



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros in der Stadt Villingen-Schwenningen



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung  
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Dortmund / Lörrach/ Nürnberg Mai 2021

---

**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella  
Dipl.-Geogr. Peter Helbig

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

Teichstraße 14  
79539 Lörrach  
T 07621 91550-0  
F 07621 91550-29

Junggesellenstraße 5  
44135 Dortmund  
T 0231 534555-0  
F 0231 534555-29

**Handelsregister:**  
Amtsgericht Freiburg im  
Breisgau  
HRB: 723138

Peter-Vischer-Straße 17  
90403 Nürnberg  
T 0911 817676-42  
F 0911 817676-43

[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de)  
[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"</b>	<b>4</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	14
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	16
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	17
2.1.4 Standortpräferenzen von Vergnügungstättten	19
2.1.5 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG BW)	21
<b>2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>24</b>
<b>2.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON     VERGNÜGUNGSTÄTTE IM EINZELFALL (§ 15 BAUNVO)</b>	<b>27</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>30</b>
<b>3.1 DER BESTAND AN VERGNÜGUNGSTÄTTE IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN</b>	<b>30</b>
3.1.1 Aktualisierung des Datenbestandes	31
3.1.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungstättten in der Gesamtstadt	32
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTE     UND IHRES UMFELDES</b>	<b>32</b>
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN INNENSTADTBEREICHEN</b>	<b>36</b>
3.3.1 Innenstadt Villingen	36
3.3.2 Innenstadt Schweningen	39
3.3.3 Randbereiche der Innenstadt Schweningen	44
<b>3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON     VILLINGEN-SCHWENNINGEN</b>	<b>46</b>
3.4.1 Gewerbebereich Vockenhausen	47
3.4.2 Gewerbebereich Vorderer Eckweg	48
3.4.3 Gewerbebereich Goldenbühl	49
3.4.4 Gewerbebereich Lantwattenstraße	54
3.4.5 Gewerbebereich Niederwiesenstraße	56
3.4.6 Gewerbebereich Rudolf-Diesel-Straße (Ifängele)	57
3.4.7 Gewerbebereich Auf der Steig	59
3.4.8 Gewerbebereich Neuer Markt	61
3.4.9 Gewerbebereich Auf Herdenen	63
3.4.10 Industriegebiet Ost	64
3.4.11 Gewerbebereich Rammelswiesen	66
3.4.12 Gewerbebereich Dickenhardt	68
3.4.13 Gewerbebereich Grabenäcker	70
3.4.14 Gewerbebereich Bettelen	72
3.4.15 Gewerbebereich In der Lache	73
3.4.16 Gewerbebereich Brotkörble (Alte Tuttlinger Straße)	75

3.4.17 Gewerbebereich Kessel.....	76
3.4.18 Gewerbebereich Salzgrube .....	77
3.4.19 Gewerbebereich Weilersbach.....	78
3.4.20 Gewerbebereich Obereschach.....	79
3.4.21 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten .....	80
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>82</b>
<b>4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BW .....</b>	<b>83</b>
<b>4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN.....</b>	<b>87</b>
<b>4.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN.....</b>	<b>91</b>
<b>4.4 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....</b>	<b>94</b>
<b>4.5 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN GWERBEBEREICHEN .....</b>	<b>97</b>
4.5.1 Gewerbebereich Vockenhausen .....	99
4.5.2 Gewerbebereich Vorderer Eckweg .....	100
4.5.3 Gewerbebereich Goldenbühl.....	100
4.5.4 Gewerbebereich Lantwatten .....	101
4.5.5 Gewerbebereich Niederwiesenstraße .....	102
4.5.6 Gewerbebereich Ifänge (Rudolf-Diesel-Str.) .....	102
4.5.7 Gewerbebereich Auf der Steig .....	103
4.5.8 Gewerbebereich Neuer Markt .....	104
4.5.9 Gewerbebereich Auf Herdenen .....	105
4.5.10 Gewerbebereich Industriegebiet Ost .....	105
4.5.11 Gewerbebereich Rammelswiesen .....	106
4.5.12 Gewerbebereich Dickenhardt .....	107
4.5.13 Gewerbebereich Grabenäcker /Bettelen West .....	108
4.5.14 Gewerbebereich Bettelen-Ost.....	109
4.5.15 Gewerbebereich In der Lache .....	109
4.5.16 Gewerbebereich Brotkörble (Alte Tuttlinger Straße) .....	110
4.5.17 Gewerbebereich Kessel.....	110
4.5.18 Gewerbebereich Salzgrube .....	110
4.5.19 Gewerbebereich Weilersbach.....	110
4.5.20 Gewerbebereich Obereschach.....	111
<b>4.6 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN UND DER KERNSTADT VON VILLINGEN-SCHWENNINGEN .....</b>	<b>113</b>
4.6.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Villingen- Schwenningen.....	113
4.6.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt ..	113
<b>4.7 ZUSAMMENFASSUNG: RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN .....</b>	<b>114</b>

<b>5.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>117</b>
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....	117
5.1	UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT .....	118
5.2	UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	121

## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO .....	12
Tab. 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen .....	98
Tab. 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen .....	111

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen .....	30
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Villingen.....	35
Karte 3:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schwenningen .....	35
Karte 4:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vockenhausen.....	47
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vorderer Eckweg .....	49
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Goldenbühl .....	51
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Lantwattenstraße .....	55
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Niederwiesenstraße .....	57
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Ifänge .....	58
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Auf der Steig.....	60
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Neuer Markt.....	62
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Auf Herdenen .....	64
Karte 13:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Ost .....	65
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Rammelswiesen .....	67
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Dickenhardt .....	69
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Grabenäcker .....	70
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Bettelen .....	72
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich In der Lache .....	74
Karte 19:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Alte Tuttlinger Straße.....	75
Karte 20:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Kessel .....	76
Karte 21:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Salzgrube .....	77
Karte 22:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Weilersbach.....	79
Karte 23:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Obereschach .....	80
Karte 24:	Mindestabstände nach § 42 LGLüG BW zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt von Villingen .....	84
Karte 25:	Mindestabstände nach § 42 LGLüG BW zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt von Schwenningen.....	85
Karte 26:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach § 42 LGLüG BW mit Mindestabständen in der Innenstadt von Villingen .....	86
Karte 27:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach § 42 LGLüG BW mit Mindestabständen in der Innenstadt von Schwenningen.....	86
Karte 28:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Villingen.....	92
Karte 29:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schwenningen .....	93
Karte 30:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Vockenhausen .....	99

Karte 31:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Goldenbühl .....	100
Karte 32:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Lantwatten .....	101
Karte 33:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Niederwiesenstraße.....	102
Karte 34:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Ifänge.....	103
Karte 35:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Auf der Steig.....	104
Karte 36:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Neuer Markt .....	105
Karte 37:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Industriegebiet Ost .....	106
Karte 38:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Rammelswiesen.....	107
Karte 39:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Dickenhardt.....	108
Karte 40:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Grabenäcker/Bettelen West.....	109
Karte 41:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Villingen- Schwenningen .....	116

## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Oktober 2018 beauftragte die Stadt Villingen-Schwenningen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2011. Anlass für diese Aktualisierung ist die veränderte Rechtslage nach Abschluss des Glücksspielstaatsvertrages der Bundesländer und des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg (LGLüG BW), die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des bestehenden Konzeptes noch nicht vorlagen.

Mit der hier vorgenommenen Aktualisierung wird das Vergnügungsstättenkonzept an die neue Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung angepasst; die seinerzeit getroffenen städtebaulichen Aussagen wurden ebenfalls überprüft und ggf. modifiziert bzw. an die aktuelle Situation in Villingen-Schwenningen angepasst.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die 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.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadt-

---

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

gebiet 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 Gebieten, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>3</sup> - allerdings 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 Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Im Rahmen dieses Konzeptes werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Villingen-Schwenningen erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen.

---

<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.

<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 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für die Stadt Villingen-Schwenningen 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 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
- Varietés<sup>10</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 und vergleichbare Einrichtungen<sup>11</sup>,

#### 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>.

#### "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),

---

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

<sup>10</sup> Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

<sup>11</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 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<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.

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

- 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 der Besucher und Kunden 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>.

### 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 da-

---

<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 zulässige Maß entspricht.

her bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption 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 (häufig im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher 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 durch ein Angebot von Livewetten<sup>22</sup>. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wett-

---

<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.

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

monopols<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.

**Diskotheken, Tanzlokale und Varietés** sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und 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 diese Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die

---

<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.

nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser 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.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>27</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>28</sup>.

---

<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."

<sup>27</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>28</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

- **Varietés**<sup>29</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>30</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>31</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 Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>32</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>33</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) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die

---

<sup>29</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>30</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>31</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>32</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>33</sup> Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00

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.

Die mangelnde Integration setzt sich zudem in einer sozio-kulturellen 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 sozio-kulturellen 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 Besucher 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.

**Diskotheken und Veranstaltungshallen** können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen er-

zeugten 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.

**Nachtbars, 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), 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.

Vor allem von gastronomieähnlichen Nutzungen (Bars, Varietés, Table-Dance, Videoangebote) können vor allem in den Abend- und Nachtstunden Beeinträchtigungen der Wohnruhe ausgehen, da diese Einrichtungen in der Regel Standorte in den Randbereichen der Innenstadt bevorzugen. Swingerclubs hingegen bevorzugen vor allem aus Diskretionsgründen Standorte in gewerblichen Lagen und sind allein aus diesem Grund weniger auffällig und weniger störungsträchtig als andere Vergnügungsstätten

### **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.

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

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 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	-	-

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 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).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes 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 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>34</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der 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>35</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.

---

<sup>34</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>35</sup> ebenda

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>36</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 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 qm Nutzfläche festgelegt<sup>37</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 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

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>38</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Ver-

---

<sup>36</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>37</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>38</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

gnügnungsstättenutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>39</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>40</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>41</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>42</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 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 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 Vergnügungsstättenutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebiets-typik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>43</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

<sup>40</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>41</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>42</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

<sup>43</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

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>44</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>45</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>46</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>47</sup>.

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Ver-

<sup>44</sup> So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>45</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>46</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>47</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

sagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>48</sup>.

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

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn 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 Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>49</sup>.

**Städtebauliche Gründe** zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden,

---

<sup>48</sup> Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

<sup>49</sup> VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

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.

#### **2.1.4 Standortpräferenzen von Vergnügungsstätten**

Ungeachtet ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit in den verschiedenen Baugebieten (vgl. dazu Tab. 1) haben unterschiedliche Vergnügungsstätten unterschiedliche Präferenzen bei der Standortwahl. Diese werden durch

- die Orientierung an Laufkundschaft,
- die verkehrliche Erreichbarkeit,
- die Nähe (bzw. die Abwesenheit) störungsempfindlicher Nutzungen,
- der Wunsch (aus Diskretionsgründen) nach einem unauffälligen Standort
- oder im Gegenteil der Wunsch nach deutlicher Sichtbarkeit und leichter Wahrnehmung

beeinflusst. Entsprechend diesen Anforderungen ist auch eine Orientierung auf unterschiedliche Bereiche in der Stadt gegeben.

Spielhallen haben in dieser Hinsicht keine Präferenzen, wenn auch ein Standort in zentraler Lage vorgezogen wird. Diese Einrichtungen können aber auch ihren Standort in Gewerbegebieten oder an großen Ausfallstraßen finden.

Wettbüros sind hingegen stärker auf Laufkundschaft orientiert und präferieren daher Standorte mit höherer Passantenfrequenz. Sie bevorzugen daher Standorte in innerstädtischen Bereichen oder in einzelhandelsgeprägten dezentralen Lagen; Standorte in Gewerbegebieten werden hingegen eher ungern gewählt, weil hier keine ausreichende Passantenfrequenz gegeben ist.

Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten - wie Bars oder Nachtclubs , Tanzcafés und dgl. - sind ebenfalls eher auf zentrale Lagen orientiert. Hier spielt zum einen die Erreichbarkeit eine Rolle, aber auch Synergieeffekte mit anderen insbesondere gastronomischen Einrichtungen tragen zu dieser Standortpräferenz bei. Eine Alternative zu zentralen Lagen können für diese Nutzung allenfalls einzelne innerstädtische Gewerbestandorte in günstiger Lage zu zentralen Bereichen.

Hiervon auszunehmen sind Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen, die - abhängig von ihrer Größe - aufgrund ihrer Störungsintensität, des verursachten Verkehrsaufkommens und dem Zeitfenster der Nutzung (bis weit in die Nachtstunden) in zentralen Lagen zunehmend schwieriger untergebracht werden können und gewerbliche Standorte bevorzugen.

Eine vergleichbare Standortpräferenz gilt auch für Swingerclubs, die aufgrund des hohen Diskretionsbedürfnisses ihrer Nutzer eher abseitige bzw. unauffällige Lagen vor allem in gewerblichen Standorten (ohne hohe Kundenfrequenz) bevorzugen und auch selbst eine eher unauffällige Außendarstellung präferieren.

Demgegenüber haben andere erotikorientierte Vergnügungsstätten - wie Table-Dance-Bars, Varietés, Erotikkino- und -videoangebote ähnliche Standortpräferenzen wie geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten und präferieren zentrale Lagen, d.h. vor allem Bereiche, die durch Gastronomie geprägt sind oder die Randbereiche der Innenstadt. Gewerbliche Lage kommen für diese Einrichtungen wegen der fehlenden Publikumsfrequenz hingegen eher nicht in Frage.

Bei der Auswahl von Zulässigkeitsbereichen sollten diese Präferenzen mit berücksichtigt werden. Eine Konzentration von Zulässigkeitsbereichen auf Standorte, die für bestimmte Nutzungen nicht geeignet sind, kann dazu führen, dass das gesamte Konzept im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung für unzulässig erklärt wird.

### **2.1.5 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG BW)**

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 § 33 i 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*

---

<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.

*dieses Gesetzes<sup>51</sup> eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist.*

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 Abs. 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 Spielhallen befindet ..... betrieben wird“*

#### **§ 20b Abs.1**

*Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500m 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.*

#### **§ 20b Abs. 2**

*Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.*

---

<sup>51</sup> 29.11.2012

### **§ 20b Abs. 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 Abs. 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 ausgeschlossen. Das Anbringen von Sichtschutz, beispielsweise durch Verkleben der Glasflächen, ist verboten*

### **§ 20g Abs 3: (Wettvermittlung in Annahmestellen)**

*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 3.4. 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>52</sup>
- Das Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig.
- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden (d.h. erfolgt eine Übertragung, ist die Einrichtung keine Wettannahmestelle, sondern gilt als Wettbüro).

---

<sup>52</sup> In Nordrhein Westfalen hat der Regierungspräsident Münster diesen Abstand mit 75m definiert.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen und Wettbüros einerseits sowie zwischen Spielhallen / Wettbüros und Einrichtungen für Minderjährige andererseits werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu gewerberechtlich determiniert. 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 baurechtlichen 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 VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

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

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

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbe-

ständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

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

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

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

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

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

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern,

sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach LGlüG BW können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreinsniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind<sup>53</sup>.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept 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 und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung, kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und 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

---

<sup>53</sup> Vgl. Schramer 1988, S15ff.

langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

### **2.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IM EINZELFALL (§ 15 BAUNVO)**

Die unter Pkt. 2.2 dargestellten grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vergnügungstättten und ggf. in einen Bebauungsplan konkretisierten Zulässigkeitsregelungen stehen jedoch unter dem Vorbehalt des § 15 BauNVO.

Städtebauliche Gründe zur Versagung von Vergnügungstättten im Einzelfall sind auch dann gegeben, wenn nach § 15 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die strittigen Nutzungen nach Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Nutzungen und die Gebietstypologie haben.

Die konkreten negativen städtebaulichen Auswirkungen und Störgrade von Vergnügungstättten und ihren Untergruppen - die durch die spezifische Ansprache des Sexualtriebs, des Spieltriebs oder des Geselligkeitstribs zu differenzieren sind - wirken sich damit unterschiedlich stark auf angrenzende Nutzungsarten wie Wohnen, Dienstleistungen, Handel oder Produzierendes Gewerbe aus. So sind z.B. Billardsalon weniger störend anzusehen als Diskotheken, Swingerclubs aufgrund ihres Wunsches zur Anonymität weniger störend als Striptease-Lokale mit hoher Besucherfrequenz, da Swingerclubs vorwiegend in den Abend- und Nachstunden abseits regulärer Betriebszeiten von Unternehmen aufgesucht werden und keine oder nur geringe Außenwerbung betreiben. Nach Einzelfallprüfung können aber ebenso Swingerclubs unzulässig sein, z.B., wenn sie eine störende Nachbarschaft zu Wohnnutzungen oder eine gebietliche Unverträglichkeit in hochwertigen gewerblichen Lagen darstellen.

Auch die Zulassung einer Vergnügungstättte im Wege einer im Bebauungsplan geregelten Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB steht unter dem Vorbehalt des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, so dass immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist.

Neben der immissionsrechtlichen Relevanz (in Abend- und Nachtstunden, Öffnungszeiten länger als 22.00 Uhr) von Vergnügungsstätten wird diesen Nutzungen eine Vielzahl weiterer Störpotenziale als negative städtebauliche Wirkungen zugesprochen, die mit dem Schlagwort des "Trading-Down-Effekts" belegt sind, z.B.:

- Verdrängung (z.B. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Innenstädten);
- Einschränkung der Angebotsvielfalt (Spielhallen unter Indikatorenverdacht);
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges;
- Flächenverbrauch (Zweckentfremdung, z.B. in Gewerbeflächen);
- Lärm (bspw. durch lange Öffnungszeiten, Zu- und Abfahrtsverkehre, Musikanlagen);
- Störung des Ortsbildes (schwache Gestaltung, geschlossene Erdgeschosszone);
- Imageverlust (Nachbarschaftlicher Konflikt mit 'seriösen' Nutzungen);
- Kulturelle und soziale Konflikte (Religionsgemeinschaften etc.);
- Mangelnde Integration (Spielhallen ausschließlich von Spielern frequentiert);
- Abschottung (verstärkt durch die brachentypische Gestaltung, wie verklebte Schaufenster);
- Verdrängung anderer hochwertiger Nutzungen (Verlust der positiven Adressbildung, negatives gestalterisches Erscheinungsbild) mit Gefahr eines "Umkippen" ganzer Baugebiete;

Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können im Besonderen Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden.

Auch kann sich hier das Bodenpreisgefüge zulasten 'klassischer' Gewerbebetriebe verschieben, da Vergnügungsstätten in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen.

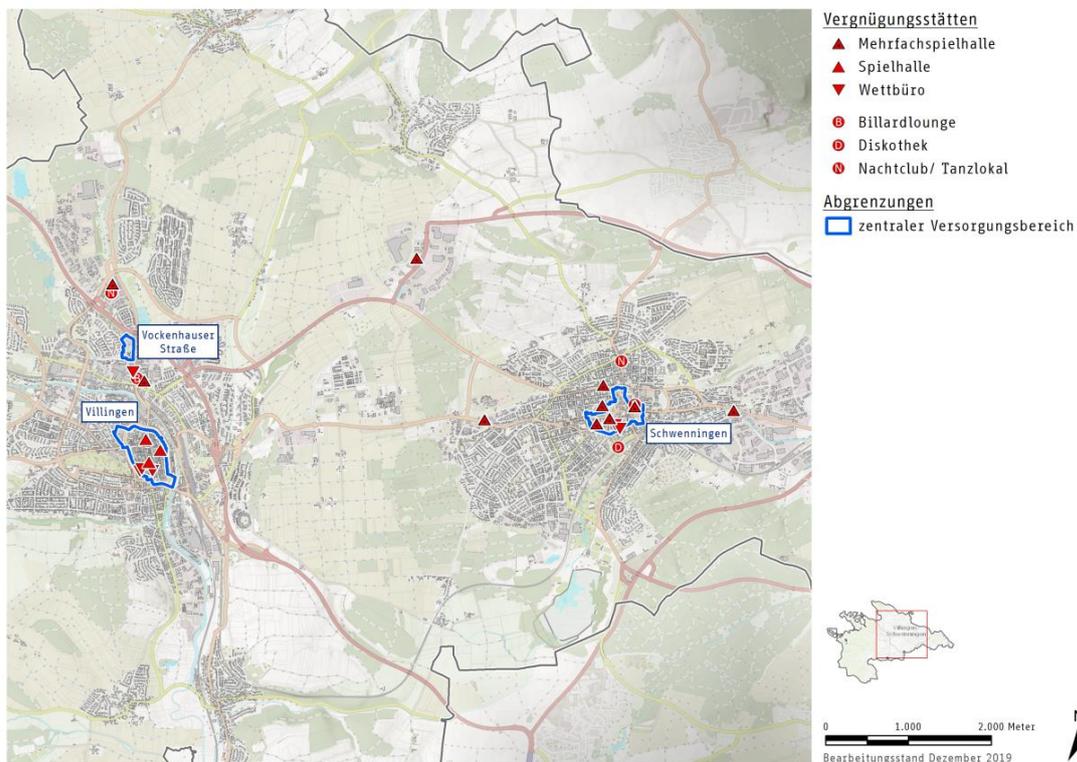
Auch eine nachhaltige Kundenbindung und eine Störung der Gewerbeentwicklung können mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten als "Trading-down-Effekt" einhergehen.

Trading-Down-Prozesse sind als städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO zur Steuerung von Vergnügungsstätten anerkannt

### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Villingen-Schwenningen wurden im Frühjahr 2019 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 formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

#### 3.1 DER BESTAND AN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Frühjahr 2019 wurden insgesamt 29 Spielhallen an 13 Standorten identifiziert; dabei handelt es sich um neun Mehrfachspielhallen und vier Einzelstandorte. Diese Besetzung entspricht einem Wert von 2.937 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern

je Spielhalle; dies belegt eine deutlich überdurchschnittliche Besetzung von Villingen-Schwenningen.

Darüber hinaus befinden sich in Villingen-Schwenningen insgesamt sechs Wettbüros, von denen allerdings eine Einrichtung aufgrund einer räumlichen Trennung von Wettannahme und Aufenthaltsmöglichkeiten eher als Wettannahmestelle eingestuft werden muss.

An weiteren Vergnügungsstätten bestehen in Villingen-Schwenningen

- zwei Diskotheken<sup>54</sup>,
- eine Billardspielhalle,
- eine Lasertag-Einrichtung<sup>55</sup>.

Andere Vergnügungsstätten - Bars/ Varietés, Swingerclubs u. dgl. - befinden sich derzeit nicht in Villingen-Schwenningen.

### **3.1.1 Aktualisierung des Datenbestandes**

Der Datensatz der Bestandsaufnahme von 2019 wurde zum Stand 12/2021 nochmals abgeglichen. Dabei haben sich folgende aktuelle Entwicklungen ergeben:

Die glücksspielrechtlichen Genehmigungen waren bis zum 30.06.2021 befristet; nach diesem Zeitpunkt waren Mehrfachspielhallen nicht mehr zulässig, und es mussten die Mindestabstände untereinander gemäß den Anforderungen des Landesglücksspielgesetzes eingehalten werden. In der Folge wurden im zweiten Halbjahr 2021 Auswahlverfahren durchgeführt und für verschiedene Spielhallen Schließungsverfügungen erlassen. Mit einer Ausnahme befinden sich allerdings die meisten Schließungsverfügungen im Widerspruchsverfahren so dass die betreffenden Spielhallen bis auf weiteres weiter betrieben werden. Bisher ist nur eine Spielhalle geschlos-

---

<sup>54</sup> Ein weiterer diskothekähnlicher Betrieb ist vor kurzem eröffnet worden

<sup>55</sup> Die Einstufung von Lasertags als Vergnügungsstätte ist umstritten; 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.

sen worden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass mit der Bearbeitung der Widerspruchverfahren es zu weiteren Schließungen von Spielhallen kommen wird.

Demgegenüber ist eine Spielhalle neu eröffnet worden, eine weitere Neueröffnung ist derzeit in Vorbereitung. Es ist anzunehmen, dass dies Ersatzinvestitionen für geschlossene bzw. rückzubauende Standorte sind.

Für die Empfehlungen des vorliegenden Gutachtens zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros in der Stadt Villingen-Schwenningen haben diese Einzelfallentscheidungen und zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen allerdings keine Auswirkungen.

### **3.1.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt**

Standortmäßig findet sich die überwiegende Zahl der bestehenden Spielhallen sowie die Mehrzahl der Wettbüros in den Innenstadtbereichen von Villingen bzw. Schwenningen. Dies entspricht auch den Zielen des Vergnügungsstättenkonzeptes von 2011. Fünf Spielhallen sowie ein Wettbüro befinden sich in gewerblich genutzten Bereichen. Die Diskotheken sind am Rande der Innenstadt von Schwenningen verortet, Billardsalon und Lasertag befinden sich in einem umgenutzten gewerblichen Gebäude nördlich der Innenstadt von Villingen.

## **3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND IHRES UMFELDES**

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen 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 Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. 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 Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Be-

triebe 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 (Wettbüro)

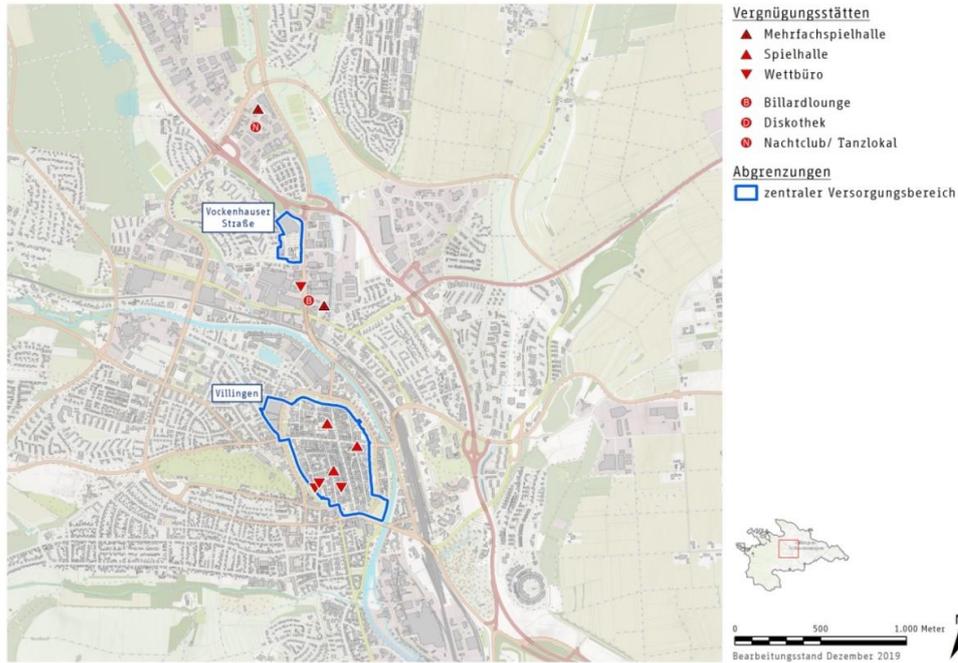


Quelle: eigenes Foto

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 (begrenztetes 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).

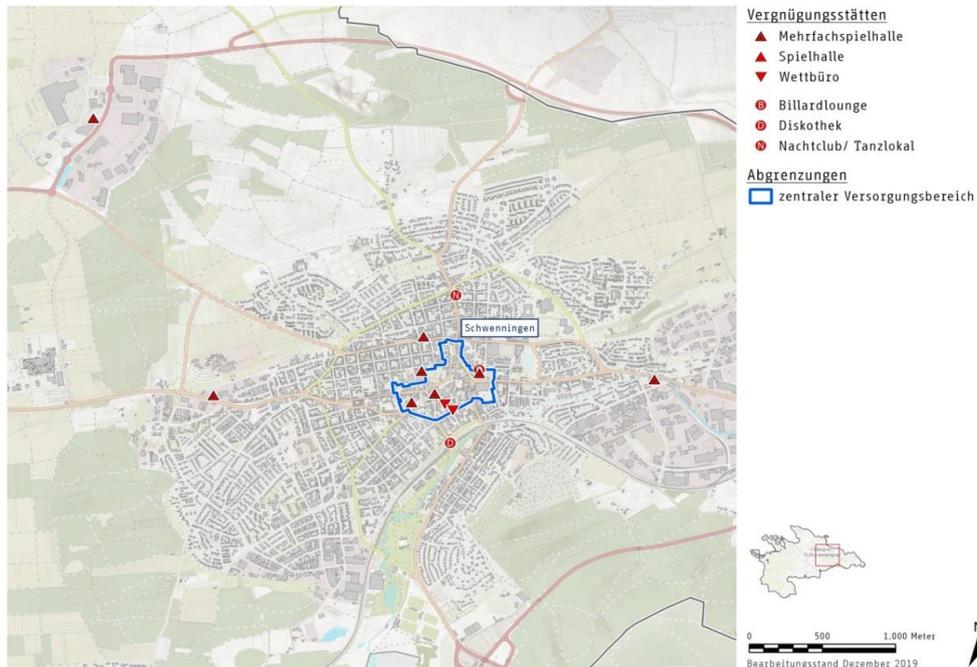
Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Villingen, Karte 3 die Lage der Vergnügungsstätten in Schweningen dar.

**Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Villingen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

**Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schwenningen**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN INNENSTADTBEREICHEN

#### 3.3.1 Innenstadt Villingen

Die Innenstadt von Villingen ist im Stadtgrundriss deutlich ablesbar und wird - den ehemaligen Stadtmauern folgend - durch die Ringstraßen (Romäusring, Kaiserring, Klosterring, Benediktinerring) begrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die gesamte Altstadt, greift aber im Nordwesten im Bereich Sankt-Nepomuk-Straße und im Südosten zwischen Kaiserring und Brigach über die Ringe hinaus, um dort bestehende bzw. geplante Einzelhandelsnutzungen einzubinden.

Zentrale Achse des Einzelhandels sind der Bereich Obere Straße/ Niedere Straße und Bickenstraße; weitere Einzelhandelsnutzungen finden sich in der Färberstraße und der Gerberstraße, sind hier aber schon zunehmend mit Dienstleistungsnutzungen gemischt. Im westlichen Bereich der Innenstadt gewinnt auch die Wohnnutzung an Bedeutung, ist aber auch hier noch mit Dienstleistungsnutzungen untersetzt.

Im Einzelhandelsgutachten<sup>56</sup> wird der Innenstadt von Villingen eine funktionale Stabilität und eine hohe Attraktivität bescheinigt, die sich aus einem attraktiven Stadtbild mit ansprechendem öffentlichen Raum sowie einem differenzierten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot zusammensetzt. Schwächen der Villingener Innenstadt bestehen aus der kleinteiligen Struktur und sich daraus ergebenden Nachnutzungsproblemen bei Geschäftsaufgaben, Leerständen und teilweise unterwertigen Nutzungen. Damit sind trotz der aktuell gegebenen Stabilität und der Steigerung der Attraktivität Anzeichen festzustellen, die zukünftig ein Trading-Down begünstigen können.

Innerhalb der Innenstadt finden sich insgesamt drei Spielhallenstandorte und zwei Wettbüros.

---

<sup>56</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Villingen-Schwenningen (Entwurf), Lörrach Oktober 2019

## Spielhalle Kanzleigasse 2

- Lage in der historischen Altstadt, Randbereich der Fussgängerzone
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen
- Andere Spielhallen in der Nähe; Mindestabstand unterschritten
- Eher zurückhaltender Auftritt, diskrete Eingangssituation, keine Außenwerbung

Foto 5: Spielhalle Kanzleigasse 2



Quelle: eigenes Foto

Foto 6: Spielhalle Kanzleigasse 2



Quelle: eigenes Foto

## Spielhalle Bickenstraße 12

- Lage in der historischen Altstadt, Randbereich der Fußgängerzone
- Umgebungsnutzung Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen
- Andere Spielhallen in der Nähe; Mindestabstand unterschritten
- Teilweise verklebte Fenster, aber insgesamt eher zurückhaltender Auftritt

Foto 7: Spielhalle Bickenstraße 12



Quelle: eigenes Foto

Foto 8: Spielhalle Bickenstraße 12



Quelle: eigenes Foto

### Spielhalle Färberstraße 35

- Lage in der historischen Altstadt, rückwärtiger Bereich der Fußgängerzone außerhalb des Einzelhandelsschwerpunktes
- Umgebungsnutzung Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen
- Andere Spielhallen in der Nähe; Mindestabstand unterschritten
- Insgesamt eher zurückhaltender Auftritt

Foto 9: Spielhalle Färberstraße 35



Quelle: eigenes Foto

Foto 10: Spielhalle Färberstraße 35



Quelle: eigenes Foto

### Wettbüro Bogengasse 4

- Lage in der historischen Altstadt abseits der Fussgängerzone
- Nachbarschaftsnutzungen Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen
- Wettannahmestelle in unmittelbarer Nähe
- Offensiver Auftritt, abgeklebte Schaufenster, auffällige Werbung

Foto 11: Wettbüro Bogengasse 4



Quelle: eigenes Foto

Foto 12: Wettbüro Bogengasse 4



Quelle: eigenes Foto

### 3.3.2 Innenstadt Schwenningen

Gegenüber der Innenstadt von Villingen ist die Innenstadt von Schwenningen weniger geschlossen und weniger deutlich im Stadtgrundriss abzulesen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich daher weniger an städtebaulichen Strukturen als vielmehr an der Nutzungsstruktur.

Zentrale Achse bildet der Bereich In der Muslen/ Kronenstraße/ Harzer Straße/ Marktstraße bis zum Marktplatz und greift jenseits der Marktstraße/ Alten Herdstraße in die Randbereiche der Schützenstraße über. Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt ist gegenüber Villingen deutlich großmaßstäblicher strukturiert, weist aber nicht die Geschlossenheit von Villingen auf.

In den letzten Jahren hat die Innenstadt von Schwenningen als Einzelhandelsstandort deutlich an Bedeutung verloren und wird kritischer bewertet als Villingen. Kritisiert werden vor allem die Einzelhandelssituation (geringe Angebotsvielfalt, Leerstände und ein Rückgang an inhabergeführten Fachgeschäften), aber auch die städ-

tebauliche Situation mit einer Vielzahl von Baustellen und einer generell geringen Attraktivität des öffentlichen Raumes (wenn sich dies auch mit dem Abschluss verschiedener Baumaßnahmen in jüngster Zeit verbessert hat). Als Stärken des Standortes werden vor allem die Existenz von Magnetbetrieben, kulturelle Einrichtungen sowie Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung des Standortes gesehen. Schwächen sind neben der Einzelhandelssituation die inhomogene städtebauliche Struktur, verkehrsreiche Straßen, die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Verbesserungs-/Erneuerungsbedarf bei bestimmten Standorten. Insgesamt wird die Innenstadt Schwenningen deutlich schlechter bewertet als Villingen. In der Summe ergibt sich der Eindruck eines Zentrums in kritischer Situation, das zur Attraktivitätssteigerung und zur Sicherung der Position erhebliche Verbesserungsmaßnahmen bedarf.

Im Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich drei Spielhallenstandorte und zwei Wettbüros sowie jeweils ein Spielhallen- und ein Wettbürostandort am Rande des zentralen Versorgungsbereiches. Ferner finden sich in Schwenningen zwei Diskotheken, von denen eine im Erlebnis- und Freizeitzentrum „Le Prom“ an der Schützenstraße und eine unmittelbar am Bahnhof Schwenningen gelegen sind. Eine Spielhalle hat mittlerweile den Standort aufgegeben.

#### **Spielhalle Kronenstraße 21**

- Lage in einem Einkaufszentrum
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Gastronomie, einzelne Dienstleistungen
- Zugang durch einen Gang, keine direkte Einsicht möglich
- Auffällige Präsenz im Einkaufszentrum
- Andere Spielhalle in der Nähe, Mindestabstand unterschritten

Foto 13: Spielhalle Kronenstraße 21



Quelle: eigenes Foto

Foto 14: Spielhalle Kronenstraße 21



Quelle: eigenes Foto

### Spielhalle Kirchstraße 11

- Lage am Rand der Innenstadt
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Wohnen
- Potenzielle Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzung
- Lage im Untergeschoss, von außen nicht direkt sichtbar
- Eher zurückhaltender Auftritt

Foto 15: Spielhalle Kirchstraße 11



Quelle: eigenes Foto

### **Spielhalle Schützenstraße 1**

- Lage in Multiplex-Kino an Rand der Innenstadt Schwenningen
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in den OG
- Räumlicher Zusammenhang mit Kino, Diskothek, Gastronomie => gesamte Einheit als Vergnügungsstätte
- Auffällige Außengestaltung, offensive Werbung, aber innerhalb des Gebäudekomplexes

**Foto 16: Spielhalle Schützenstraße 1**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 17: Spielhalle Schützenstraße 1**



Quelle: eigenes Foto

### **Wettbüro Uhlandstraße 2**

- Lage im zentralen Versorgungsbereich Schwenningen
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in der Uhlandstraße
- (potenzielle) Störungen der Nachbarschaft wahrscheinlich
- Auffällige Außengestaltung, abgeklebte Schaufenster, offensive Werbung

Foto 18: Wettbüro Uhlandstraße 2



Quelle: eigenes Foto

Foto 19: Wettbüro Uhlandstraße 2



Quelle: eigenes Foto

### Diskotheek Schützenstraße 1

- Lage in Multiplex-Kino an Rand der Innenstadt Schweningen
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in den OG
- Räumlicher Zusammenhang mit Kino, Diskothek, Gastronomie => gesamte Einheit als Vergnügungsstätte
- Auffällige Außengestaltung, offensive Werbung

Foto 20: Diskothek Schützenstraße 1



Quelle: eigenes Foto

Foto 21: Diskothek Schützenstraße 1



Quelle: eigenes Foto

### 3.3.3 Randbereiche der Innenstadt Schwenningen

#### Spielhalle Sturmbühlstraße 32

- Mehrfachspielhalle
- Lage am Rand der Innenstadt Schwenningen
- Nachbarschaftsnutzungen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
- Störungen der Nachbarschaft anzunehmen
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, keine Werbung
- Mindestabstand zu anderen Spielhallen unterschritten

Foto 22: Spielhalle Sturmbühlstraße 32



Quelle: eigenes Foto

Foto 23: Spielhalle Sturmbühlstraße 32



Quelle: eigenes Foto

#### Spielhalle Engelstraße

- Lage am Rand der Innenstadt
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Umgebungsnutzungen überwiegend Wohnen, einzelne andere Nutzungen
- Auffällige Werbung, aber insgesamt eher zurückhaltender Auftritt

Foto 24: Spielhalle Engelstraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 25: Spielhalle Engelstraße



Quelle: eigenes Foto

### Wettbüro Mutzenbühlstraße

- Lage an Durchgangsstraße am Rande der Innenstadt Schwenningen
- Andere Vergnügungsstätte (Spielhalle) in der Umgebung
- Umgebungsnutzung überwiegend Wohnen, einzelne Handels- und Dienstleistungsnutzungen potenzielle Beeinträchtigung der Nachbarschaft
- Geringe Gestaltungsqualität, abgeklebte Schaufenster

Foto 26: Wettbüro Mutzenbühlstraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 27: Wettbüro Mutzenbühlstraße



Quelle: eigenes Foto

### Diskotheek Erzbergerstraße

- Lage am Bahnhof außerhalb der Innenstadt
- Betrieb nur an einzelnen Tagen
- Umgebungsnutzung öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen, Wohnen
- unauffällige Gestaltung

Foto 28: Diskothek Erzbergerstraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 29: Diskothek Erzbergerstraße



Quelle: eigenes Foto

### 3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHEGEBIETEN VON VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Im gewerblich geprägten Mischgebiet 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 Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

In Villingen-Schwenningen verteilen sich die gewerblichen Bauflächen über das gesamte Stadtgebiet; die größten Standorte befinden sich nördlich der Innenstadt von Villingen, östlich der Innenstadt von Schwenningen und im Zentralbereich zwischen beiden Ortsteilen. Kleinere Standorte finden sich an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet. Ältere Standorte unterliegen zum Teil einem Wandel und verlieren da-

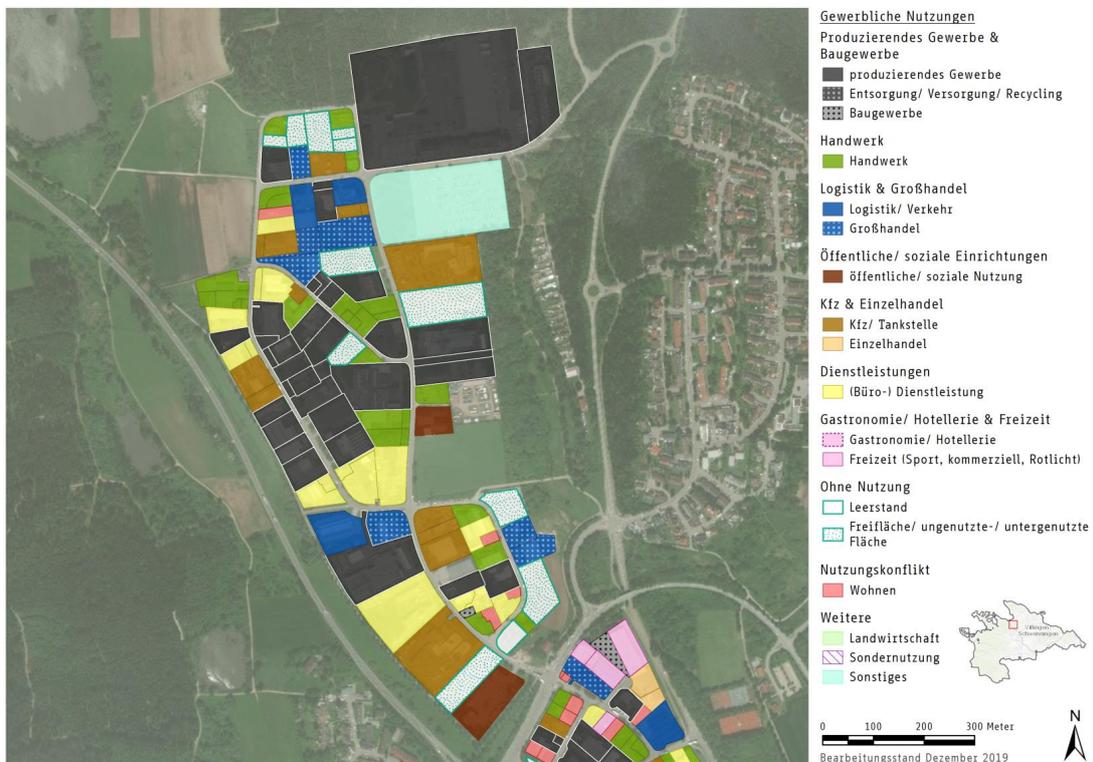
bei an Qualität, vereinzelt auch ihren gewerblichen Charakter. Im Folgenden werden die entsprechenden Bereiche detailliert dargestellt.

### 3.4.1 Gewerbebereich Vockenhausen

Das Gebiet Vockenhausen ist ein großer Gewerbebereich in Villingen, nördlich des Villingener Stadtzentrums und unmittelbar an der B 33 Villingen-Offenburg gelegen.

Das Gelände wird überwiegend von kleineren und mittleren Betrieben genutzt, eine Ausnahme bildet ein großer Betrieb eines Autozulieferers im nördlichen Gebiets- teil. Die Nutzungsstruktur weist einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich Gewerbe/ Handwerk auf, daneben finden sich verschiedene Betriebe des Kfz-Gewerbes. Im Eingangsbereich des Gebietes sind ebenfalls Dienstleistungsnutzungen zu finden. Vor allem östlich der Max-Planck-Straße sind noch größere Flächen ungenutzt, teilweise sind diese Flächen aber bewaldet und daher vermutlich nur eingeschränkt verfügbar.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vockenhausen



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Die städtebauliche Qualität des Bereiches ist durchschnittlich. Der Ausbau- und Erhaltungszustand der Infrastruktur ist gut, das Gebiet ist durchgrünt, allerdings fehlen Stellplätze im öffentlichen Raum. Das Erscheinungsbild der Gebäude ist im Allgemeinen von durchschnittlicher Qualität, negative Ausreißer finden sich ebenso wenig wie eine besondere Gestaltungsqualität. Leerstände sind nur vereinzelt vorhanden. Im Vergleich zu früheren Erhebungen fällt auf, dass seinerzeit identifizierte Leerstände mittlerweile wieder in Nutzung sind; dies spricht für eine gewisse Attraktivität des Standortes.

Das Gebiet erscheint im gegenwärtigen Zustand stabil, städtebaulicher Handlungsbedarf wird nicht gesehen. Die Nutzung der noch freien Grundstücke sollte wie bisher mit einem deutlichen gewerblichen/ handwerklichen Schwerpunkt erfolgen.

Vergnügungsstätten finden sich derzeit nicht im Gebiet, allerdings existiert ein Bordell.

#### **3.4.2 Gewerbebereich Vorderer Eckweg**

Der Gewerbebereich Vorderer Eckweg liegt im Ortsteil Villingen nördlich des Villingen Stadtzentrums mit unmittelbarem Anschluss an die B 33 Villingen-Offenburg.

Das Gebiet ist vergleichsweise neu erschlossen, mittlerweile aber bis auf einzelne Grundstücke vollständig besiedelt. Die Nutzungsstruktur weist keinen eindeutigen Schwerpunkt auf; neben verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes finden sich Produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie eine Reihe von freiberuflichen Dienstleistungsnutzungen, letztere im Allgemeinen in Verbindung mit Wohnen. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Möbelhauses hat zumindest der westliche Teilbereich eine deutliche Prägung durch Einzelhandelsnutzungen erhalten.

Die städtebauliche Qualität ist in der Summe überdurchschnittlich; insgesamt macht der Standort einen eher hochwertigen Eindruck. Der Straßenverlauf insbesondere der Straße Vorderer Eckweg ist - teilweise auch aufgrund der Bebauung - von unübersichtlichen Stellen geprägt. Die bauliche Qualität der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe ist unterschiedlich, im Allgemeinen aber über dem Durchschnitt.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vorderer Eckweg



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Räumliches Entwicklungspotenzial ist mit Ausnahme einzelner Grundstücke nicht mehr vorhanden.

Vergnügungsstätten finden sich derzeit nicht in dem Gebiet.

### 3.4.3 Gewerbebereich Goldenbühl

Der Bereich Goldenbühlstraße ist ein innenstadtnahes Gewerbegebiet nördlich des Villingener Zentrums. Der Standort ist im nordöstlichen Bereich direkt an die B 33 Richtung Offenburg angebunden; über diese Anbindung und den Nordring Villingen kann auch die A 81 erreicht werden.

Das Gebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen:

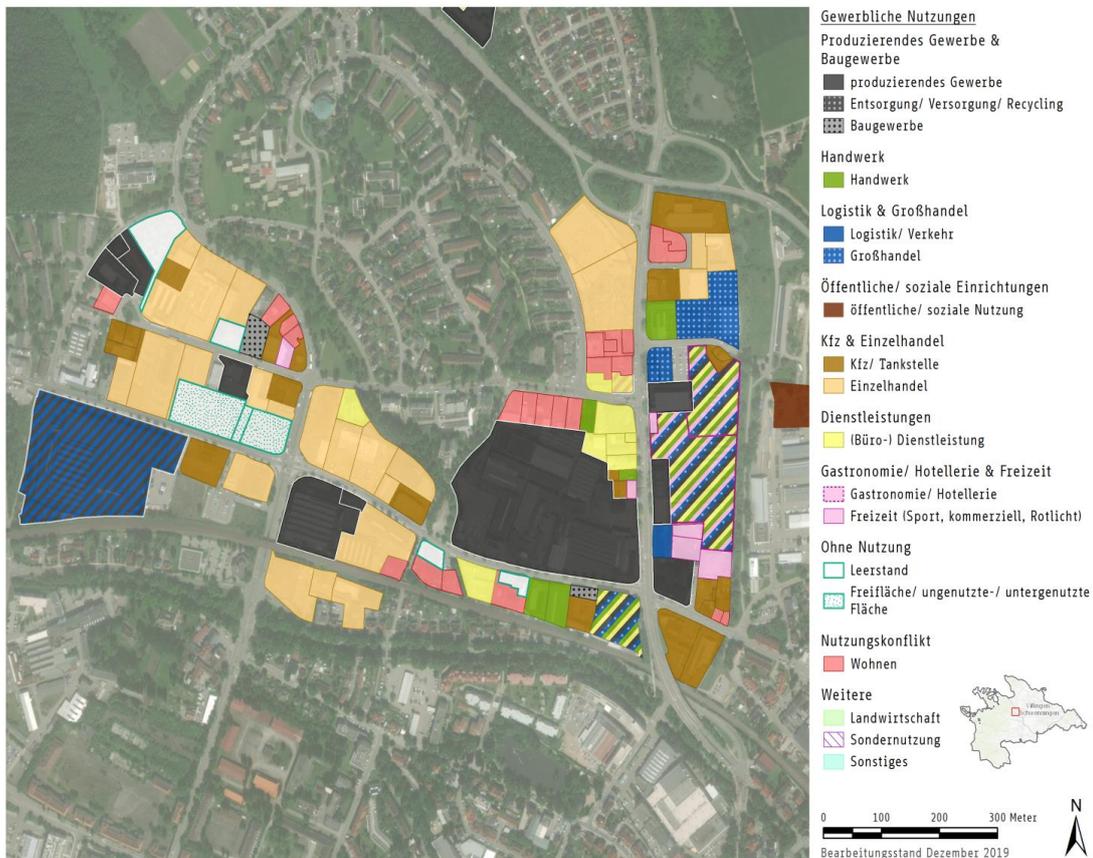
- Der Teilbereich entlang der Vockenhauser Straße ist im nördlichen Bereich von einer Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und einem Einzelhandelscenter geprägt, den südlichen Bereich dominieren zwei große Komplexe von Gewerbegebäuden, deren ursprüngliche Nutzung stillgelegt ist und die von einer größeren Zahl kleiner Betriebe zumindest auf Teilflächen nachgenutzt werden.
- Der Teilbereich entlang der Goldenbühlstraße ist zwischen dem Neuwiesenweg und der Vockenhauser Straße nördlich von einem Großbetrieb und südlich von einer Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe geprägt, der Bereich östlich des Neuwiesenweges ist schwerpunktmäßig von Einzelhandelsnutzungen bestimmt und weist daneben verschiedene ungenutzte Grundstücke auf.

Städtebaulich weist der Bereich an der Goldenbühlstraße in der Summe eine durchschnittliche städtebauliche Qualität auf, die nur durch einzelne Gebäude beeinträchtigt wird. Der Bereich Vockenhauser Straße stellt sich von deutlich geringerer städtebaulicher Qualität dar, was nicht nur an der unzureichenden Pflege der dort bestehenden gewerblichen Immobilien, sondern auch durch die in Hochlage verlaufende Vockenhauser Straße verursacht wird.

Die Entwicklungsperspektiven der Bereiche stellen sich unterschiedlich dar:

- Der Teilbereich östlich des Neuwiesenwegs ist bereits weitgehend von der Einzelhandelsnutzung beansprucht. Für die Nutzung derzeit noch freier Grundstücke werden sich ebenfalls vorrangig Einzelhandelsnutzungen interessieren. Der Bereich entlang der Goldenbühlstraße kann alternativ auch für eine Nutzung kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe in Form verdichteten Gewerbebaus in Frage kommen.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Goldenbühl



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

- Der Teilbereich entlang der Vockenhauser Straße ist stark durch Leerstände und Umnutzungen sowie durch eine starke Durchmischung unterschiedlicher Gewerbenutzungen und Wohnen geprägt. Kurz- bis mittelfristig wird es darauf ankommen, die bestehenden, als Gewerbehöfe betriebenen Umnutzungen zu stabilisieren, mittelfristig auch zu professionalisieren und für die Unterbringung kleingewerblicher Nutzungen zu verwenden. Langfristig wird sich eine größere Umstrukturierung des Quartiers wahrscheinlich nicht vermeiden lassen.

In beiden Bereichen finden sich verschiedene Standorte des Erotikgewerbes sowie im Teilbereich Vockenhauser Straße mehrere Vergnügungsstätten.

## **Spielhalle In den Ziegelwiesen 2**

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem gewerblich genutztem Bereich; Wohnquartier angrenzend
- Andere Vergnügungsstätten in der Nähe
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, keine Beeinträchtigungen der Umgebung
- Offensiver Auftritt, auffällige Gestaltung, aber rückwärtige Lage, von der Straße abgesetzt

**Foto 30: Spielhalle In den Ziegelwiesen**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 31: Spielhalle In den Ziegelwiesen**



Quelle: eigenes Foto

## **Wettbüro Vockenhauser Straße 3**

- Lage an Durchgangsstraße
- Räumliche Trennung von Wettbüro und Sportsbar
- Umgebungsnutzungen Industrie/Gewerbe/Dienstleistungen Nachbarschaftsnutzungen Andere Vergnügungsstätten und Erotikgewerbe in der Umgebung (Agglomeration)
- Keine Störungen der Nachbarschaft
- Auffällige Außengestaltung, offensive Werbung

Foto 32: Wettbüro Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

Foto 33: Wettbüro Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

### Billardlounge Vockenhauser Straße 2

- Lage im Gewerbegebiet in einem ehemaligen Fabrikgebäude
- Andere Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft (Agglomeration)
- Nachbarschaftsnutzungen Industrie / Gewerbe Keine Störungen der Nachbarschaft
- unauffällige Gestaltung, Lage im Obergeschoss, nicht direkt einsehbar

Foto 34: Billardsalon Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

Foto 35: Billardsalon Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

## Lasertag Vockenhauser Straße 2

- Lage im Gewerbegebiet in einem ehemaligen Fabrikgebäude
- Andere Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft (Agglomeration)
- Nachbarschaftsnutzungen Industrie / Gewerbe Keine Störungen der Nachbarschaft
- unauffällige Gestaltung, Lage im Obergeschoss, nicht direkt einsehbar

Foto 36: Lasertag Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

Foto 37: Lasertag Vockenhauser Straße



Quelle: eigenes Foto

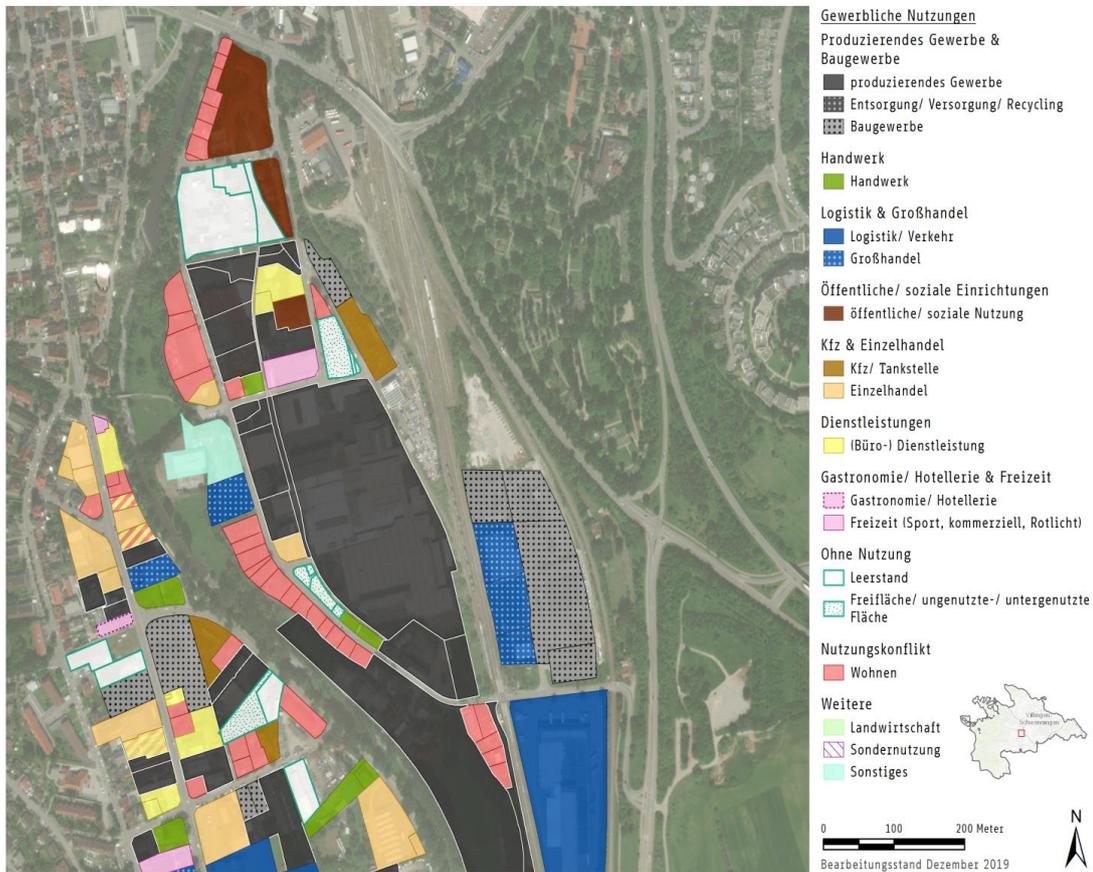
### 3.4.4 Gewerbebereich Lantwattenstraße

Das Gebiet "Lantwattenstraße" ist ein flächenmäßig großer Standort in Villingen, südlich des Villingener Zentrums. Es handelt sich um ein älteres, weitgehend bebautes Gebiet, das im westlichen Teil entlang der Brigach an einzelne Wohnnutzungen grenzt.

Das Gebiet wird dominiert von der Fa. Wieland, die fast die Hälfte der Gebietsfläche in Anspruch nimmt. Daneben finden sich weitere kleine Betriebe im Gebiet, nutzungsmäßig handelt es sich um eine heterogene Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe, sozialen und gemeinnützigen Einrichtungen sowie einzelnen Freizeitnutzungen.

Das Gebiet ist sehr dicht überbaut und fast vollständig versiegelt, die städtebauliche Qualität ist begrenzt, die Infrastruktur erscheint erneuerungsbedürftig.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Lantwattenstraße



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht. Trotz der begrenzten Qualität erscheint das Gebiet grundsätzlich stabil. Mittel- bis langfristig kann allerdings eine städtebauliche Erneuerung mit einer Nachverdichtung bisher extensiv genutzter Flächen notwendig werden. Dabei stellt sich auch die Frage, ob die bisher anderweitig genutzten Flächen auch als mögliche Entwicklungsreserve der Fa. Wieland angesehen werden sollen<sup>57</sup>.

Vergnügungstätten befinden sich derzeit nicht im Gebiet.

<sup>57</sup> Dies würde im Zweifelsfall die Verlagerung bestehender Betriebe bedeuten, kann aber ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Fa. Wieland am Standort sein.

### **3.4.5 Gewerbebereich Niederwiesenstraße**

Das Gebiet Niederwiesenstraße liegt unmittelbar südlich des Villingen Stadtzentrums westlich des Gewerbebereiches Lantwattenstraße und wird von diesem durch die Brigach getrennt. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Ring Villingen an die B 33 nach Offenburg bzw. via Schwenningen an die A 81.

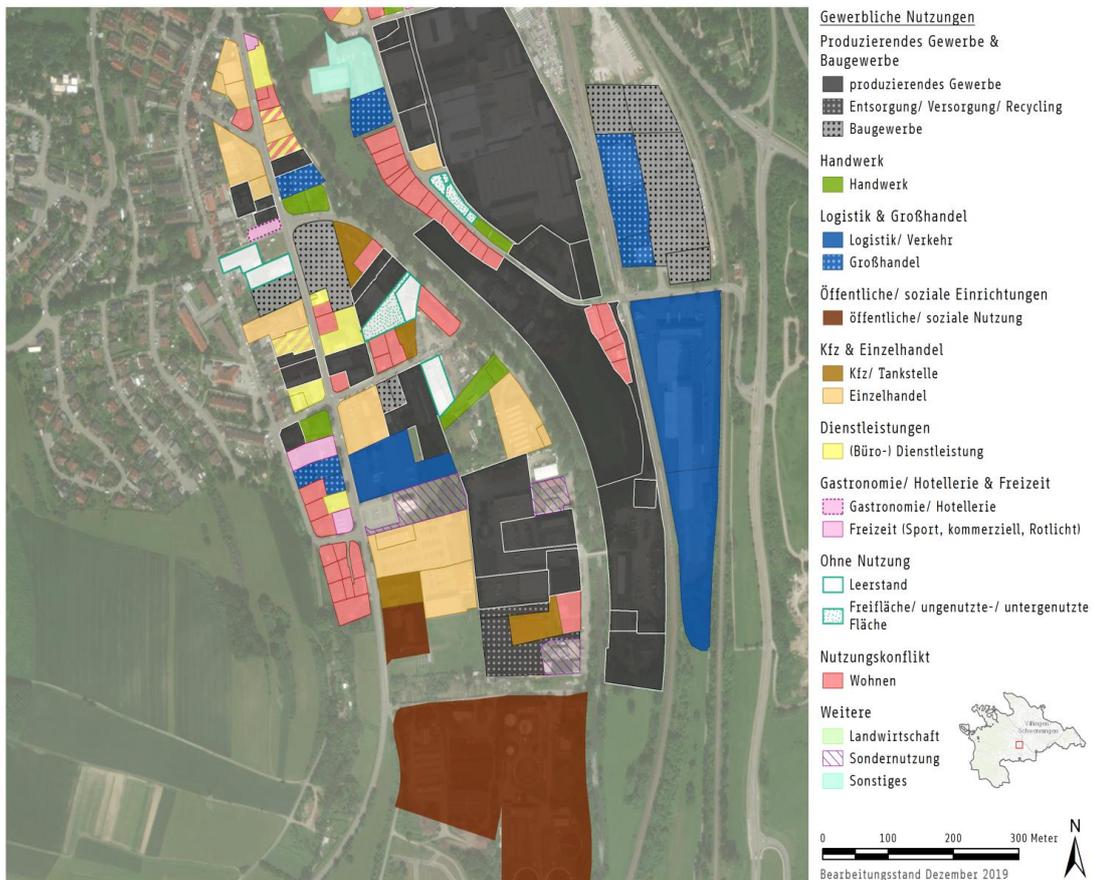
Das Gebiet ist dem Augenschein nach älteren Ursprungs und ist hinsichtlich seiner Nutzung und Struktur recht heterogen. Der nördliche Teil entlang der Niederwiesenstraße bis zum Kuthmühleweg weist eine dichte Bebauung und eine Mischung von Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben auf. Der südliche Teil der Niederwiesenstraße ist erheblich extensiver genutzt, mit großen Frei- und Parkflächen und einem deutlichen Anteil von Einzelhandelsnutzungen. Auffällig ist auch eine relativ starke Durchmischung mit Wohnnutzung vor allem im Bereich des Kuthmühleweges.

Der östliche Teil entlang der Straße "Unterer Dammweg" ist ebenfalls sehr extensiv genutzt und hat eine deutlich ungeordnete Entwicklung genommen mit Betrieben, die zum Teil weit im Blockinnenbereich liegen. Nutzungsmäßig findet sich hier ein hoher Anteil von extensiven Nutzungen wie Lagerflächen, Entsorgungsgewerbe und Abstellmöglichkeiten z.B. für Karnevalswagen. Hier ist die Nutzung deutlich unterwertig, dementsprechend ist auch die Infrastruktur unvollständig ausgebaut.

Ein Vergleich mit früheren Erhebungen zeigt eine weitgehende Nutzungsstabilität; Veränderungen - z.B. Nutzungsaufgaben und Nachnutzungen - sind nur vereinzelt vorgekommen. Leerstände finden sich allerdings an verschiedenen Standorten.

Städtebaulich ist das Gebiet eher von durchschnittlicher Qualität. Städtebauliche Defizite oder offenkundige Verfallserscheinungen sind nicht vorzufinden, allerdings ist an vielen Stellen ein Eindruck von Vernachlässigung - unterlassene Pflege/Instandhaltung - vorzufinden. Insgesamt erweckt der Standort einen Eindruck eher unterdurchschnittlicher Qualität.

**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Niederwiesenstraße**



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

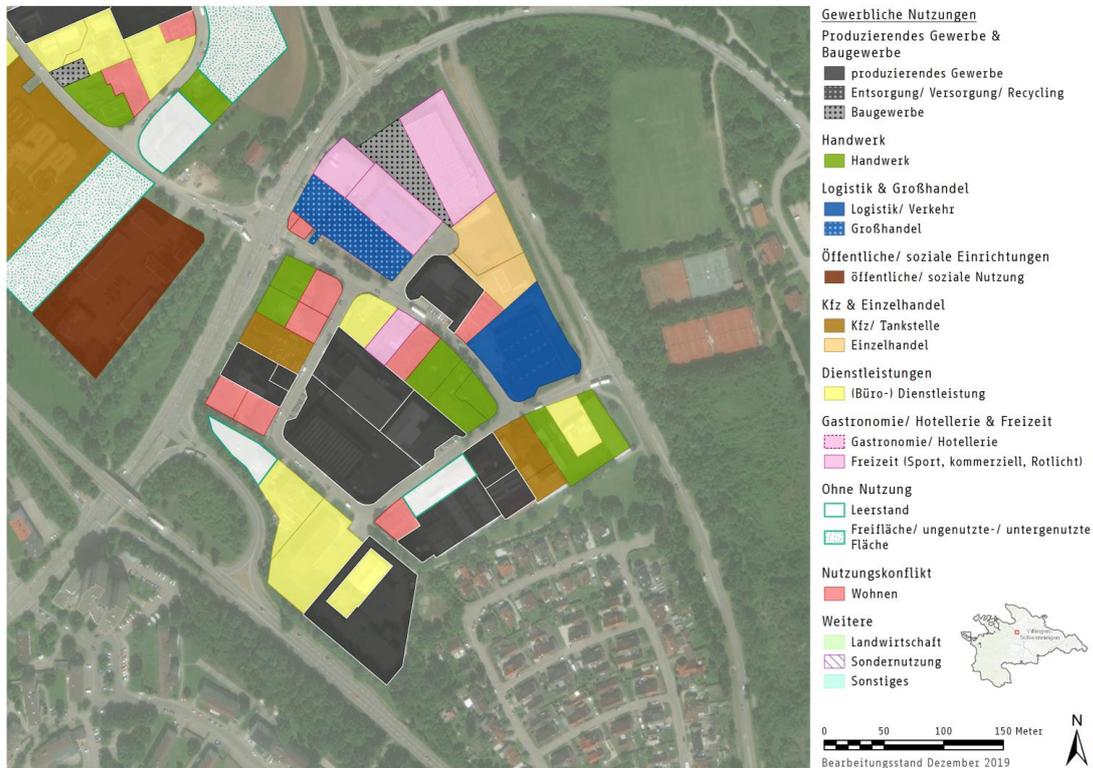
Der hohe Anteil ungenutzter und extensiv genutzter Flächen im Bereich südlich des Kuthmühleweges kann eine Nachverdichtung sinnvoll erscheinen lassen, die aber eine Umsetzung verschiedener Betriebe und damit einen erhöhten Aufwand zur Neuordnung erforderlich machen würde. Ansonsten erscheint das Gebiet stabil.

Vergnügungsstätten finden sich derzeit nicht im Gebiet.

### 3.4.6 Gewerbebereich Rudolf-Diesel-Straße (Ifängle)

Der Bereich "Ifängle" ist ein älteres Gewerbegebiet in Villingen, nördlich des Villingener Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur B 33 Villingen-Offenburg.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Ifängele



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Das Gebiet ist vollständig bebaut, die Nutzung wird durch Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe sowie durch Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Räumliche Entwicklungspotenziale existieren nicht. Allerdings befinden sich verschiedene Leerstände im Gebiet, andere Gebäude sind offenbar von einer ehemals gewerblichen Nutzung zu anderen Nutzungen umgewidmet worden.

Die städtebauliche Qualität des Gebietes ist begrenzt, der Erhaltungszustand der Infrastruktur mäßig, Begrünungen sind nicht vorhanden. Die Entwicklungsperspektiven sind aufgrund der bestehenden Leerstände offen. Nachnutzungen für die leerstehenden Gebäude sind offenbar nur mit Schwierigkeiten zu akquirieren, die Gefahr einer Erosion des Standortes ist gegeben.

Im Gebiet befinden sich ein Bordell sowie eine Spielhalle in Form einer Umnutzung eines bestehenden Gebäudes mit Zugang von der Berliner Straße.

### **Spielhalle Gottlieb-Daimler-Straße**

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem Gewerbegebiet, aber Orientierung zur Durchgangsstraße (Außenring Villingen)
- Andere Freizeitnutzungen im Nachbargebäude, Bordell in unmittelbarer Nähe
- Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen
- Auffällige Gestaltung, auffällige Werbung, problematisch wg. exponierter Lage
- Zurückgesetzt von Durchgangsstraße, aber problemlos einsehbar

Foto 38: Spielhalle Gottlieb-Daimler-Straße 4



Quelle: eigenes Foto

Foto 39: Spielhalle Gottlieb-Daimler-Straße 4



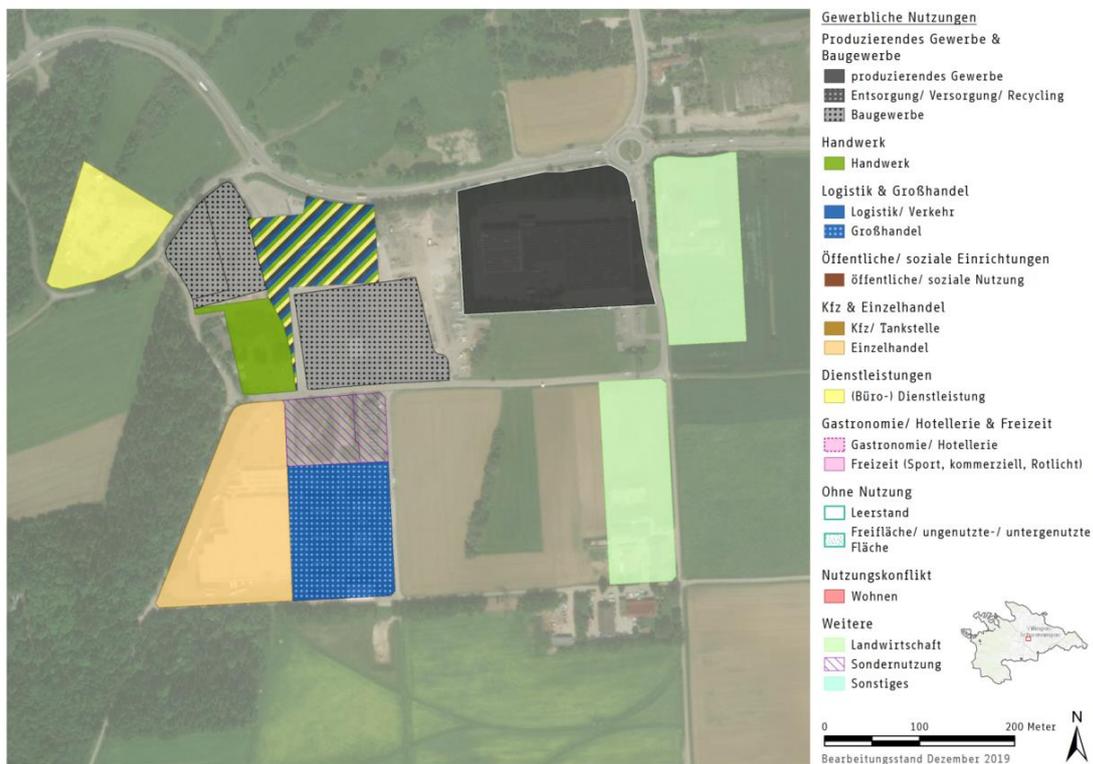
Quelle: eigenes Foto

### **3.4.7 Gewerbebereich Auf der Steig**

Das Gebiet "Auf der Steig" ist ein zwar flächenmäßig großes, aber bisher nur von wenigen Betrieben belegtes Gebiet zwischen Villingen und Schwenningen im südlichen Teil des Zentralbereiches. Der Standort liegt an der Schwenninger Straße als zentraler Verbindungsachse zwischen Villingen und Schwenningen, der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über Schwenningen an die A 81.

Das Gebiet ist extensiv besiedelt, die bestehenden Betriebe nutzen Grundstücke mit großen Frei- und Lagerflächen, wesentliche Flächenanteile sind noch ungenutzt. Die Nutzungsstruktur macht einen zufallsbestimmten Eindruck, es finden sich Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Großhandels, des Handwerks sowie Eigenbetriebe der Stadt. Ein Besiedlungsmuster ist nicht erkennbar, das Gebiet scheint deutlich unterwertig genutzt. Kennzeichnend hierfür ist die Ansiedlung eines größeren Garagenhofes ohne gewerbliche Nutzung.

**Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbebereich auf der Steig**



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Gegenüber einer vorherigen Erhebung ist die Infrastruktur mittlerweile ausgebaut, Begrünung ist allerdings nur sporadisch vorhanden, die Gebäude sind zwar von solider städtebaulicher Qualität, aber wenig attraktiv.

Räumliches Entwicklungs- bzw. Erweiterungspotenzial ist grundsätzlich im südöstlichen Bereich des Gebietes vorhanden, allerdings sind die entsprechenden Grundstücke derzeit nicht verfügbar.

Insgesamt macht das Gebiet im derzeitigen Zustand einen identitätslosen Eindruck. Klare Perspektiven für die weitere Entwicklung des Gebietes sind nicht erkennbar.

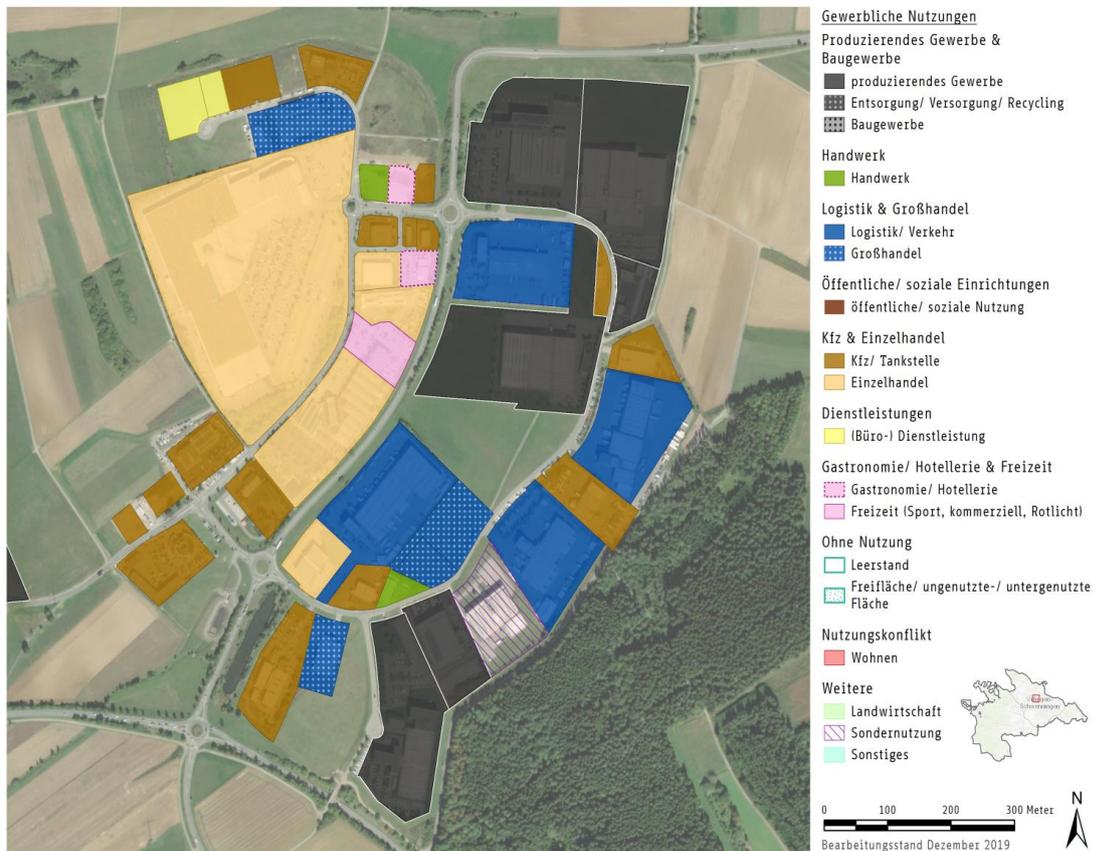
Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht im Gebiet.

#### **3.4.8 Gewerbebereich Neuer Markt**

Der Bereich Neuer Markt befindet sich im sogenannten Zentralbereich zwischen den Ortsteilen Villingen und Schwenningen. Das Gebiet ist über die B 523 als Zubringer zur A 81 kreuzungsfrei an die Autobahn angeschlossen.

Der Bereich ist von Einzelhandelsnutzung und verschiedenen Betrieben des Kfz-Gewerbes geprägt. Außerdem findet sich hier ein Spielcenter (Mehrfachspielhalle). Derzeit erfolgen sowohl nördlich (Nunnensteig) als auch westlich des Bestandsgebietes (Neuer Markt) Erweiterungen des Standortes, wobei der Bereich Neuer Markt eine Verbindung zum benachbarten Gebiet Salzgrube herstellt. Während dieser Teilbereich deutlich vom Kfz-Gewerbe geprägt ist, findet sich im Teilbereich Nunnensteig eine gemischte Nutzung, bestehend aus Handwerk, Gastronomie, Kfz-Gewerbe und Großhandel.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Neuer Markt



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebaulich ist der Bereich Neuer Markt deutlich von den baulichen Strukturen des Einzelhandelszentrums und seinen Parkflächen bestimmt; in den neu erschlossenen Randbereichen findet sich eine deutlich bessere städtebauliche Qualität, die wohl auch auf das geringe Alter der Besiedlung zurückzuführen ist.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in der gegenwärtigen Abgrenzung des Bereiches nicht mehr, derzeit noch ungenutzte Grundstücke sind vergeben bzw. reserviert. Vergnügungsstätten existieren in Form einer Mehrfachspielhalle.

### Mehrfachspielhalle Neuer Markt 10

- Mehrfachspielhalle
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Gewerbe, einzelne Gastronomienutzungen
- Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
- Keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Solide bauliche Qualität, auffällige Werbung

Foto 40: Spielhalle Neuer Markt 10



Quelle: eigenes Foto

Foto 41: Spielhalle Neuer Markt 10



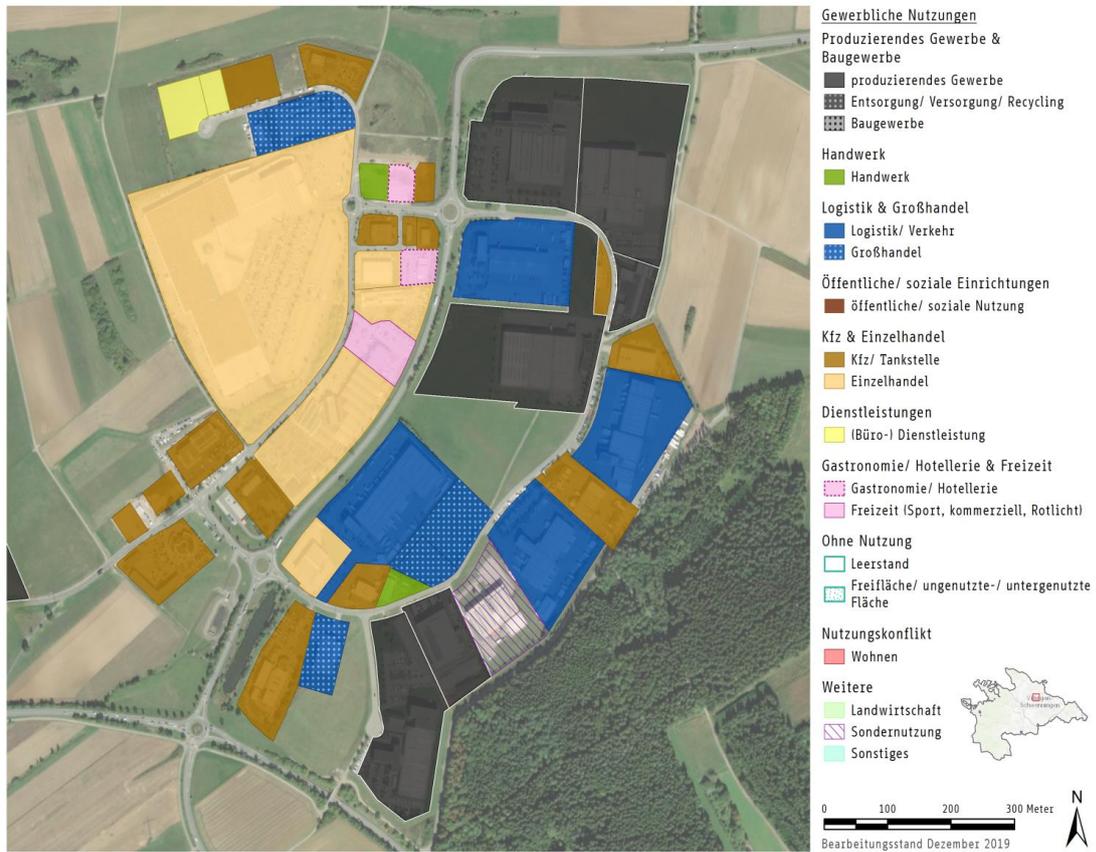
Quelle: eigenes Foto

#### 3.4.9 Gewerbebereich Auf Herdenen

Der Bereich Auf Herdenen befindet sich im sogenannten Zentralbereich zwischen den Ortsteilen Villingen und Schwenningen, direkt benachbart zum Bereich Neuer Markt. Das Gebiet ist über die B 523 als Zubringer zur A 81 kreuzungsfrei an die Autobahn angeschlossen.

Ursprünglich als hochwertiges Gewerbegebiet entworfen, wird neben einzelnen Gewerbebetrieben vorrangig vom Logistikgewerbe und Kfz-Gewerbe geprägt. Hier hat sich die Verkehrsgunst gegenüber den kommunalen Entwicklungszielen durchgesetzt. Allerdings ist die hohe Gestaltqualität hervorzuheben, die sowohl für die Erschließung und Eingrünung als auch für die Gewerbegebäude gilt.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Auf Herdenen



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

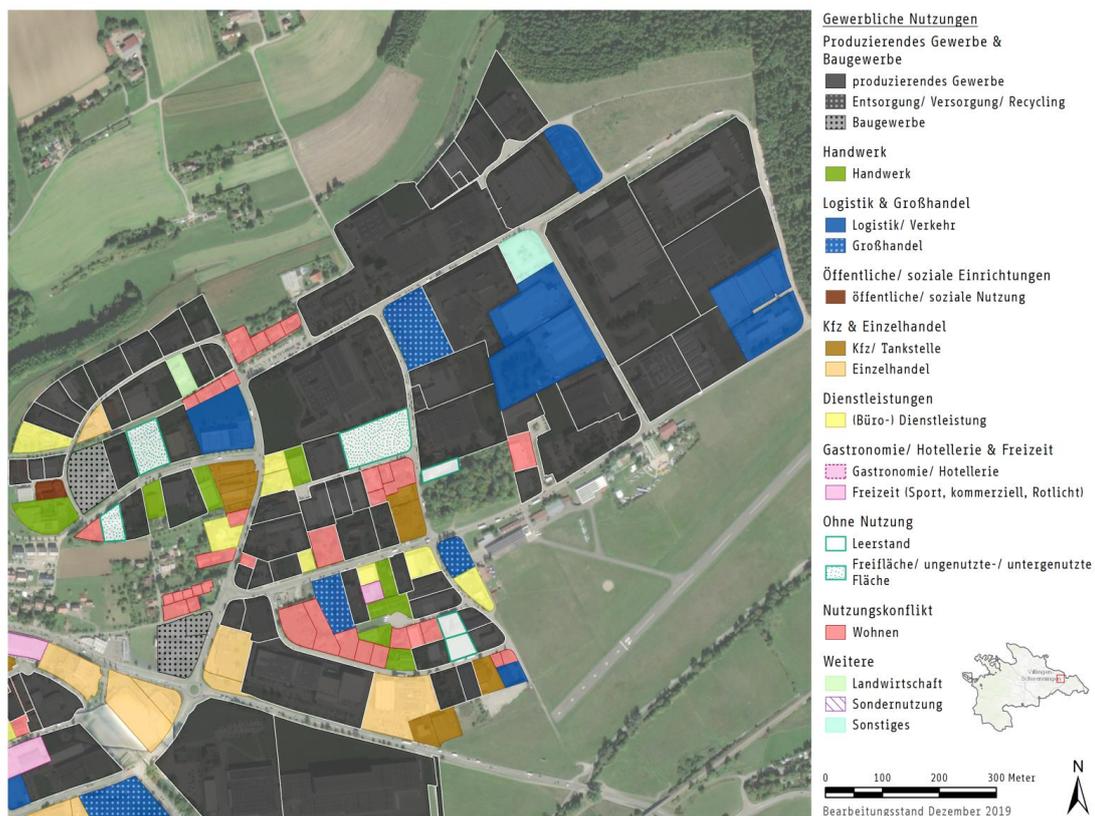
Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form einzelner ungenutzter Grundstücke, die vor allem für gewerbliche Betriebe genutzt werden sollten.

### 3.4.10 Industriegebiet Ost

Das Industriegebiet Ost ist ein großer Standort in Schwenningen angrenzend an den Flughafen Villingen-Schwenningen. Über die Rottweiler Straße ist eine direkte Anbindung an die A 81 gegeben. Das Gebiet ist flächenmäßig einer der größten Standorte in Villingen-Schwenningen und wird von mehr als 100 Betrieben genutzt. Eine gewisse Gliederung ergibt sich durch einen Schwerpunkt großflächiger Betriebe im östlichen Teil des Gebietes beidseitig der Albertstraße und der Peter-Henlein-Straße und einer eher kleinteiligen Nutzung um den Steinkirchring.

Nutzungsmäßig ist das Gebiet hauptsächlich durch produzierendes Gewerbe und Logistiknutzungen geprägt, wobei sich im nördlichen Teil des Steinkirchrings eine Art Handwerksquartier entwickelt hat.

**Karte 13: Nutzungsstruktur Industriegebiet Ost**



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebaulich ist der Standort im Allgemeinen ansprechend; der Bereich um die Junkersstraße erscheint etwas nachlässig entwickelt, während der Teilbereich um den oberen Steinkirchring qualitativ einer der besten Standorte in Villingen-Schwenningen ist. Auffällig ist eine vergleichsweise starke Vertretung von Wohnnutzungen ohne erkennbaren Bezug zu Gewerbebetrieben, was sich langfristig nachteilig auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe auswirken kann.

Das Gebiet ist weitgehend belegt und weist nur noch im geringen Maße räumliche Entwicklungspotenziale auf. Bei der Abrundung der Nutzung sollte der Schwerpunkt

wie bisher auf das Produzierende Gewerbe und das Handwerk gelegt werden. Städtebaulicher Handlungsbedarf ist nicht zu erkennen.

Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort, allerdings findet sich ein Bordellbetrieb im Gebiet.

#### **3.4.11 Gewerbebereich Rammelswiesen**

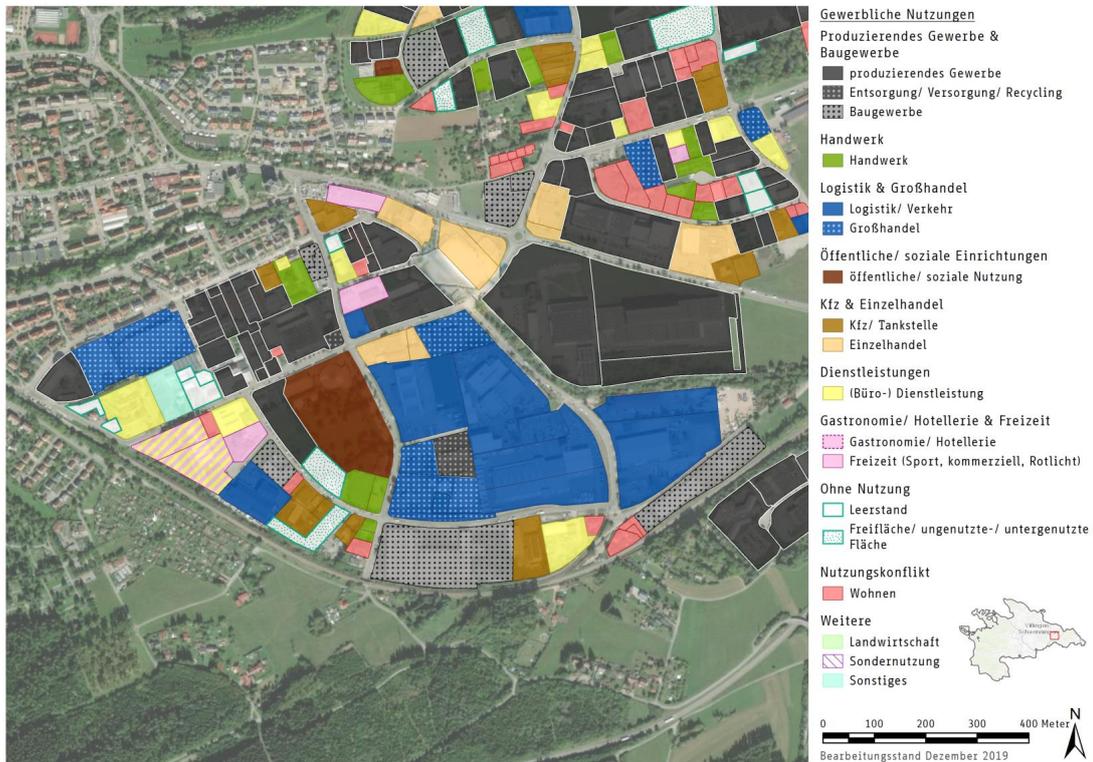
Das Gebiet "Rammelswiesen" liegt im Ortsteil Schwenningen östlich des Schwenninger Zentrums an der Rottweiler Straße in der Nähe zur A 81; die Anbindung erfolgt über die Rottweiler Straße. Es handelt sich um ein älteres Gebiet mit direkt angrenzender Wohnnutzung an der Lichtensteinstraße.

Das Gebiet ist weitgehend belegt, die Nutzung besteht aus größeren Betrieben des Bau-, Logistik- und Recyclinggewerbes; im nördlichen Teil an der Rottweiler Straße finden sich verschiedene Einzelhandelsnutzungen. Eine Ausnahme stellt der östliche Randbereich, der von der Fa. Helios genutzt wird. Der Teilbereich um die Klippeneckstraße wiederum ist von verschiedenen kleinen Betrieben genutzt. Hervorzuheben ist die Existenz des Neckarbades (Freibad) mitten im Gewerbegebiet.

Vor allem im nordwestlichen Bereich des Gebietes sind Erosionstendenzen festzustellen. So finden sich vor allem an der Klippeneckstraße ungenutzte oder extensiv genutzte Grundstücke, Leerstände und Zwischennutzungen, wobei ehemalige Büroflächen auch durch Erotikgewerbe belegt sind.

Der städtebauliche Zustand des Gebietes ist deutlich unter dem Durchschnitt. Dazu tragen die Unternutzungen in Bereich Klippeneckstraße als auch der ungeordnete und von großen Lager- und Abstellflächen geprägte Bereich an der Straße Im Rammelswiesen ebenso bei wie der schlechte Unterhaltungszustand verschiedener Straßen im Gebiet. Das Gebiet weist keine Eingrünung und keine Parkmöglichkeiten auf. Die Qualität der Gebäude ist allenfalls durchschnittlich.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbereich Rammelswiesen



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

In der Summe erscheint eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Bereiches dringend erforderlich.

Vergnügungsstätten sind in Form einer Mehrfachspielhalle an der Rottweiler Straße gegeben. Außerdem existiert eine Bordellnutzung in einem umgenutzten gewerblichen Gebäude.

### **Spielhalle Rottweiler Straße 96**

- Mehrfachspielhalle
- Lage am Rand eines Gewerbegebietes an einer Durchgangsstraße
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Gewerbe; Wohnnutzungen gegenüber
- Störungsempfindliche Nutzungen gegenüber; Zugang zu den Spielhallen aber von der Wohnnutzung abgewandt, daher geringeres Störungspotenzial
- Eher unauffällige Gestaltung , aber problematisch wg. Eingangssituation nach Schweningen

**Foto 42: Spielhalle Rottweiler Straße 96**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 43: Spielhalle Rottweiler Straße 96**



Quelle: eigenes Foto

### **3.4.12 Gewerbebereich Dickenhardt**

Der Gewerbebereich Dickenhardt ist ein mittelgroßer gewerblicher Bereich im Ortsteil Schweningen. Der Standort ist über die Salinenstraße und die Neckarstraße direkt an die B 27 / B 523 und über diese an die A 81 angebunden.

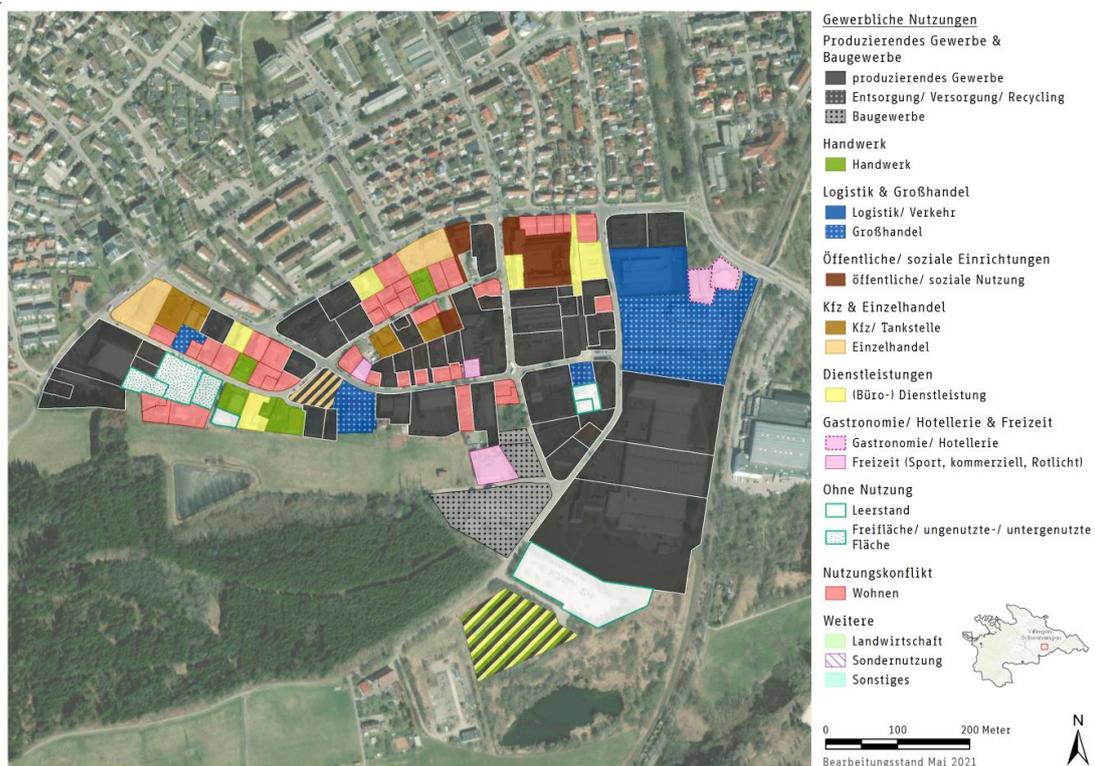
Das Gebiet ist älteren Datums und weist einen vergleichsweise hohen Anteil von Wohnnutzungen auf, die in einer engen Mischung mit gewerblichen Betrieben - vor allem an der Steinhardstraße und an der Gewerbestraße - auf. Die gewerbliche Nutzung ist vor allem durch das Produzierende Gewerbe bestimmt, des weiteren finden sich Betriebe des Kfz-Gewerbes, des Handwerks sowie einzelne Betriebe des Großhandels und den Dienstleistungssektors. Vor allem der Teilbereich um die Siederstraße ist deutlich industriell geprägt. Erwähnenswert ist auch die Existenz einer

Schule eines freien Trägers sowie die Existenz eines Bordells im rückwärtigen Teil des Gebietes an der Siederstraße, das aber durch die Lagerflächen eines Bauunternehmens abgeschirmt wird.

Die städtebauliche Qualität des Standortes ist eher durchschnittlich, lediglich einzelne Gebäude an der Siederstraße erwecken einen hochwertigen Eindruck. Dies geht einher mit einer schadhaften Infrastruktur.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht zum einen in einer Reihe ungenutzter Grundstücke an verschiedenen Standorten im Gebiet; zum anderen besteht Entwicklungspotenzial im südlichen Bereich der Siederstraße auf Parkplatzflächen, die keinem Betrieb zugeordnet sind. Allerdings lässt dieser Bereich auch nur die Ansiedlung einzelner kleiner Betriebe zu.

**Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Dickenhardt**



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Perspektivisch droht langfristig aufgrund der im Gebiet existierenden Wohnnutzung und der Schule vor allem im westlichen Teilbereich zumindest eine teilweise Entmi-

schung. Hier dürften städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung der Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich werden. Der östliche Bereich um die Siedlerstraße hingegen erscheint stabil.

### 3.4.13 Gewerbebereich Grabenäcker

Der Gewerbebereich Grabenäcker liegt westlich des Schwenninger Stadtzentrums und ist um die Grabenäckerstraße und Schonacher Straße von Kfz-Gewerbe, mehreren Kleinbetrieben und einzelnen Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Grabenäcker



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Der Bereich ist von geringem Umfang, kleinteilig strukturiert und inmitten bzw. am Rande von Wohnbereichen gelegen, weitgehend bebaut und weist nur geringe Entwicklungsspielräume auf. Städtebaulich macht der Bereich einen qualitativ soliden Eindruck und erscheint hinsichtlich der Nutzungsstruktur stabil. Die Entwicklungs-

perspektiven sind in erster Linie auf Erhalt und Stabilisierung orientiert, räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht.

Im Teilbereich nördlich der Villinger Straße existiert eine Mehrfachspielhalle. Als Besonderheit ist festzuhalten, dass es sich hier um eine Einmietung in ein Autohaus (unteres Geschoss) mit einem rückwärtigen Zugang über die Abstell-/Parkflächen des Autohauses handelt.

### **Spielhalle Villinger Straße**

- Doppelspielhalle
- Lage im rückwärtigen Bereich eines Gewerbegebäudes, von der Straße aus nicht einsehbar
- Umgebungsnutzungen Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Gastronomie
- Nähe zu störungsempfindlichen Nutzungen, aber abgeschirmte Lage, daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- Zurückhaltender Auftritt

**Foto 44: Spielhalle Villinger Straße**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 45: Spielhalle Villinger Straße**



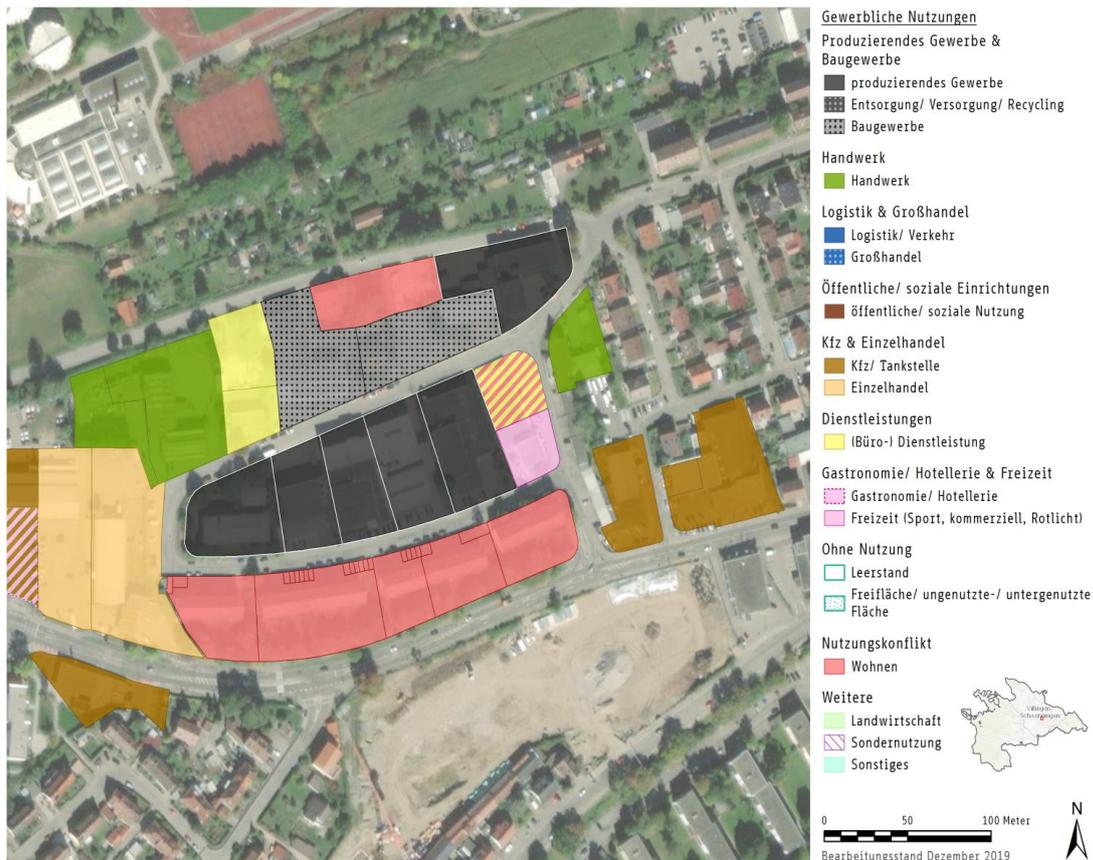
Quelle: eigenes Foto

### 3.4.14 Gewerbebereich Bettelen

Der Gewerbebereich "Bettelen" ist ein kleiner Standort unmittelbar östlich des Gewerbebereiches Grabenäcker und besteht nur aus wenigen Betrieben, die von der Villinger Straße durch eine Wohnzeile getrennt sind.

Bei der gewerblichen Nutzung dominiert das Verarbeitende Gewerbe - in erster Linie ein mittelgroßer Betrieb, der den Bereich zwischen Hegastraße und Hohenkrähenstraße nutzt - sowie das Baugewerbe, ferner finden sich hier einzelne Betriebe des Dienstleistungssektors (Arztpraxis, Fitness). Problematisch erscheint die Wohnnutzung zwischen Hohenkrähenstraße und Villinger Straße, die sich einerseits einschränkend auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe auswirken kann, andererseits aber auch selbst durch die Betriebe beeinträchtigt wird.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Bettelen



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Städtebaulich ist der Bereich von begrenzter Qualität, dicht überbaut und von engen, zugeparkten Straßen bestimmt.

Vergnügungsstätten existieren derzeit nicht am Standort.

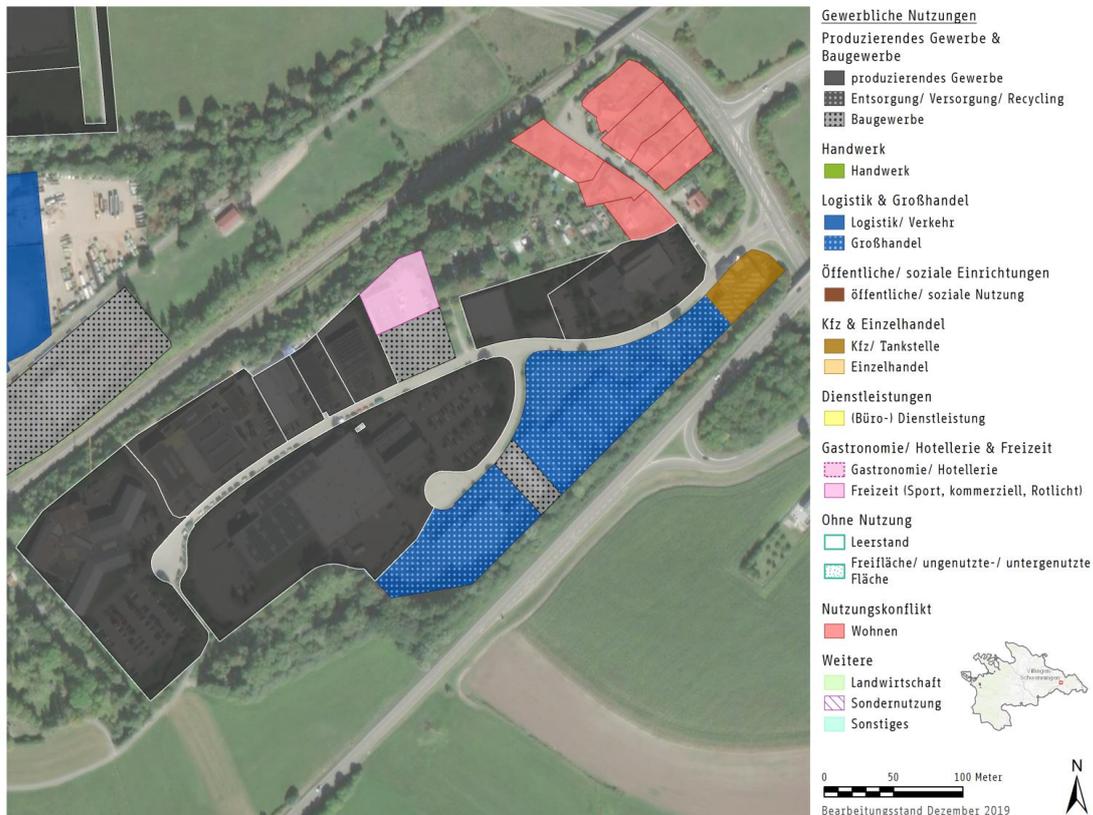
Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht ebenfalls nicht, die Perspektiven dieses Bereiches liegen in der Stabilisierung und Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Betriebe.

#### **3.4.15 Gewerbebereich In der Lache**

Der Gewerbebereich "In der Lache" befindet sich im Ortsteil Mühlhausen am östlichen Rand des Stadtgebietes von Schwenningen in unmittelbarer Nähe zum Zubringer zur A 81. Das Gebiet schließt geographisch unmittelbar an das Gebiet "Rammelswiesen" an und wird von diesem durch die Bahnlinie Schwenningen-Rottweil getrennt.

Das Gebiet ist weitgehend belegt. Derzeit laufen Erweiterungsarbeiten bei einem großen ansässigen Betrieb.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbereich In der Lache



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Die städtebauliche Qualität ist in der Summe gut, die Infrastruktur ist gut ausgebaut und das Gebiet ist gut eingegrünt. Allerdings fehlen Parkmöglichkeiten, so dass sich ein im Gebiet bestehender Parkdruck in einer zugeparkten Anliegerstraße äußert, der auch die verkehrliche Erreichbarkeit der Betriebsgrundstücke beeinträchtigt. Die Qualität der Gebäude ist ohne überdurchschnittliche Bausubstanz, aber auch ohne bauliche Fehlgriffe. Die Nutzungsstruktur ist durch kleine und mittelgroße Handwerks- und Gewerbebetriebe geprägt. Leerstände existieren nicht.

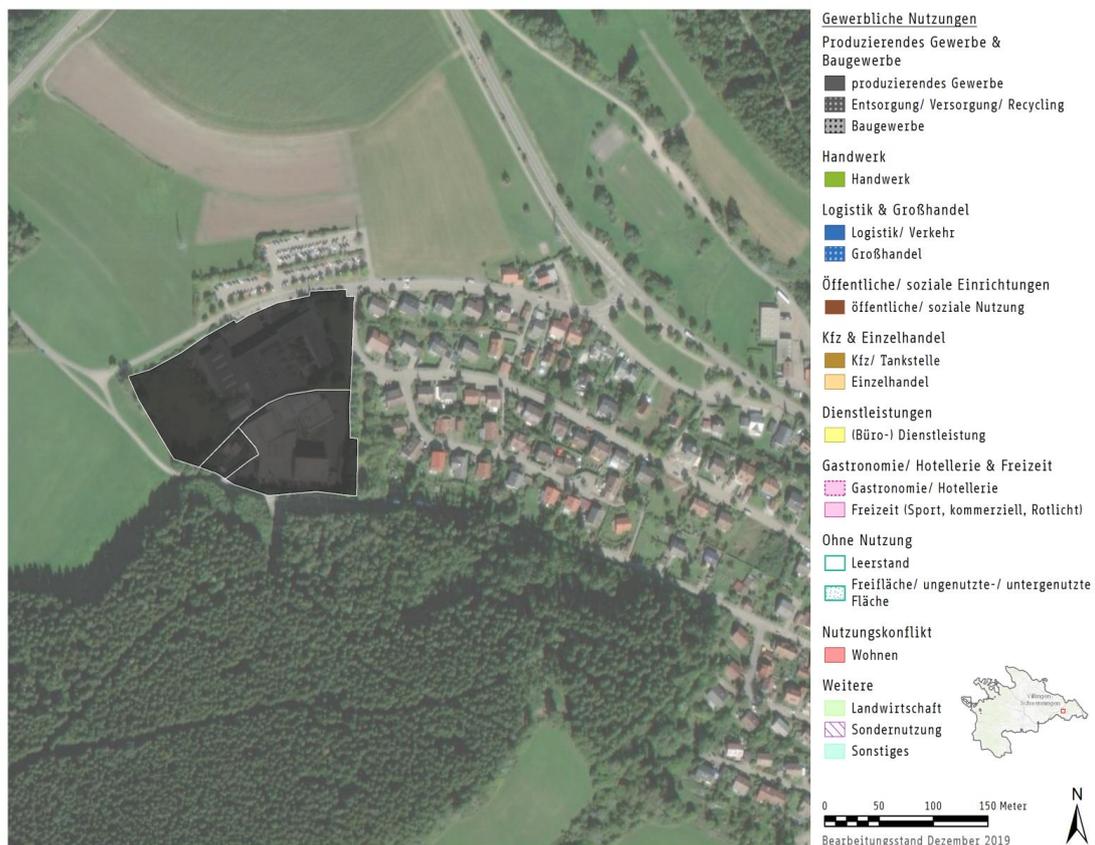
Das Gebiet ist - auch erkennbar an einer praktisch unveränderten Belegung zwischen den Erhebungszeiträumen 2011 und 2019 - stabil, städtebaulicher Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

### 3.4.16 Gewerbebereich Brotkörble (Alte Tuttlinger Straße)

Der Gewerbebereich "Alte Tuttlinger Straße" im Ortsteil Mühlhausen östlich des Stadtgebietes von Schwenningen, jenseits der B 27 gelegen, besteht lediglich aus zwei Betrieben. Beide Betriebe sind über die Tuttlinger Straße entlang eines Wohnbereiches zu erreichen.

Einer der beiden bisher dort ansässigen Betriebe verlagert derzeit in ein anderes Gewerbebereich (Salzgrube); der bisherige Standort wird zumindest zum Teil vom zweiten dort ansässigen Betrieb übernommen. Damit ist die weitere gewerbliche Nutzung des Standortes bis auf weiteres gesichert.

Karte 19: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Alte Tuttlinger Straße

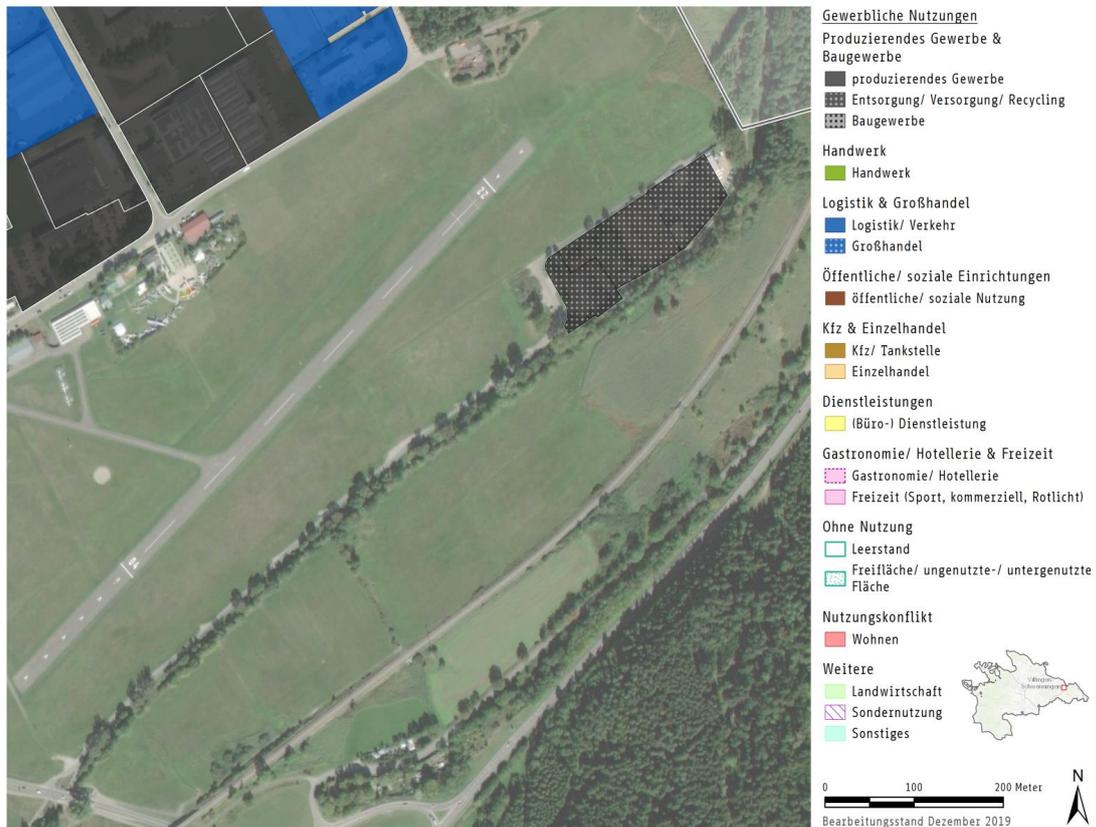


Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

### 3.4.17 Gewerbebereich Kessel

Bei dem Bereich "Kessel" handelt es sich um einen sehr kleinen Gewerbebereich, der lediglich aus drei Betrieben besteht. Der Standort liegt in Schwenningen östlich der Schwenninger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur B 27 und südlich des Flugplatzes Schwenningen. Die Straße "Kessel" ist eine auf geringem Niveau ausgebaute Sackgasse, die Betriebe befinden sich am Ende der Straße. Es handelt sich dabei um drei Betriebe, die im Entsorgungsgewerbe bzw. in der Futtermittelherstellung tätig sind und dabei auch von der abseitigen Lage profitieren.

Karte 20: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Kessel



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Räumliche Entwicklungspotenziale bestehen nicht, die gewerbliche Nutzung ist an die bestehenden Betriebe gebunden, eine weitere gewerbliche Entwicklung sollte an diesem abgelegenen Standort nicht erfolgen.

### 3.4.18 Gewerbebereich Salzgrube

Bei dem Gewerbebereich Salzgrube handelt es sich um einen derzeit noch in Entwicklung befindlichen Standort, der noch in nennenswertem Maße ungenutzte Flächen aufweist. Der Standort befindet sich westlich des Bereiches Neuer Markt und ist über den Nordring Schweningen und die B 523 an die B 27 und weiter an die A 81 angebunden.

Bisher befinden sich nur wenige Betriebe am Standort; eine deutliche industrielle Prägung zeichnet sich allerdings schon ab. Städtebaulich lässt sich das Gebiet derzeit noch nicht beurteilen, die bisherigen Gewerbebauten lassen aber eine höherwertige Gestaltung erwarten.

Karte 21: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Salzgrube



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schweningen

Am Standort bestehen noch erhebliche räumliche Entwicklungspotenziale, auch wenn ein wesentlicher Teil der Flächen aktuell noch nicht zur Verfügung steht.

Die Perspektiven der zukünftigen Entwicklung des Standortes liegen eindeutig im industriell-gewerblichen Bereich; der Standort ist gegenwärtig der einzige, an dem größere industriell nutzbare Flächen entwickelt bzw. angeboten werden können.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

#### **3.4.19 Gewerbebereich Weilersbach**

Bei dem Standort Weilersbach handelt es sich um ein relativ kleines Gebiet von rd. 5 ha, am südlichen Rand des Ortsteiles Weilersbach gelegen. Die B 33 ist rd. 6 km, der Anschluss an die A 81 knapp 9 km entfernt.

Die Nutzung des Gebietes ist deutlich gewerblich-industriell geprägt, wird aber von Kleinbetrieben bestimmt. Städtebaulich ist das Gebiet von eher durchschnittlicher Qualität, negativ fällt lediglich ein größerer Lagerplatz an der Haarlandenstraße auf. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form eines größeren noch ungenutzten Grundstückes zwischen Haarlandenstraße und Weilenbühlstraße.

Karte 22: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Weilersbach



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Die Perspektiven des Standortes liegen in einer Sicherung des bestehenden Betriebsbestandes und einer vorsichtigen Nachverdichtung auf derzeit un- oder untergenutzten Grundstücken.

Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort.

### 3.4.20 Gewerbebereich Obereschach

Das Gewerbebereich Obereschach ist ein kleiner Standort von ca. 5 ha Größe im nördlichen Stadtgebiet von Villingen-Schwenningen, unmittelbar östlich des Ortsteiles Obereschach gelegen.

Das Gebiet ist derzeit nur von wenigen Betrieben genutzt; hier finden sich ein Betrieb des produzierenden Gewerbes, ein Handwerksbetrieb und ein Betrieb des Kfz-Gewerbes. Städtebaulich lässt sich das Gebiet aufgrund des Besiedlungszustandes

noch nicht beurteilen, die bestehenden Gebäude weisen jedoch eine solide Qualität auf. Entwicklungspotenzial besteht noch in ungenutzten Grundstücken mit einer Größe von insgesamt rd. 2,5 ha. Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort.

**Karte 23: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Obereschach**



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2019; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Die zukünftige Entwicklung sollte sich vor allem auf die Ansiedlung kleinerer Betriebe mit Bezug zum Stadtteil richten.

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

In den Gewerbegebieten sind in Villingen-Schwenningen bereits einige Vergnügungsstätten angesiedelt, die sich bisher allerdings eher auf die Randbereiche der gewerblichen Standorte konzentrieren.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht grundsätzlich die Gefahr einer Störung

des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen. Daneben sind auch Konfliktpunkte durch die Störung von angrenzender Wohnfunktionen zu beachten.

Die bisher von Vergnügungsstätten belegten gewerblichen Standorte weisen keine derartigen Störungen auf; ob dies für die Zukunft zu erwarten ist, lässt sich nicht letztgültig beurteilen. Die Mindestabstandsregelungen des Landesglücksspielgesetzes verhindern eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten, so dass die Gefahr eine Veränderung des Bodenpreisgefüges deutlich reduziert werden dürfte.

Die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg (Verbot von Mehrfachspielhallen, Mindestabstände) werden für eine deutliche Verringerung der bestehenden Standorte sorgen und die Möglichkeiten zur Lokalisierung von Spielhallen in den Innenstädten massiv einschränken. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich die zukünftige Nachfrage nach neuen Spielhallenstandorten bzw. Ersatzstandorten für aufzugebende Spielhallen stärker als bisher auf die gewerblichen Standorte richtet.

Auf der anderen Seite verfügt die Stadt Villingen-Schwenningen über Gewerbegebiete bzw. Standorte mit Zukunftspotenzial, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und noch nicht durch Fremdkörperbesatz (z.B. Einzelhandel) gestört wurden. Villingen-Schwenningen verfügt darüber hinaus nur über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen und muss zumindest zeitweise mit einer Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen leben.

Eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Standorten muss daher vor allem auf besondere Entwicklungsvorstellungen, standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche oder bestehende räumliche oder funktionale Entwicklungspotenziale Rücksicht nehmen, aber auch städtebauliche Aspekte der betreffenden Standorte beachten. Dabei ist die Möglichkeit der Zulassung von Vergnügungsstätten einzelfallbezogen an dem betreffenden Standort zu prüfen.

#### **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 einzelner 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. 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.

#### **4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BW**

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften griffen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz genoss. 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; entsprechende Ausnahmegenehmigungen sind auch in Villingen-Schwenningen erteilt worden, so dass die Genehmigungen für die bestehenden Spielhallen in Villingen-Schwenningen im Juni 2021 neu beantragt werden müssen. Das hier entwickelte Konzept soll aber auch über diese Frist(en) hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal an § 42 Abs. 1 und 3 LGlüG BW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert:

- (1) Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*
  
- (3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.*

Zu berücksichtigen ist des weiteren die Übergangsregelung des § 51 Abs. 5 LGlüG:

*§ 42 Absatz 3 gilt nur für Spielhallen, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist.*

Nach der Änderung des § 20 LGlüG und der Festsetzung von Mindestabständen für Wettbüros gilt dies auch für diese Einrichtungen.

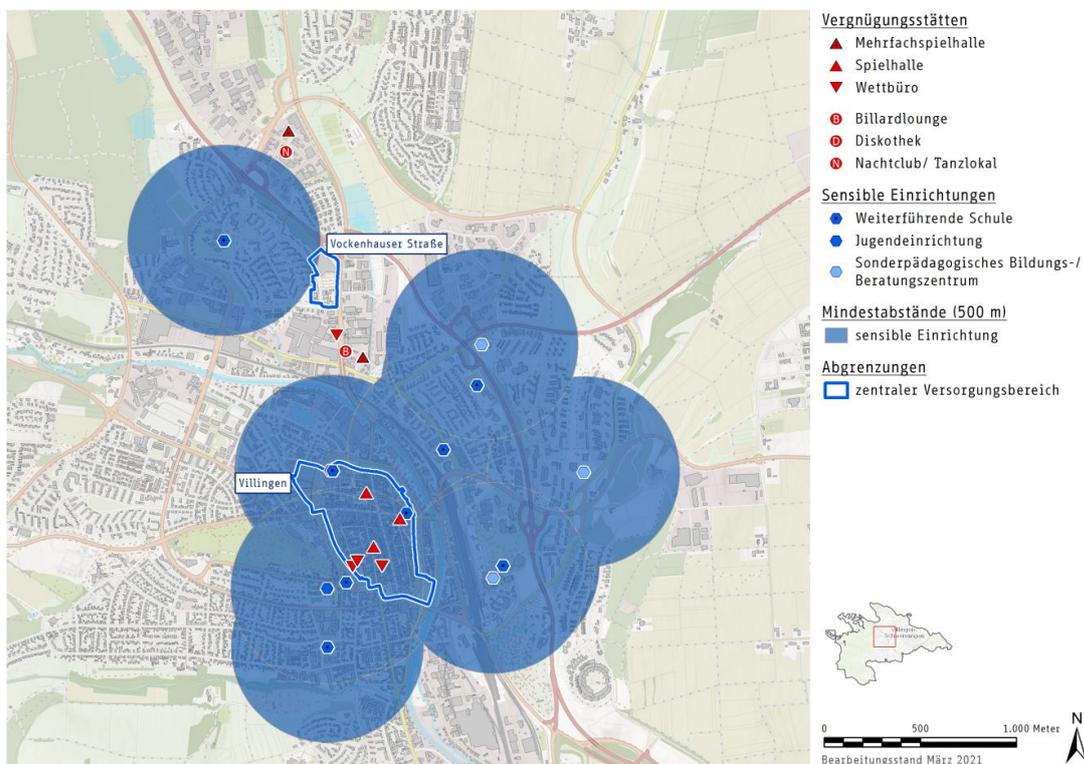
Im Gegensatz zu den Regelungen anderer Bundesländer, bei denen z.T. mit Soll-Anforderungen gearbeitet wird, sind diese Vorgaben als verbindlich zu nehmen („...ist ... einzuhalten“).

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.

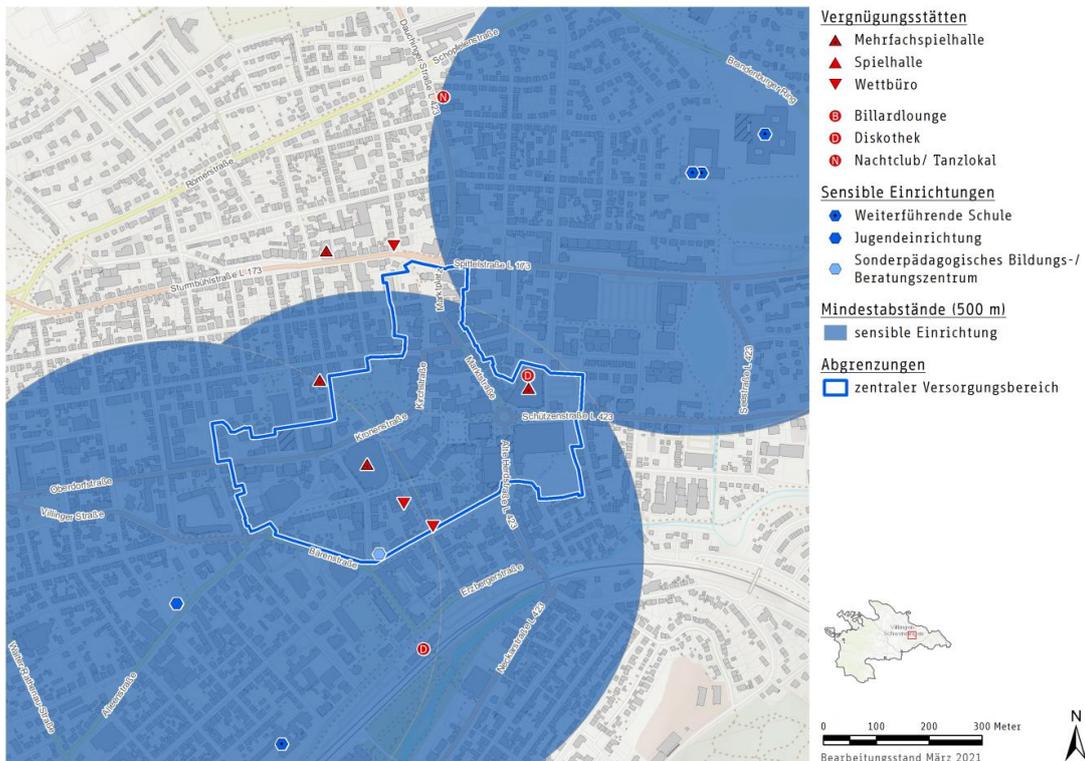
Die entsprechenden Bereiche in den Innenstädten von Villingen und Schwenningen, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sind in den nachfolgenden Karten 24 und 25 dargestellt.

**Karte 24: Mindestabstände nach § 42 LGLüG BW zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt von Villingen**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtVillingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt-Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

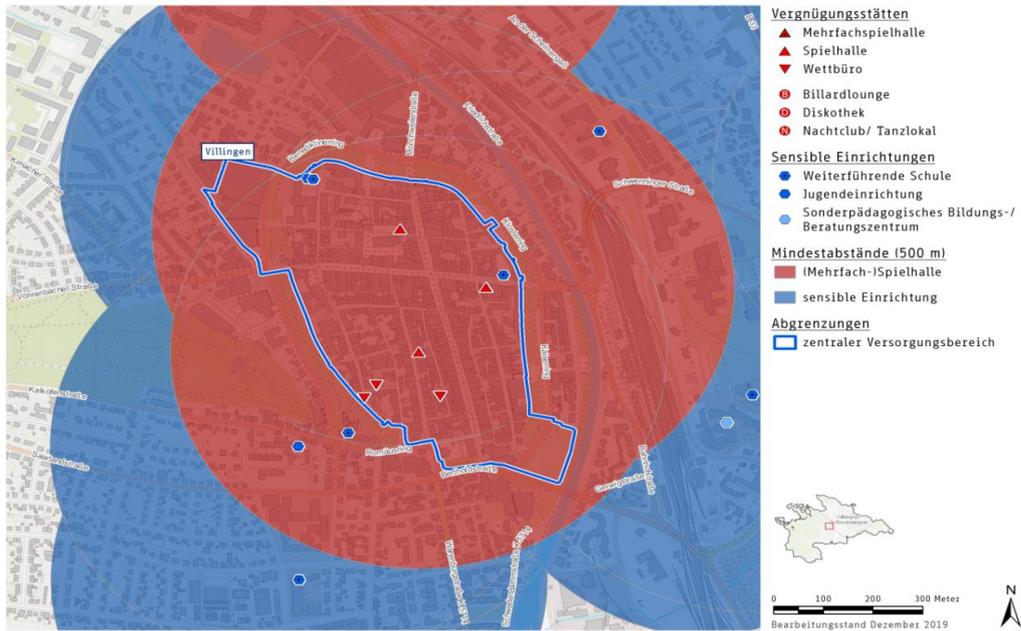
**Karte 25: Mindestabstände nach § 42 LGLüG BW zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt von Schweningen**



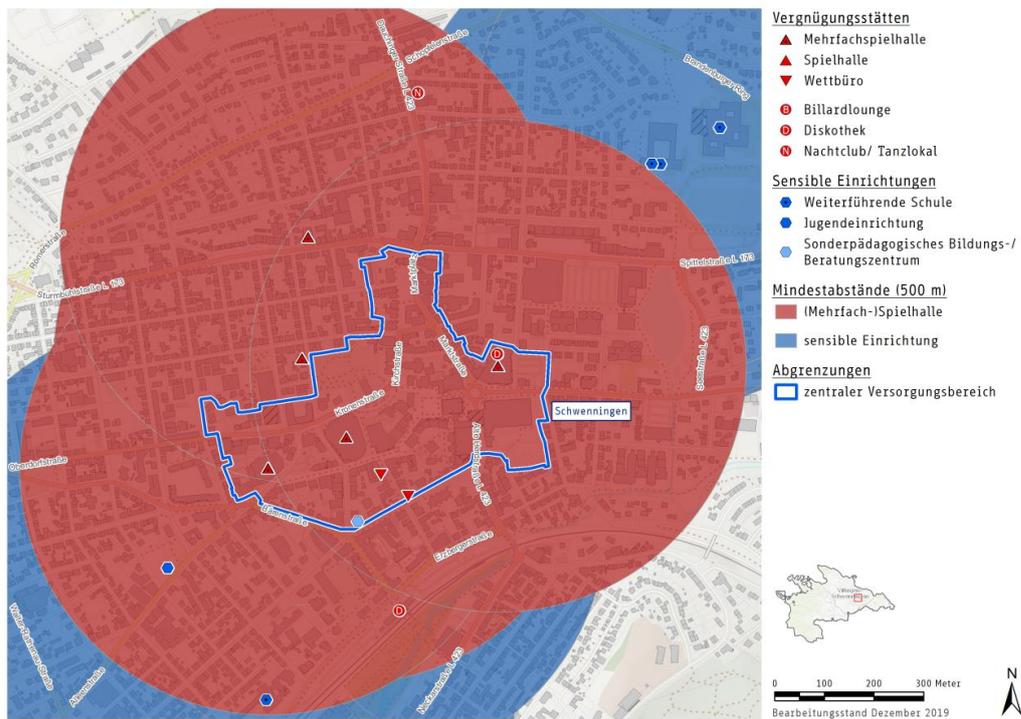
Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtVillingen-Schweningen; Kartengrundlage: StadtVillingen-Schweningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In den nachfolgenden Karten 26 und 27 sind zusätzlich die Mindestabstände zwischen Spielhallen bzw. zwischen Wettbüros - dargestellt.

**Karte 26: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach § 42 LGLüG BW mit Mindestabständen in der Innenstadt von Villingen**



**Karte 27: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach § 42 LGLüG BW mit Mindestabständen in der Innenstadt von Schweningen**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtVillingen-Schweningen; Kartengrundlage: Stadt-Villingen-Schweningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Es wird deutlich, dass in den Innenstädten von Villingen und Schwenningen aufgrund der Mindestabstandsregelungen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig keine neuen Spielhallen oder Wettbüros zugelassen werden können. Von den bestehenden Spielhallen kann in Villingen eine, in Schwenningen max. zwei Spielhallen bestehen bleiben<sup>58</sup>.

Damit jedoch das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, ist die Situation in anderen städtischen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten lt. BauNVO zulässig sind, zu prüfen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob nicht in bestimmten Quartieren der Innenstadt andere Vergnügungsstätten zugelassen werden können und ob die Möglichkeiten einer vertikal gegliederten Zulässigkeit nach § 1 Abs. 7 BauNVO genutzt werden können.

#### **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 Villingen-Schwenningen, die zentralen Versorgungsbereiche in den beiden Innenstädten in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes hat deutlich gemacht, dass der zentrale Versorgungsbereich Villingen derzeit eine vergleichsweise starke Position hat. In Schwenningen bedarf der zentrale Versorgungsbereich einer Stabilisierung und Unterstützung; entsprechende städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung werden bereits umgesetzt, auch eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes wird offenbar vorbereitet.

---

<sup>58</sup> Dies setzt voraus, dass die betreffenden Spielhallen eine Genehmigung von dem 29.12. 2011 erhalten haben und daher nicht unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder- und Jugendeinrichtungen fallen.

In der Vergangenheit war es Ziel der Stadt Villingen-Schwenningen, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros vor allem in den Innenstädten zu konzentrieren. Dies ist auch weitgehend gelungen. Mit den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, insbesondere

- mit dem Verbot von Mehrfachspielhallen,
- mit der Festsetzung von Mindestabständen zwischen Spielhallen bzw. zwischen Wettbüros
- mit der Festsetzung von Mindestabständen zwischen Spielhallen / Wettbüros und Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche

kann diese Strategie nicht mehr weiterverfolgt werden. Beide Innenstädte fallen vollständig unter die Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, die bestehenden Spielhallen unterschreiten zumeist die Mindestabstände zueinander. Mit dem Auslaufen der bestehenden Genehmigungen sind in den Innenstädten nur dann noch Spielhallen möglich, wenn sie bereits vor dem Inkrafttreten des Landesglücksspielgesetzes am 29.11.2012 genehmigt wurden<sup>59</sup>. In diesem Fall greifen zwar die Mindestabstandsregelungen für Spielhallen untereinander<sup>60</sup>, nicht aber die Mindestabstandsregelungen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen. Selbst dann sind in den Innenstädten aber nicht mehr als maximal zwei Spielhallen genehmigungsfähig.

Nimmt man noch die Erfordernis der Reduzierung bestehender Mehrfachspielhallen (die an allen Standorten in gewerblichen Bereichen vorzufinden sind) auf jeweils nur noch eine Spielhalle hinzu, so verbleiben von den 13 bestehenden Standorten und 29 Spielhallen in Villingen-Schwenningen noch fünf bis sieben.

Dabei halten die Standorte in gewerblich geprägten Bereichen sämtlich alle Mindestabstände ein.

---

<sup>59</sup> Nach Auskunft des Ordnungsamtes gilt dies für alle Spielhallen mit Ausnahme der Mehrfachspielhalle im City Rondell Schwenningen (Kronenstraße 21-23)

<sup>60</sup> Die reduzierten Mindestabstandsregelungen nach § 51 Abs. 5 Satz 1 und 2 LGlüG BW für Spielhallen, die vor dem 29.11.2012 genehmigt wurden, greifen hier ebenfalls nicht, da diese Regelung nur „befristet für einen angemessenen Zeitraum“ gilt.

Diese Regelungen gelten allerdings nur für Spielhallen und Wettbüros; andere Vergnügungsstätten sind hiervon nicht betroffen. Es wird daher nach wie vor notwendig sein, zu prüfen, ob und in welchen städtischen Bereichen Vergnügungsstätten zulässig sein können, ohne die Funktion der entsprechenden Quartiere nachteilig zu beeinflussen.

Insgesamt können hieraus für die **zentralen Versorgungsbereiche** folgende allgemeine Grundsätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Villingen-Schwenningen abgeleitet werden:

1. In Villingen-Schwenningen erscheint in den zentralen Versorgungsbereichen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zumindest in Teilbereichen möglich. Dabei sollte auch nach der Art der Vergnügungsstätten differenziert werden. Insbesondere sind Diskotheken und Nachtlokale, Festhallen sowie Betriebe mit sexuellen Darstellungen restriktiv zu behandeln, da auf Grund der mittelstädtischen Strukturen die zentralen Versorgungsbereiche in Villingen-Schwenningen in den Obergeschossen in der Regel mit Wohnnutzungen verknüpft sind und bei den aufgeführten Unterarten von massiven Konflikten mit der störepfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist.

2. Für die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesenen Gebiete mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden folgende Kriterien zur Beurteilung maßgeblich:

- Störpotenzial für störepfindliche Nutzungen (insbesondere Wohnen);
- Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten.

3. Vertikale Steuerung

Zur besseren Verträglichkeit sollten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, daher in den Teilen des zentralen Versorgungsbereiches, in denen sie ausnahmsweise zulässig sein sollen, nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauGB). Die funktional geprägte Erdgeschosszone bleibt insbesondere für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso sind die rückwärtigen Lagen des

zentralen Versorgungsbereiches zu schützen, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

Dies allein stellt jedoch keine städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher werden die abgegrenzten Teilquartiere der Innenstadt gesondert anhand der folgenden Kriterien betrachtet:

**1. Es liegt ein instabiler zentraler Versorgungsbereich vor.**

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Reicht dieser Besatz dazu aus, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren?

Neben dem funktionalen Besatz spielen für die Stabilität eines zentralen Versorgungsbereiches (bzw. für die Einstufung eines Bereiches als zentralen Versorgungsbereich) städtebauliche Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Dazu zählt beispielsweise ein deutlich erkennbarer baulicher Zusammenhang. Außerdem kann ein zentraler Versorgungsbereich auch dann als instabil angesehen werden, wenn deutliche städtebauliche Mängel vorliegen.

**2. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Trading-Down Tendenzen festzustellen.**

Trading-Down-Tendenzen sind erkennbar an einer Häufung von Leerständen in Verbindung mit der Ansiedlung von Mindernutzungen im Erdgeschoss, vermehrtem Auftreten von Gastronomie mit Imbiss-Charakter, einer Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit sehr niedrigem Preisniveau sowie dem Vorhandensein von Vergnügungsstätten. Außerdem ist Trading-Down auch durch auffällige Werbeanlagen, deutliche Gestaltungsmängel der Betriebe und des öffentlichen Raums sowie durch eine niedrige Passantenfrequenz festzustellen. Dabei müssen jedoch immer mehrere der genannten Punkte zutreffen.

### **3. Es bestehen (bzw. sind in der Vorbereitung) städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte für einen zentralen Versorgungsbereich.**

Für einige zentralen Versorgungsbereiche in Villingen-Schwenningen wurden bereits Maßnahmen und/ oder Konzepte entwickelt, um diese städtebaulich oder funktional zu stärken sowie weiter zu entwickeln.

Dabei kann es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie z.B. ein Integriertes Handlungskonzept, städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen oder städtebauliche Wettbewerbe etc. handeln.

### **4. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. im Umfeld sind stör-empfindliche Nutzungen vorhanden.**

Vergnügungsstätten sollten nicht dort angesiedelt werden, wo es auf Grund von störempfindlichen Nutzungen im Umfeld zu Konflikten kommen kann. Zu den störempfindlichen Nutzungen zählen insbesondere Wohnnutzungen, aber auch öffentliche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Auf Grund der mittelstädtischen Strukturen ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Villingen-Schwenningen grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

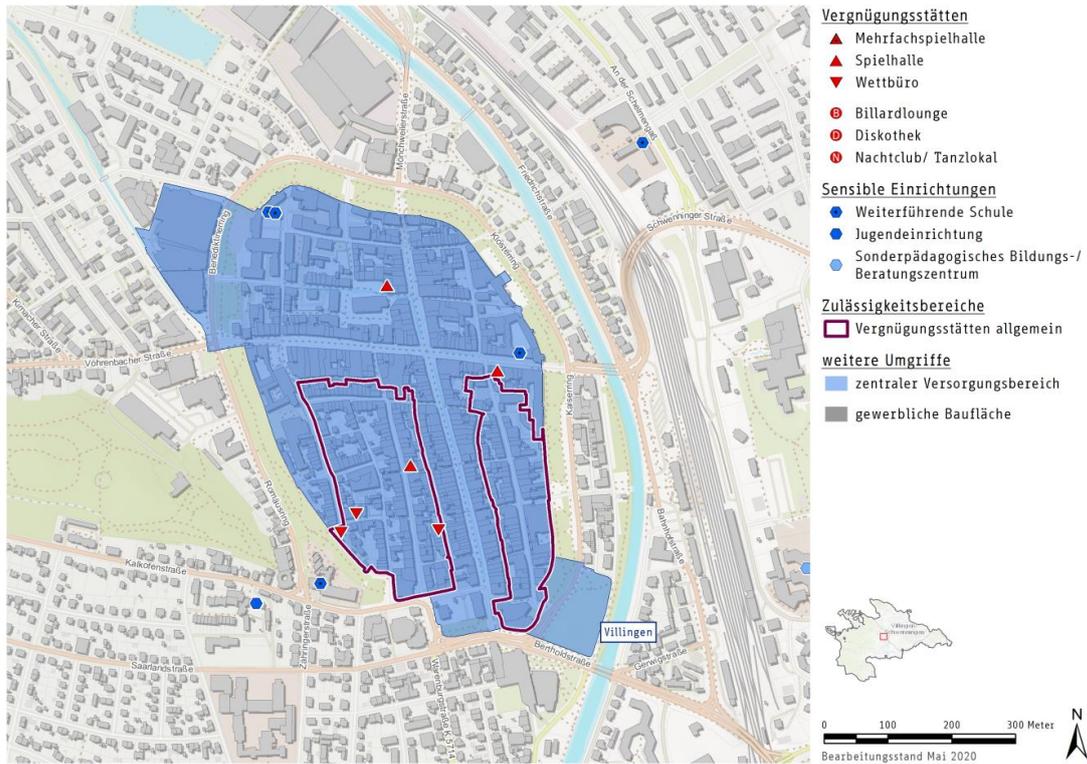
#### **4.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN**

Für den zentralen Versorgungsbereich werden die folgenden Empfehlungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten gegeben:

In **Villingen** selbst sollten vor allem die Haupteinkaufsbereiche Obere Straße /Niedere Straße bzw. Rietstraße / Bickenstraße freigehalten werden. Neben der Sicherung der Versorgungsfunktion spielen dabei auch stadtgestalterische Aspekte eine Rolle. Freigehalten werden sollte auch der vor allem durch Wohnen geprägte nördliche Bereich der Innenstadt.

Dementsprechend werden als Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Villingen vor allem die rückwärtigen Bereiche der Niederen Straße zwischen Niederer Straße und Rietgasse bzw. zwischen Niederer Straße und Gerberstraße festgesetzt.

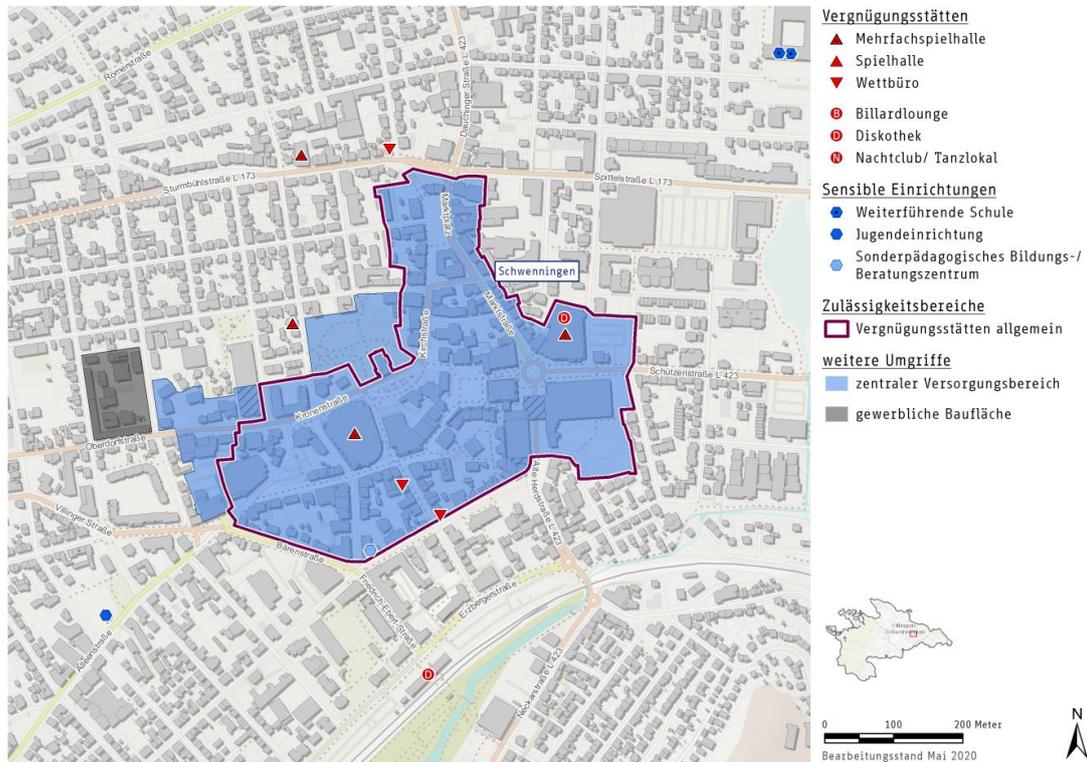
**Karte 28: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügsstätten in der Innenstadt von Villingen**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtVillingen-Schwenningen; Kartengrundlage: StadtVillingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In **Schwenningen** ist die Innenstadt städtebaulich und funktional weniger empfindlich. Dementsprechend sind hier weite Teile des zentralen Versorgungsbereiches als Zulässigkeitsbereich ausgewiesen und nur wohngeprägte Teilbereiche ausgespart.

**Karte 29: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schweningen**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Allerdings sollte bei der zukünftigen Genehmigung von Vergnügungsstätten auf eine bessere städtebauliche Gestaltung hingewirkt werden. Die nachfolgend dargestellten Beispiele können dabei als Vorbilder gelten.

Foto 46: Spielhalle: Positives Beispiel, andere Stadt<sup>61</sup>



Quelle: eigenes Foto November 2018

Foto 47: Wettbüro: Positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto Juli 2019

#### 4.4 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN

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 Gebietes 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 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 müs-

<sup>61</sup> Der Begriff „Casino“ für eine Spielhalle ist in Nordrhein-Westfalen unzulässig. Die betreffende Spielhalle ist aufgefordert worden, ihre Bezeichnung zu ändern

sen 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.

Dementsprechend sind für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien heranzuziehen:

**1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Villingen-Schwenningen.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, 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.

**2. 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 Standortes 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 von räumlichem 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.

### **3. Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes 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.

### **4. 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 Gewerbebereich 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.

**5. Die Entwicklung des Standortes 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 Gebietes 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 Gebietes 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.

**4.5 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN GEWERBEREICHEN**

Angesichts des weitgehenden Ausfalls der Innenstädte für Spielhallen sind als Alternativstandorte die gewerblichen Bauflächen zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der generellen Gewerbeflächenknappheit in Villingen-Schwenningen auch mit diesen Standorten eher restriktiv umgegangen werden sollte.

Viele Standorte sind für die gewerbliche Entwicklung generell, ggf. auch für bestimmte Betriebe von Bedeutung und sollten daher nicht durch andere Nutzungen belegt werden.

Auf der anderen Seite sind eine Reihe von (Teil-)Standorten von eher geringer Qualität und würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten weder funktional noch städtebaulich beeinträchtigt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit den im LGLÜG definierten Mindestabständen in jedem Gebiet nur je eine Spiel-

halle bzw. ein Wettbüro zugelassen werden können, so dass es nicht zu einer Häufung entsprechender Einrichtungen kommen kann.

Des Weiteren sind nicht in allen gewerblichen Standorten alle Arten von Vergnügungsstätten sinnvoll unterzubringen. Je nach Standort ist hier zwischen den unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten zu differenzieren und ggf. nur eine selektive Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten festzusetzen. Die nachfolgende Übersicht stellt dar, welche Arten von Vergnügungsstätten in welchen Gewerbestandorten möglich sind. Dabei sind sowohl die Struktur der Gebiete und ihre Lage im Stadtraum als auch evtl. vorhandene schutzbedürftige Nachbarnutzungen (z.B. Wohnen) berücksichtigt.

**Tab. 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen**

Bezeichnung	Spielhallen	Wettbüros	Diskotheken/ Tanzlokale	Bars / Nachtclubs	Freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Billard-/Dart-Salons, Laser-tags etc).	erotikbezogene Vergnügungsstätten (Table Dance, Swingerclubs, Variete, Videoangebote etc.)
Vockenhausen	x	-	x	x	x	x
Auf der Steig	x	-	x	-	x	x
Goldenbühl	x	x	x	x	x	x
Lantwatten	x	-	x	-	x	x
Niederwiesenstraße	x	x	-	-	x	-
Ifängle	x	x	x	x	x	-
Vorderer Eckweg	-	-	-	-	-	-
Neuer Markt	x	x	x	x	x	-
Auf Herdenen	-	-	-	-	-	-
IG Ost	x	x	x	x	x	x
Rammelswiesen	x	x	x	x	x	-
Grabenäcker	x	x	-	-	x	-
Dickenhardt	-	-	-	-	x	-
Bettelen	-	-	-	-	-	-
In der Lache	-	-	-	-	-	-
Alte Tuttl. Straße	-	-	-	-	-	-
Kessel	-	-	-	-	-	-
Salzgrube	-	-	-	-	-	-
Weilersbach	-	-	-	-	-	-
Obereschach	-	-	-	-	-	-

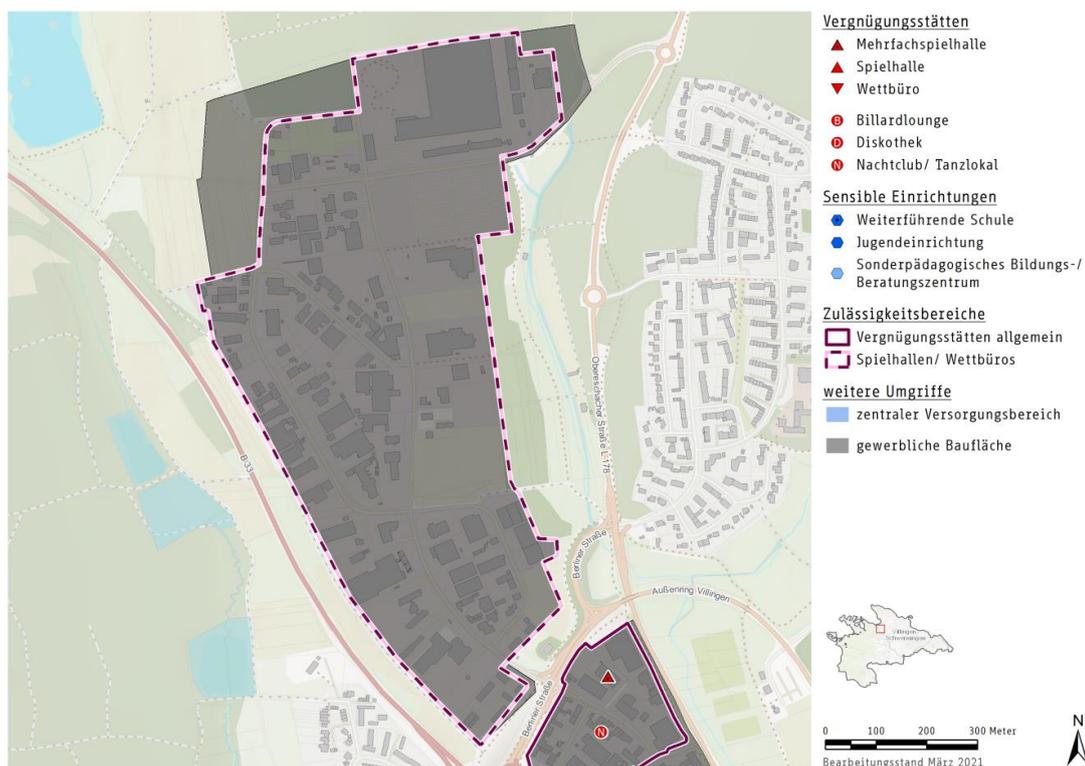
Quelle: eigene Darstellung

Im Einzelnen sind die Standorte wie folgt zu beurteilen:

#### 4.5.1 Gewerbebereich Vockenhausen

Der Gewerbebereich Vockenhausen ist ein stabiler und für die gewerbliche Entwicklung wichtiger Standort in Villingen-Schwenningen. Das Gebiet ist funktional stabil; die Analyse im Zeitverlauf zeigt, dass auftretende Leerstände immer wieder besetzt werden. Die städtebauliche Qualität ist von gutem Durchschnitt, aber nicht außergewöhnlich hoch. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten würde die Entwicklung des Bereiches nicht beeinträchtigen, so dass bestimmte Vergnügungsstätten (Spielhallen, Diskotheken, Billardsalons, erotikbezogene Vergnügungsstätten) hier zugelassen werden können.

Karte 30: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Vockenhausen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

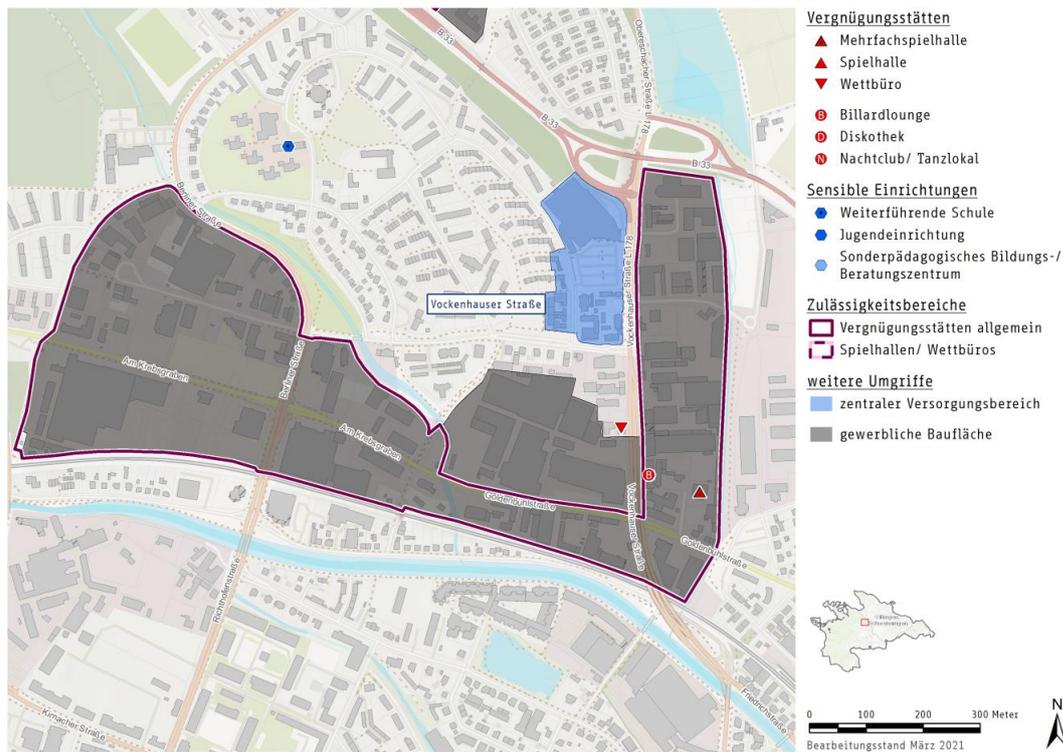
#### 4.5.2 Gewerbebereich Vorderer Eckweg

Der Gewerbebereich Vorderer Eckweg ist ein neu entwickeltes Gebiet von überdurchschnittlicher Qualität und damit einer der besseren Standorte in Villingen-Schwenningen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Situation beeinträchtigen und sollte deshalb unterbleiben.

#### 4.5.3 Gewerbebereich Goldenbühl

Der Gewerbebereich Goldenbühl ist ein relativ großer Standort, der aus zwei unterschiedlich strukturierten Teilgebieten besteht und in wesentlichen Teilen von brachgefallenen und teilweise unterwertig nachgenutzten gewerblichen Standorten besteht. Die städtebauliche Qualität ist teilweise durchschnittlich, teilweise mit Mängeln. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine Beeinträchtigung darstellen und können deshalb in allen Arten zugelassen werden.

Karte 31: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Goldenbühl

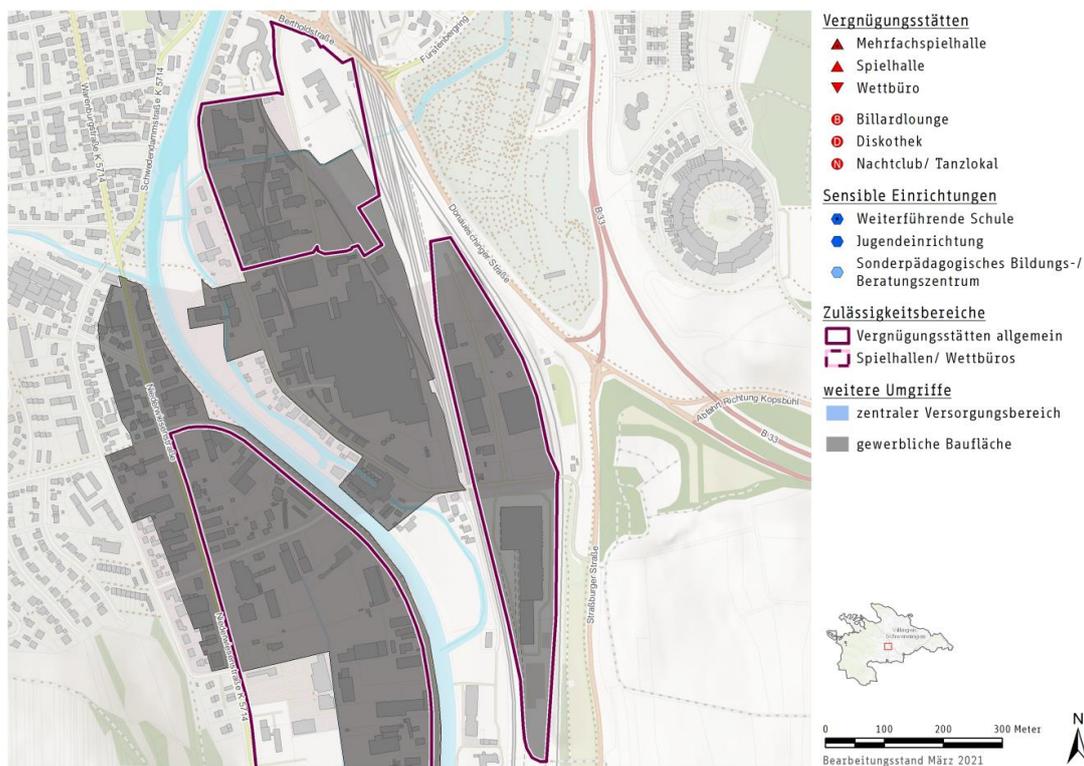


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.4 Gewerbebereich Lantwatten

Der Gewerbebereich Lantwatten wird im Wesentlichen von einer für Villingen-Schwenningen bedeutsamen Firma genutzt, weist im Übrigen aber eine extensive Flächennutzung mit großen Lagerflächen auf. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine negativen Effekte hervorrufen. Allerdings sollte im Falle einer Investitionsanfrage geprüft werden, ob die betreffenden Flächen im Sinne einer langfristigen Standortsicherung des genannten Betriebes als potenzielle Entwicklungsreserve behandelt werden sollen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wäre daher für Spielhallen, Diskotheken, Billardclubs und erotikbezogene Vergnügungsstätten in Teilbereichen des Standortes möglich.

Karte 32: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Lantwatten

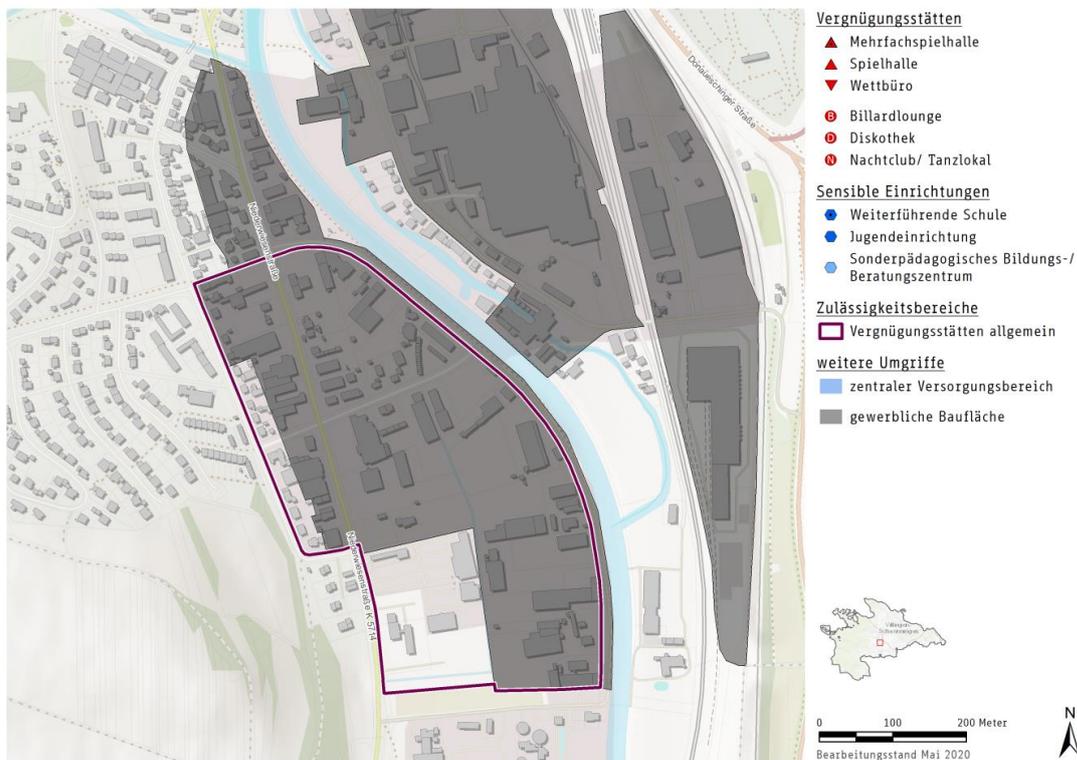


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.5 Gewerbebereich Niederwiesenstraße

Der Gewerbebereich Niederwiesenstraße im südlichen Stadtgebiet von Villingen ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur ohne eindeutige Schwerpunkte, eine limitierte städtebauliche Qualität sowie teilweise extensive Flächennutzungen geprägt. Der Bereich nimmt innerhalb des gewerblichen Standortangebots keine spezielle Funktion ein, besondere Entwicklungsvorstellungen existieren ebenfalls nicht. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen hervorrufen und können - in Form von Spielhallen, Wettbüros und Billardsalons - zugelassen werden.

Karte 33: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Niederwiesenstraße



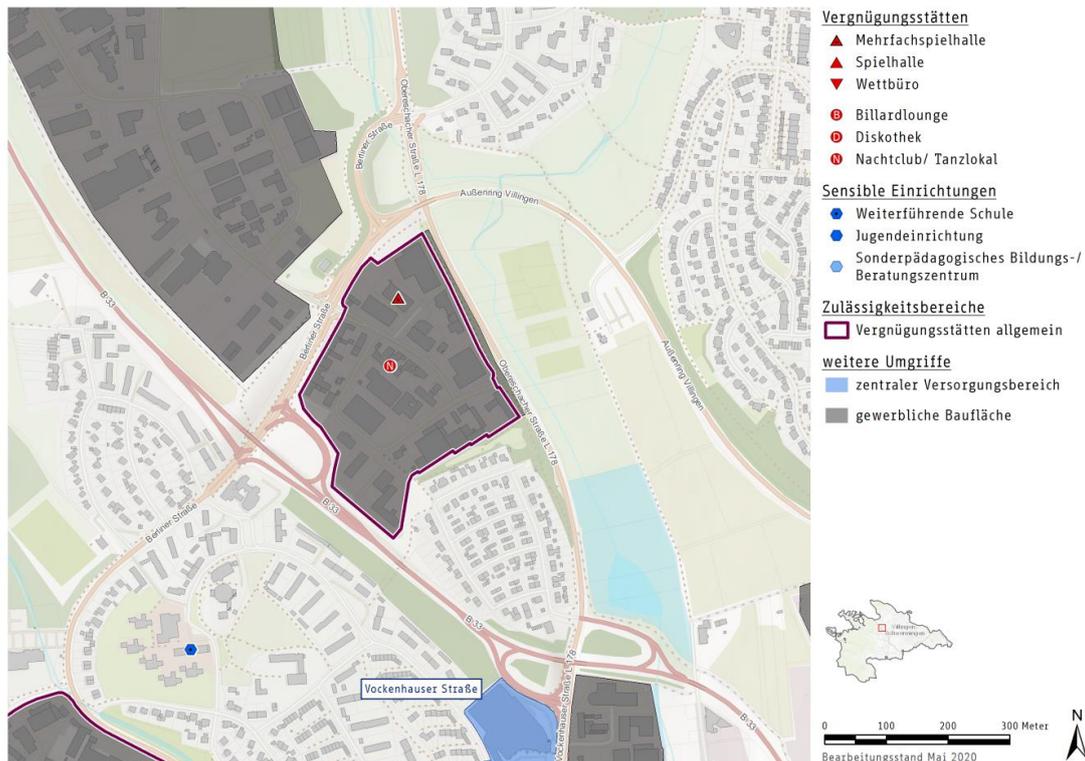
Quelle: Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtVillingen-Schwenningen; Kartengrundlage: StadtVillingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.6 Gewerbebereich Ifängele (Rudolf-Diesel-Str.)

Der Gewerbebereich Ifängele ist ein kleiner Bereich mit einer gemischten Nutzungsstruktur. Im Gebiet befinden sich unter anderem auch ein Bordell und eine Mehr-

fachspielhalle. Struktur und städtebauliche Qualität des Gebietes würden durch die Existenz von Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt werden; hier wären Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Billardsalons möglich.

**Karte 34: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Ifängele**



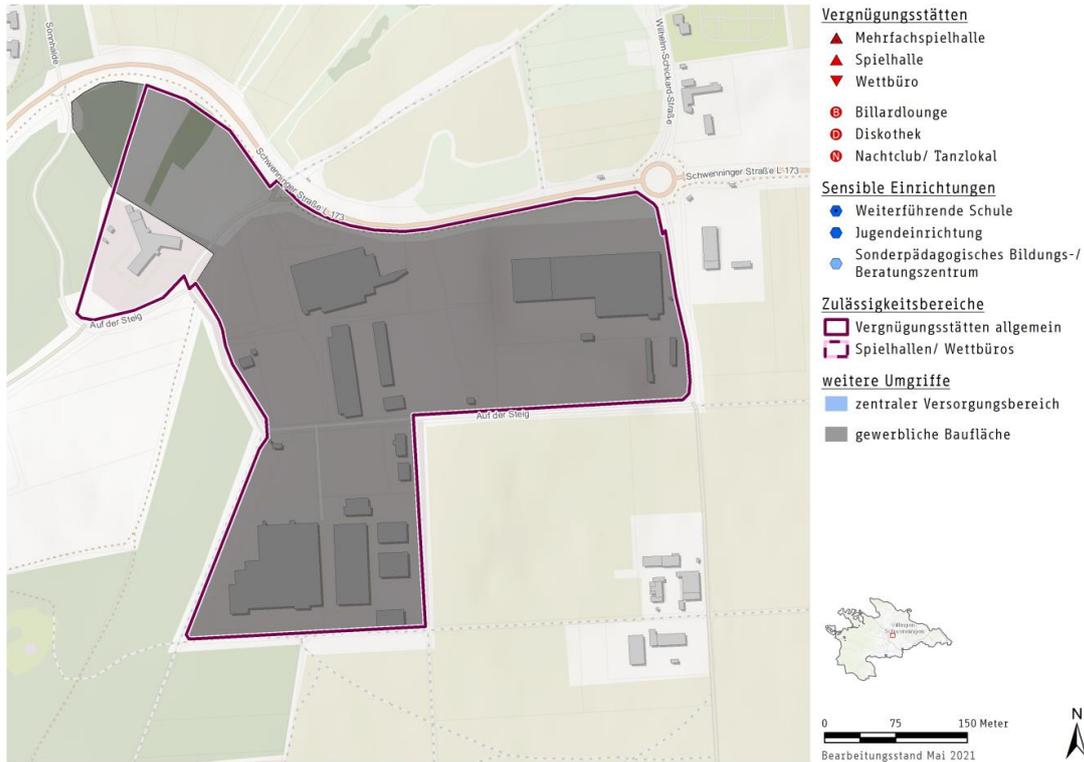
Quelle: Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.7 Gewerbebereich Auf der Steig

Der Gewerbebereich Auf der Steig ist ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Villingen, das bisher nur teilweise besiedelt wurde und noch Entwicklungsreserven aufweist. Das Potenzial des Standortes wurde bisher nicht genutzt; die Entwicklung verlief bisher nur mit mäßiger Qualität und teilweise auch mit deutlich unterwertigen Nutzungen (z.B. Garagenhof). Nach dem Verlauf der bisherigen Entwicklung würden Vergnügungsstätten keine zusätzliche Beeinträchtigung des Standortes bedeuten

und können hier in Form von Spielhallen, Diskotheken, Billardsalons und erotikbezogenen Vergnügungsstätten zugelassen werden.

**Karte 35: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Auf der Steig**

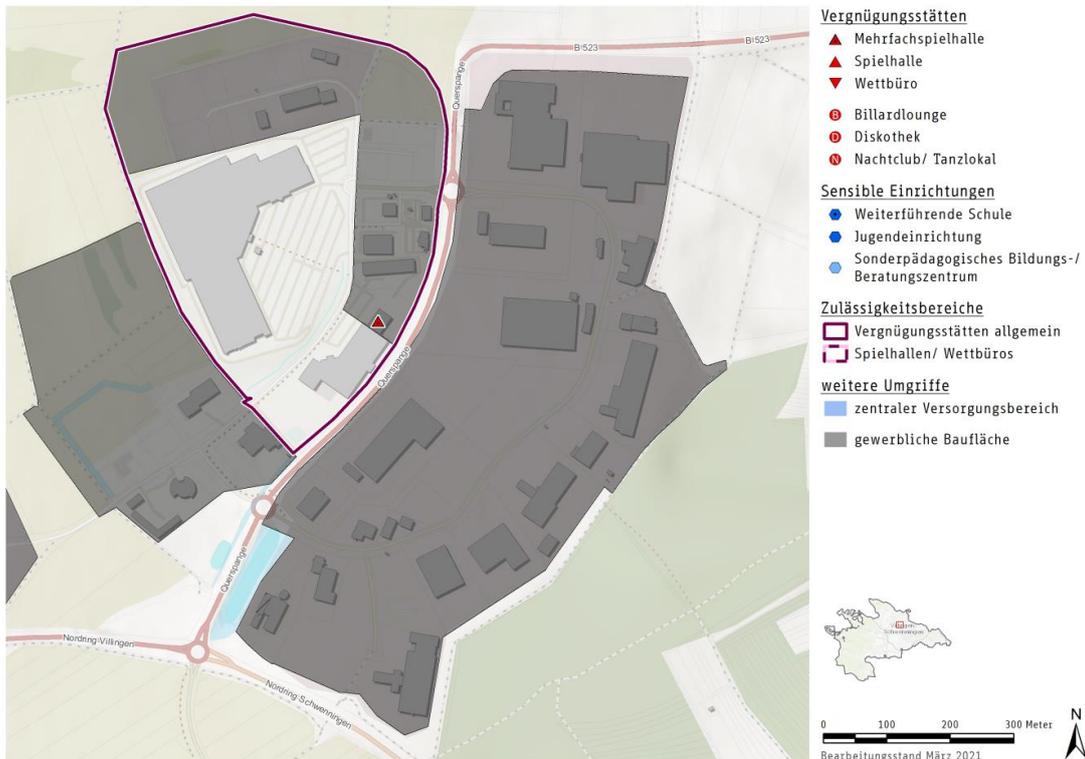


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.8 Gewerbebereich Neuer Markt

Der Gewerbebereich Neuer Markt im Zentralbereich von Villingen-Schwenningen ist in hohem Maße von Einzelhandelsnutzungen geprägt; Gewerbe im engeren Sinne ist nur in Randbereichen angesiedelt. Aufgrund dieser dominierenden Nutzung lassen sich Vergnügungsstätten nicht ausschließen und können hier in Form von Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Billardsalons zugelassen werden.

Karte 36: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Neuer Markt



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.9 Gewerbebereich Auf Herdenen

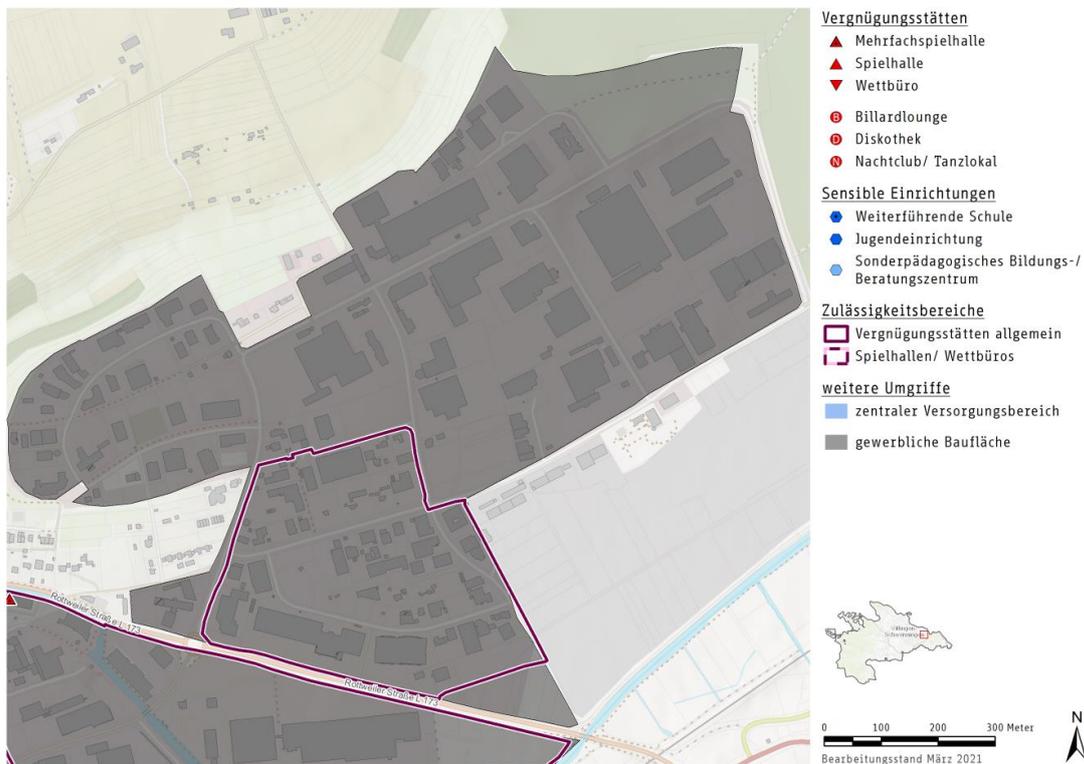
Der Gewerbebereich Auf Herdenen ist derzeit durch Logistikgewerbe und industrielle Nutzungen bestimmt. Städtebaulich ist das Gebiet von einer hochwertigen Qualität. Zukünftig ist mit der vorgesehenen Ansiedlung weiterer technologieorientierter Nutzungen eine auch funktional hochwertige Entwicklung angestrebt. Vergnügungsstätten wären in dieser Entwicklung eindeutig ein Fremdkörper und sollten in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### 4.5.10 Gewerbebereich Industriegebiet Ost

Der Gewerbebereich Industriegebiet Ost im Stadtteil Schwenningen ist der größte gewerbliche Standort in Villingen-Schwenningen und ein wichtiger Standort für die gewerbliche Entwicklung. Der Standort besteht aus mehreren Teilquartieren, die

teilweise eine deutlich industriell-großbetriebliche Prägung haben (östlich Steinbeisstraße) oder kleinteilig geprägt und von einer hohen städtebaulichen Qualität sind (Steinkirchring), teilweise aber auch eine begrenzte städtebauliche Qualität und eine heterogene Nutzungsmischung aufweisen (Spittelbronner Weg / Junkersstraße). In diesem Teilquartier würden Vergnügungsstätten keine Beeinträchtigung verursachen und könnten zugelassen werden; in den übrigen Quartieren dieses Gewerbebereiches sollten Vergnügungsstätten hingegen nicht zugelassen werden.

**Karte 37: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Industriegebiet Ost**



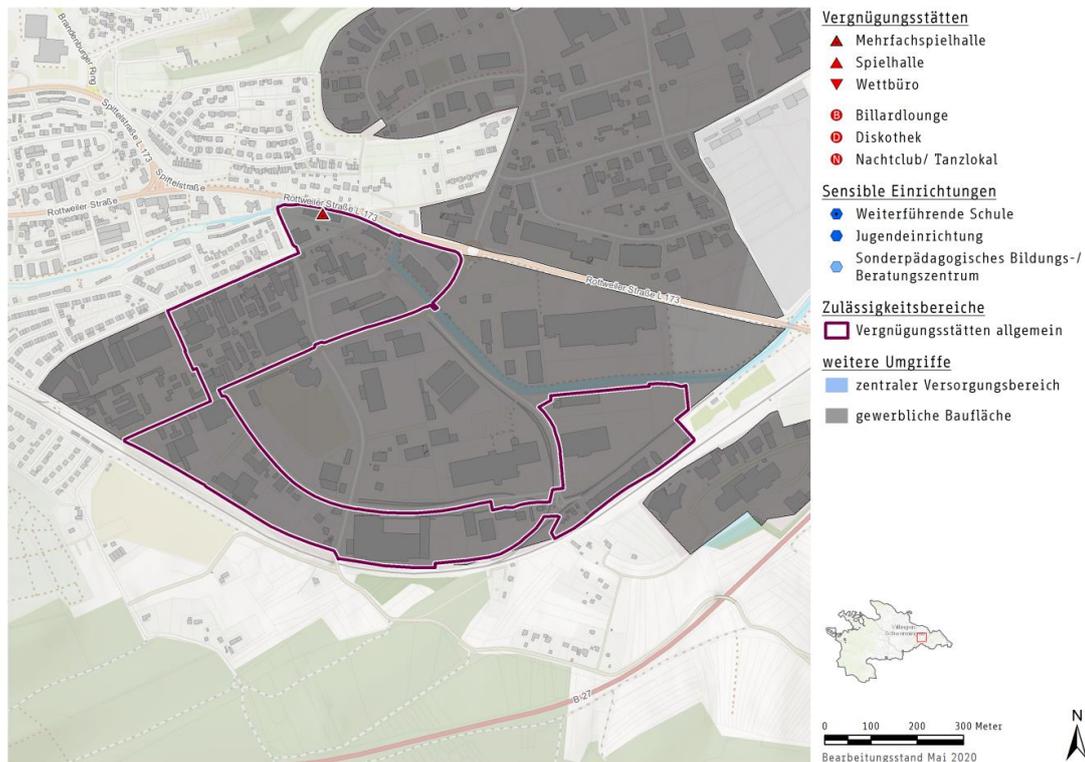
Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.11 Gewerbebereich Rammelswiesen

Der Gewerbebereich Rammelswiesen befindet sich im Stadtteil Schwenningen und ist von grossflächigen Nutzungen des Baugewerbes, des Großhandels und des Entsorgungsgewerbes geprägt. Die städtebauliche Qualität ist unterdurchschnittlich, der Bereich weist einen hohen Erneuerungsbedarf aus. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine funktionalen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen her-

vorrufen und können deshalb in weiten Teilen des Quartiers mit Ausnahme erotikbezogener Vergnügungsstätten zugelassen werden.

**Karte 38: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Rammelswiesen**

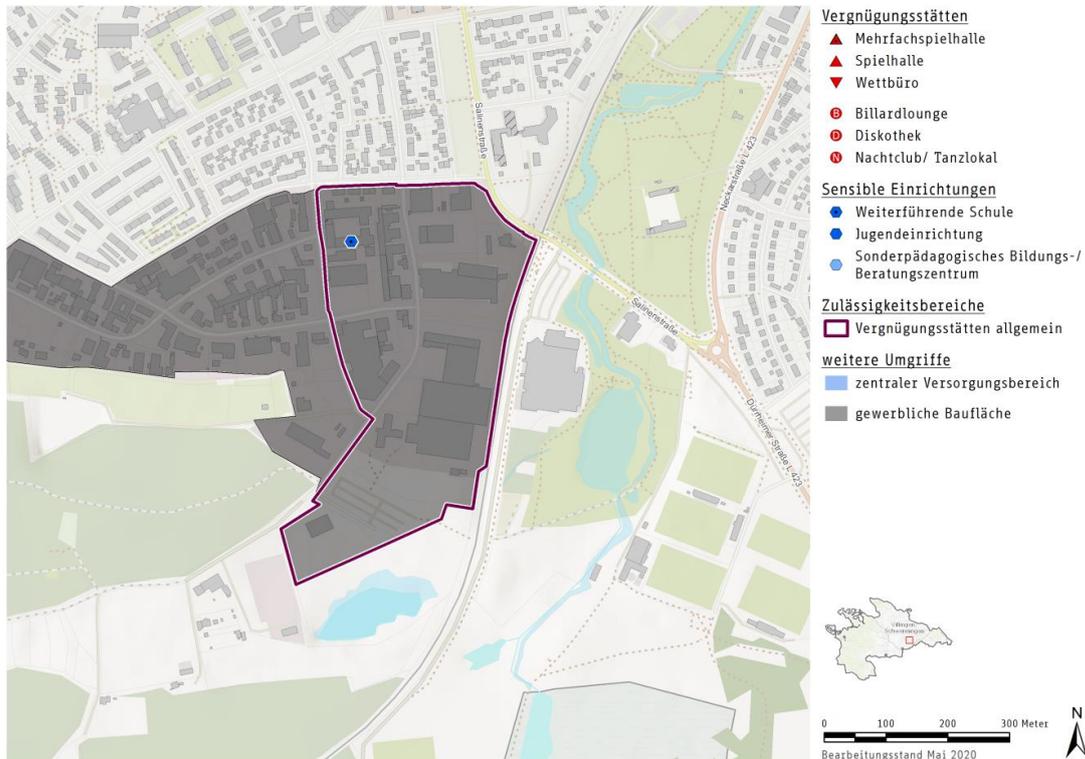


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.12 Gewerbebereich Dickenhardt

Der Gewerbebereich Dickenhardt ist in weiten Teilen aufgrund seiner engen Durchmischung mit Wohnnutzung und der Existenz von Schulen nicht für die Unterbringung von Vergnügungsstätten geeignet. Lediglich im südöstlichen Teil des Bereiches um die Siederstraße wären Vergnügungsstätten in Form von Billardsalons möglich.

**Karte 39: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Dickenhardt**

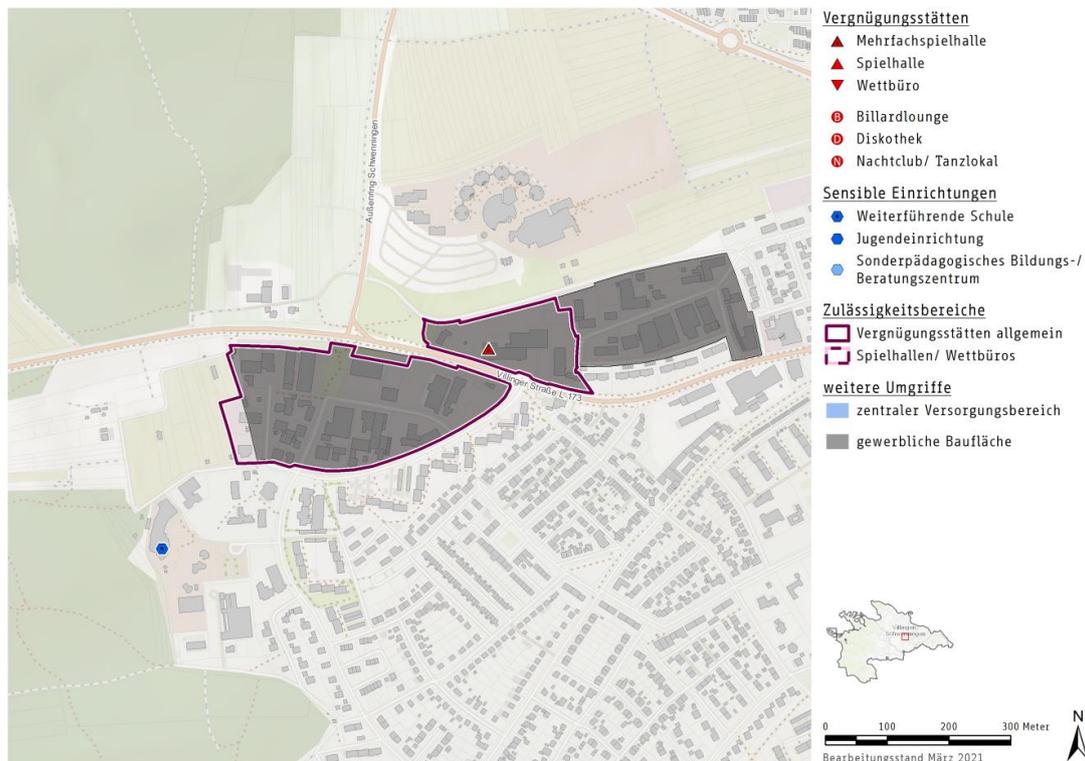


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.13 Gewerbebereich Grabenäcker /Bettelen West

Der Gewerbebereich Grabenäcker befindet sich im Ortsteil Schwenningen und weist eine gemischte Nutzung mit einem hohen Anteil von Einzelhandel bei einer begrenzten städtebaulichen Qualität auf. Vergnügungsstätten würden hier keine Beeinträchtigung bedeuten; aufgrund der südlich angrenzenden Wohnnutzung sollten hier allerdings nur Spielhallen, ggf. Wettbüros und Billardsalons untergebracht werden.

**Karte 40: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Grabenäcker/Bettelen West**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.5.14 Gewerbebereich Bettelen-Ost

Der Gewerbebereich Bettelen ist ein kleiner Bereich am westlichen Ortsrand von Schwenningen mit nur wenigen Betrieben und in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen. Aufgrund dieser Nutzungszuordnung sollten Vergnügungsstätten hier nicht angesiedelt werden.

#### 4.5.15 Gewerbebereich In der Lache

Der Gewerbebereich In der Lache ist ein kleines Industriegebiet am östlichen Ortsrand von Schwenningen. Das Gebiet ist voll belegt, die Nutzungsstruktur ist stabil. Gegenwärtig laufende Investitionen belegen die Bedeutung des Standorts für die gewerbliche Entwicklung in Schwenningen. Vergnügungsstätten wären in dieser Konstellation ein Fremdkörper und sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.5.16 Gewerbebereich Brotkörble (Alte Tuttlinger Straße)**

Der Gewerbebereich Brotkörble ist ein kleiner Bereich am östlichen Ortsrand von Schwenningen und nur über ein Wohngebiet erreichbar. Die gewerbliche Nutzung wird von zwei größeren Betrieben bestimmt, von denen einer gegenwärtig in ein anderes Gewerbegebiet verlagert. Die freiwerdenden Flächen werden zumindest teilweise vom zweiten dort ansässigen Betrieb übernommen. Vergnügungsstätten wären in dieser Konstellation nicht nur ein Fremdkörper, sondern können auch die Entwicklung dieses Betriebes beeinträchtigen und sollten daher in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.5.17 Gewerbebereich Kessel**

Der Gewerbebereich Kessel ist ein kleiner Standort am Rand des Flugplatzes Schwenningen, verkehrlich nur schwer zu erreichen und von einem Betrieb der Futtermittelindustrie genutzt. Die gewerbliche Nutzung dürfte an den bestehenden Betrieb gebunden sein und im Falle einer Aufgabe der bestehenden Nutzung nicht weitergeführt werden. Aufgrund dieser Betriebsbindung und der abseitigen Lage sollten Vergnügungsstätten an diesem Standort nicht zugelassen werden.

#### **4.5.18 Gewerbebereich Salzgrube**

Der Gewerbebereich Salzgrube ist ein neuer, noch in Entwicklung befindlicher Standort im Zentralbereich zwischen Villingen und Schwenningen. Die bisherigen Nutzungen sind deutlich industriell geprägt. Der Standort ist gegenwärtig der einzige Bereich in Villingen-Schwenningen, in dem größere gewerbliche Ansiedlungen möglich sind und hat von daher eine hohe Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in Villingen-Schwenningen. Vergnügungsstätten würden diese Entwicklung beeinträchtigen und sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.5.19 Gewerbebereich Weilersbach**

Der Gewerbebereich Weilersbach ist ein kleiner Standort im Norden von Villingen-Schwenningen und hat eine deutliche industriell-gewerbliche Prägung. Vergnügungsstätten wären in diesem Bereich ein Fremdkörper und sollten nicht zugelassen werden.

#### 4.5.20 Gewerbebereich Obereschach

Der Gewerbebereich Obereschach ist ein kleiner Standort mit wenigen Betrieben am Rande des Ortsteiles Obereschach. Der Standort ist für die Unterbringung von Betrieben aus dem Ortsteil von Bedeutung und hat außerdem eine abseitige Lage im Stadtgebiet. Vergnügungsstätten sollten hier nicht zugelassen werden.

Die jeweiligen gebietsspezifischen Einschätzungen und Empfehlungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

**Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen**

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Vockenhausen	Deutliche gewerbliche Prägung, hohes Erneuerungspotenzial, städtebauliche Qualität durchschnittlich	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten
Vorderer Eckweg	Gemische Nutzung, hoher Anteil Kleinbetriebe, hohe städtebauliche Qualität	<b>Nein</b> Hochwertiger Standort, Vergnügungsstätten wären Fremdkörper
Goldenbühl	Gemischte Nutzung, hoher Anteil Einzelhandel, Brachflächen und Leerstände unterwertig genutzt, städtebauliche Qualität begrenzt.	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten
Lantwatten	Ein Großbetrieb, daneben kleinteilige Nutzung mit großen Lagerflächen, städtebaulich eher unterwertig	<b>Tlw.</b> Entwicklungsfähigkeit des Großbetriebes sichern, ansonsten Vergnügungsstätten auf Teilflächen möglich.
Niederwiesenstraße	Starke Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, geringe städtebauliche Qualität, Unternutzungen	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten; Rücksichtnahme auf Wohnnutzungen in Randbereichen notwendig.
Ifängele	Kleines Gebiet, gemischte Nutzung, Vergnügungsstätten und Bordell im Gebiet, begrenzte städtebauliche Qualität	<b>ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten.
Auf der Steig	Gemischte Nutzung unterschiedlicher Qualität, städtebauliche Qualität beeinträchtigt	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten.

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Neuer Markt	Hoher Teil Einzelhandel und verwandte Nutzungen, gewerbliche Nutzung nur in Randbereichen	<b>Ja</b> Gebiet durch Einzelhandel geprägt, kein Ausschluss von Vergnügungsstätten möglich.
Auf Herdenen	Teilweise Logistik, teilweise hochwertiges Gewerbe, gute städtebauliche Qualität, hochwertige Nutzung soll weiterentwickelt werden	<b>Nein</b> Potenziale des Gebiets für hochwertige Entwicklung sichern
Industriegebiet Ost	Unterschiedliche Teilquartiere mit unterschiedlichen Strukturen und Qualitäten	<b>Tlw.</b> Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme erotikbezogener Vergnügungsstätten) in einem Teilgebiet (Spittelbronner Weg / Junkersstraße) möglich.
Rammelswiesen	Flächenextensive gewerbliche Nutzungen, Lagerflächen, Leerstände, städtebaulicher Erneuerungsbedarf	<b>Tlw.</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten. Keine Zulässigkeit erotikbezogener Vergnügungsstätten
Grabenäcker/Bettelen West	Kleinstandort, wenige Betriebe, starke Mischung, hoher Anteil Einzelhandel,	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Gebietsentwicklung durch Vergnügungsstätten.
Dickenhardt	Starke Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung (Gemengelage); städtebauliche Qualität durchschnittlich	<b>Tlw.</b> Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen
Bettelen-Ost	Kleinstandort, wenige Betriebe, unmittelbare Nähe zu Wohnnutzung	<b>Nein</b> Beeinträchtigung des Wohnens
In der Lache	Kleiner Standort mit deutlich gewerblicher Prägung, abseitige Lage, gute städtebauliche Qualität	<b>Nein</b> Vergnügungsstätten wären Fremdkörper in der Gebietsstruktur
Alte Tuttlinger Straße	Kleiner Standort mit nur einem Betrieb	<b>Nein</b> Standort ist betriebsgebunden
Kessel	Kleiner Standort in abseitiger Lage mit nur einem Betrieb	<b>Nein</b> Abseitige Lage, Standort ist betriebsgebunden
Salzgrube	Standort noch in Entwicklung, vorgesehen für industrielle Nutzungen mit hoher baulicher Qualität	<b>Nein</b> Wichtig als gewerbliche Entwicklungsreserve, angestrebte hohe Qualität schließt Vergnügungsstätten aus.
Weilersbach	Kleiner Standort an Rande des Siedlungsbereiches, deutlich gewerbliche Prägung	<b>Nein</b> Vergnügungsstätten wären Fremdkörper in der Gebietsstruktur
Obereschach	Kleiner Standort am Rande des Siedlungsbereiches, noch in Entwicklung, bisher nur wenige Betriebe	<b>Nein</b> Standort ist für die Aufnahme gewerblicher Nutzungen aus dem Ortsteil bestimmt

Quelle: eigene Darstellung

## **4.6 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN UND DER KERNSTADT VON VILLINGEN-SCHWENNINGEN**

### **4.6.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Villingen-Schwenningen**

Die Ortschaften (Herzogenweiler, Marbach, Mühlhausen, Obereschach, Pfaffenweiler, Riethelm, Tannheim, Weigheim und Weilersbach) der Stadt Villingen-Schwenningen haben einen eher dörflichen Charakter und stellen funktional betrachtet insgesamt hauptsächlich Wohnstandorte dar. Somit haben auch die vorhandenen Mischgebiete insgesamt eine sehr starke Prägung durch Wohnbebauung.

In allen Stadtteilen von Villingen-Schwenningen wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Ortsbildes (dörflicher Charakter) empfohlen.

### **4.6.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt**

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

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

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

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele, dies zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten, etc.) sind Vergnügungsstätten auch in den Mischgebieten der Kernstadt auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in strukturell schwächeren Bereichen mit "Trading-Down-Tendenzen" negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus. Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. "Trading-Down-Prozesse", in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für Stadtsanierungsbestrebungen (auch im Zusammenhang mit dem Programm Soziale Stadt) erschwerend wirkt.

Es wird daher empfohlen, Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, zur Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges in den Mischgebieten der Kernstadt auszuschließen.

#### **4.7 ZUSAMMENFASSUNG: RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN**

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich Villingen in seiner Funktion stabil ist und derzeit nicht von Trading-Down-Tendenzen gefährdet ist. Dennoch erscheint ein Schutz zumindest des zentralen Einkaufsbereiches sinnvoll, insbesondere deshalb, weil die zukünftige Nachfrage vor allem von Wettbüros und Wettannahmestellen ausgehen wird, die eine Beeinträchtigung der Verkaufslagen mit sich bringen können.

In Schwenningen ist der zentrale Versorgungsbereich weniger empfindlich, so dass hier dieser Bereich insgesamt für Vergnügungsstätten freigegeben werden kann.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind unterschiedliche Situationen vorzufinden. Teilweise werden die Standorte bzw. ihre noch nicht genutzten Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung benötigt; teilweise stehen Umstrukturierungsmaßnahmen an, die den entsprechenden Bereichen einen grundsätzlich neu-

en Charakter geben; teilweise sind die Standorte allerdings auch sowohl nutzungsstrukturell als auch städtebaulich von einer geringen Qualität, so dass in diesen Bereichen von einer eventuellen Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine negativen Effekte auf die jeweilige Gebietsentwicklung ausgehen.

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Villingen-Schwenningen wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

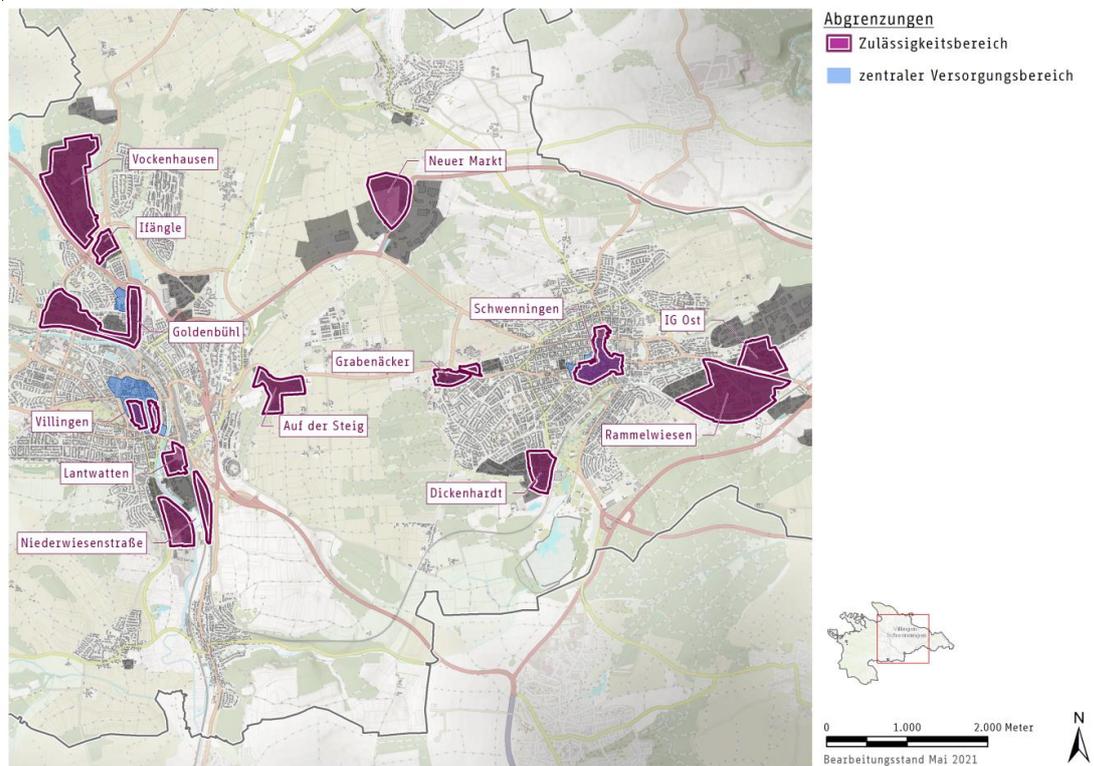
- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Bereichen der Innenstädte von Villingen und Schwenningen sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten - in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden die folgenden Gewerbebereiche - bzw. Teile dieser Bereiche - als Zulässigkeitsbereiche definiert:

- Gewerbebereich Vockenhausen
- Gewerbebereich Goldenbühl
- Gewerbebereich Lantwatten
- Gewerbebereich Niederwiesenstraße
- Gewerbebereich Ifängele
- Gewerbebereich Auf der Steig
- Gewerbebereich Neuer Markt
- Gewerbebereich Grabenäcker
- Gewerbebereich Dickenhardt (Teilflächen)
- Gewerbebereich Rammelswiesen
- Industriegebiet Ost (Teilflächen)

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte 41: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## **5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES**

### **5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES**

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das LGLüG Baden-Württemberg), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Rates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Prüfung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte erfolgt zunächst im Rahmen des Ordnungsrechtes, im Fall spielorientierter Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) nach den Kriterien des Landesglücksspielgesetzes. Die hier festgesetzten Regelungen, insbesondere das Verbot von Mehrfachspielhallen und die Festsetzung von Mindestabständen untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche führen dazu, dass jeweils nur Einzelstandorte möglich sind<sup>62</sup>. Fällt die Prüfung eines Vorhabens negativ aus (z.B. wegen Unterschreitung der Mindestabstände), ergibt sich keine Notwendigkeit einer städtebaulichen Prüfung. Ist das Vorhaben allerdings nach ordnungsrechtlichen Kriterien genehmigungsfähig, wird eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

Das 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 sehr unterschiedlichen Einschätzungen führen. Eine typenbezogene Verträglichkeitseinschätzung kann daher erste Hinweise auf die städtebauliche Verträglich-

---

<sup>62</sup> Dies kann auch nicht durch bauleitplanerische Maßnahmen verändert werden; die Regelungen des LGLüG sind als verbindliche Vorgaben anzusehen.

keit geben, es ist aber in jedem Fall eine anlassbezogene Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO erforderlich, zu der das 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 Bebauungsplanes erforderlich ist, ggf. begleitet von einer Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB). Der Ablauf des Verfahrens ist im nachfolgenden Schaubild dargestellt.

## **5.1 UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT**

Dass für die Steuerung eine Bebauungsplanung erforderlich werden kann, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>63</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet und wann eine Planungserfordernis entsteht.

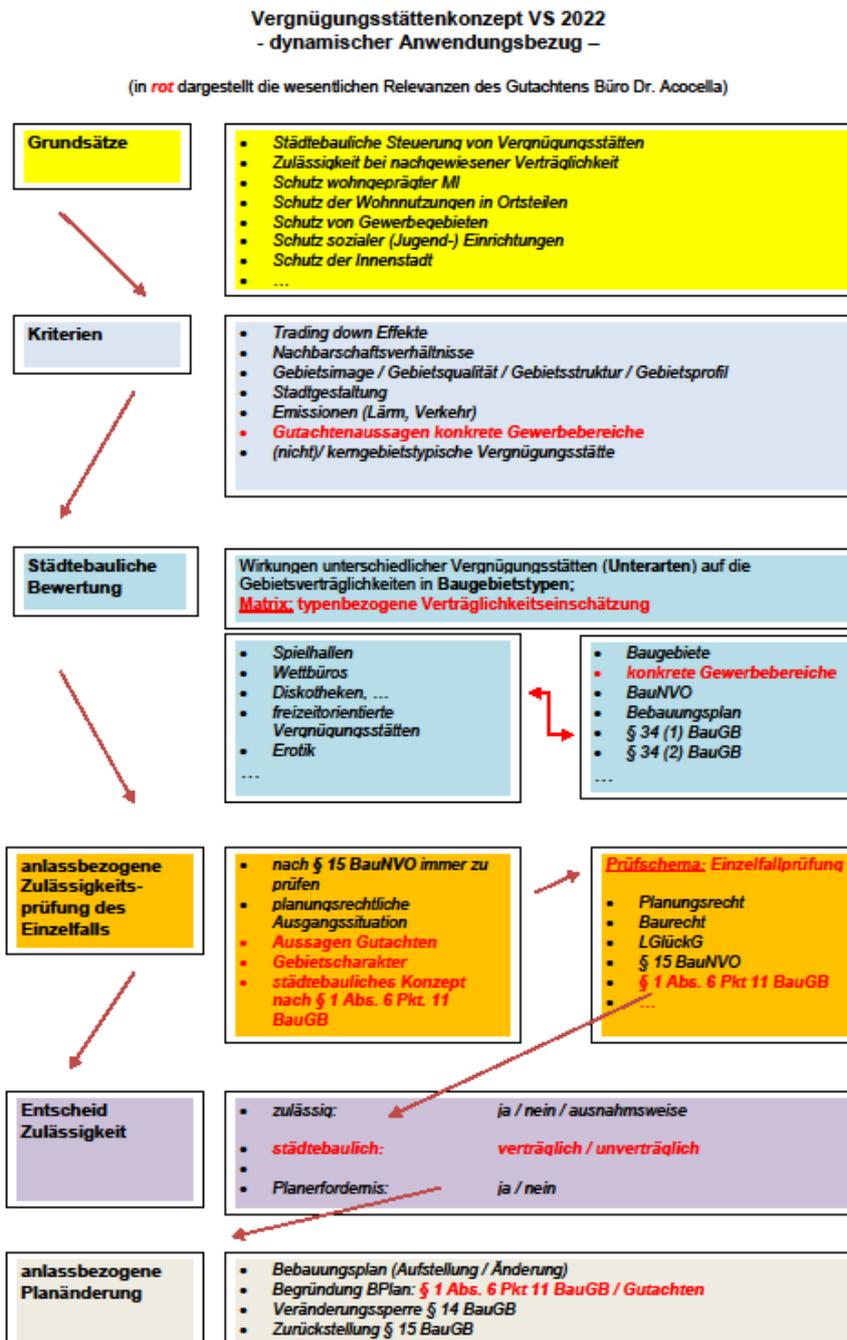
Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Villingen-Schwenningen durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzeptes 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.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten können einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden. Dies ist auf der Basis des § 9 (2b) BauGB möglich:

---

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

Abb. 1: Vorgehensweise bei der Prüfung von Genehmigungsanträgen für Vergnügungsstätten



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

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten 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."*

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches in der 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.

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 nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Von daher können je nach den Vorschlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden Formulierungen verwendet werden:

- ***... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...***
- ***Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.***

---

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

- *Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>65</sup>.*

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

**Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird. Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss lokalisiert wird.**

## 5.2 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 Einzelhandelskonzeptes zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten, in die Einschätzung der Eignung dieser Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche in Villingen-Schwenningen bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen aber nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch

---

<sup>65</sup> Für die Bauleitplanung empfiehlt sich nicht die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten; vielmehr sollten die entsprechenden zulässigen bzw. unzulässigen Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.

diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Speziell für die gewerblichen Standorte sind mit Ausnahme der Stadtumbaubereiche derartige konzeptionelle Aussagen (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, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei aber in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.