



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Kornwestheim



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 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dipl.-Ing. Raumplanung Antje Schnacke-Fürst

Geograf M.A. Jan von der Heide

Lörrach, 27.06.2016

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten"	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	9
2.1.3 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	16
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)	17
2.2 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	19
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	22
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT	22
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON KORNWESTHEIM	23
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt	23
3.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kornwestheim	25
3.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse	27
3.2.4 Beschreibung und Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des Nahversorgungszentrums Kimryplatz	30
3.2.5 Funktions- und Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kornwestheim	32
3.2.6 Funktions- und Standortanalyse in der Kernstadt	35
3.2.7 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbegebieten von Kornwestheim	38
3.2.8 Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße	39
3.2.9 Gewerbegebiet Pattonville-Nord	41
3.2.10 Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße	42
3.2.11 Gewerbegebiet Am Wasserturm	43
3.2.12 Gewerbegebiet Holzgrund	44
3.2.13 Gewerbegebiet Nord	45
3.2.14 Gewerbegebiet Ost/ Enzstraße	49
3.2.15 Gewerbegebiet Kreidler	50
3.2.16 Salamander-Areal	51
3.2.17 Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische	54
3.2.18 Gewerbegebiet Wilkin Areal & Moldengraben	55
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG	59



4.1	ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER TATSÄCHLICHEN UND POTENZIELLEN STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN.....	59
4.2	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG.....	62
4.3	STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN	64
4.3.1	Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Kimryplatz.....	64
4.3.2	Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs.....	65
4.3.3	Steuerungsempfehlungen für die Kernstadt außerhalb der Innenstadt.....	66
4.3.4	Steuerungsempfehlungen für den übrigen Stadtbereich	67
4.4	STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GEWERBEGEBIETEN.....	67
4.5	ZUSAMMENFASSUNG	70
5.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	71
6.	EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTEs	73

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungstättten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990	12
Tab. 2:	Gewerbeflächen in Kornwestheim; Gründe für den Ausschluss von Vergnügungstättten	61

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungstättten in Kornwestheim (Gesamtstadt)	23
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungstättten in der Innenstadt	26
Karte 3:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Kimryplatz	31
Karte 4:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße	40
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Pattonville-Nord.....	41
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße ...	43
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Wasserturm.....	44
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Holzgrund	45
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nord	47
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ost.....	50
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kreidler	51
Karte 12:	Nutzungsstruktur Salamander-Areal	53
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische	55
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilkin Areal & Moldengraben	57
Karte 15:	Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Kornwestheim.....	63
Karte 16:	Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Spielhallen, Wettbüros und Kinos im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	65
Karte 17:	Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Vergnügungstättten im Gewerbegebiet Nord	69



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	negatives Beispiel, andere Stadt	24
Foto 2:	negatives Beispiel, andere Stadt	24
Foto 3:	positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 4:	positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 5:	Wette Center am östlichen Beginn der Bahnhofstraße	28
Foto 6:	Bahnhofstraße, Blickrichtung Westen	28
Foto 7:	Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten	28
Foto 8:	südlicher Bahnhofplatz Blickrichtung Nord-West	28
Foto 9:	Weg (Wette-Passage) zwischen Jakobstraße und Bahnhofstraße	28
Foto 10:	Außengastronomie Ecke Güterbahnhofstr./ Bahnhofstraße,	28
Foto 11:	nördlicher Teil des Bahnhofplatzes, Blickrichtung Süd-Ost.....	29
Foto 12:	nördlicher Teil des Bahnhofplatzes, Zufahrt Tiefgarage.....	29
Foto 13:	Güterbahnhofstraße Blickrichtung Süd-West	30
Foto 14:	Güterbahnhofstraße Blickrichtung West.....	30
Foto 15:	Nahversorgungszentrum Kimryplatz.....	31
Foto 16:	Nahversorgungszentrum Kimryplatz.....	31
Foto 17:	Spielhalle Güterbahnhofstr. 28.....	33
Foto 18:	Nachbargebäude Spielhalle Güterbahnhofstr. 28	33
Foto 19:	Spielhalle Bahnhofstr. 4	34
Foto 20:	Spielhalle Bahnhofstr. 4	34
Foto 21:	Wettbüro Jakobstr. 5.....	34
Foto 22:	Wettbüro Jakobstr. 5	34
Foto 23:	Wettbüro Bahnhofstr. 8	35
Foto 24:	Wettbüro Bahnhofstr. 8	35
Foto 25:	Wettbüro Jakobstr. 28	36
Foto 26:	Wettbüro Jakobstr. 28	36
Foto 27:	Spielhalle Jakobstr. 38-42.....	37
Foto 28:	Spielhalle Jakobstr. 38-42	37
Foto 29:	Spielhalle Bahnhofstr. 74.....	38
Foto 30:	Spielhalle Bahnhofstr. 74.....	38
Foto 31:	Anfrage Wettbüro Poststraße 2	38
Foto 32:	Anfrage Wettbüro Poststraße 2	38
Foto 33:	Spielhalle Solitudeallee 107.....	48
Foto 34:	Spielhalle Solitudeallee 107.....	48
Foto 35:	Diskothek Solitudeallee 127	48
Foto 36:	Diskothek Solitudeallee 127	48
Foto 37:	Diskothek im Moldengraben 36.....	58
Foto 38:	Nachbargebäude zu Diskothek im Moldengraben 36.....	58
Foto 39:	Beispiel vertikale Steuerung - Vergnügungsstätte im Obergeschoss	66
Foto 40:	Beispiel vertikale Steuerung - Vergnügungsstätte im Obergeschoss	66

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Kornwestheim, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, haben sich die Anträge auf die Errichtung von Spielhallen, Wettbüros und gastronomischen Einrichtungen mit Spielmöglichkeiten gehäuft. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Auch die Baurechtsnovelle 2013 hat hier keine Änderung hervorgebracht, obwohl das Konfliktpotenzial mit dem Glücksspielstaatsvertrag und den Ausführungsgesetzen (Gewerberecht) besteht und hier möglicherweise eine Anpassung sinnvoll gewesen wäre.

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, oder ob diese eine Folge sind.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch 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 zulässig¹. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadt-

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



gebiet dürfte rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*² betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung³. 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 waren⁴. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

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

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁵ - allerdings nicht unmöglich⁶.

² "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.

³ 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.

⁴ "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

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

⁶ Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten⁷. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig⁸?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Kornwestheim tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁹.)

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

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.

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

⁸ Vgl. VG Mannheim (Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09).

⁹ Vgl. dazu z.B. VG Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 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 ein¹⁰.

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 Einzelfallentscheidung 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 vorhalten¹¹.

¹⁰ In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹¹ Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.



Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros mit Verweilcharakter¹²,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹³,
- Varietés¹⁴, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht)¹⁵,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹⁶etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹⁷,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁸ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetriebe, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte),

¹² In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

¹³ 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).

¹⁴ Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

¹⁵ Shisha-Bars sind eindeutig gastronomische Betriebe.

¹⁶ Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹⁷ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008

¹⁸ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁹. 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 Vergnügungsstätte²⁰.

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten"

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

Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese

¹⁹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

²⁰ 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.



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.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols²¹, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wertsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann²². Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol²³ wurde dieser Ansicht widersprochen.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der lan-

²¹ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

²² 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.

²³ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



gen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

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

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar²⁴. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²⁵.

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 werden²⁶.

Während *Varietés*²⁷ kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance, "Wellness"-Bereich/ Saunaclub) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²⁸. Nahezu einheitlich

²⁴ 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."

²⁵ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²⁶ Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

²⁷ 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.

²⁸ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen²⁹, 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 eingestuft³⁰.

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

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption. Zudem sind Bordelle in Baden-Württemberg in Städten unter 35.000 Einwohnern ohnehin nicht zulässig³¹.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."³²

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

²⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

³⁰ Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).

³¹ Vgl.: § 1 Prostitutionsverordnung Baden-Württemberg vom 03.03.1976.

³² Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.



§§ 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."³³

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

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

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

³³ 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.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schau-fenster 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.

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängig-keit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

2.1.3 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Noch in der **BauNVO 1968** sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzung le-diglich im § 7 BauNVO erwähnt, in anderen Baugebieten ist diese Nutzung unter dem Begriff der Gewerbebetriebe subsummiert. Dies bedeutet aber auch, dass gemäß der BauNVO 1968 kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) regelmäßig zulässig sind, in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nur dann zulässig, wenn diese nicht kerngebietstypisch sind³⁴. Ähnlich verhält es sich in Baugebieten, die nach der **BauNVO 1977** zu beurteilen sind: auch hier sind Vergnü-gungsstätten als Gewerbebetriebe zu bewerten und somit in Gewerbegebieten all-gemein zulässig, sofern diese nicht kerngebietstypisch sind³⁵. Vergleichbares gilt für die anderen Baugebiete, in denen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

In der Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990 dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnü-gungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahms-weise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstät-ten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt.

³⁴ VG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.11.2010, Az. 5 K 2814/09, Rn. 27 juris

³⁵ VG OVG NRW, Beschluss 15.04., Az 7 B 1263/10, Rn. 32ff. juris



Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990

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

Quelle: eigene Darstellung

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "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 Geselligkeitstribs 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 erst seit 1977 für das Besondere Wohngebiet (WB) und seit 1990 für das Dorfgebiet (MD),

Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) 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"³⁶ 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 ist³⁷. 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 Auswir-

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

³⁷ ebenda



kungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³⁸ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzfläche festgelegt³⁹. 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 m² maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m² ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt⁴⁰. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung⁴¹.

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

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

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

⁴¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist⁴².

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen⁴³. Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m² analog angewendet⁴⁴. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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 m² Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a (Besonderes Wohngebiet/WB) und 5 BauNVO (Dorfgebiet/MD) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen⁴⁵, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen ver-

⁴² Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

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

⁴⁴ Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

⁴⁵ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



deutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden⁴⁶.

Demgegenüber vertritt das VG München die Auffassung, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden⁴⁷. In diesem Fall liege 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 Vergnügungsstätten⁴⁸.

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 Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO⁴⁹.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebietes widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebietes oder benachbarter Gebiete. Auch sogenannte

⁴⁶ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁷ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁸ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

⁴⁹ Vgl. BayVG, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielsweise 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.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO).⁵⁰

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.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

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

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

⁵⁰ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



§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, einzuhalten⁵¹.*

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen einerseits sowie zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Minderjährige andererseits, werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. Kap. 2.1.3), 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.

⁵¹ 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.

2.2 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzepte 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 2013) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten/ Wettbüros auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 2013) mit entsprechender Feinsteuerung und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit für die weiteren Unterarten von Vergnügungsstätten.

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

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

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 "populäre" Ziel, insbesondere die Innenstadt vor "imageschädigenden" Nutzungen zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Betreiber.



Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante z.B. für eine Wettbüro-/ 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/ Wettbüros offensichtlich grundsätzlich in der Lage sind höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Insofern haben diese Nutzungen gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

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

Die andere Strategie einer Vergnügungsstätten-/ Spielhallenkonzeption sieht vor, diese Nutzungen **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 ganz oder für einzelne Unterarten auszuschließen.

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

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Vergnügungsstättenkonzentrationen 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 stär-

keren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung resistenter sind⁵².

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

⁵² Vgl. Schramer 1988, S15ff.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

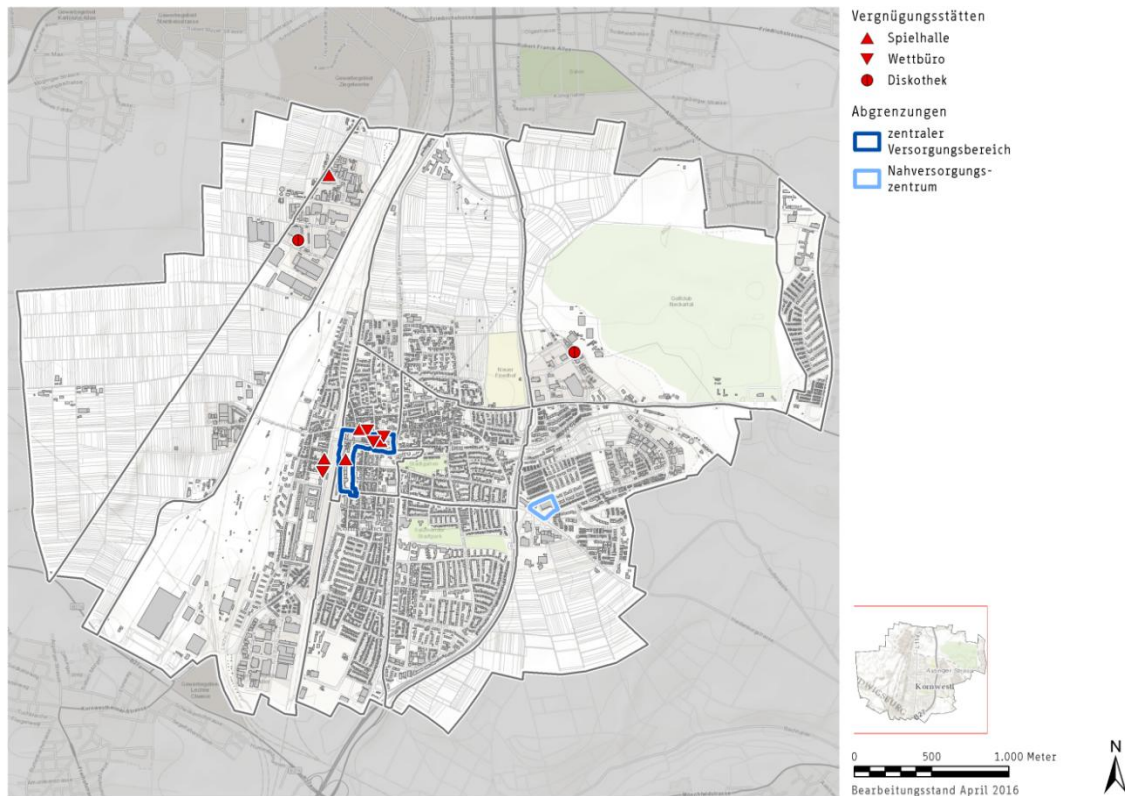
In Kornwestheim wurden im Februar 2016 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Darüber hinaus wurden auch potenziellen Standorte für Vergnügungsstätten untersucht. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2.1.3). Dazu wurden alle Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer aktuellen Nutzungsstruktur im Rahmen einer Begehung erfasst und kartiert. Diese Begehung und Kartierung der Ist-Situation fand im Dezember 2015 statt.

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Kornwestheim zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine deutliche Konzentration auf den Innenstadtbereich: Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich je zwei Spielhallen und Wettbüros (vgl. Kap 3.2.2). Unmittelbar nördlich des zentralen Versorgungsbereiches sind eine Spielhalle und ein Wettbüro zu finden. Unmittelbar westlich der Innenstadt, westlich der Bahntrasse sind zwei Spielhallen lokalisiert. Zwei Vergnügungsstätten (eine Spielhalle und eine Diskothek) finden sich im gewerblich genutzten nordwestlichen Stadtgebiet. Eine weitere Vergnügungsstätte (Diskothek) ist im gewerblich genutzten Wilkin-Areal im östlichen Stadtgebiet zu finden (vgl. Karte 1).

Aktuell besteht eine weitere Nachfrage nach einem Standort für eine Vergnügungsstätte: Die Anfrage für ein Wettbüro in der Poststraße unmittelbar westlich der Innenstadt westlich der Bahntrasse. Darüber hinaus muss auch zukünftig mit einer weiteren Nachfrage nach neuen Standorten gerechnet werden. Gerade durch das Verbot von Mehrfachspielhallen wird als Ersatz für diesen Betriebstyp eine neue attraktive Standortpolitik und Betriebstypenkonzeption entworfen. Insbesondere diese mögliche Entwicklung erfordert es, auch die Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Kornwestheim hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Kornwestheim (Gesamtstadt)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON KORNWESTHEIM

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

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



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

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkenden 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.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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.

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nut-

zung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Foto 3/ Foto 4).

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

3.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kornwestheim

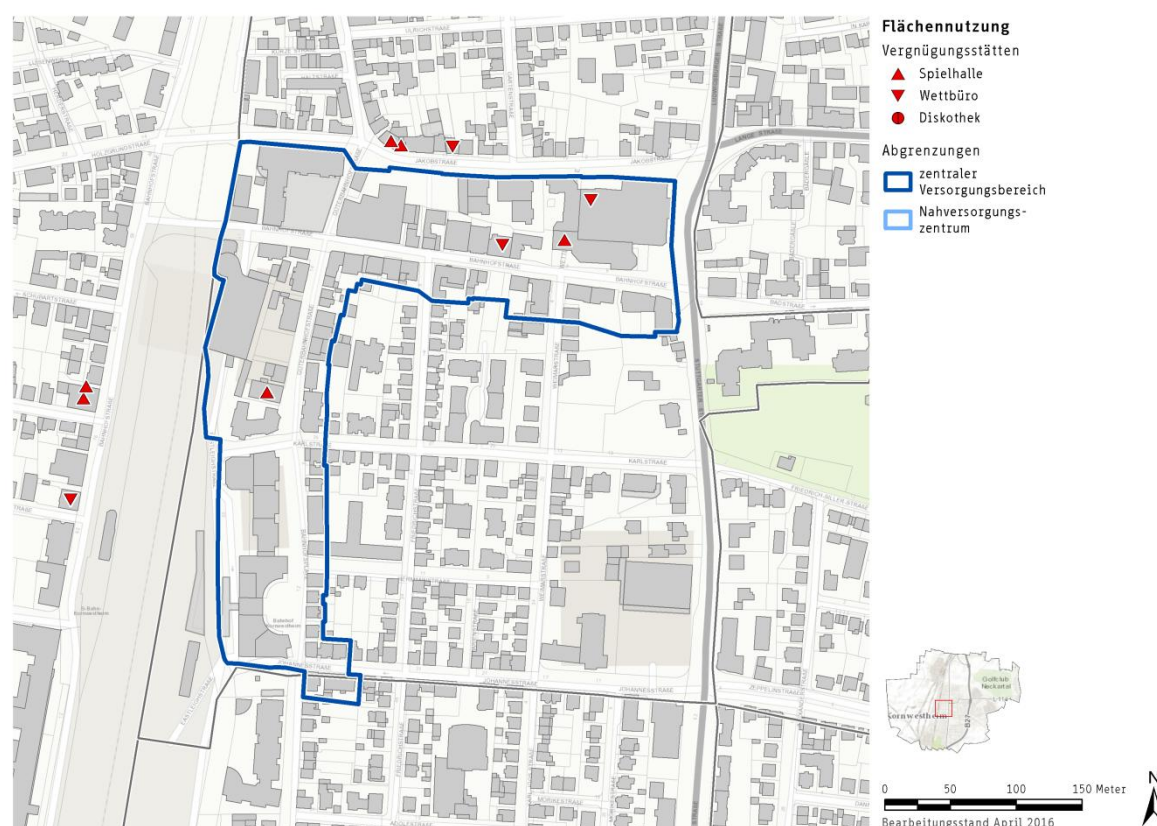
Die nachfolgende Karte stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt und der Umgebung dar.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gemäß dem vom Gemeinderat der Stadt Kornwestheim im Jahr 2016 beschlossenen Einzelhandelskonzept umfasst im Wesentlichen den Bereich Bahnhofstraße zwischen Bahngleisen



und Stuttgarter Straße, den Bereich Güterbahnhofstraße zwischen Karl- und Bahnhofstraße sowie im weiteren Verlauf den Bereich Bahnhofplatz. Die Innenstadtabgrenzung umfasst auch die südliche Bebauung der Jakobstraße, die an einigen markanten Punkten von der Bahnhofstraße her erschlossen wird (Neubau auf dem Holzgrund, Wette-Center an der Ecke Bahnhofstraße/ Stuttgarter Straße). Ein kurzes, nur wenige Gebäude umfassendes Stück der westlichen Johannesstraße an der Ecke zum Bahnhofplatz ist auf Grund des dortigen Einzelhandelsbesatzes ebenfalls als Innenstadt definiert.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der Bahnhofstraße zwischen dem Kreuzungsbereich der Stuttgarter Straße und der Eastleighstraße und dem wichtigen Scharnierstandort im Bereich des Holzgrunds (Wohn- und Geschäftshaus, Magnetbetrieb Drogerie Müller).

3.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse wurde bereits im Rahmen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens erstellt⁵³.

Stärken

- Es sind erhebliche Investitionen in öffentlichen Raum sichtbar. Insbesondere die Bahnhofstraße, aber auch die Jakobstraße sind deutlich aufgewertet worden.
- Hierbei wurden Attraktivierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit hoher Gestaltqualität (Brunnen, Bodenbelag, Möblierung) durchgeführt.
- Mit der abgeschlossenen Entwicklung der Fläche am Kreuzungsbereich Güterbahnhofstraße/ Bahnhofstraße (Holzgrund) durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Drogeriemarkt, ist eine wichtige Scharnierfunktion mit einem Magnetbetrieb zwischen Bahnhofstraße und Güterbahnhofstraße geschaffen worden.
- Gleichzeitig wurde hier mit öffentlichen Mitteln ein Platz mit Aufenthaltsqualität inmitten des zentralen Versorgungsbereiches gestaltet, der durch die angrenzenden Handels- und Gastronomienutzungen belebt wird.
- Es besteht ein vielfältiges Nahversorgungsangebot in der Innenstadt (Supermarkt, Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter, Apotheken, Lebensmittelhandwerk).
- Das Wette-Center wurde u.a. durch Sanierung und Einzug der Freizeiteinrichtung Ravensburger Kinderwelt attraktiviert.
- Weiter positiv ist die Entwicklung des Rommel-Centers (ehemals Kaufhaus Schöller) im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Güterbahnhofstraße/ Jakobstraße u.a. durch Ärztehaus, Norma-Lebensmitteldiscounter und Bäckerei/ Café.
- Zur innerstädtischen Funktionsvielfalt tragen auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie medizinische Angebote bei.

⁵³ Büro Dr. Acocella: Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kornwestheim, November 2015.



Foto 5: Wette Center am östlichen Beginn der Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 6: Bahnhofstraße, Blickrichtung Westen



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 7: Bahnhofstraße, Blickrichtung Osten



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 8: südlicher Bahnhofplatz Blickrichtung Nord-West



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 9: Weg (Wette-Passage) zwischen Jakobstraße und Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 10: Außengastronomie Ecke Güterbahnhofstr./ Bahnhofstraße,



Quelle: eigenes Foto April 2015

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot umfasst kaum Magnetbetriebe und weist relativ kleinteilige Betriebsstrukturen auf.
- Die Angebotsanzahl und -vielfalt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist gering.
- Auf dem Bahnhofsvorplatz sind wenige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert und die Passantenfrequenz ist gering.
- Der Bahnhofsvorplatz weist Defizite auf (breiter Straßenraum, Trennwirkung Tiefgaragenzufahrt Güterbahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz, hinter den Arkaden im nördlichen Bereich "versteckte" Geschäfte und Eingangsbereich Supermarkt).
- Im Bereich Güterbahnhofstraße ist erheblicher Sanierungsbedarf feststellbar, in anderen Straßen ebenfalls (Bahnhofstraße zwischen Gleisanlage und Güterbahnhofstraße, Johannesstraße).
- Relativ viele Dienstleister sind im Erdgeschoss angesiedelt. Hierzu zählen auch vier Vergnügungsstätten in der Innenstadt.
- Es ist wenig markante Architektur und keine historische Prägung in der Innenstadt anzutreffen.
- Derzeit fehlt ein zentraler Treffpunkt. Durch die Entwicklung des Holzgrunds wird jedoch ein zentraler Platz geschaffen.
- Auf Grund der Barrierefunktion der Gleisanlagen besteht nur eine unattraktive Anbindung der Innenstadt an die Kernstadt westlich der Gleise sowie an das Salamander-Areal mittels Unterführungen.

Foto 11: nördlicher Teil des Bahnhofsvorplatzes, Blickrichtung Süd-Ost



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 12: nördlicher Teil des Bahnhofsvorplatzes, Zufahrt Tiefgarage



Quelle: eigenes Foto April 2015



Foto 13: Güterbahnhofstraße Blickrichtung Süd-West



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 14: Güterbahnhofstraße Blickrichtung West



Quelle: eigenes Foto April 2015

In der Summe stellt sich die Innenstadt von Kornwestheim zweigeteilt dar: Die sanierte Bahnhofstraße im Norden ist relativ attraktiv, weist einen durchgängigen, relativ facettenreichen Besatz auf und verfügt mit dem Wette-Center am östlichen und dem Neubau des Grundstücks am Kreuzungsbereich mit der Güterbahnhofstraße am westlichen Rand über zwei großflächige, für die Belebung der Innenstadt günstig gelegene Magnet-Standorte.

Die Bereiche der Güterbahnhofstraße und des Bahnhofsplatzes weisen demgegenüber einige Defizite auf, u.a. Sanierungsbedarf im Straßenraum, Besatzlücken, Häufung von Bars und Imbissangeboten am Bahnhofsplatz, geringes Einzelhandelsangebot. Eine (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten mindestens in diesem südlichen Bereich der Innenstadt könnte Funktion und Entwicklung dieses Teilbereiches der Innenstadt beeinträchtigen.

3.2.4 Beschreibung und Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des Nahversorgungszentrums Kimryplatz

Der zweite zentrale Versorgungsbereich in Kornwestheim ist das Nahversorgungszentrum Kimryplatz im östlichen Stadtgebiet (vgl. Karte 3). Hier sind keine Vergnügungsstätten zu finden.

Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz ist im Wohngebiet Ost, unmittelbar östlich der B27 an Anschlussstelle Zeppelinstraße/ Theodor-Heuss-Straße gelegen. Hier befinden sich u.a. ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, Bio-Lebensmittelmart, ein Drogeriemarkt und ein Textil-Fachmarkt.

Dieses Nahversorgungszentrum weist eine Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet auf.

Karte 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Kimryplatz



Quelle: Abgrenzung auf Grundlage des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 der Stadt Kornwestheim (Entwurf). Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Foto 15: Nahversorgungszentrum Kimryplatz



Quelle: eigenes Foto April 2015

Foto 16: Nahversorgungszentrum Kimryplatz



Quelle: eigenes Foto April 2015



Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Kimryplatz

Stärken

- vielfältiges Nahversorgungsangebot: Bio-Markt, großflächiger Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt
- Bekleidungs-Fachmarkt und Café in Bäckerei
- wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Umfeld

Schwächen

- reine Ansammlung von Fachmärkten ohne städtebaulichen und architektonischen Anspruch
- Nutzungen orientieren sich um Parkplatz – Autokundenorientierung
- Defizite in Bezug auf Fuß- und Radwegeverbindungen
- keine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz ist ein wichtiger Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung in der Umgebung. Es weist jedoch städtebauliche Defizite auf (Charakter eines Fachmarktzentrums) und ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Nahversorgungszentrum für die umgebende Wohnbevölkerung überdimensioniert. Unmittelbar südlich grenzt mit dem Areal an der Theodor-Heuß-Straße ein Bereich mit städtebaulichen und funktionalen Defiziten (Gestaltung öffentlicher Raum, Leerstände und Mindernutzungen im Erdgeschoss der Geschosswohnungsbau-Strukturen) an. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte die Funktion als Versorgungsstandort beeinträchtigen, zu negativen städtebaulichen Entwicklungen und zu Trading-down-Effekten wie in dem sich unweit südlich gelegenen Areal führen sowie Störungen der umliegenden Wohnnutzungen verursachen.

3.2.5 Funktions- und Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kornwestheim

Im Folgenden werden die Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kornwestheim standortbezogen hinsichtlich ihrer Störpotenziale wie z.B. städtebaulich negative Wirkungen auf den Außenraum näher analysiert.

Standort Casino Hollywood, Güterbahnhofstraße 28 (Spielhalle)

- in den Obergeschossen des Capitol-Kinos

- im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Randbereich der Haupteinkaufslage
- Güterbahnhofstraße mit Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum
- Nachbarschaft: Lebensmittelmarkt, Immobilienmakler, Sonnenstudio, Post; in den Obergeschossen z.T. Wohnen
- Werbeanlagen recht auffällig, nicht einsehbar, Rollos, im EG verklebte Scheiben durch Kinoplakate

Foto 17: Spielhalle Güterbahnhofstr. 28



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 18: Nachbargebäude Spielhalle Güterbahnhofstr. 28



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Casino City Play Again, Bahnhofstraße 4 (Spielhalle)

- im EG und 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, unmittelbar neben Wette-Center
- in der Haupteinkaufslage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt; Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Umfeld
- hohe Passantenfrequenz
- qualitativ hochwertig gestalteter öffentlicher Raum
- Nachbarschaft: Geldinstitute, An- und Verkauf für Elektroartikel, Apotheke, Wohnen in Obergeschossen
- Werbeanlagen mittelmäßig auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben



Foto 19: Spielhalle Bahnhofstr. 4



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 20: Spielhalle Bahnhofstr. 4



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Tipico, Jakobstraße 5 (Wettbüro)

- im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
- unmittelbar angrenzend an die Haupteinkaufslage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Umfeld
- qualitativ hochwertig gestalteter öffentlicher Raum - Platzbereich mit Brunnen
- Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Jakobstraße
- Nachbarschaft: Friseur, Wohnen in Obergeschossen
- Werbeanlagen mittelmäßig auffällig, verklebte Scheiben, nicht einsehbar

Foto 21: Wettbüro Jakobstr. 5



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 22: Wettbüro Jakobstr. 5



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Tipico, Bahnhofstraße 8 (Wettbüro)⁵⁴

- in Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
- unmittelbar in Haupteinkaufslage des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Umfeld
- qualitativ hochwertig gestalteter öffentlicher Raum
- Nachbarschaft: Friseur, Sonderpostenmarkt, Ärzte in Obergeschossen
- Werbeanlagen wenig auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben

Foto 23: Wettbüro Bahnhofstr. 8



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 24: Wettbüro Bahnhofstr. 8



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

3.2.6 Funktions- und Standortanalyse in der Kernstadt

In der Kernstadt von Kornwestheim befinden sich im Bereich der nördlichen Jakobstraße und im westlich der Bahnlinie verlaufenden Teilbereich der Bahnhofstraße Vergnügungsstätten. Die Vergnügungsstätten befinden sich somit im unmittelbaren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Jakobstraße

Mit den fußläufigen Verbindungen/ Durchgängen und den Parkmöglichkeiten nimmt die Jakobstraße Eingangsfunktion für die Bahnhofstraße wahr. Auf der Jakobstraße sind Attraktivierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sichtbar. Geprägt wird die Jakobstraße, durch einen lockeren, kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, durch Wohnnutzungen, einen Lebensmittel-Discounter und ein relativ hohes Verkehrsaufkommen. Der südliche Bereich der Jakobstraße ist Bestandteil des

⁵⁴ Die Einrichtung ist nicht genehmigt. Die Stadt Kornwestheim hat gegenwärtig ein Verfahren mit dem Ziel der Schließung des Wettbüros laufen.



zentralen Versorgungsbereiches. Der nördliche Teilbereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist durch Wohnnutzungen, einige kleine Dienstleistungsbetriebe und die hier ansässigen Vergnügungsstätten geprägt.

Standort Sportwettbüro Gera, Jakobstraße 28 (Wettbüro)

- im Erdgeschoss eines Wohnhauses
- in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, jedoch außerhalb
- Jakobstraße weist keinen dichten Handelsbesatz auf und hat Eingangsfunktion zur Bahnhofstraße (Parkplätze, Durchgänge)
- neu gestalteter öffentlicher Raum
- Nachbarschaft: Immobilienmakler, Leerstand, Wohnen
- Werbeanlagen mittelmäßig auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben

Foto 25: Wettbüro Jakobstr. 28



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 26: Wettbüro Jakobstr. 28



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Multicasino Best Coin, Jakobstraße 38-42 (Spielhalle)

- in Erdgeschoss eines Wohnhauses
- in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, jedoch außerhalb
- Jakobstraße weist keinen dichten Handelsbesatz auf und hat Eingangsfunktion zur Bahnhofstraße (Parkplätze, Durchgänge)
- neu gestalteter öffentlicher Raum
- Nachbarschaft: Massagepraxis, Leerstand, Wohnen, gegenüber Lebensmittel-discounter

- Werbeanlagen mittelmäßig auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben

Foto 27: Spielhalle Jakobstr. 38-42



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 28: Spielhalle Jakobstr. 38-42



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Westliche Bahnhofstraße

Der westliche Teil der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße ist durch die Bahntrasse deutlich vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt getrennt. Im nördlichen Teil ist die Bahnhofstraße durch zwei Bahn-Straßenunterführungen (Holzgrundstraße, Bahnhofstraße) mit der Innenstadt verbunden, im südlichen Teil mittels der Bahnhausunterführung für Fußgänger. Die Bahnhofstraße weist nur auf der westlichen Seite Bebauung auf; im Osten befindet sich die Bahntrasse. In den Gebäuden aus der Gründer- und Nachkriegszeit wird überwiegend gewohnt. In den Erdgeschosszonen befinden sich z.T. kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände. Am südlichen Ende der Bahnhofstraße schließt sich die Stammheimer Straße mit dem Salamander-Areal an.

Standort Casino Royal I und II, Bahnhofstraße 74 (Mehrfachspielhalle)

- im Erdgeschoss eines Wohnhauses/ attraktiver Gründerzeitbau
- Wohngebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- unmittelbar westlich Bahnlinie
- Nachbarschaft: Salamander-Areal, z.T. kleinteilige Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss von Wohngebäuden
- Trading-Down-Effekte im Umfeld erkennbar (u.a. Leerstände)
- Werbeanlagen mittelmäßig auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben



Foto 29: Spielhalle Bahnhofstr. 74



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 30: Spielhalle Bahnhofstr. 74



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Poststraße 2 (Antrag auf Erweiterung eines Mitte 2015 genehmigten - aber noch nicht gebauten - Wettbüros mit Verweilcharakter)

- im Erdgeschoss eines Wohnhauses/ attraktiver Gründerzeitbau
- Wohngebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
- unmittelbar westlich Bahnlinie
- Nachbarschaft: Leerstand, Salamander-Areal, z.T. kleinteilige Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss von Wohngebäuden

Foto 31: Anfrage Wettbüro Poststraße 2



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 32: Anfrage Wettbüro Poststraße 2



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

3.2.7 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbegebieten von Kornwestheim

In den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB bzw. in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten

als Ausnahme dann zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. möglichen Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten zu bewerten.

Die gewerblich genutzten Bereiche in Kornwestheim verteilen sich im Wesentlichen auf 12 Standorte:

- Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße: Bereich im südlichen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiet Pattonville-Nord: Bereich im Stadtteil Pattonville.
- Gewerbegebiet Pattonville-Süd: Bereich im Stadtteil Pattonville (noch in Planung; wird nicht tiefergehend betrachtet)
- Industriegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße: Areal am südlichen Rand der sehr großen Bahnflächen im südwestlichen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiet Am Wasserturm: Bereich im westlichen Stadtgebiet nordwestlich des Containerbahnhofsareals
- Gewerbegebiet Holzgrund: Bereich westlich der Bahnflächen
- Gewerbegebiet Nord: Sehr großer gewerblich genutzter Bereich westlich der Bahnflächen im nordwestlichen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiet Ost/ Enzstraße: Bereich im östlichen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiet Kreidler: Bereich im südlichen Stadtgebiet.
- Salamander-Areal: Gewerblich genutztes Alt-Industrieareal südwestlich der Innenstadt.
- Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische: Bereich im nördlichen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiet Wilkin Areal & Moldengraben: Bereich im östlichen Stadtgebiet.

3.2.8 Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße

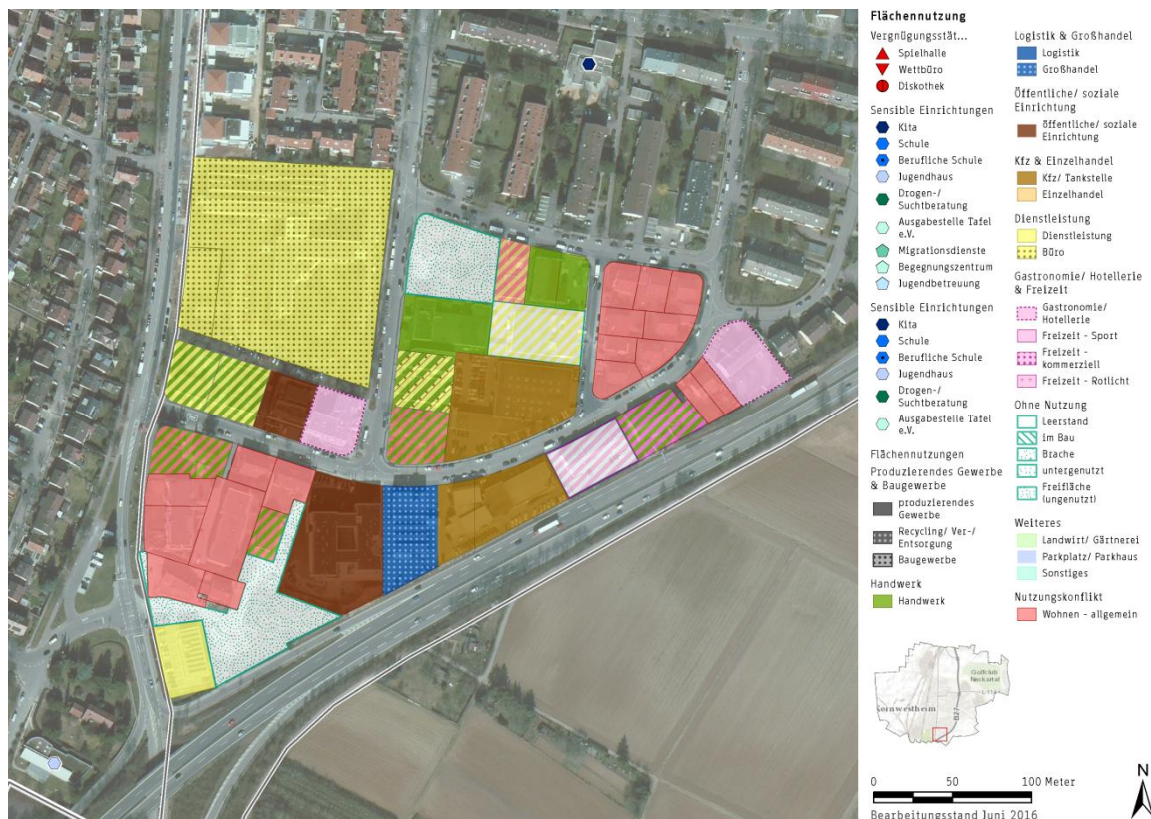
Das Gewerbegebiet Albstraße befindet sich im äußersten südlichen Stadtgebiet zwischen Stuttgarter Straße und der Umgehungsstraße B27. Es wird durch die Außenstelle des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung und verschiedene kleinflächigere Handwerks- und anderen Gewerbebetriebe geprägt. Wohnnutzungen befinden sich nicht nur westlich und nördlich des Standortes, sondern auch innerhalb des Gewerbegebietes. So haben sich hier u.a. mit dem Boarding-Haus Ecke



Heubergstraße sowie dem Pflegezentrum Leonardis in jüngster Zeit gewerbliche Nutzungen mit der Zielrichtung Wohnen entwickelt. Räumlicher Entwicklungsspielraum ist nur minimal vorhanden. Einzelne Betriebsgebäude wirken "in die Jahre gekommen"

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer weiteren Heterogenisierung und möglicherweise Abwertung dieses Gewerbegebietes führen; zudem könnten die bestehenden Wohnbereiche beeinträchtigt werden, da das Gebiet nur eine kleine "Gewerbeinsel" in einem vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet darstellt. Das Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße kommt daher für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße



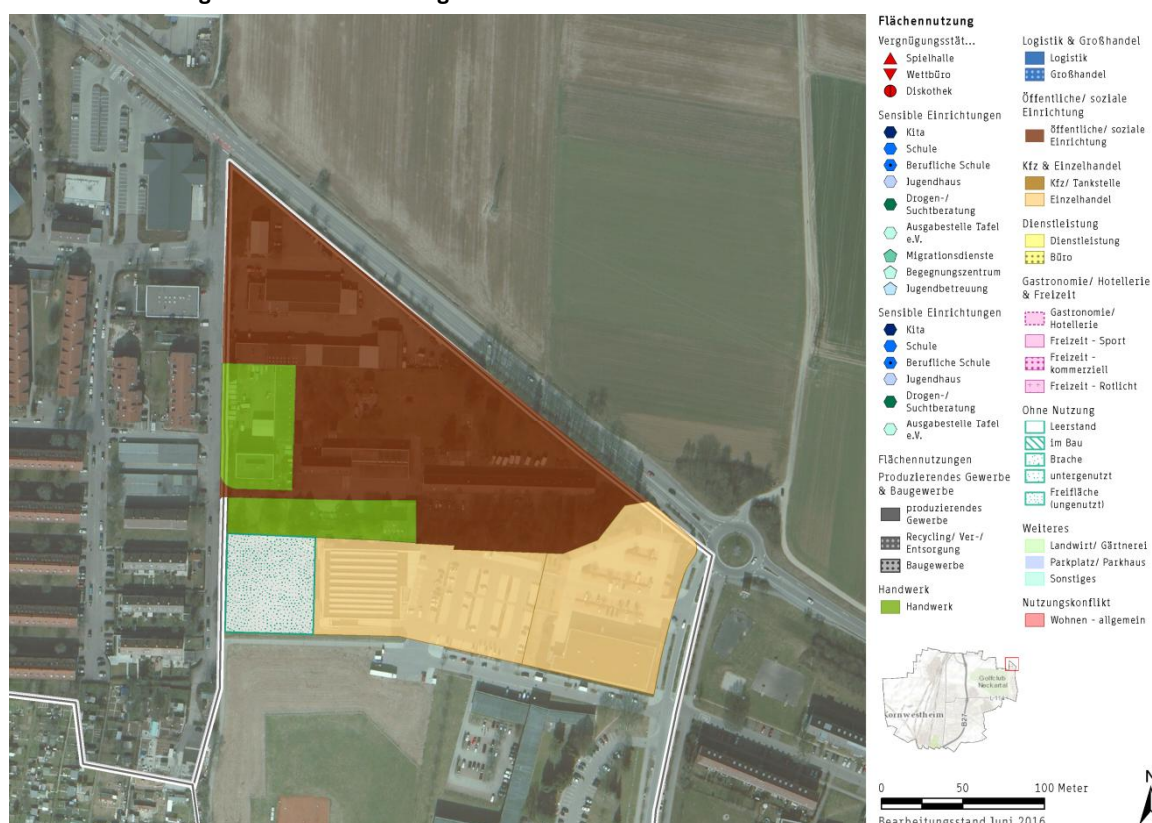
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.2.9 Gewerbegebiet Pattonville-Nord

Das unbeplante Gewerbegebiet befindet sich im äußersten nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Pattonville.⁵⁵ Das Areal wird durch Einzelhandelsbetriebe, Standorte des Technischen Hilfswerks und der Straßenmeisterei Ludwigsburg sowie einen Dachdeckerbetrieb geprägt. Im Westen und im Osten grenzt Wohnbebauung und im Süden eine Schule an.

Auf Grund der Stadteingangsfunktion des Gebietes zum Stadtteil Pattonville strebt die Stadt hier eine attraktive städtebauliche Situation an. Aus diesem Grund sind in diesem Gewerbegebiet Vergnügungsstätten auszuschließen.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Pattonville-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

⁵⁵ Das Gewerbegebiet Pattonville-Süd ist ein geplantes Mischgebiet im südlichen Bereich von Pattonville und derzeit noch unbebaut. Die derzeit noch nicht vorhandene Bebauung und eine damit fehlende Vorprägung des Gebietes ermöglicht es, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan zu regeln.



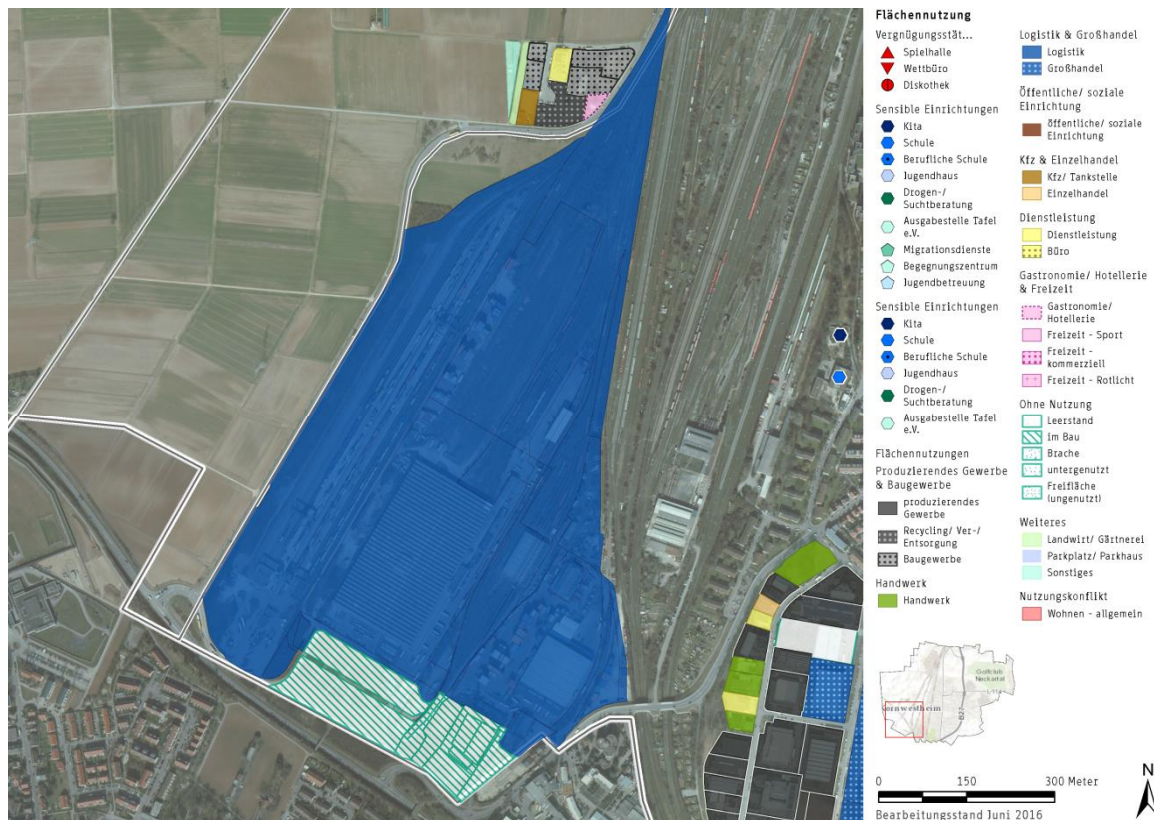
3.2.10 Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße

Das Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße liegt im äußersten südwestlichen Stadtgebiet am Rande der Bahnflächen (Rangierbahnhof Kornwestheim). Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Strukturen auf dem Gelände noch im Bau. Es werden sich voraussichtlich Logistikbetriebe ansiedeln. Im Süden grenzt das Gelände an eine Umgehungsstraße B27a, hinter der sich Wohnbebauung des Stuttgarter Stadtteils Stammheim befindet.

Der Bereich entwickelt sich zu einem Schwerpunkt für die Lokalisierung von Betrieben des Logistikgewerbes und übernimmt damit eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Entwicklung beeinträchtigen, die vorgesehene Funktion des Standortes schwächen und ist daher auszuschließen.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auf Grund der noch in der Entwicklung befindlichen Strukturen und der sich entwickelnden bzw. zumindest angestrebten homogenen Nutzungen nicht zu empfehlen.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

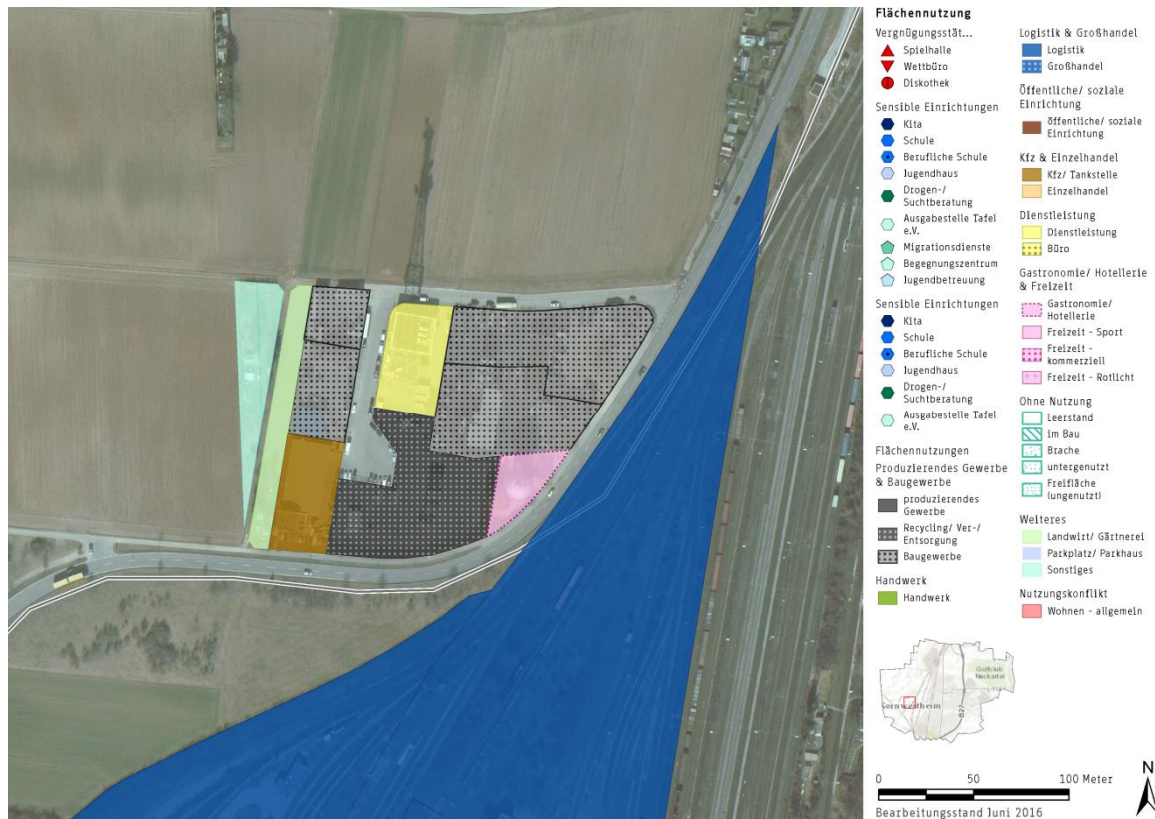
3.2.11 Gewerbegebiet Am Wasserturm

Das relativ kleine und kompakte Gewerbegebiet Am Wasserturm ist im westlichen Stadtgebiet nordwestlich des Gewerbegebiets Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße lokalisiert. Es ist mit Ausnahme der Flächen des Gewerbegebiets Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße ausschließlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben. Dieses Gebiet ist vom restlichen Stadtgebiet auf Grund der starken Barrierewirkung des Bahn- und Containerareals isoliert. Geprägt wird das Areal vor allem durch den Wertstoffhof Wasserturm und Betriebe der Bauwirtschaft. Auf Grund der Kompaktheit des Gebietes und der Nutzungen (v.a. Wertstoffhof) ist eine Verkehrsüberbelastung durch Lkw-Verkehr erkennbar. Freie Flächen sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.



Auf Grund der sehr abseitigen Lage, der klaren Prägung des Gebietes durch den Wertstoffhof und der bereits jetzt vorhandenen Verkehrsproblematik kommt dieser Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Wasserturm



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

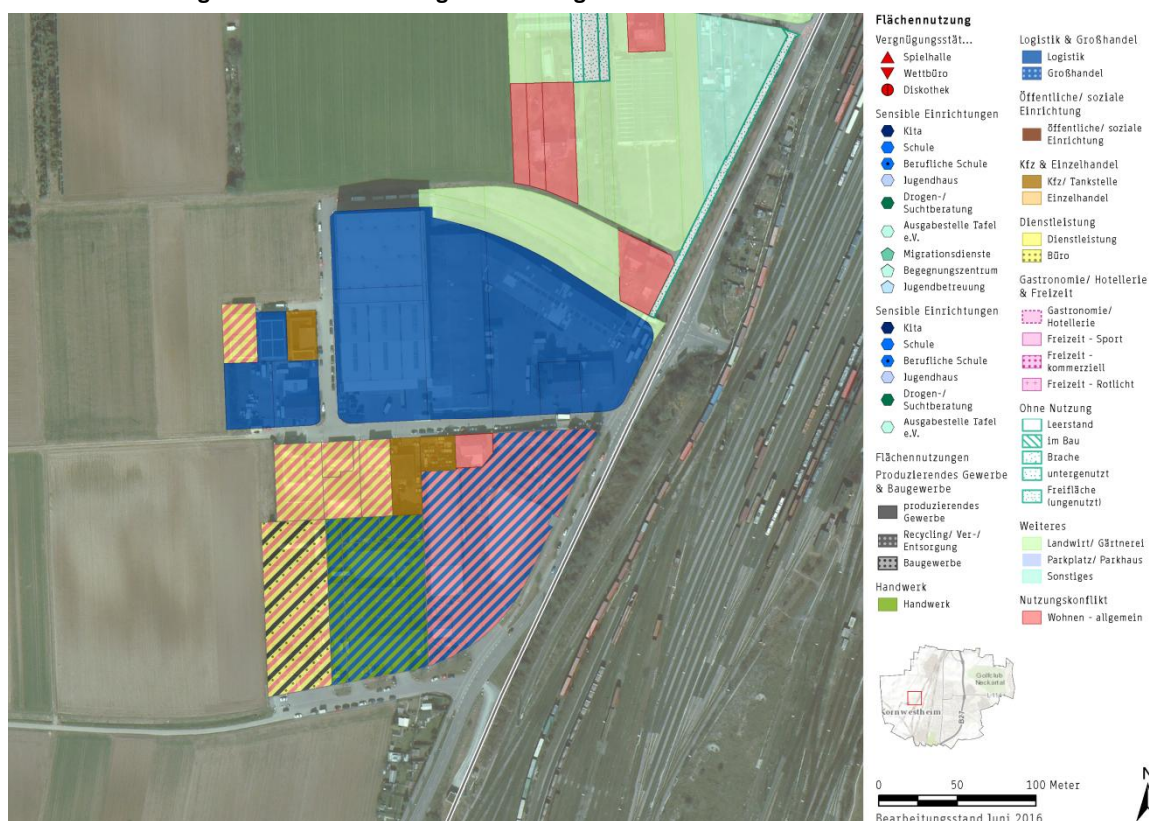
3.2.12 Gewerbegebiet Holzgrund

Das Gewerbegebiet Holzgrund ist im westlichen Stadtgebiet westlich des Bahnareals lokalisiert. Es ist fast ausschließlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben. Dieses Gebiet ist vom restlichen Stadtgebiet auf Grund der starken Barrierewirkung des Bahnareals isoliert. Geprägt wird das Areal v.a. durch Logistikbetriebe. Hinzu kommen kleinflächige Betriebe. Innerhalb des Gebietes ist vereinzelt Wohnbebauung angesiedelt. Nördlich angrenzend befinden sich Gärtnereinnutzungen. Das Gebiet soll nach Norden in den Bereich des derzeit dort ansässigen Gartenbaubetriebs ausgedehnt werden. Im Rahmen dieser Entwicklung soll ein höherwertiger

Standort entstehen, dabei soll auch eine qualitative Verbesserung des bestehenden Gebietes vorgenommen werden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Realisierung dieser Entwicklungsabsichten in Frage stellen, Vergnügungsstätten sollten daher in diesem Gebiet ausgeschlossen werden.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Holzgrund



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

3.2.13 Gewerbegebiet Nord

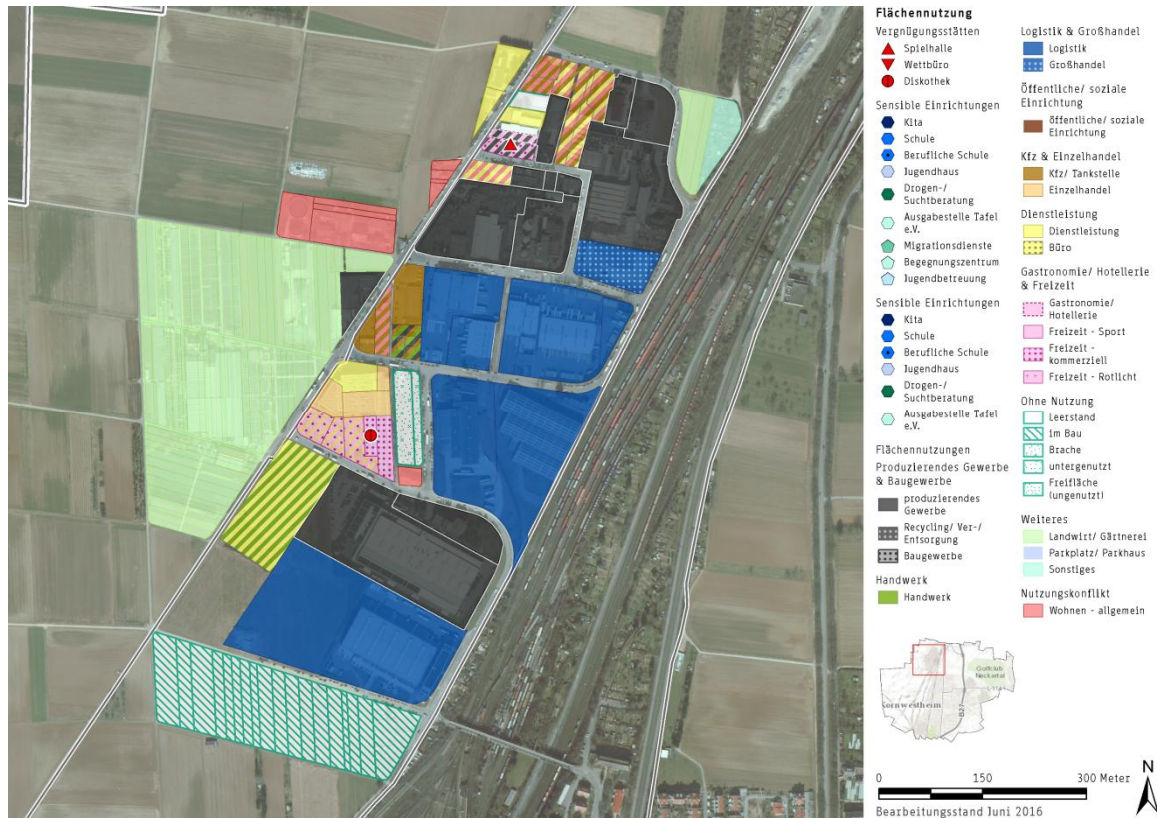
Das Gewerbegebiet Nord liegt im nordwestlichen Stadtgebiet am Rande der Bahnflächen (Rangierbahnhof Kornwestheim). Es wird geprägt durch großmaßstäbliche Betriebe der Logistikbranche und des produzierenden Gewerbes. Im nordwestlichen Teilbereich sind kleinflächige Strukturen vorherrschend. Dieser Teilbereich wirkt städtebaulich und betrieblich etwas ungeordnet. Weiter südlich ist derzeit eine Flüchtlingsunterkunft lokalisiert. Im Außenbereich westlich der Haupt-



schließungsstraße Solitudeallee ist vereinzelte Wohnbebauung und ein großflächiger Gärtnereibetrieb zu finden. Am südlichen Rand wird derzeit ein weiteres großes Baufeld bebaut. Das Gesamtareal wird im Osten durch das Bahnareal und in den anderen Richtungen durch landwirtschaftliche Flächen umgeben.

Im nordwestlichen Teilbereich ist eine Spielhalle (Solitudeallee 107) zu finden. Im zentralwestlichen Teilbereich sind ein großflächiger Getränkemarkt und eine Diskothek (Solitudeallee 127) angesiedelt.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Standort Casino Jackpot, Solitudeallee 107 (Spielhalle)

- zweigeschossiger Bau (Einfachbauweise)
- Nachbarschaft: produzierendes Gewerbe, Dienstleister, Logistikunternehmen
- im unmittelbaren Standortumfeld kleinteilige Betriebe
- Werbeanlagen auffällig, nicht einsehbar, verklebte Scheiben



Foto 33: Spielhalle Solitudeallee 107



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 34: Spielhalle Solitudeallee 107



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Standort Privilege Club, Solitudeallee 127 (Diskothek)

- hallenartiger Bau
- Nachbarschaft: großflächiger Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter, produzierendes Gewerbe, Logistik, Flüchtlingsunterkunft
- Werbeanlagen auffällig, nicht einsehbar

Foto 35: Diskothek Solitudeallee 127



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 36: Diskothek Solitudeallee 127



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Auf Grund der durchmischten Struktur des Teilbereiches ohne "Identität", einiger kleinräumiger städtebaulicher Problemfelder, nahezu keiner Wohnbebauung und bereits vorhandener Einzelhandels- und Vergnügungsstättennutzungen, würde die maßvolle Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten außerhalb städtebaulich schwieriger Teilbereiche die Struktur und Entwicklung des Gewerbegebietes nicht negativ beeinflussen.

3.2.14 Gewerbegebiet Ost/ Enzstraße

Das sehr heterogen strukturierte Gewerbegebiet Ost/ Enzstraße ist im östlichen Stadtgebiet zu finden. Es ist fast vollständig von Freiflächen umgeben. Innerhalb des Areals ist eine ehemalige Industriebrache umgenutzt worden. Hier entwickeln sich derzeit sowohl rein wohnwirtschaftlich genutzte Strukturen als auch typische Mischgebietsstrukturen, so dass sich nunmehr eine strukturelle Dreiteilung des Gebietes - zwei gewerbliche Teilbereiche im Westen und Osten und ein Wohnbereich im Zentrum - ergibt. Der gewerbliche Teil des Gebietes wird durch produzierende und handwerkliche Betriebe geprägt. Darüber hinaus ist ein Möbelhaus innerhalb des Gewerbegebietes lokalisiert. Der östliche Teil des Gewerbegebietes weist städtebauliche Defizite (Gestaltung des öffentlichen Raumes, einige Gebäude- und Grundstücke, Leerstände) auf.

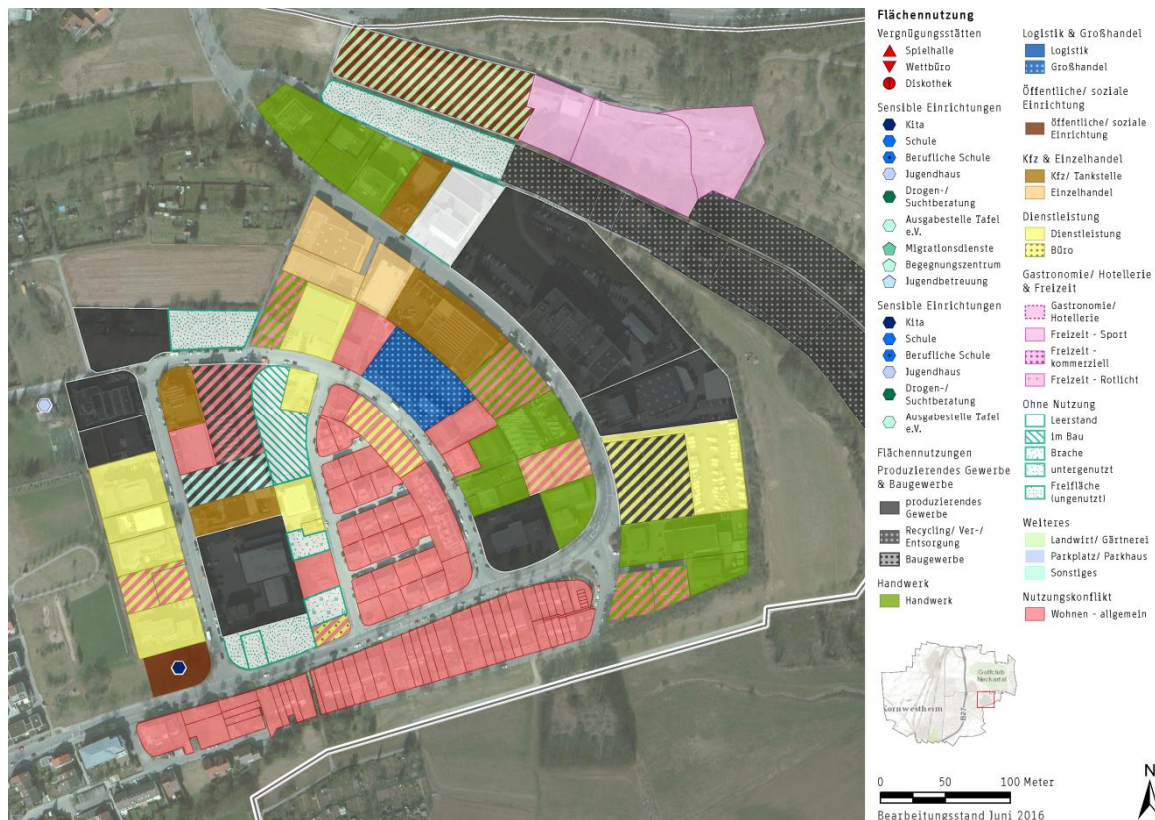
Unmittelbar westlich an das Gewerbegebiet angrenzend ist eine Jugendeinrichtung bzw. -Organisation (CVJM) angesiedelt. Im Südwesten des Bereichs an der Neckarstraße liegt eine Kindertagesstätte. Nördlich des Gebietes, hinter der Aldinger Straße, ist eine weitere Jugendeinrichtung zu finden.

Durch die Umnutzung des zentralen Bereiches zu Wohnzwecken werden die Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden gewerblichen Bereiche beeinträchtigt. Langfristig ist damit eine weitere Erosion im gewerblichen Bestand nicht auszuschließen. Zusammen mit den bereits bestehenden Leerständen im gewerblichen Bereich können sich Anlässe für Umnutzungen zugunsten von Vergnügungsstätten bieten. Derartige Ansiedlungen würden aber eine massive Beeinträchtigung der gewerblichen Funktionsfähigkeit des Standortes mit sich bringen und die Optionen der zukünftigen Entwicklung erheblich einschränken.

Auf Grund dieser Konstellation erscheint das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet.



Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ost



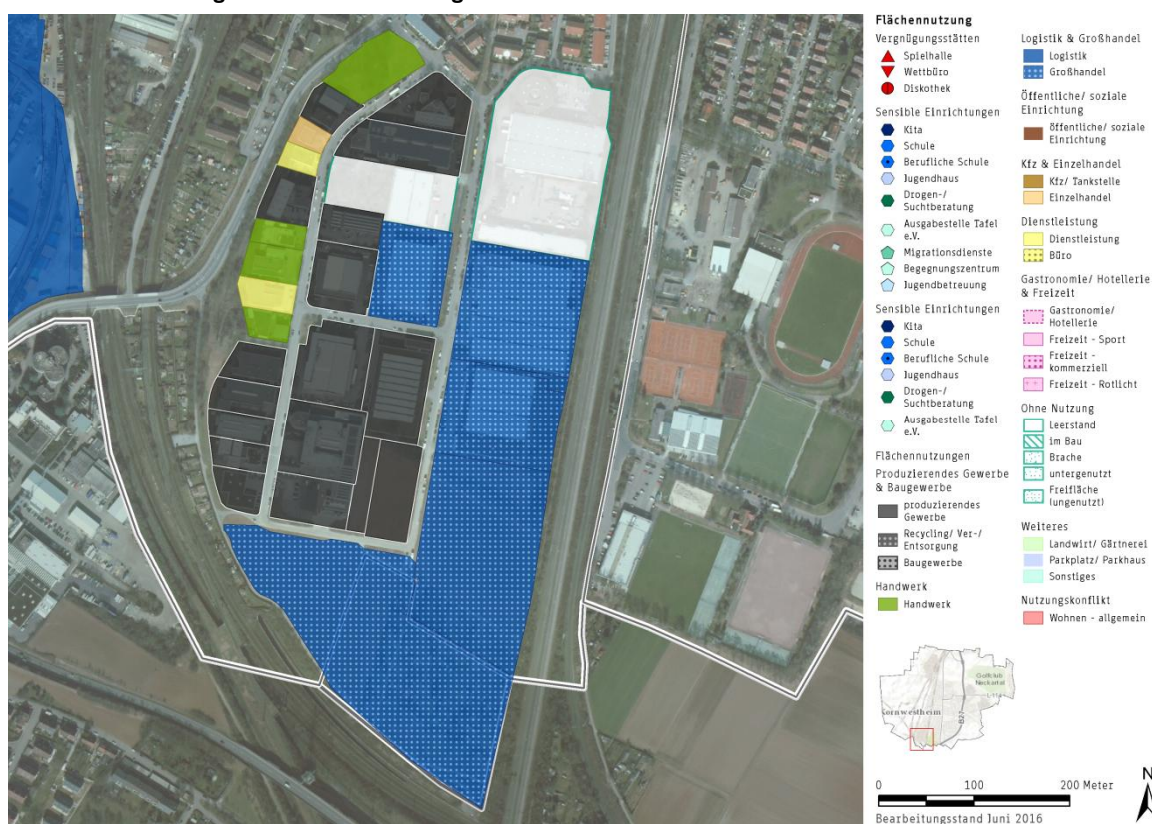
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.2.15 Gewerbegebiet Kreidler

Das Gewerbegebiet Kreidler liegt im südwestlichen Stadtgebiet am Rande der Kernstadt. Das Gebiet wird durch Großhandels- und Logistikbetriebe sowie durch produzierende Betriebe geprägt. Das Gebiet befindet sich in einem städtebaulich guten Zustand (Gestaltung des öffentlichen Raums relativ gut und teilweise noch sehr neu), die gewerblichen Strukturen wirken ebenfalls intakt. Im Westen und Südwesten grenzen Schrebergartennutzungen an das Gebiet. Diese befinden sich laut Flächennutzungsplan 2030 Vorentwurf teilweise auf geplanten Wohnflächen, teilweise auf Flächen für Bahnanlagen. Nach den mittlerweile abgeschlossenen Baumaßnahmen (öffentlicher Raum und Erweiterungsbau Fa. Gienger) steht nur noch ein kleines, begrenztes Flächenpotenzial innerhalb des Gewerbegebietes zur Verfügung. Nördlich und nordwestlich grenzt Wohnbebauung unmittelbar an das Areal an, im Osten liegen Schul- und Sportanlagen jenseits der Bahntrasse. In der weiteren Umgebung im Norden ist ebenfalls eine Schule angesiedelt.

Gegen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen die weitgehend homogene gewerbliche Nutzung, die dem Gebiet eine klare Identität verleiht, die bisher realisierte städtebauliche Qualität, die einen höherwertigen Standort ergibt und die geschilderten Baumaßnahmen, die die Attraktivität des Standortes zum Ausdruck bringen. Zur Sicherung der positiv verlaufenden gewerblichen Entwicklung und der Herausbildung eines Standortes mit spezifischer Identität, sollen Vergnügungsstätten in diesem Gebiet daher ausgeschlossen werden.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kreidler



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

3.2.16 Salamander-Areal

An der Stammheimer Straße, südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, abgetrennt von diesem durch die Bahntrasse, befindet sich das Salamander-Areal. Die ehemaligen Salamander-Fabrikgebäude sind attraktiv, in gut saniertem Zustand und prägen den Bereich westlich des Bahnhofs. Auf Grund der

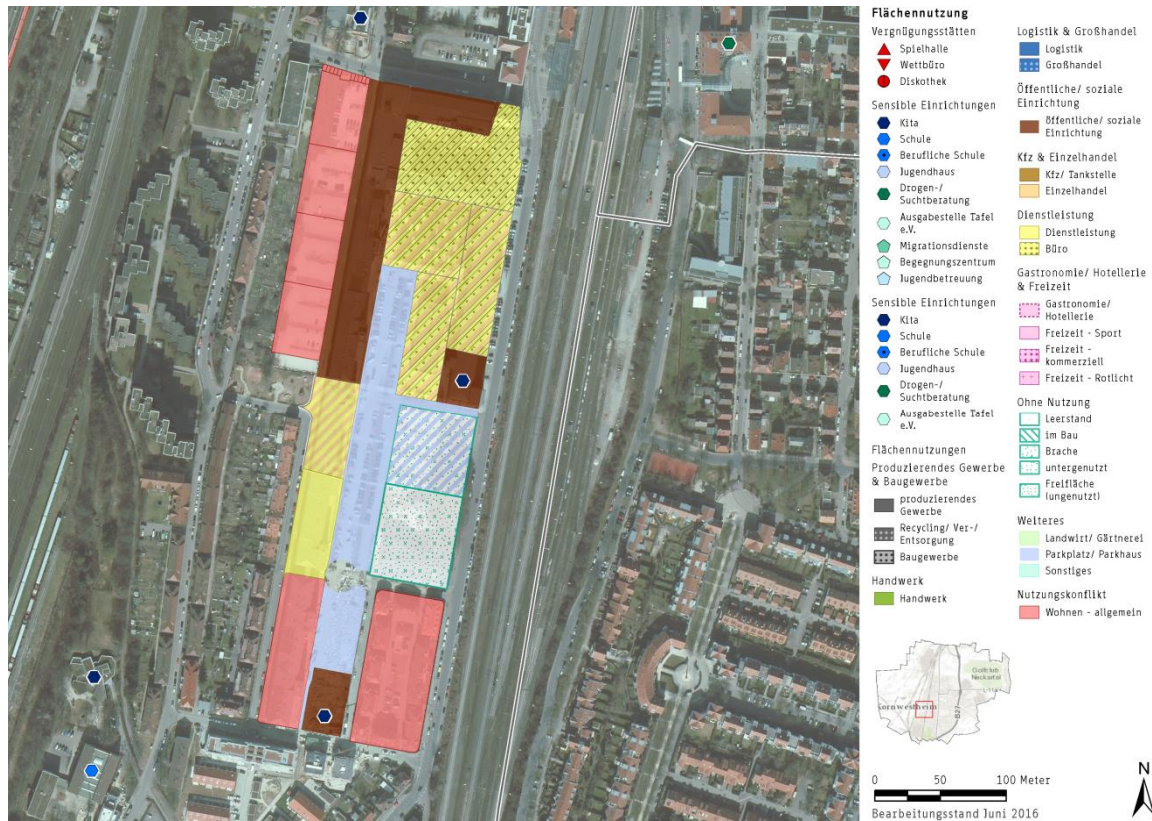


Größe und der ehemals wichtigen Funktion für die Stadt Kornwestheim besitzt es als Imageträger auch noch heute sehr große Bedeutung.

Die heutige Nutzung ist heterogen und geprägt durch Einzelhandel, Büros und Wohnen. Das Land Baden-Württemberg ist flächenseitig der größte Einzelmieter (Grundbuch-Zentralarchiv des Landes). Es sind mehrere Einzelhandelsbetriebe mit Factory-Outlet-Center-Prägung ansässig. Innerhalb des Areals ist ein nicht unerheblicher Anteil an Wohnnutzung des oberen Segmentes und eine Kindertagesstätte entstanden. Derzeit wird ein weiterer Gebäudekomplex als Wohn- und Geschäftshaus (geplante Nutzung u.a. durch einen Rewe-Supermarkt) gebaut. Weiter vorgesehen ist die Einrichtung einer privaten Kinderbetreuungseinrichtung. Dem Augenschein nach waren zum Zeitpunkt der Begehung noch einige wenige Gebäudeteile unter- bzw. nicht genutzt. Südwestlich des Areals sind eine Kita und eine Schule lokalisiert.

Auf Grund der Ausstrahlungskraft und Imagewirkung des Salamander-Areals für Kornwestheim, dem hohen Anteil der Wohnnutzungen und der derzeit noch in Dynamik befindlichen Strukturen kommt das Salamander-Areal für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

Karte 12: Nutzungsstruktur Salamander-Areal



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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



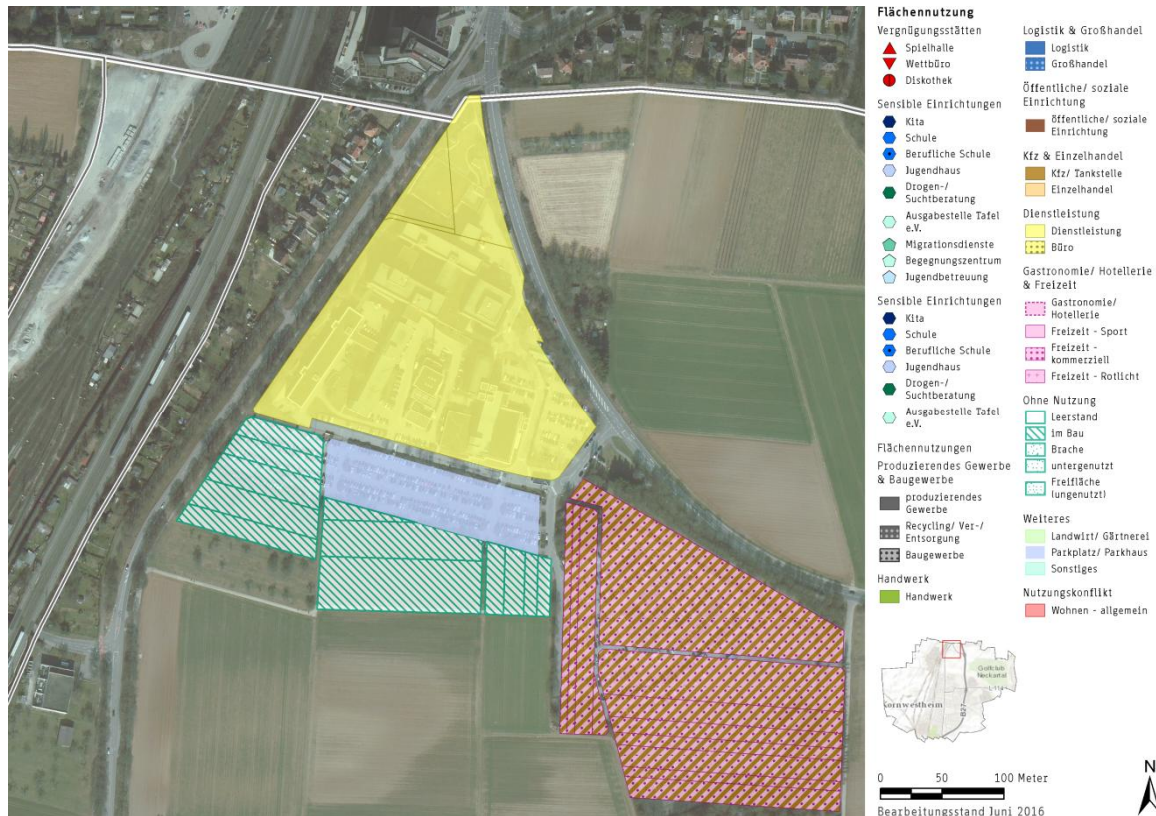
3.2.17 Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische

Das Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische liegt im äußersten nördlichen Stadtgebiet und grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Ludwigsburg. Im Norden und Nordwesten grenzt Wohnnutzung an das Gebiet, im Westen Kleingartenanlagen und die dahinterliegende Bahntrasse. Ansonsten grenzt das Gewerbegebiet an landwirtschaftliche Flächen. Geprägt wird das Gebiet durch einen großen Bürokomplex. Unmittelbar angrenzend ist ein Autokino lokalisiert, das tagsüber als Standort für Kfz-Handel dient. Der Bürokomplex wurde zum Zeitpunkt der Begehung im südlichen Bereich des Gewerbegebietes erweitert und besteht aus dem hochwertigen Standort eines Finanzbetriebes (Wüstenrot & Württembergische). Das Autokino wird tagsüber u.a. als Kfz-Markt genutzt. Die Zufahrtssituation zum Bürokomplex und zum benachbarten Autokino-Bereich (gemeinsame Zufahrt) ist unübersichtlich und das Erscheinungsbild des Autokino-Standortes weist Defizite auf. Innerhalb des kompakten Gebietes befinden sich keine Freiflächen.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auf Grund der sehr hochwertigen gewerblichen Nutzungen (Bürostandort) und der dort derzeit stattfindenden Entwicklung (Erweiterung) nicht zu empfehlen. Der Bereich des benachbarten Autokinos ist im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans als Sondergebiet Autokino festgelegt worden⁵⁶, somit liegt für diesen Bereich eine klare Zweckbestimmung vor.

⁵⁶ Im aktuellen Flächennutzungsplan liegt das Autokino in einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

3.2.18 Gewerbegebiet Wilkin Areal & Moldengraben

Das Wilkin-Areal ist ein ehemaliges Kasernengelände und liegt am östlichen Rand der Kernstadt, unmittelbar östlich der B27 und nördlich der Aldinger Straße. Das Areal Moldengraben schließt sich daran östlich an.

Der südliche Teil ist durch Kfz- und Einzelhandel geprägt und stellt den flächenmäßig größten Kornwestheimer Einzelhandelsstandort dar (u.a. Baumarkt, Lebensmitteldiscounter).

Der nördliche Teil ist durch einige moderne, kleinflächige Gewerbebetriebe (u.a. Logistik, Maschinenbau, Softwareentwicklung) mit hochwertiger Bebauung geprägt und zeichnet sich durch geordnete Grundstücksflächen aus. Dieser Teil verfügt über



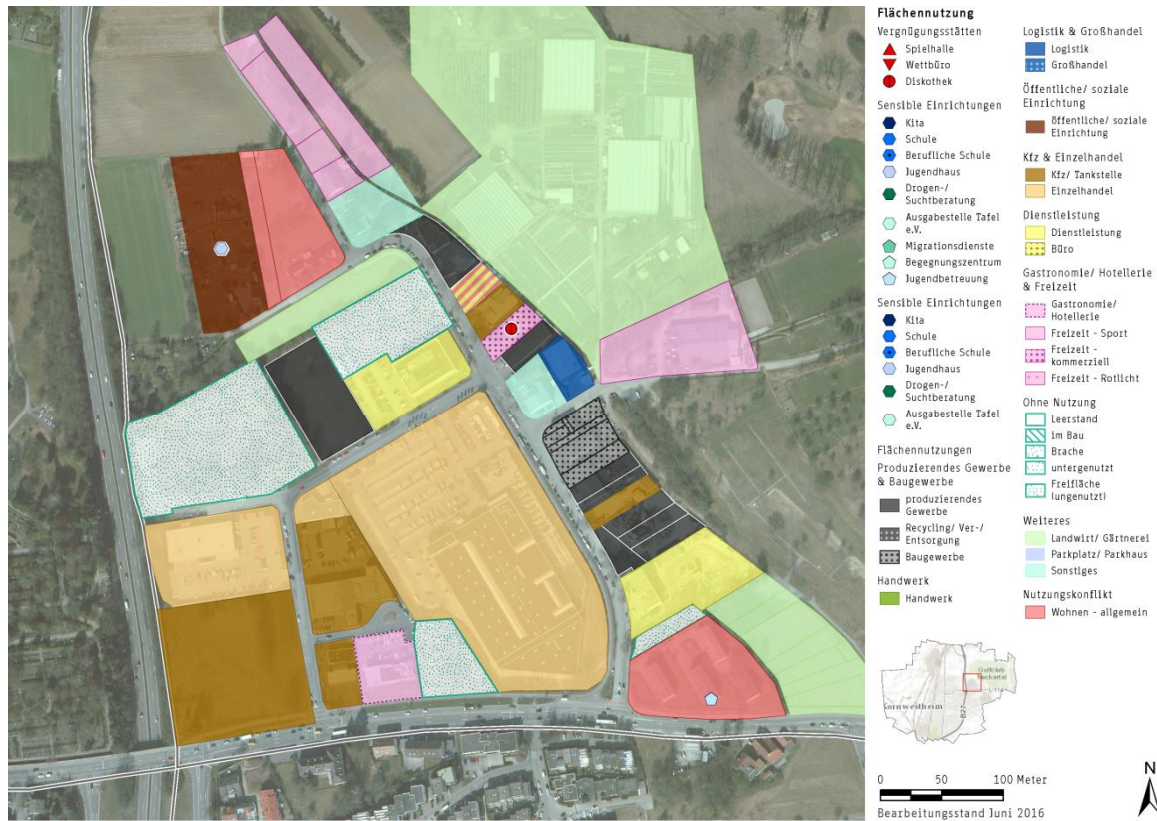
ein geringes Flächenpotenzial und ist von der Stadt als Standort für hochwertige Gewerbenutzungen vorgesehen⁵⁷.

Der östliche Teil wirken heterogen und "in die Jahre gekommen", was neben dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes vor allem der Mischung von kleinen Betrieben aus verschiedensten Branchen, Flächen mit extensiver Nutzung und einer Diskothek geschuldet ist.

An das Gewerbegebiet grenzen im Norden verschiedene Nutzungen (u.a. Vereinsnutzungen, Wohnen, Jugendeinrichtungen) an, die teilweise unattraktiv und städtebaulich ungeordnet wirken.

⁵⁷ Pressemitteilung der Stadt Kornwestheim vom 24.01.2014: "Gewerbegebiet Wilkin-Areal. Freie Flächen im Zukunftsstandort Wilkin-Areal! Das Gewerbegebiet Wilkin befindet sich im Osten Kornwestheims. Das ehemalige Kasernen-Areal hat sich in den vergangenen Jahren in ein innovatives und repräsentatives Umfeld für hochwertigen Handel und zukunftsorientiertes Gewerbe gewandelt. Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von Süden über die Aldinger Straße (L 1144). Das Wilkin-Areal liegt direkt an der Ausfahrt B 27 "Kornwestheim-Nord". Die Flächenzuschnitte liegen zwischen 1.900 und 8.900m²".

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilkin Areal & Moldengraben



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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



Standort Tanzrestaurant Luna, Im Moldengraben 36 (Diskothek)

- hallenartiges Gebäude/ Einfachbauweise
- Nachbarschaft: Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Gastronomie, Vereinsgelände

Foto 37: Diskothek im Moldengraben 36



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Foto 38: Nachbargebäude zu Diskothek im Moldengraben 36



Quelle: eigenes Foto Februar 2016

Auf Grund der generellen Umstrukturierung bzw. Aufwertung des Gebietes im nördlichen Teilbereich und der von der Stadt geplanten Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben kommt die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht in Frage.

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN- STEUERUNG

4.1 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER TATSÄCHLICHEN UND POTENZIELLEN STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten hat gezeigt, dass sich die entsprechenden Gebiete sehr heterogen darstellen: einige Gebiete sind städtebaulich und funktional in einem guten Zustand (z.B. nördliche Innenstadt, einige Gewerbegebiete wie z.B. das Gewerbegebiet Kreidler und Teile des Gewerbegebietes Nord) und andere unterliegen derzeit einer Dynamik (z.B. Salamander-Areal). Einige der untersuchten Gebiete sind in Teilen in "Unordnung" bzw. Trading-down gefährdet (z.B. die südliche Innenstadt, verschiedene Gewerbegebiete wie z.B. Holzgrund, Moldengraben).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist nach positiven Entwicklungen in den vergangenen Jahren und erheblichen Investitionen in den öffentlichen Raum eine Zweiteilung auf. Der nördliche Teilbereich innerhalb der abgegrenzten Innenstadt (Bahnhofstraße) zeigt sich funktional und städtebaulich - trotz vorhandener Vergnügungsstätten - sehr gut aufstellt. Die dichte Angebotsstruktur entlang der sanierten Bahnhofstraße wird durch Magnetbetriebe im Westen und Osten flankiert. Der südliche Teilbereich - Güterbahnhofstraße und Bahnhofplatz - weist funktionale und städtebauliche Defizite auf. In diesem Teilbereich besteht eine relativ geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte. In der Güterbahnhofstraße ist zudem Sanierungsbedarf hinsichtlich des Straßenraums und einzelner Gebäude erkennbar.

Das unmittelbare Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist im Bereich der nördlichen Jakobstraße und der westlichen Bahnhofstraße (westlich der Bahngleise) überwiegend durch Wohnnutzungen und vereinzelte kleine Dienstleister, Handwerksbetriebe und Leerstände geprägt. Insbesondere auf Grund einer möglichen Störung der Wohnfunktion sind diese Bereiche als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten nicht geeignet.

Das Nahversorgungszentrum Kimryplatz als zweiter zentraler Versorgungsbereich Kornwestheims ist als wichtiger Nahversorgungsstandort, auf Grund seiner städte-



baulichen Mängel und zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen als Standort für Vergnügungsstätten ungeeignet.

Die sonstigen in Kornwestheim vorhandenen Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten angesiedelt, in denen sie ausnahmsweise zulässig sind. Innerhalb des Gewerbegebietes Nord liegt die Spielhalle in einem städtebaulich und funktional etwas ungeordneten Teilbereich mit kleinflächigen Betrieben; negative Einflüsse der Vergnügungsstätte sind hier nicht auszuschließen. Die weiter südlich lokalisierte Diskothek ist hauptsächlich durch großflächige Einzelhandel- und Gewerbebetriebe umgeben. Hier sind negative Einflüsse nicht zu erwarten.

Die anderen Gewerbegebiete sind auf Grund jeweiliger städtebaulicher oder funktionaler Strukturen, der Bedeutung der Gebiete für die Stadt Kornwestheim, relevanter Wohnnutzungen innerhalb oder am Rande des jeweiligen Gebietes ungeeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Gewerbeflächen in Kornwestheim; Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gewerbegebiete	Gebiet/ Struktur	Funktion/ Ausschlussargument
Gewerbegebiet Albstraße/ Kornbühlstraße	Mischung aus Büro, Gewerbe, Handwerk und Wohnen	Mögliche Abwertung, Beeinträchtigung Wohnbereiche
Gewerbegebiet Pattonville-Nord	Einzelhandel, öffentliche Nutzung	Stadteingangsfunktion/ attraktive städtebauliche Situation wird von städtischer Seite angestrebt
Gewerbegebiet Pattonville-Süd	Mischgebiet, potenzielle Bauflächen	Noch nicht bebaut, über B-Plan zu regeln
Gewerbegebiet Containerbahnhof-Süd/ Sigelstraße	Überwiegend Logistiknutzung	Funktionale Zweckbestimmung/Eignung des Gebietes für eine Konzentration von Logistiknutzungen
Gewerbegebiet Am Wasserturm	Wertstoffhof, Baubetriebe	Zweckbestimmung für Baubetriebe und Wertstoffhof, Verfestigung einer Splittersiedlung, Verkehrsproblematik
Gewerbegebiet Holzgrund	Ungeordnete Mischung unterschiedlicher Nutzungen	Entwicklung höherwertiger Standort
Gewerbegebiet Nord	Hauptsächlich großmaßstäbliche Logistik- und produzierende Betriebe, in Teilbereich kleinflächige Strukturen	Auf Grund bestehender Strukturen maßvolle Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten außerhalb städtebaulich schwieriger Teilbereiche nicht auszuschließen
Gewerbegebiet Ost/ Enzstraße	Mischung aus unterschiedlichem Gewerbe und Wohnen	Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung, Beeinträchtigung spezifischer Entwicklungspotenziale
Gewerbegebiet Kreidler	Überwiegend Großhandels- und Logistikbetriebe sowie produzierendes Gewerbe; im südlichen Teil Baumaßnahmen betriebliche Strukturen und öffentlichen Raum betreffend	derzeitige Dynamik, Beeinträchtigung städtebaulichen und funktionalen Qualitäten
Salamander-Areal	Historische Fabrikgebäude genutzt überwiegend durch Einzelhandel, Büros und Wohnen; teilweise noch in (Um-)Bau	Beeinträchtigungen des speziellen Images und der hochwertigen Nutzungen sowie der Wohnnutzungen, derzeitige Dynamik
Gewerbegebiet Wüstenrot & Württembergische	Großer, derzeit in Erweiterung befindlicher Bürokomplex	Beeinträchtigung des hochwertigen, derzeit in Entwicklung befindlichen Bürostandortes
Gewerbegebiet Wilkin Areal und Moldengraben	Dreiteilung: Überwiegend Kfz- und Einzelhandel (südl. Teil), modernes kleinflächiges Gewerbe (mittlerer Teil), heterogene, kleinflächige Nutzungen (östl. Teil)	Städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung eines hochwertigen Standortes

Quelle: eigene Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung

Gewerblich geprägte Mischgebiete mit Ausnahme des Salamander-Areals wurden nicht weiter betrachtet, da sie von vornherein auf Grund ihrer grundsätzlich labilen



und wohngeprägten Struktur für eine potenziell bodenrechtliche Spannung auslösende Nutzung nicht in Frage kommen.

Es stellt sich die Frage wo in Zukunft Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ohne die Funktion der jeweiligen Bereiche zu beeinträchtigen.

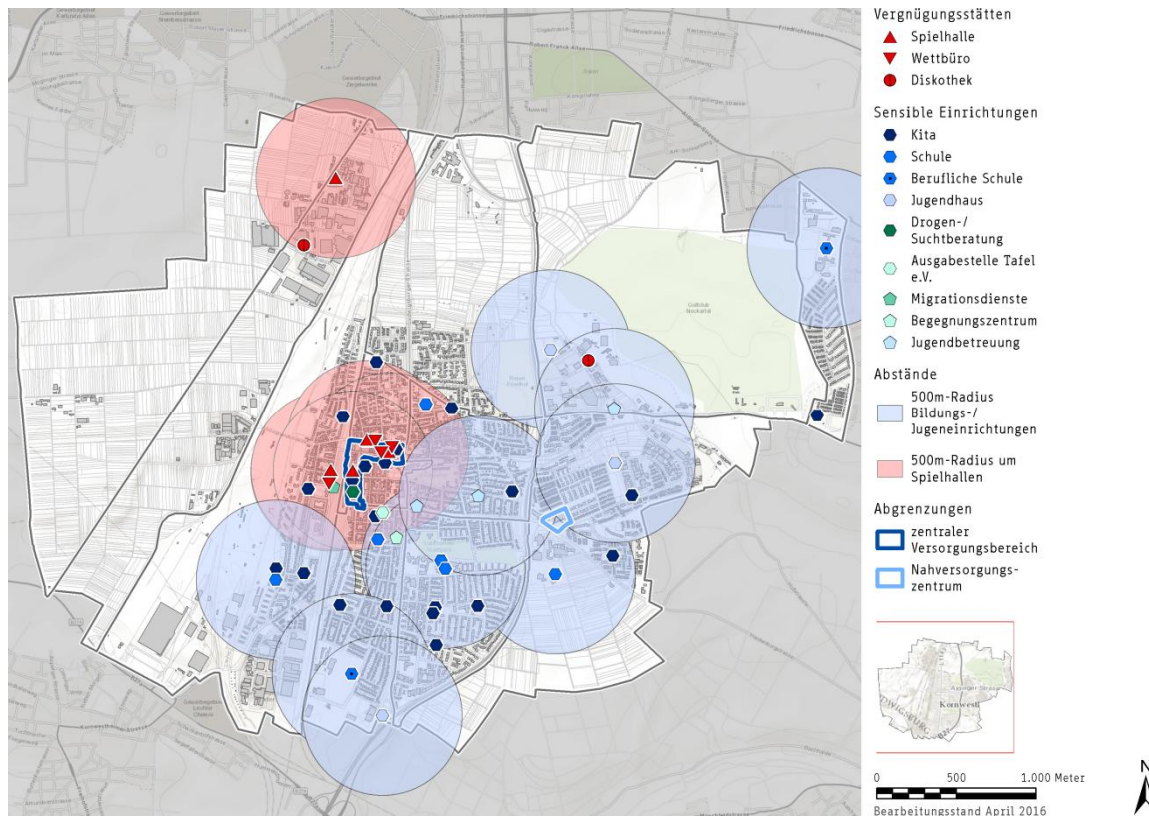
4.2 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften greifen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand, zumindest bis zum Jahr 2017, Bestandsschutz genießt. Dennoch soll dieses Konzept ggf. auch darüber hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal an § 42 AG LGlüG BW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert, nach dem eine glücksspielrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, wenn:

(4) ... die Spielhalle einen Mindestabstand von 500 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle oder zu einer Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen nicht unterschreitet. Die entsprechenden Bereiche in Kornwestheim sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Ausgehend von der derzeitigen Situation in Kornwestheim ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften räumlicher Entwicklungsspielraum derzeit vor allem in den nördlichen, westlichen und südwestlichen Gewerbegebieten. Sonstige Entwicklungsspielräume würden sich rein theoretisch in verschiedenen Teilbereichen der Kernstadt ergeben. Diese sind eher wohngeprägt und sollten daher nicht durch Vergnügungsstätten städtebaulich und funktional belastet werden.

Karte 15: Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Kornwestheim



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Da jedoch gerade Spielhallen bisher im Verdacht standen, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen, wäre eine konzeptionelle Zuweisung der möglichen Standorte nach den dargestellten Suchräumen stadtplanerisch problematisch. Damit das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, sind die konzeptionellen Ansätze bzgl. der Spielhallen im Lichte beider Aspekte zu prüfen.

Die entsprechenden Regelungen greifen überdies ausschließlich für Spielhallen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere die ebenfalls als problematisch anzusehenden Wettbüros sind hiervon nicht betroffen.



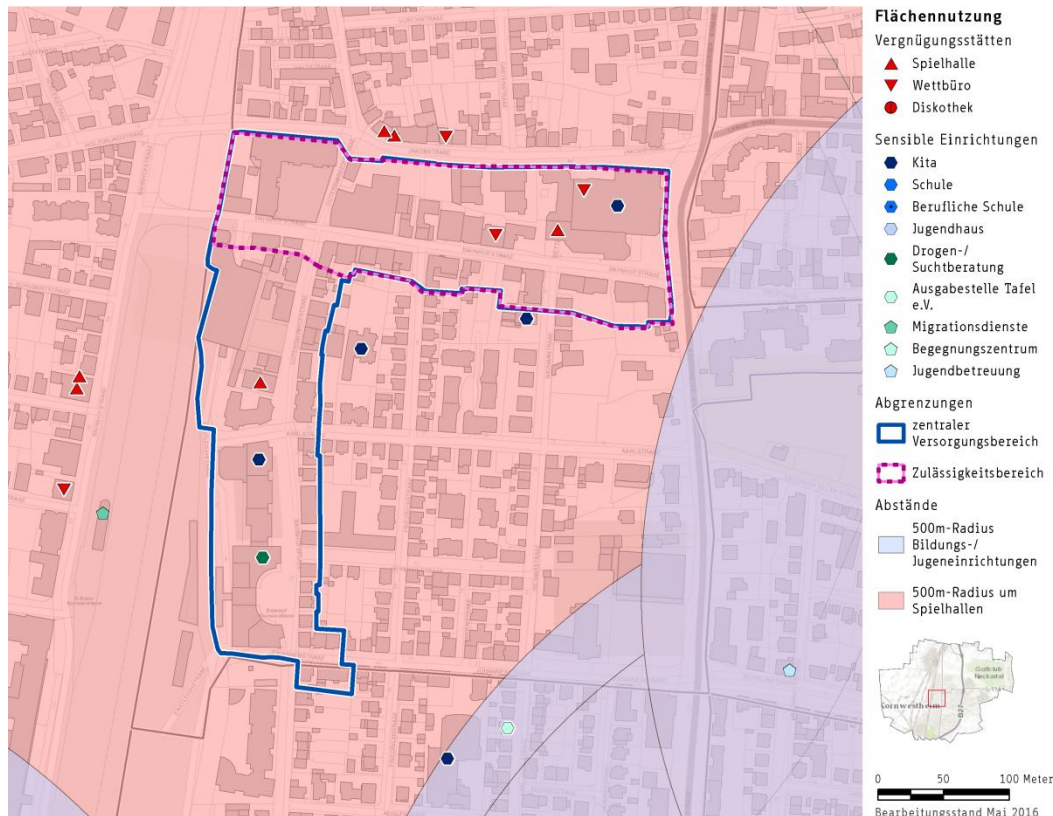
4.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

4.3.1 Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Kimryplatz

Die Innenstadt von Kornwestheim stellt sich zweigeteilt dar: der attraktive nördliche Teil entlang der Bahnhofstraße mit durchgängigem Geschäftsbesatz, aufwendig in Wert gesetztem öffentlichem Raum und Magnet-Nutzungen steht im Gegensatz zum südlichen Teil, der sich durch städtebauliche und funktionale Defizite auszeichnet. Wenn auch drei von vier in der Innenstadt angesiedelte Vergnügungsstätten im nördlichen Teilbereich liegen, könnte eher der südliche Teil Trading-down gefährdet sein. Eine (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten im südlichen Teilbereich der Innenstadt könnte somit der Innenstadt als Ganzes Schaden zufügen und ist daher auszuschließen.

Die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen sollte daher innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nur im dargestellten Zulässigkeitsbereich (Bahnhofstraße, vgl. Karte 16) und nur in Ober- und Untergeschossen (vertikale Steuerung, vgl. Kap. 4.3.2) zulässig sein. Andere Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Diskotheken und Tanzlokale, die angesichts der Wohnfunktion in der Innenstadt ein hohes Störpotenzial aufweisen.

Karte 16: Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Spielhallen, Wettbüros und Kinos im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Dezember 2015; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kimryplatz soll wie in Kap. 3.2.4 dargestellt ausgeschlossen werden.

4.3.2 Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs

Durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe ist generell eine qualitative Verflachung des funktionalen und ggf. städtebaulichen Umfeldes möglich.

Zur besseren Verträglichkeit sollten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, daher in den zentralen Versorgungsbereichen in denen sie zulässig sein sollen (nördlicher Teilbereich Innenstadt) 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 der abgegrenzten Straßenzüge zu schützen, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

In begründeten Fällen können ggf. Befreiungen von diesen Festsetzungsempfehlungen eingeräumt werden, falls doch eine atypische Nutzungsverträglichkeit festgestellt werden kann. Eine Nutzungsverträglichkeit besteht erst dann, wenn Zweifel an Konflikten mit Wohnnutzungen (insbesondere in den Obergeschossen) und Auswirkungen auf die Funktionalität der Erdgeschosszone ausgeräumt werden können. Zum Beispiel kann eine Erdgeschossnutzung durch Vergnügungsstätten auch im rückwärtigen Bereich negative Auswirkungen auf die Wohnruhe haben; auch ist zu prüfen, ob durch die Nutzung eine Beeinträchtigung des Einzelhandels und der einzelhandelsnahen Dienstleistungen besteht. Letzteres kann ggf. auch durch eine Umnutzung funktional zugeordneter Bereiche (Lager, Sozialräume) entstehen. Daher wird ein umfassender Schutz der Erdgeschosszone vorgeschlagen. Zur Minimierung der Störpotenziale in der Hauptgeschäftslage: wird darüber hinaus eine Anpassung der Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung empfohlen.

Foto 39: Beispiel vertikale Steuerung - Vergnügungsstätte im Obergeschoss



Quelle: eigenes Foto Mannheim 2011

Foto 40: Beispiel vertikale Steuerung - Vergnügungsstätte im Obergeschoss



Quelle: eigenes Foto Winnenden 2011

4.3.3 Steuerungsempfehlungen für die Kernstadt außerhalb der Innenstadt

Die Bereiche in der Umgebung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zeichnen sich vor allem durch Wohnnutzungen aus. In den Erdgeschosszonen der Wohngebäude befinden sich vereinzelt Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe und Leerstände. Insbesondere die Bereiche mit den bestehenden

Vergnügungsstätten in der Jakobstraße und westlichen Bahnhofstraße sind Trading-down gefährdet. Außerdem kann es zu Konflikten mit den bestehenden Wohnnutzungen kommen.

Eine (zusätzliche) Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen wäre für die Entwicklung der Kernstadt nicht zielführend, da bestehende Trading-Down-Effekte nicht verstärkt werden sollen und zum Erhalt des Charakters der durch Wohnen geprägten Gebiete andere, für die Entwicklung schädliche Nutzungen, hier nicht angesiedelt werden sollen. Daher ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen.

4.3.4 Steuerungsempfehlungen für den übrigen Stadtbereich

In den übrigen Bereichen des Stadtgebietes außerhalb der Gewerbegebiete (vgl. folgender Abschnitt) hat sich bislang keine Vergnügungsstätte angesiedelt. Es sind auch keine Bereiche vorstellbar, wo die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht zu städtebaulichen Folgeproblemen wie Trading-down-Prozessen oder das "Nachsich-ziehen" von Einzelhandelsansiedlungen, möglicherweise als Verlagerung aus der Innenstadt, führen würde. Darüber hinaus sind diese Bereiche durch Wohnnutzungen geprägt.

Daher sind Vergnügungsstätten hier auszuschließen.

4.4 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBEGEBIETEN

Zur Vermeidung eines "Verhinderungskonzeptes" insbesondere für Spielhallen sollten bei dem relativ kleinen Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten in der Innenstadt Alternativstandorte ermöglicht werden. In Kornwestheim können sich hierfür allenfalls Teilbereiche des Gewerbegebietes Nord empfehlen (vgl. Kap. 4.1).

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit innerhalb des Gewerbegebietes Nord ist aus verschiedenen Gründen wiederum nicht empfehlenswert. Es sollte darauf geachtet werden, dass keine (weiteren) bodenrechtlichen Spannungen durch Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den bestehenden Gewerbegebieten entstehen können. Dar-



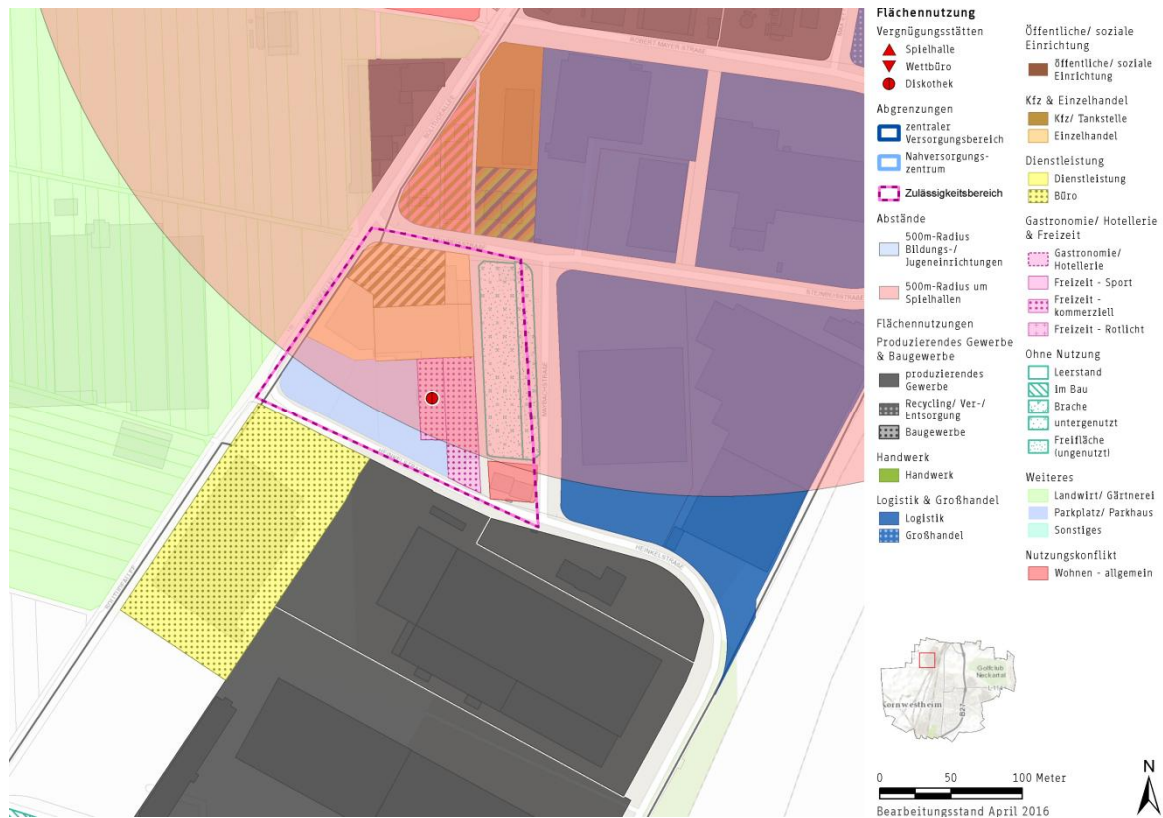
über hinaus weisen Teilbereiche des Gewerbegebietes ungeordnete Strukturen auf (nördlicher Teil).

Für die Festlegung eines Zulässigkeitsbereiches empfiehlt sich der zentralwestliche Teilbereich, an dem derzeit ein Getränkemarkt und eine Diskothek angesiedelt sind. Dieser Teilbereich ist ohnehin in erheblichem Maße durch "gebietsfremde" Nutzungen geprägt und kann auf Grund seines gegenwärtigen Zustandes nicht weiter negativ beeinflusst werden. Vergnügungsstätten würden in diesen Bereichen keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen.

Daher sollen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Nord im Zulässigkeitsbereich (Heinkelstraße/ Solitudeallee, vgl. Karte 17) ausnahmsweise zulässig sein.

Diskotheken, Veranstaltungshallen und sonstige Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros) sollen im gesamten Gewerbegebiet Nord unter Beachtung städtebaulicher Ziele ausnahmsweise zulässig sein.

Karte 17:Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Nord



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Kornwestheim; Kartengrundlage: Stadt Kornwestheim; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, 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

Grundsätzlich sollte gelten, dass die Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll bzw. ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden sollten.



4.5 ZUSAMMENFASSUNG

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Vergnügungsstätten sind im gesamten Stadtgebiet nicht regelmäßig zulässig.
- Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von Spielhallen, Wettbüros und Kinocentern (Multiplex-Kinos) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen.
- Wettbüros und Spielhallen sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nur im dargestellten Zulässigkeitsbereich (Bahnhofstraße) und nur in Ober- und Untergeschossen (vertikale Steuerung) zulässig.
- Im Zulässigkeitsbereich (Heinkelstraße/ Solitudeallee) im Gewerbegebiet Nord sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
- Im Gewerbegebiet Nord sind sonstige Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros) unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele ausnahmsweise zulässig.

5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt⁵⁸. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Kornwestheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

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

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

Ziele der Steuerung von Vergnügungsstätten in Kornwestheim sind:

- Schutz der Wohnnutzungen in Wohn- und Mischgebieten (WS, WR, WA, WB, MD, MI),
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des ansässigen Gewerbes durch Sicherung der Zweckbestimmung gewerblich nutzbarer Flächen
- Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten sowie
- Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

⁵⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁵⁹.

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

Grundsätzlich kommen vor allem die Kerngebiete für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in Frage, da nach der Logik der BauNVO Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen (vgl. Tab. 1, Seite 12). Jedoch sprechen die bestehenden Trading-down-Tendenzen im südlichen Teilbereich der Innenstadt für einen Teilausschluss Ausschluss von Vergnügungsstätten in der südlichen Innenstadt. In Kornwestheim werden Zulässigkeitsbereiche im nördlichen Teilbereich der Innenstadt und in einem ausgewählten gewerblichen Bereich außerhalb der Innenstadt festgelegt.

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

6. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

Eine Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich, wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

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

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Kornwestheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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



„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.“

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

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

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

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

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

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:

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁶⁰. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist⁶¹, 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. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

⁶⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁶¹ Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.



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

Als wichtige flankierende Maßnahme zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor allem in Gewerbegebieten besteht die Notwendigkeit einer konzeptionellen Untersetzung von Entwicklungsabsichten. Dies kann mit der Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes – d.h. einer städtebaulich/funktionalen Analyse und einer umfassenden oder standortbezogenen Definition von Entwicklungszielen und Funktionszuweisungen – umgesetzt werden.