



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Remseck am Neckar - Fortschreibung-



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung  
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Geograph Peter Helbig  
Dr. Rainer Kahnert

Dortmund/ Nürnberg, 30. September 2022

---

---

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

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

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau  
HRB: 723138

**Urheberrecht:**

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

**Datenschutzerklärung:**

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

**Gendergerechte Sprache:**

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



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"</b>	<b>3</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten.....	5
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten .....	9
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten .....	12
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme .....	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe .....	16
2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg) ..	19
<b>2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b> .....	<b>22</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>26</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT</b> .....	<b>26</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN     IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN</b> .....	<b>27</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich.....	27
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Remseck am Neckar .....	30
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE</b> .....	<b>31</b>
<b>3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON     REMSECK AM NECKAR</b> .....	<b>34</b>
3.4.1 Gewerbestandort Neckargröningen - GE Rainwiesen.....	35
3.4.2 Gewerbestandort Aldingen – Am Neckar .....	36
3.4.3 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen .....	39
3.4.4 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße .....	42
3.4.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot.....	43
3.4.6 Gewerbestandort Hochdorf - GE Metzgerwiesen .....	44
3.4.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen .....	45
3.4.8 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten .....	46
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>48</b>
<b>4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBÜROS UNTER DEM     ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BADEN-     WÜRTTEMBERG</b> .....	<b>49</b>
<b>4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN</b> .....	<b>51</b>
<b>4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN</b> .....	<b>53</b>
4.3.1 Gewerbestandort Neckargröningen – GE Rainwiesen.....	57
4.3.2 Gewerbestandort Aldingen – GE Am Neckar .....	57
4.3.3 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße .....	58
4.3.4 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen .....	59



4.3.5	Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot .....	60
4.3.6	Gewerbestandort Hochdorf – GE Metzgerwiesen.....	60
4.3.7	Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen .....	60
4.3.8	Zusammenfassende Betrachtung.....	60
<b>4.4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>62</b>
<b>5.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG</u></b>	
	<b><u>DES KONZEPTS</u></b> .....	<b>63</b>
<b>5.1</b>	<b>VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS .....</b>	<b>63</b>
<b>5.2</b>	<b>UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT.....</b>	<b>64</b>
<b>5.3</b>	<b>UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....</b>	<b>67</b>
<b>5.4</b>	<b>UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN .....</b>	<b>68</b>



## **TABELLENVERZEICHNIS:**

<b>Tab. 1:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021 .....</b>	<b>12</b>
<b>Tab. 2:</b>	<b>Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....</b>	<b>18</b>
<b>Tab. 3:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen .....</b>	<b>53</b>
<b>Tab. 4:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten .....</b>	<b>61</b>



## **KARTENVERZEICHNIS:**

<b>Karte 1:</b>	<b>Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar.....</b>	<b>26</b>
<b>Karte 2:</b>	<b>Zentrale Bereiche in Remseck am Neckar .....</b>	<b>30</b>
<b>Karte 3:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rainwiesen.....</b>	<b>36</b>
<b>Karte 4:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Am Neckar .....</b>	<b>37</b>
<b>Karte 5:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schlossgartenwiesen .....</b>	<b>40</b>
<b>Karte 6:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neckarstraße.....</b>	<b>42</b>
<b>Karte 7:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kurze Rot .....</b>	<b>44</b>
<b>Karte 8:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Metzgerwiesen.....</b>	<b>45</b>
<b>Karte 9:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Große Wiesen.....</b>	<b>46</b>
<b>Karte 10:</b>	<b>Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in Remseck am Neckar .....</b>	<b>50</b>
<b>Karte 11:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Aldingen .....</b>	<b>58</b>
<b>Karte 12:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Schlossgartenwiesen.....</b>	<b>59</b>
<b>Karte 13:</b>	<b>Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar ....</b>	<b>62</b>



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2021 beauftragte die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Vergnügungsstättenkonzepts. Anlass für diese Überarbeitung ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen in den kommenden Jahren, zum anderen die veränderte Rechtslage gegenüber dem bestehenden Konzept auf Grund des Glücksspielstaatsvertrags der Bundesländer, des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg (LGlüG BW) und der seitherigen Rechtsprechung.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich als Folge eines bereits in Gang gekommenen Trading-Down-Prozesses vermehrt in bestimmten Stadtbereichen ansiedeln. Eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt im Umkehrschluss aber auch die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*<sup>2</sup> betreiben.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>3</sup> - aller-

---

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

<sup>2</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

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



dings nicht unmöglich<sup>4</sup>. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>5</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>6</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Im Rahmen dieses Konzepts werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets von Remseck am Neckar erarbeitet bzw. die im fortzuschreibenden Konzept dargestellten Zulässigkeitsbereiche überprüft und ggf. angepasst. Das Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar.

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.

---

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

<sup>5</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn. 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>6</sup> "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.





## 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 Remseck am Neckar zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>7</sup>.

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

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten<sup>8</sup>.

---

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

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



#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros<sup>9</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>,
- Varietés<sup>11</sup>, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Festhallen/ Hochzeitssäle, Eventlokale und vergleichbare Einrichtungen.

#### Nicht dazu zählen:

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

#### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino<sup>15</sup> (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

---

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

<sup>10</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

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

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

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

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

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



- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schießanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen<sup>16</sup>.

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>17</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>18</sup>.

### **2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten**

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und da-

---

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

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

<sup>18</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig, müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.



her bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

**Spielhallen** gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>19</sup>

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"<sup>20</sup>.

**Wettbüros**<sup>21</sup>, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten<sup>22</sup>. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmono-

---

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

<sup>20</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

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

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



pols<sup>23</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>24</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>25</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

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

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

---

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

<sup>24</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

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



nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtem Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

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

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

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>27</sup>. Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

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

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



- **Varietés**<sup>29</sup> sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>30</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>31</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebots ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>32</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

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

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die 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.

---

<sup>29</sup> Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

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

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

<sup>32</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.



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

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

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

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

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





**Bars, Varietés, Swingerclubs und vergleichbaren** Nutzungen haben eine Gemeinsamkeit: Ihnen haftet ein eher negatives Image an, aus dem sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

### **2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

In Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig.

Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6a und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert. Zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).



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

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

Quelle: Eigene Darstellung

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

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

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

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

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

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

(2) *Zulässig sind*

1. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  2. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
  3. *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
  4. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
  5. *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*
  6. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
  7. *sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*
- ..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>33</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>34</sup>.

Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>35</sup> und damit

---

<sup>33</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>34</sup> Ebenda.

<sup>35</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.



"attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher weisen kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial auf, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt<sup>36</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf m<sup>2</sup> maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>37</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>38</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>37</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>39</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.



**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>40</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> analog angewendet<sup>41</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

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

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb aus dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebiets-typik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>42</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

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

<sup>40</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>41</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW; VGH Augsburg, Urteil vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560; VGH München Urteil vom 18.03.2019, Az. 15.ZB 18.960.

<sup>42</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



deutlich. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>43</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>44</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>45</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>46</sup>.

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>44</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

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

<sup>46</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>47</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen".

Eine Unzulässigkeit kann auch durch Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder benachbarter Gebiete hervorgerufen werden. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagungsgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebiets 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 Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>48</sup>.

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

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

---

<sup>48</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



Eine Konkretisierung ist in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen.

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

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

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe reichen nicht aus und sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechts fallen.





#### **2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)**

Auch wenn das LGlüG keine städtebauliche Zielsetzung hat, nehmen die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlichen Einfluss auf die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

##### **§ 41 Spielhallen**

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

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

- (1) *Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*
- (2) *Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.*
- (3) *Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten<sup>49</sup>.*

##### **§ 51 Übergangsregelung**

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

---

<sup>49</sup> Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In Baden-Württemberg sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.



*dieses Gesetzes<sup>50</sup> eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist<sup>51</sup>.*

Mit Datum vom 16.02.2021 wurde in Baden-Württemberg der neue Glücksspielstaatsvertrag ratifiziert und gleichzeitig das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg geändert. Während der neue Glücksspielstaatsvertrag vor allem die Zulässigkeit von online-Spielangeboten regelt, wird im Landesglücksspielgesetz der alte § 20 durch die §§ 20 bis 20g ersetzt.

In diesen Paragrafen wird die Zulässigkeit von Wettvermittlungsstellen geregelt. Hier trifft die neue Regelung erhebliche Änderungen:

#### **§ 20a Abs. 1 Nr.7a**

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

#### **§ 20b Abs.1**

*Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten“. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.*

---

<sup>50</sup> 29.11.2012

<sup>51</sup> Dies betrifft die Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2021 wurde noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGlüG) vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck (bringt), dass § 42 Abs. 3 für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll".



### **§ 20b Abs. 2**

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

### **§ 20b Abs. 3:**

*Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe<sup>52</sup> von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewettbares Sportereignis darstellen, ist verboten.*

### **§ 20d Abs. 3**

*Es ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Tageslicht einfällt und ein Einblick in die Wettvermittlungsstelle von außen möglich ist, es sei denn, dies ist aufgrund der räumlichen Lage der Wettvermittlungsstelle von vornherein ausgeschlossen. Das Anbringen von Sichtschutz, beispielsweise durch Verkleben der Glasflächen, ist verboten*

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

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

Zusammenfassend:

- Für Wettbüros (Wettvermittlungsstellen) gelten nunmehr die gleichen Mindestabstände wie für Spielhallen
- Die Mindestabstände gelten nicht für Wettbüros, die vor dem 03.04.2020 rechtmäßig betrieben wurden
- Diese Regelung ist nicht an die Einrichtung, sondern an die Person des Betreibers gebunden. Wechselt der Betreiber, gelten die Mindestabstände.

---

<sup>52</sup> Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist in Baden-Württemberg nicht näher konkretisiert. In Nordrhein-Westfalen wurde vom RP Münster eine Entfernung von 75m festgelegt; im Entwurf des neuen Landesglücksspielgesetzes NRW ist eine Entfernung von 100m vorgesehen



- In der unmittelbaren Nähe von Sportanlagen sind Wettbüros nicht zulässig. Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist allerdings nicht definiert.<sup>53</sup>
- Das Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig.
- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden (d.h. erfolgt eine Übertragung, dann ist die Einrichtung keine Wettannahmestelle, sondern ein Wettbüro).

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen und Wettbüros einerseits sowie zwischen Spielhallen / Wettbüros und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche andererseits werden unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu gewerberechtlich vorbestimmt.

Städtebaulich problematisch könnte es dann werden, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die städtebaulich einen besonderen Wert darstellen (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das LGLÜG Baden-Württemberg deutlich beschränkt werden. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seine Inhalte integrieren muss.

## 2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

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

---

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



Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthesen 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, aktive räumliche Steuerungsinstrumente zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

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

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

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



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

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

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

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach LGLüG Baden-Württemberg können Häufungen von Spielhallen oder Wettbüros zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind<sup>54</sup>.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen vor allem Konzepten zur Innenstadtentwicklung zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wir-

---

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



kung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung, kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßensbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten oder Mischgebieten 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.

s



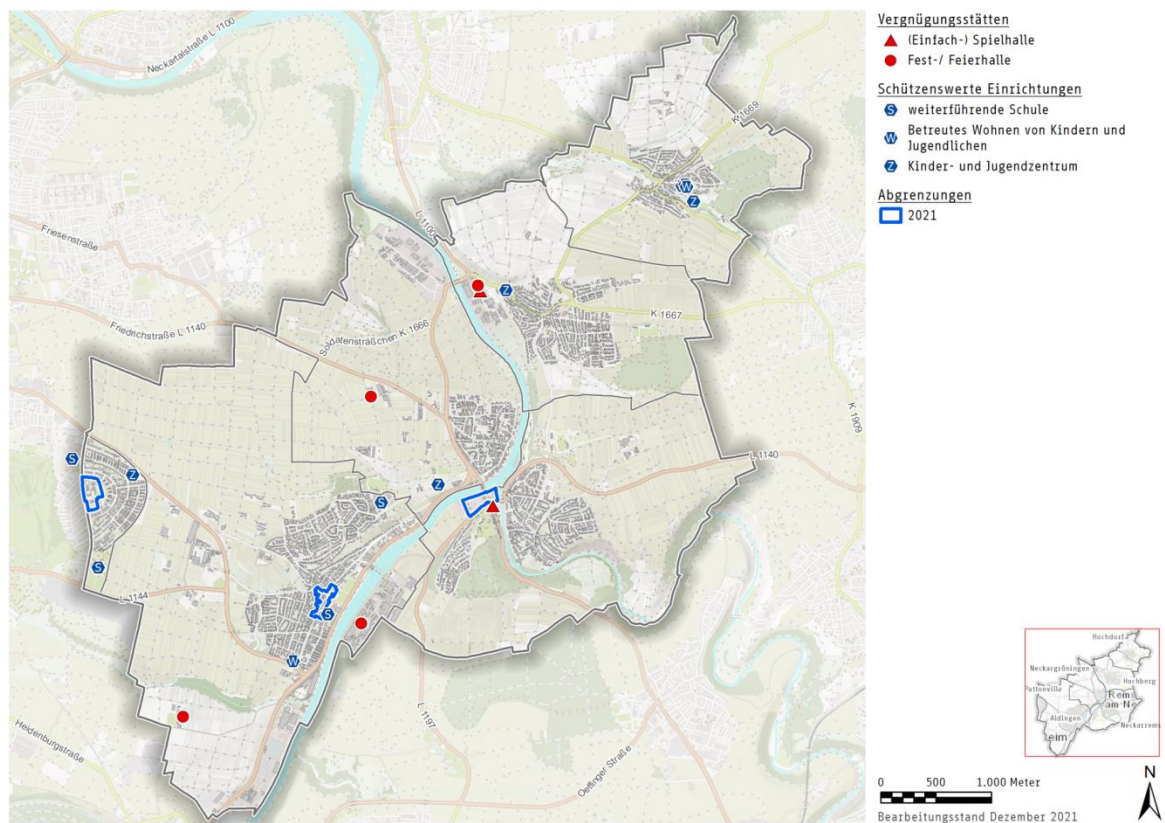
### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Remseck am Neckar wurden im August 2021 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

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

Zum Zeitpunkt der Erhebung im August 2021 wurden insgesamt zwei Spielhallenstandorte identifiziert.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Derzeit liegt die Besetzung von Remseck am Neckar bei 13.254 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei 4.880 Einwohnern je Spielhalle. Dies zeigt eine deutlich unterdurchschnittliche Besetzung von Remseck am





Neckar und lässt erwarten, dass sich zukünftig verstärktes Investitionsinteresse artikuliert.

Zwar bestehen aktuell keine Bauvoranfragen für Spielhallen in Remseck am Neckar, und auch die im Gutachten von 2012 genannten Anfragen sind bisher nicht realisiert worden. Dies ist vermutlich auf die zwischenzeitlich erfolgte Konkretisierung der rechtlichen Grundlagen zurückzuführen<sup>55</sup>. Es ist jedoch - vor allem angesichts der aktuell geringen Besetzung in Remseck am Neckar - nicht auszuschließen, dass in Zukunft erneut eine Nachfrage nach zusätzlichen Standorten entsteht.

Zusätzlich zu den Spielhallen befinden sich in Remseck am Neckar derzeit zwei Veranstaltungshallen / Eventlokale. Weitere Vergnügungsstätten existieren derzeit nicht, insbesondere existieren derzeit keine Wettbüros in Remseck am Neckar. Es besteht lediglich eine Wettannahmestelle im Stadtteil Aldingen, die aber rechtlich nicht als Vergnügungsstätte einzustufen ist.

Die bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich mehrheitlich in Gewerbegebieten, lediglich eine Spielhalle hat ihren Standort im Bereich der Neuen Mitte (Remstalstraße).

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

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

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

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/Randlage/Nebenstraße/Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),

---

<sup>55</sup> In jüngster Zeit dürften sich auch die Restriktionen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie dämpfend auf Investitionsabsichten ausgewirkt haben.



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

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

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlimmstenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standorts** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Foto 3/Foto 4).

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

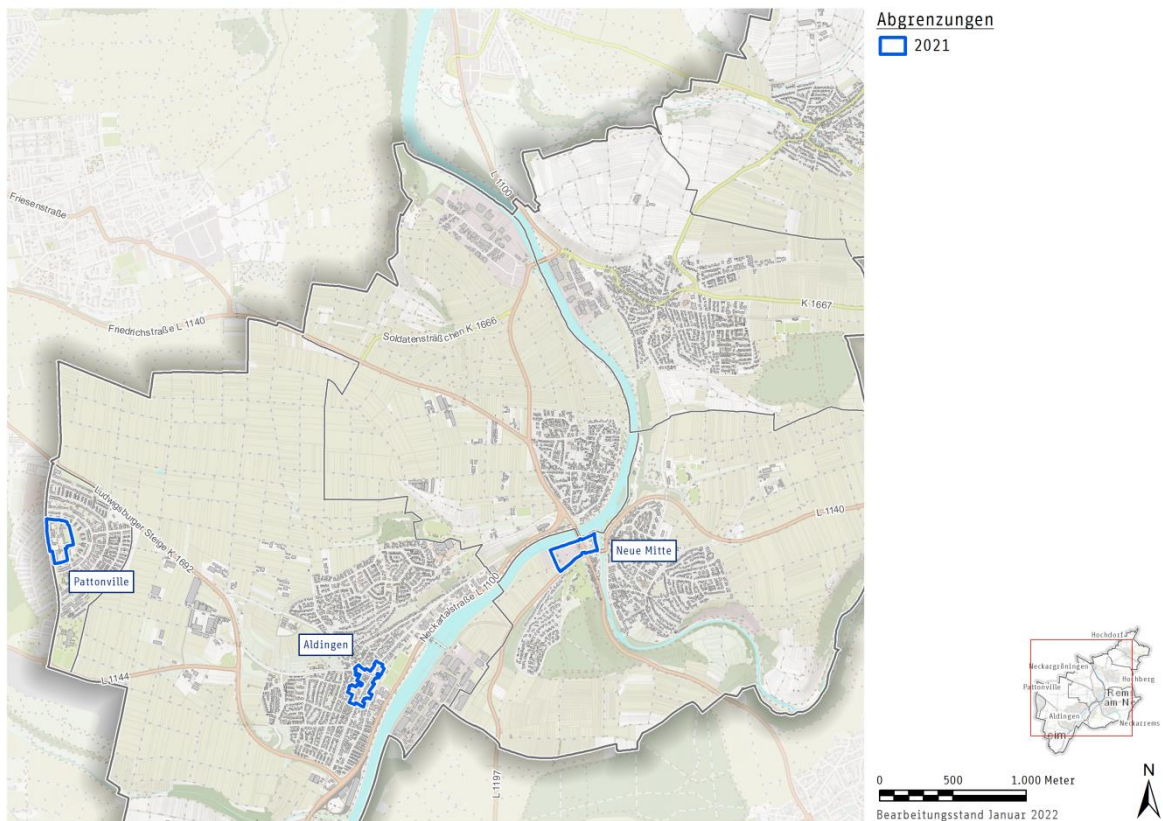
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzttes Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) 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 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Remseck am Neckar

Die Stadt Remseck am Neckar ist ein Zusammenschluss mehrerer vormals selbstständiger Gemeinden. Es gibt mehrere zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen. Die wichtigsten dieser zentralen Bereiche sind der Stadtteilkern von Aldingen und der zentrale Bereich im Stadtteil Pattonville. Daneben bestehen kleinere Grundversorgungsbereiche in den Stadtteilen Hochberg, Hochdorf und Neckarrems.

Karte 2: Zentrale Bereiche in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Ein potenzieller zentraler Bereich stellt die Neue Mitte dar. Die Neue Mitte entsteht direkt am Zusammenfluss von der Rems in den Neckar als zentraler Punkt der Stadt Remseck am Neckar. Mit der Fertigstellung der Neuen Mitte Teil I, mit KUBUS, Stadthalle, Rathaus und Marktplatz wurde der erste Schritt hin zu einem Zentrum in Remsecks geografischer Mitte gemacht. Auf dem Marktplatz findet regelmäßig ein Wochenmarkt statt.



Künftig soll hier eine lebbare, lebendige und merkantile Stadtmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen kulturellen Angeboten entstehen.

In den bestehenden zentralen Bereichen befinden sich derzeit keine Vergnügungsstätten, sondern nur eine Wettannahmestelle. Innerhalb des Bereichs der Neuen Mitte befindet sich aktuell eine Einzelspielhalle.

### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Das derzeit in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept<sup>56</sup> für die Stadt Remseck am Neckar identifiziert derzeit zwei zentrale Versorgungsbereiche, die ihre Funktion allerdings nur teilweise erfüllen können. Zudem befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich (Neue Mitte) in der Entwicklung.

An erster Stelle ist hier der zentrale Bereich **Aldingen** zu nennen, der den Ortskern des ehemaligen selbständigen Stadtteils Aldingen umfasst. In diesem Bereich sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt; Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereiches sind nicht vorhanden. Jedoch hat der zentrale Bereich Aldingen mit einem Supermarkt und mehreren Fachgeschäften sowie ergänzenden Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten eine ausreichende Grundausstattung.

Die Aufenthaltsqualität im Ortskern Aldingen ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der schmalen Gehwege, der bestehenden Platzgestaltung und der Möblierung eingeschränkt. Wesentlich für den Funktionserhalt des Bereichs ist die Sicherung des bestehenden Supermarkts sowie möglichst die Ergänzung durch weitere Geschäfte. Insgesamt bedarf dieser Bereich einer Stärkung.

Vergnügungsstätten finden sich in Aldingen derzeit nicht. Jedoch befindet sich im Ortskern von Aldingen eine Wettannahmestelle, die hier der Vollständigkeit halber dokumentiert ist.

---

<sup>56</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar, in Bearbeitung





**Wettannahmestelle X-Tip, Cannstatter Straße 2** (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

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

An zweiter Stelle ist der zentrale Bereich im Stadtteil **Pattonville** zu nennen. Mit einem Lebensmitteldiscounter, ergänzendem Nahversorgungsangebot mit Lebensmittelhandwerk, Lebensmittel-Fachgeschäft, Apotheke, einzelnen Fachgeschäften, einem ergänzenden Dienstleistungsangebot (u.a. Bürgerzentrum, Bibliothek, Friseur, Banken, Ärzte), einer Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen sowie einem Wochenmarkt als Anziehungspunkt mit Treffpunktfunktion weist er zwar eine relativ komplette Ausstattung auf, ist aber quantitativ mit nur wenigen Betrieben knapp ausgestattet.

Städtebaulich wird dem Bereich eine gute Aufenthaltsqualität, gekennzeichnet durch einen hochwertig und attraktiv gestalteten öffentlichen Raum, Begrünung und einem gestalteter Platzbereich, zugeordnet.



Ähnlich wie Aldingen weist auch dieser Bereich einen Bedarf nach funktionaler Stärkung - hier jedoch durch eine quantitative Ergänzung des Angebotes - auf.

Die begrenzte funktionale Qualität der Bereiche ist nicht zuletzt dadurch bedingt, dass sich ein Großteil des Einzelhandelsangebots (ca. 75% der Fläche) in Remseck am Neckar in zwei gewerblichen Standorten (Schlossgartenwiesen und Neckartalstraße) befindet und dadurch in erheblichem Maße Potenzial zur Entwicklung und Stärkung der zentralen Bereiche am falschen Ort gebunden ist.

Mit dem Bereich der **Neuen Mitte** soll dieser dezentralen Entwicklung entgegengesteuert werden. Bisher sind diesem Bereich bereits die Stadtverwaltung, ein Ärztehaus sowie einzelne Dienstleistungsbetriebe (Bank, Gastronomie) angesiedelt. Zudem findet in der Neuen Mitte der Wochenmarkt statt. Die weitere Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs soll im nächsten Schritt auf dem Gelände des westlich angrenzenden Betonwerks - dessen Produktion zur Aufgabe ansteht - erfolgen, und dann im 3. Schritt nördlich daran anschließend auf der anderen Seite des Neckars. Im Bereich der neuen Mitte befindet sich derzeit im Bestand eine Spielhalle.



**Spielhalle Remstalstraße 54** (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Einfachspielhalle	
Lage:	Zentraler Bereich Neue Mitte	
Umgebungsnutzung:	Öffentliche Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen	
Störpotenzial:	Derzeit keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung	
Optik/ Gestaltung:	Zurückhaltender Auftritt, wenig Werbung, unauffällig wg. Unterbringung im Untergeschoss	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	Beeinträchtigung kommunaler Entwicklungsabsichten zur Neuen Mitte möglich	

**Zusammenfassende Bewertung der Situation in den zentralen Bereichen**

Die bestehenden zentralen Bereiche in Remseck am Neckar in den Stadtteilen Aldingen und Pattonville sind - u.a. wegen der großen Bedeutung dezentraler Einzelhandelsstandorte - unzureichend entwickelt und können ihre Funktion nicht voll erfüllen. Eine funktionale Stärkung und - umgekehrt - der Schutz der Bereiche vor weiteren Beeinträchtigungen sind daher für die zukünftige Entwicklung von großer Bedeutung. Dies gilt auch für den in der Entwicklung befindlichen zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte.

**3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON REMSECK AM NECKAR**

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme





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

In Remseck am Neckar liegen die gewerblichen Bauflächen über das Stadtgebiet verteilt. Die flächenmäßig größten Standorte befinden sich am Rand des Stadtteils Neckargröningen, am Rande des Stadtteils Hochberg und in Aldingen auf der anderen Neckarseite gegenüber dem eigentlichen Ortskern. Daneben finden sich verschiedene kleinere Standorte in den einzelnen Stadtteilen.

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

#### **3.4.1 Gewerbestandort Neckargröningen - GE Rainwiesen**

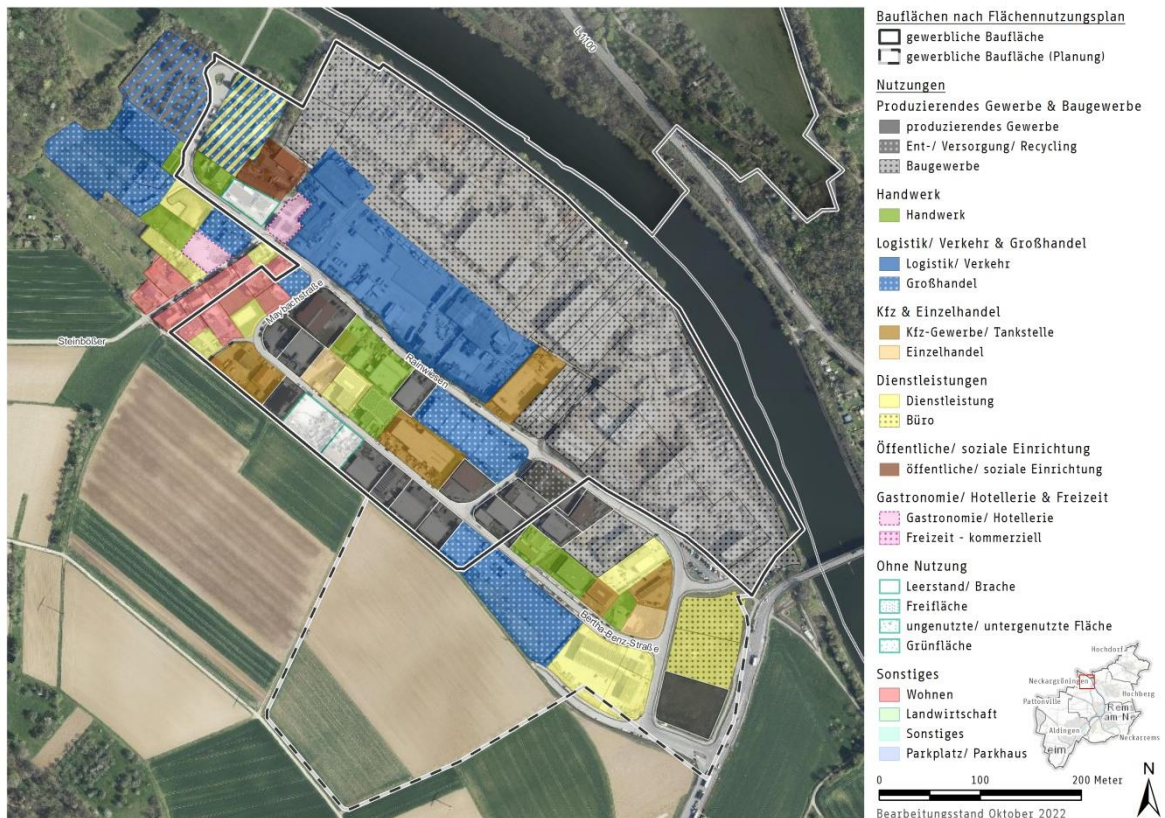
Der Gewerbestandort Rainwiesen mit einer Größe von knapp 22 ha befindet sich westlich des Stadtteils Hochberg unmittelbar am Neckar.

Der nördliche Teil des Standorts zwischen der Straße Rainwiesen und dem Neckar wird durch wenige große Betriebe des produzierenden Gewerbes (Bauunternehmen, Recycling) dominiert. Diese verursachen entlang der Straße Rainwiesen - insbesondere in deren östlichen Bereich - einen spürbaren Schwerlastverkehr. Die Gestaltung der Gebäude ist den Nutzungen entsprechend einfach und zweckmäßig.

Der übrige Bereich des Standorts wird von einer heterogenen Nutzung aus Handwerksbetrieben, Produzierendem Gewerbe, Großhandel und kleineren Dienstleistungsbetrieben genutzt. Daneben befinden sich auch einzelne Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe am Standort. Der Bereich am Gebietseingang an der L 1100 entwickelt sich derzeit zu einem Standort für Dienstleistungsnutzungen.



Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Rainwiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Der südwestliche Teilbereich weist kleine(re) Grundstücksgrößen und heterogene Nutzungsstrukturen auf. Geprägt wird der Teilbereich durch Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie durch Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind noch einige publikumsorientierte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Bettwarenfachmarkt, Gartenfachmarkt, Geschäft für Boote und Zubehör) sowie - entlang der Straße Steinbößer konzentriert - Wohnnutzungen (s.o.) zu verzeichnen.

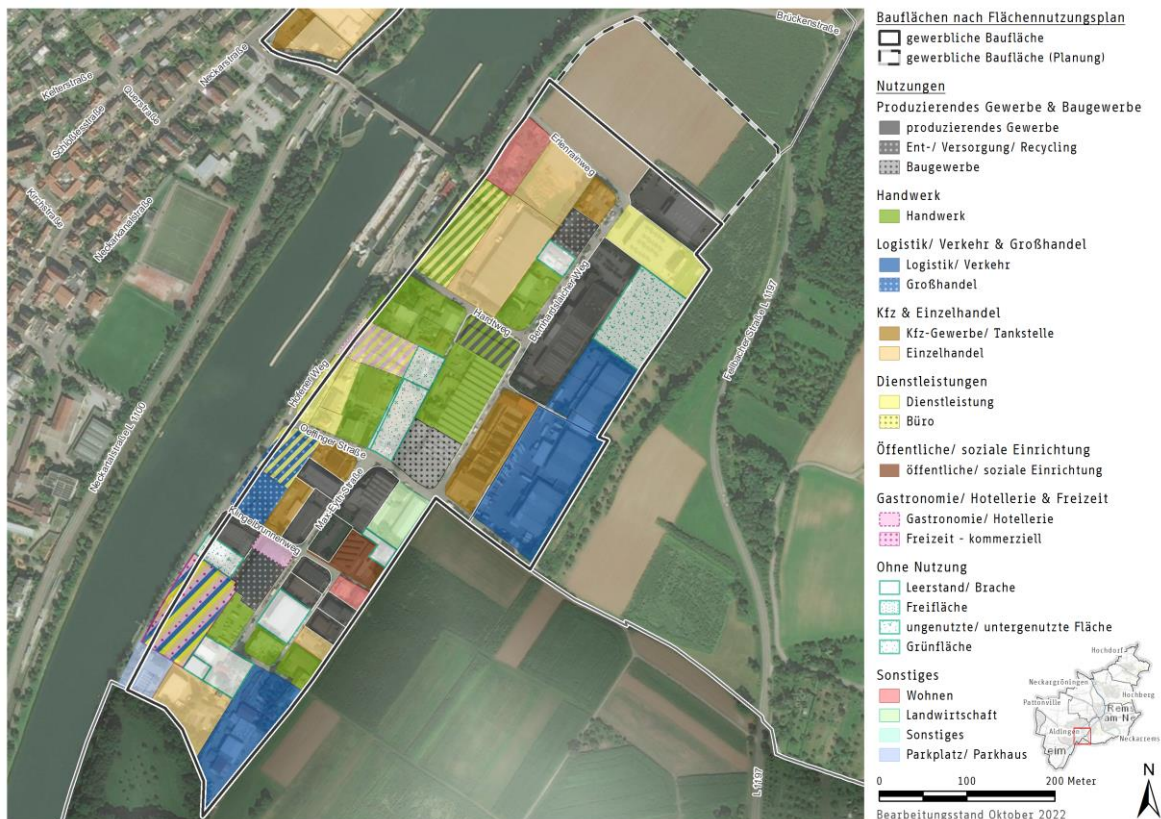
Da es sich teilweise um neue(re) Betriebe handelt, weist dieser Teilbereich vor allem im Norden eine vergleichsweise attraktive Gestaltung der Gebäude und des privaten Raums auf.

### 3.4.2 Gewerbestandort Aldingen – Am Neckar

Der Gewerbestandort Am Neckar in Aldingen mit einer Größe von rd. 19 ha befindet sich unmittelbar östlich des Neckars bzw. des Hofener Wegs und erstreckt sich beidseitig entlang des Bernhardslaicher Wegs bzw. der Max-Eyth-Straße. Die Anbindung

an das (über)regionale Verkehrsnetz ist nach Norden über die Brückenstraße gegeben, die in die Landesstraße L1197 (Fellbacher Straße) mündet.

**Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Am Neckar**



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Das Gewerbegebiet Aldingen ist deutlich abgesetzt vom westlich des Neckars liegenden Wohnsiedlungsbereiches des Stadtteils Aldingen. Die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets wird durch (nicht störungsempfindliche) Landwirtschaftsflächen gebildet.

Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Dominierend ist das Produzierende Gewerbe. Daneben existieren jeweils mehrere Handwerks- sowie Kfz-Betriebe und Dienstleistungsunternehmen. Zudem ist das Gebiet mit einzelnen Wohnnutzungen durchsetzt.

Auffällig ist ein relativ hoher Anteil mindergenutzter sowie brachliegender Flächen bzw. Freiflächen; hierzu sind auch mehrere der o.g. Kfz-Betriebe zu zählen, die oft-





mals - zu den Erschließungsstraßen des Gebiets orientiert - nur Teilflächen von Grundstücken belegen. Eine Erweiterung des Gebiets ist im nordöstlichen Teil vorgesehen.

Die städtebauliche Qualität im bestehenden Gebiet ist durchschnittlich. Das Gebiet weist deutliche Anzeichen für eine ungeordnete Umformung und Entwicklung mit Tendenzen eines Trading-Down-Prozesses auf, der sich derzeit in Leerständen und teilweise ungeordneten Zwischennutzungen ausdrückt. Festzustellen sind auch teilweise ungünstige, z.B. schmale und tiefe Grundstückszuschnitte sowie ein hoher Sanierungsbedarf.

Im Gebiet befindet sich derzeit eine Vergnügungsstätte.

**Veranstaltungshalle (Diskothek) Kral Dügün Salonu, Kingelbrunnenweg 4**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Eventhalle	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Kfz-Gewerbe, Handwerk, Produzierendes Gewerbe	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung	
Optik/ Gestaltung:	Äußere Gestaltung eher durchschnittlich und unauffällig	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	



### 3.4.3 Gewerbestandort Hochberg – GE Schlossgartenwiesen

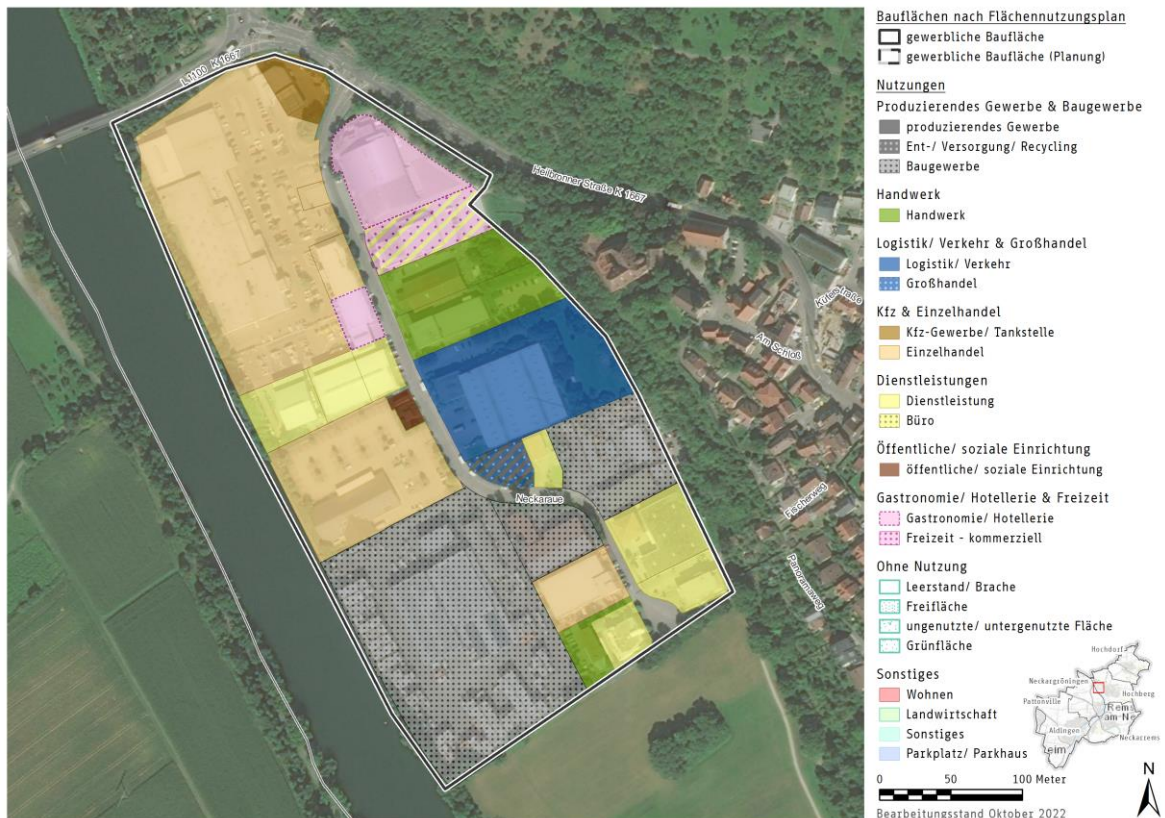
Der Gewerbestandort Schlossgartenwiesen mit einer Größe von rd. 10 ha befindet sich am westlichen Ortseingang des Stadtteils Hochberg. Der Standort wird über die Straße Neckaraue erschlossen und erstreckt sich beidseitig dieser; dabei erreichen die Flurstücke bis zu 175 Meter Tiefe. Die Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz ist mittels der den Bereich tangierenden Landesstraße L1100 gegeben. Die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hochberg befinden sich zwar in geringer Entfernung zum Standort Schlossgartenwiesen und sind auch über die Heilbronner Straße an diesen angebunden, räumlich und topographisch sind sie jedoch deutlich abgesetzt.

Der Standort Schlossgartenwiesen gliedert sich in zwei funktional deutlich unterschiedliche Teilbereiche:

- Der nördliche Teilbereich weist mehrere größere/ großflächige Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), verschiedene gastronomische Einrichtungen, eine Tankstelle sowie mehrere Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen auf. Bezogen auf die Verkaufsfläche handelt es sich um die größte Einzelhandelskonzentration innerhalb der Stadt Remseck am Neckar.
- Der südliche Teilbereich wird durch gewerbegebietstypische Nutzungen mit geringer Publikumsorientierung geprägt. Dabei dominieren in hohem Maße Betriebe des produzierenden Gewerbes. Zudem sind einige hochwertige Dienstleistungsunternehmen zu verzeichnen. Die Nutzungen weisen sowohl kleinere als auch große Strukturen auf.



Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schlossgartenwiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.



Städtebaulich ist der nördliche Teilbereich durch die großen Parkflächen der Einzelhandelnutzungen geprägt. Die Betriebsgebäude selbst sind von durchschnittlicher Qualität. Im südlichen Teilbereich stellt sich der Standort aus städtebaulicher Sicht besser dar, auch hier besteht jedoch Potenziale für eine qualitätsvollere Gestaltung.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich mit einer Spielhalle und einem Eventlokal zwei Vergnügungsstätten. Ein früher in baulicher Einheit mit der Spielhalle befindliches Wettbüro ist nicht mehr existent, eine geplante Spielhalle ist nicht realisiert worden.

### Spielhalle Neckaraue 5 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Einfachspielhalle	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitanwendungen, Handwerk, Kfz-Gewerbe	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung	
Optik/ Gestaltung:	Akzeptable bauliche Qualität, eher unauffällige Werbung	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

### Hochberg Event Location, Neckaraue 3 (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Eventlokal	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung	
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität, von Außen eher unauffällig gestaltet	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	



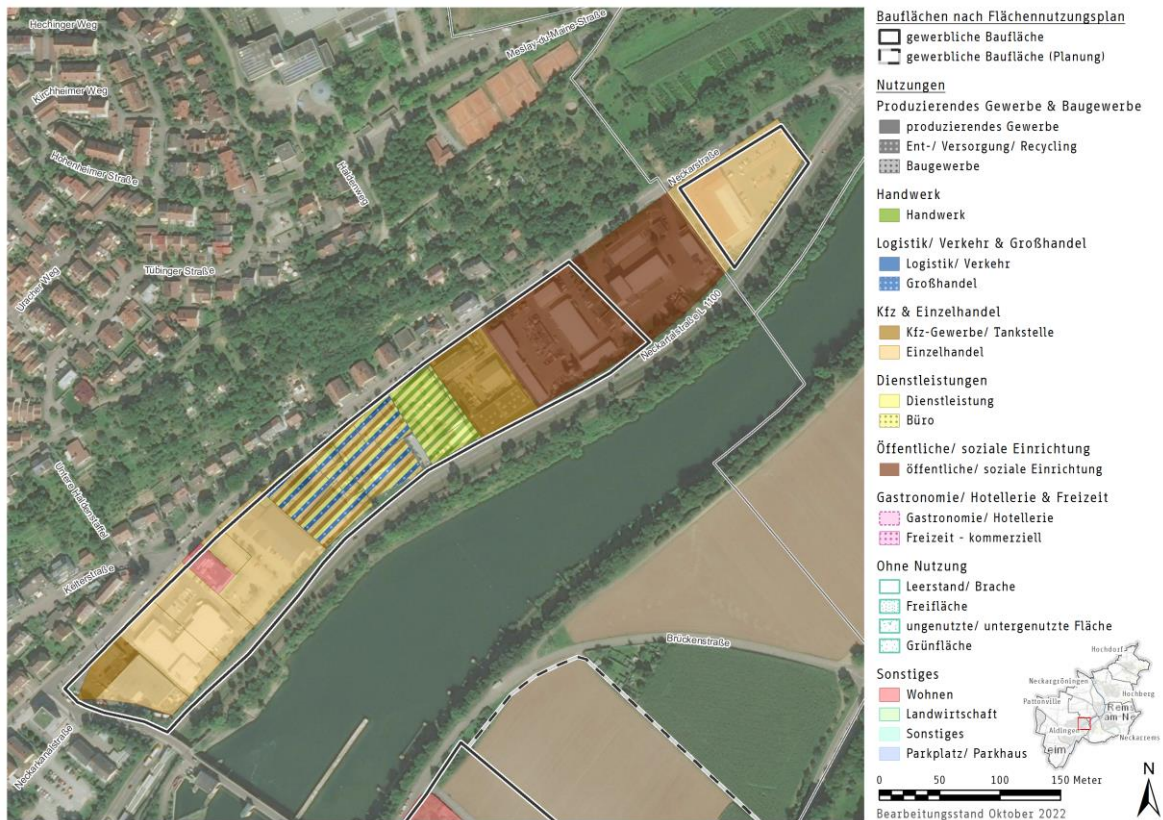


### 3.4.4 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße

Der Gewerbestandort Neckarstraße mit einer Größe von etwa 5,6 ha befindet sich im Stadtteil Aldingen südlich der Einmündung der Neckarstraße in die Landesstraße L1100. Es erstreckt sich nach Südwesten zwischen diesen beiden Straßen und reicht bis zur Brückenstraße. Die o.g. Landesstraße L1100 gewährleistet die Anbindung des Gebiets an das (über-)regionale Verkehrsnetz. Weiterhin ist der Standort mittels der benachbarten Haltestelle Brückenstraße an das Stadtbahnnetz der SSB angeschlossen.

Das Gebiet markiert den nördlichen Eingangsbereich in den Stadtteil Aldingen.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neckarstraße



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Das Gewerbegebiet wird von publikumsorientierten Betrieben dominiert. Prägend sind mehrere Lebensmittelbetriebe (ein Supermarkt, zwei Discounter, ein Getränkemarkt) sowie eine Tankstelle und eine Waschanlage). Mit den Technischen Diensten der Stadt Remseck am Neckar (Bauhof), dem Haus der Feuerwehr und einer Zweig-





stelle der Polizeidirektion befinden sich mehrere öffentliche Einrichtungen im Gebiet. Gewerbegebietstypische Nutzungen - Produzierendes Gewerbe, Handwerk - sind hingegen nur deutlich nachgeordnet zu verzeichnen.

Störungsempfindliche Wohnnutzungen sind innerhalb des Gebiets nur vereinzelt angesiedelt, befinden sich jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neckarstraße (etwa ab Höhe der Technischen Dienste).

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

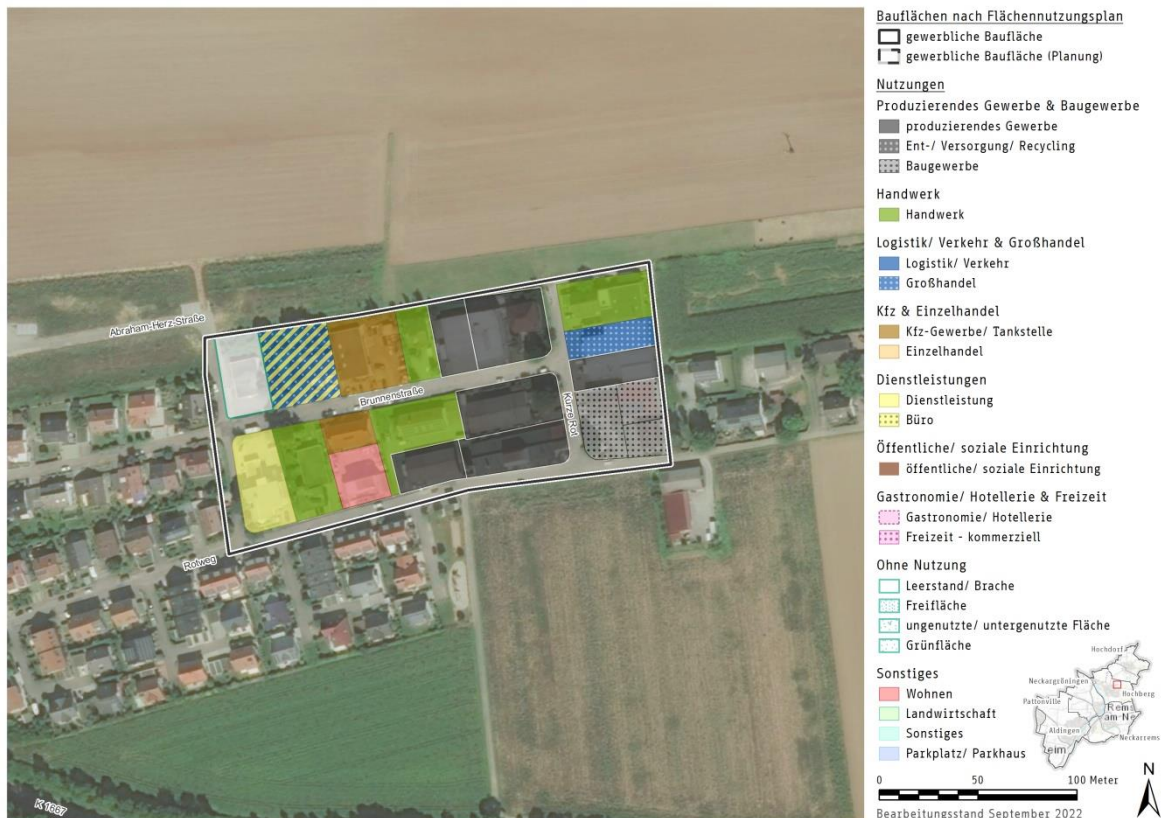
#### **3.4.5 Gewerbebestandort Hochberg – GE Kurze Rot**

Der Gewerbebestandort Kurze Rot mit einer Größe von 2 ha liegt im Nordosten des Stadtteils Hochberg und erstreckt sich beidseitig der Brunnenstraße - in deren östlichen Teilbereich - und parallel dazu nördlich des Rotwegs.

Der traditionelle Standort weist eine vergleichsweise kleinteilige, heterogene Nutzungsstruktur auf. Neben Produzierendem Gewerbe und Handwerk befinden sich ein Betrieb des Kfz-Gewerbes und mehrere Dienstleistungsbetriebe im Gebiet. Darüber hinaus findet sich Wohnnutzung im Gebiet. Störungsempfindliche Wohnnutzungen schließen zudem westlich und südlich an das Gebiet an.



Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Kurze Rot



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Städtebaulich betrachtet ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität.

### 3.4.6 Gewerbestandort Hochdorf - GE Metzgerwiesen

Der Gewerbestandort Metzgerwiesen befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Hochdorf und erstreckt sich unmittelbar nördlich der am Lerchenweg liegenden Wohnbebauung östlich bzw. südlich der Straße Metzgerwiesen. Nach Osten schließen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hochdorf, nach Westen Wohnsiedlungsbereiche von Poppenweiler an.

Das Gewerbegebiet beschränkt sich auf einen produzierenden Betrieb mit angeschlossenen (Möbel-)Einzelhandel. Zudem sind nicht nur südlich angrenzend (s.o.), sondern auch innerhalb des Gebiets störungsempfindliche Wohnnutzungen zu verzeichnen. Die gewerbliche Nutzung ist auf den bestehenden Betrieb beschränkt, eine weitere gewerbliche Entwicklung ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nicht möglich.

**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Metzgerwiesen**



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

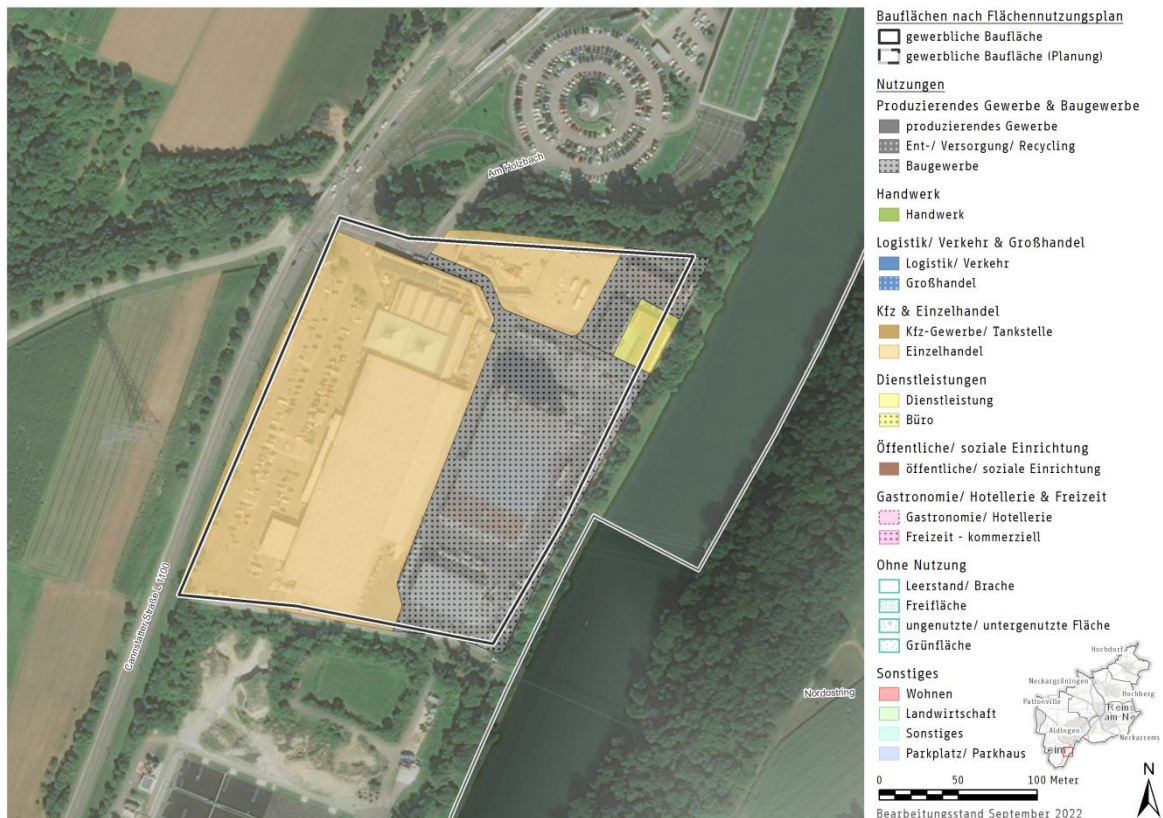
### 3.4.7 Gewerbebestandort Aldingen – GE Große Wiesen

Der Gewerbebestandort Große Wiesen befindet sich zwischen dem Neckar und der Landesstraße L1100 unmittelbar südlich des Wohnsiedlungskörpers des Stadtteils Aldingen. Das nördliche Ende des Standorts, das Stadtbahn-Depot mit P&R-Anlage (s.u.), gestaltet somit den südlichen Eingang in den Stadtteil Aldingen.

Der Bereich wird durch zwei Sondernutzungen, dem Stadtbahn-Depot mit weitläufiger P&R-Anlage und Stadtbahnhaltestelle im Norden und dem Hauptklärwerk Stuttgart-Mühlhausen im Süden, flankiert. Zwischen diesen beiden Nutzungen befindet sich ein großer Baumarkt. Gewerbegebietstypische Nutzungen sind nur in Form eines Bauunternehmens in rückwärtiger Lage in der Straße Am Holzbach zu verzeichnen.



Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Große Wiesen



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Störungsempfindliche (Wohn-)Nutzungen befinden sich nur nördlich des Standorts jenseits der L1100. Dabei handelt es sich um das südliche Ende des Wohnsiedlungskörpers von Aldingen.

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

Die gewerblichen Standorte in Remseck am Neckar sind sehr heterogen geprägt. Neben zwei größeren, fast ausschließlich industriell-gewerblich genutzten Standorten (Rainwiesen, Am Neckar) finden sich zwei stark vom Einzelhandel geprägte Standorte (Schlossgartenwiesen, Neckarstraße) und mehrere kleine, nur von wenigen Betrieben genutzte und von Wohnnutzung umgebene Standorte (Kurze Rot, Metzgerwiesen, Große Wiesen).

Während die letztgenannten Standorte aufgrund ihrer Größe und der angrenzenden Wohnnutzung keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten und auch die Standorte Rain-





wiesen und Neckarstraße als voll belegt gelten, bieten die Standorte Rainwiesen und (zukünftig) Am Neckar noch in begrenztem Maße räumliches Entwicklungspotenzial. Damit sind diese Standorte wichtig für die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar.

Dabei ist der Standort Am Neckar älteren Datums und aufgrund von Nachnutzungen, Leerständen und einer generell geringen städtebaulichen Qualität dringend modernisierungsbedürftig. Er kann seine Funktion als repräsentativer Gewerbestandort gegenwärtig nicht ausreichend erfüllen. Zumindest hier lässt sich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen.

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

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

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

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,

und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.



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

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

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

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

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



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

Der Bestand an Spielhallen genoss bis zum Jahr 2017 - bzw. in zu belegenden Härtefällen bis 2021 - Bestandsschutz. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus. Auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich. Für zukünftige Ansiedlungen sei noch einmal an § 20ff und § 42 LGLÜG Baden-Württemberg mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen hingewiesen:

##### **§ 20b**

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

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

##### **§ 42**

*(1) Spielhallen und Wettbüros müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*

*(2) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.*

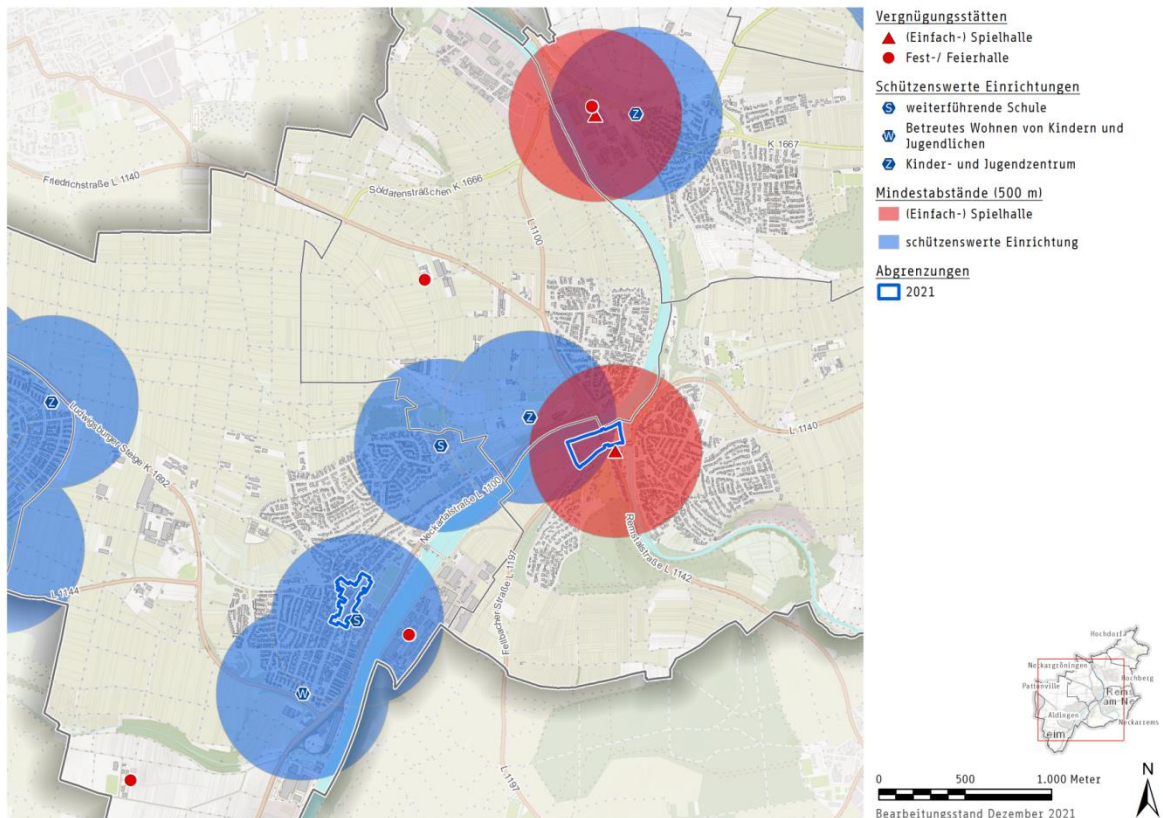
*(3) Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.*

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



Die entsprechenden Bereiche in Remseck am Neckar, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sowie die Mindestabstände für Spielhallen sind in Karte 11 dargestellt.

**Karte 10: Mindestabstände zwischen Spielhallen und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in Remseck am Neckar**



Quelle: Eigene Darstellung; Informationen der Stadt Remseck am Neckar; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA.

Es wird deutlich, dass in den zentralen Bereichen Aldingen und Pattonville aufgrund der Mindestabstandsregelungen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig weder Spielhallen noch Wettbüros zulässig sind. Auch im Bereich der Neuen Mitte greifen mit Ausnahme der bestehenden Spielhalle im überwiegenden Teil diese Restriktionen. Hinzu kommen die festgesetzten Mindestabstände zwischen Spielhallen untereinander, diese verschärfen die Situation in der Neuen Mitte zusätzlich - zumindest für Spielhallen; Wettbüros könnten in einem Teilbereich der Neuen Mitte untergebracht werden.





Die Regelungen betreffen (nur) Spielhallen und Wettbüros. Andere Vergnügungsstätten sind davon nicht betroffen. Es ist nach wie vor eine Prüfung erforderlich, ob die zentralen Bereiche als Standort für Vergnügungsstätten geeignet sind.

Darüber hinaus ist die Situation in anderen städtischen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten laut BauNVO zulässig sind, zu prüfen, um den Verdacht einer Verhinderungsplanung auszuschließen. Dabei rücken insbesondere die Gewerbegebiete ins Blickfeld.

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

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

Perspektivisch betrachtet gilt grundsätzlich für die Stadt Remseck am Neckar, die zentralen Versorgungsbereiche, die gegenwärtig ihre Funktion unzureichend erfüllen können, in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen und die städtebauliche Attraktivität zu steigern. Dies macht auch das in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept deutlich. Ziel ist diese Bereiche zu stabilisieren und funktional zu stärken.

Damit ist zur Vermeidung einer weiteren möglichen Schwächung den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben und negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen.

Eine grundsätzlich sinnvolle Analyse der zentralen Versorgungsbereiche in Remseck am Neckar auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten erübrigt sich für spielorientierte Vergnügungsstätten aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes; aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ist in allen zentralen Bereichen zukünftig weder eine Spielhalle noch ein Wettbüro zulässig ist.



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

Von daher wird empfohlen,

- in den zentralen Bereichen Aldingen und Pattonville die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auszuschließen. Dies ist begründet mit dem Erhalt und der Stabilisierung der gegenwärtig eher gefährdeten Funktion dieser Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche, aber auch mit der Bedeutung dieser Bereiche als Wohnstandort (Schutz störungsempfindlicher Nutzungen).
- im perspektivischen zentralen Bereich der Neuen Mitte spielorientierte Vergnügungsstätten auszuschließen, geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten aber zuzulassen. Der Ausschluss spielorientierter Vergnügungsstätten kann mit der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Neuen Mitte begründet werden, während geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten eine Attraktivitätssteigerung bewirken können und daher eine ausnahmsweise Zulässigkeit möglich erscheint.

**Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen**

	<b>Charakterisierung</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten</b>
Aldingen	Größter Versorgungsbereich in Remseck, am Neckar, aber eher knappes Einzelhandelsangebot; städtebaulich attraktiv. Insgesamt entwicklungsbedürftig.	<b>Nein</b> Schutz des Versorgungsbereichs vor Beeinträchtigungen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit.
Pattonville	Insgesamt knappe, aber weitgehend komplette Ausstattung im täglichen Bedarf, städtebaulich attraktiv.	<b>Nein</b> Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Standorts, Schutz vor Beeinträchtigungen.
Neue Mitte	Bisher noch keine Umsetzung des Konzeptes zur Entwicklung des Standorts. Bisherige Ausstattung marginal.	<b>Tlw.</b> Keine spielorientierten Vergnügungsstätten zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts; geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise möglich.
Stadtteilbezogene Standorte	Kleine Standorte mit rudimentärer Ausstattung in den einzelnen Stadtteilen, i.d.R. verflochten mit Wohnnutzung. Lediglich rudimentäre Nahversorgungsfunktion.	<b>Nein</b> Sicherung der Funktionsfähigkeit der Standorte, Schutz der Wohnnutzung von Beeinträchtigungen.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

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

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

In den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.



Im Vergnügungsstättenkonzept von 2012 wurden die gewerblichen Standorte weitgehend von Vergnügungsstätten freigehalten und eine Zulässigkeit nur für den Standort Schlossgartenwiesen empfohlen. Dieser Standort liegt aber zum großen Teil innerhalb eines Mindestabstandsbereichs zu Kinder- und Jugendeinrichtungen, so dass dort zukünftig keine Ansiedlung spielorientierter Vergnügungsstätten möglich ist.

Es müssen daher unter diesen veränderten Perspektiven auch die anderen gewerblichen Standorte neu überprüft werden, ob und inwieweit in ihnen Vergnügungsstätten untergebracht werden können, ohne dass die Funktionsfähigkeit und das städtebauliche Erscheinungsbild der Gewerbestandorte beeinträchtigt werden.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium für diese Beurteilung ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann.

Neben einer allgemeinen Flächenknappheit müssen weitere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein. Diese sind am konkreten Einzelfall zu prüfen. Dabei können für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien herangezogen werden:

**1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Remseck am Neckar.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne Weiteres von anderen übernommen werden können.



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

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

Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten zu prüfen.

Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standorts in eine bestimmte Richtung - sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung - gehen soll. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derartigen Bereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

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

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

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Hand-



werksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden.

In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

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

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht.

Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch offensive Gestaltung von Vergnügungsstätten, läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, so dass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

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

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

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebiets von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im



Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebiets gefährden.

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

Die Bewertung der Gewerbestandorte in Remseck am Neckar unter diesen Kriterien ergibt das folgende Ergebnis:

#### **4.3.1 Gewerbestandort Neckargröningen – GE Rainwiesen**

Der Gewerbestandort Neckargröningen ist der größte Gewerbestandort in Remseck am Neckar. Das Gebiet ist deutlich industriell-gewerblich geprägt und weist keine gebietsfremden Nutzungen auf. Er verfügt noch in begrenztem Maße über räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Damit ist der Standort von wesentlicher Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in Remseck am Neckar und sollte daher von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

#### **4.3.2 Gewerbestandort Aldingen – GE Am Neckar**

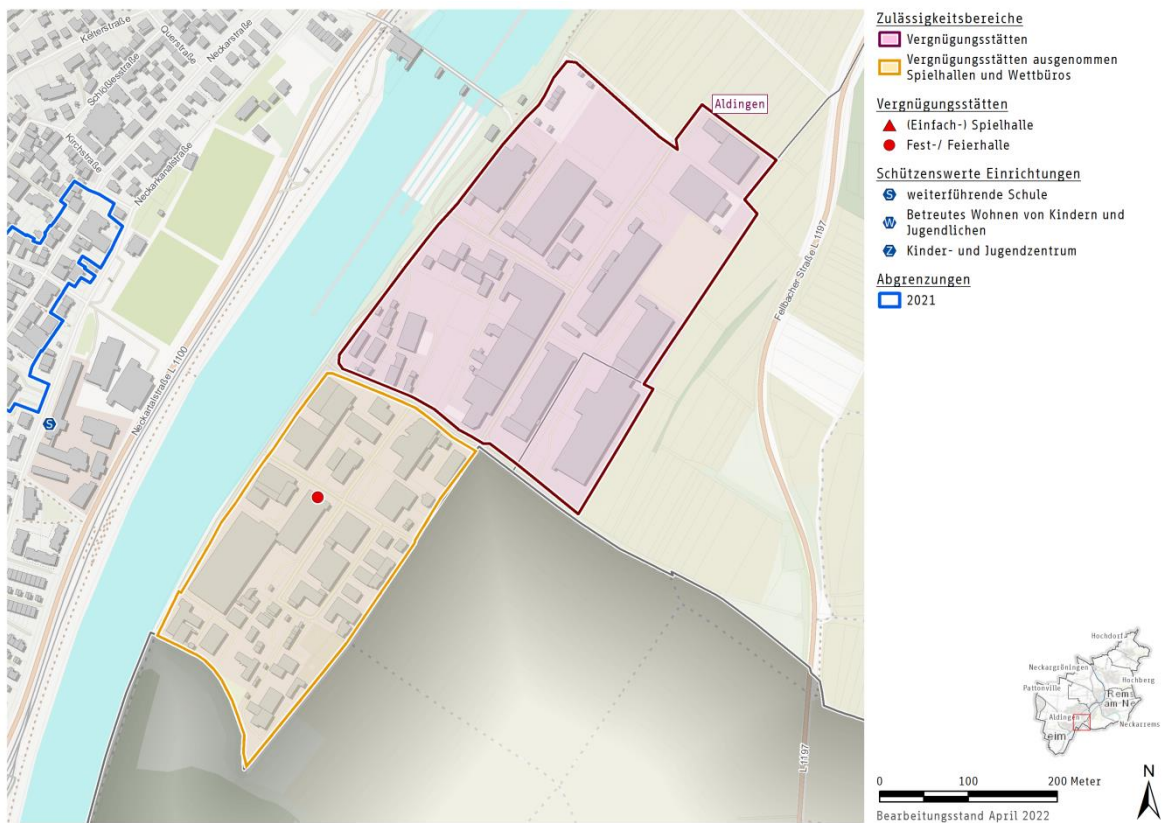
Der Gewerbestandort Aldingen ist der zweite große Gewerbestandort in Remseck am Neckar. Im Gegensatz zum Standort Neckargröningen ist der Standort älteren Datums, heterogen genutzt und unterliegt seit einiger Zeit erheblichen strukturellen Veränderungen. Die städtebauliche Qualität ist allenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen.

Vergnügungsstätten würden in diesem Standort keine Beeinträchtigungen verursachen und können hier zugelassen werden. Dabei wird insofern eine Differenzierung vorgenommen, als Spielhallen und Wettbüros im südwestlichen Teilbereich ausge-



geschlossen, andere Vergnügungsstätten hingegen zulässig sein sollen. Im nördlichen Teilbereich können Vergnügungsstätten ohne Einschränkungen zugelassen werden.

**Karte 11: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Aldingen**



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.

#### 4.3.3 Gewerbestandort Aldingen – GE Neckarstraße

Der Gewerbestandort Neckarstraße liegt nördlich des Stadtteils Aldingen an der zentralen Zufahrtsstraße aus Richtung Stuttgart und erstreckt sich zwischen der Neckarstraße und dem Neckar. Die Nutzung ist vor allem von Einzelhandelsnutzungen und öffentlichen Nutzungen bestimmt. Städtebaulich macht das Gebiet einen soliden Eindruck.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Das Gebiet sollte von Vergnügungsstätten freigehalten werden







#### **4.3.5 Gewerbestandort Hochberg – GE Kurze Rot**

Der Gewerbestandort Kurze Rot ist ein kleiner Standort am Rande eines Wohngebiets, der nur von wenigen Betrieben, vorrangig des Handwerks und des Kfz-Gewerbes, genutzt wird.

Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung sollten Vergnügungsstätten zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung nicht zugelassen werden.

#### **4.3.6 Gewerbestandort Hochdorf – GE Metzgerwiesen**

Im Gewerbestandort Metzgerwiesen befindet sich nur ein einzelner großer Betrieb. Der Standort ist von Wohnnutzung umgeben. Aufgrund dieser Konstellation sollten Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

#### **4.3.7 Gewerbestandort Aldingen – GE Große Wiesen**

Der Gewerbestandort Große Wiesen ist durch einen Baumarkt und verschiedene Betriebe des Baugewerbes bzw. Bauhandwerks geprägt. Damit weist der Standort eine klare Ausrichtung auf. Diese spezielle Gebietsidentität sollte gewahrt bleiben und Vergnügungsstätten an diesem Standort nicht zugelassen werden.

#### **4.3.8 Zusammenfassende Betrachtung**

Die Empfehlungen für die einzelnen Standorte sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

**Tab. 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten**

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Neckargröningen GE Rainwiesen	Größter Standort in Remseck am Neckar, deutliche gewerblich-industrielle Prägung, hoher Anteil Entsorgungsgewerbe, noch begrenztes Entwicklungspotenzial; städtebaulich durchschnittlich.	<b>Nein</b> Standort ist bedeutsam für die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Remseck am Neckar.
Aldingen GE Am Neckar	Älterer Gewerbestandort, sehr gemischte Struktur ohne Schwerpunkte, tlw. Leerstände vorhanden. Nach-/Zwischennutzungen an verschiedenen Standorten, insgesamt erosionsgefährdet. Entwicklungspotenziale auf Brachflächen/Leerständen Städtebaulich von begrenzter Qualität.	<b>Ja</b> Keine funktionale oder gestalterische Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten.
Hochberg GE Schlossgartenwiesen	Deutlich Prägung durch Einzelhandel, daneben Baugewerbe, verschiedene Dienstleistungen, Freizeitnutzungen Städtebaulich durchschnittlich ohne besondere Qualitäten.	<b>Tlw.</b> Zulässigkeit im nördlichen Teilbereich möglich; in diesem Bereich keine funktionale oder gestalterische Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten.
Aldingen GE Neckarstraße	Schwerpunktmäßig Einzelhandel und öffentliche Nutzungen, vereinzelt Handwerk und Kfz-Gewerbe, deutlich kundenorientiert. Städtebaulich guter Durchschnitt.	<b>Nein</b> Zwar keine funktionale Beeinträchtigungen zu erwarten, jedoch Eingangssituation nach Remseck am Neckar, potenzielle städtebauliche Beeinträchtigung.
Hochberg GE Kurze Rot	Kleines Gebiet inmitten von Wohnbebauung. Städtebaulich ohne besondere Qualitäten.	<b>Nein</b> Störungen der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten.
Hochdorf GE Metzgerwiesen	Einzelstandort mit nur einem Betrieb am Rande eines Wohngebiets.	<b>Nein</b> Bereich an den bestehenden Betrieb gebunden Störungen der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten.
Aldingen GE Große Wiesen	Nutzungsschwerpunkt auf Baumaterial Städtebauliche Qualität durchschnittlich.	<b>Nein</b> Deutliche Ausrichtung auf einen Nutzungs-/ Angebotschwerpunkt .

Quelle: Eigene Darstellung



#### 4.4 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

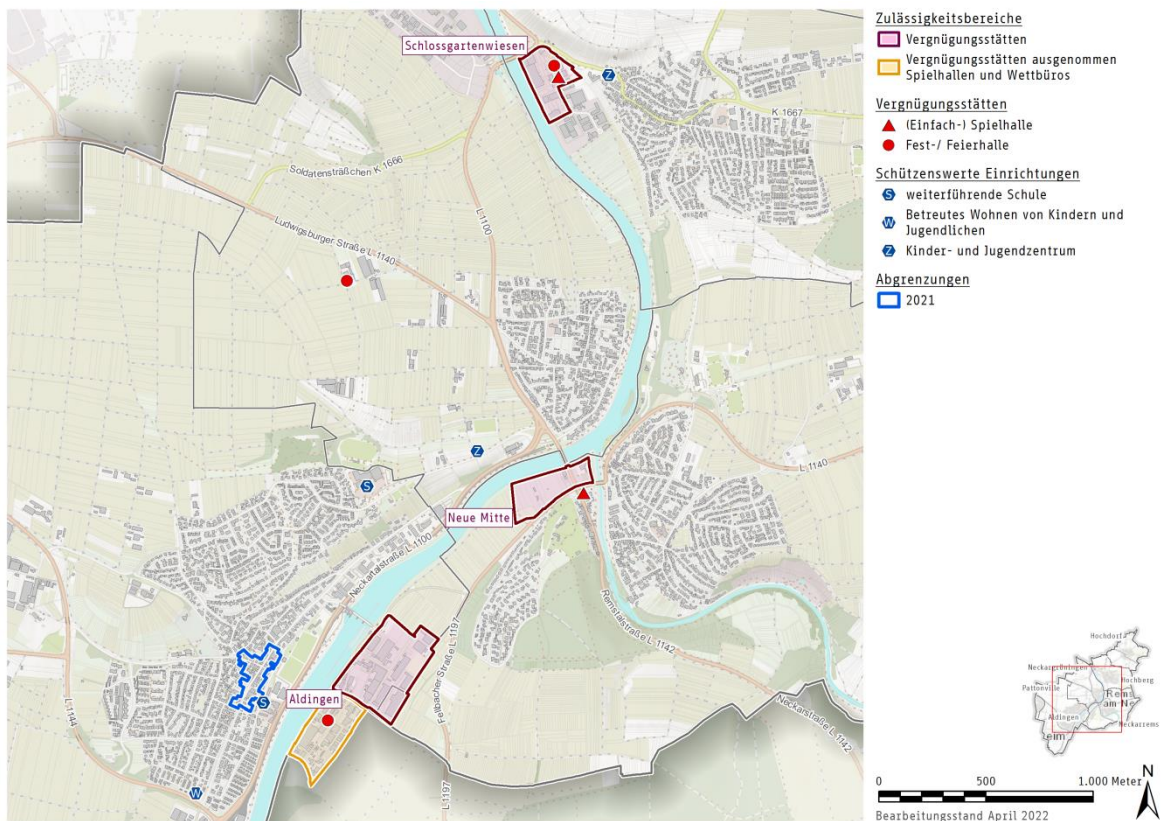
Für die Steuerung von Vergnügungstätten im Stadtgebiet von Remseck am Neckar wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungstätten im gesamten Stadtgebiet;
- keine Zulässigkeit von Vergnügungstätten in den zentralen Bereichen mit Ausnahme von geselligkeitsorientierten Vergnügungstätten im Bereich der Neuen Mitte;
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden als Zulässigkeitsbereiche Teilbereiche der Gewerbestandorte Hochberg-Schlossgartenwiesen und Aldingen-Am Neckar definiert.

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 13: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungstätten in Remseck am Neckar



Quelle: Eigene Erhebung im August 2021; Kartengrundlage: Stadt Remseck am Neckar, , © OpenStreet-Map und Mitwirkende, CC-BY-SA.



## **5. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS**

### **5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS**

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das LGLüG Baden-Württemberg, wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen).

Mit dem Beschluss des Stadtrats wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

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

Das Vergnügungsstättenkonzept definiert hierzu Grundsätze zur städtebaulich verträglichen Steuerung von Vergnügungsstätten und benennt die Kriterien, die zur Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Arten von Vergnügungsstätten kann die Prüfung der Verträglichkeit zu unterschiedlichen Einschätzungen führen. Eine typenbezogene Verträglichkeitseinschätzung kann daher erste Hinweise auf die städtebauliche Verträglichkeit geben, es ist aber in jedem Fall eine anlassbezogene Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO erforderlich, zu der das Vergnügungsstättenkonzept eine argumentative Grundlage liefert, die Prüfung selbst aber nicht ersetzen kann. Hier fließen zusätzlich z.B. die planungsrechtliche Ausgangssituation oder bestehende städtebauliche Konzepte in die Entscheidung ein. Je nach Ergebnis dieser Prüfung (städtebaulich



zulässig oder nicht) stellt sich die Frage nach einer Planungserfordernis, d.h. ob das Vorhaben im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genehmigungsfähig ist oder ob die Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, ggf. begleitet von einer Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

## 5.2 UMSETZUNG IN PLANUNGSRECHT

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich. Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Remseck am Neckar durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche gemäß § 30 oder § 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzepts gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplans zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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

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

*"Für im Zusammenhang bebaute Stadtteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden,*





*dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern."*

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. 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 dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

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

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



zept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.

- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplans bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>57</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in der Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer vertikalen Steuerung von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>58</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Tatbestände des Landesglücksspielgesetzes insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen. Angesichts der Absicht der Stadt Remseck am Neckar, Vergnügungsstätten (in bestimmten Bereichen) entweder allgemein zuzulassen oder generell auszuschließen, können je nach den Vorschlägen dieses Konzepts für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden:

- *... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein (ausnahmsweise) zulässig ...*

---

<sup>57</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>58</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.



- ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen<sup>59</sup>.
- Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.
- Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>60</sup>.

### 5.3 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

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

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

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfas-

---

<sup>59</sup> Vgl. hierzu die Benennung der städtebaulichen Gründe in Kap. 2.1.3.3 2 Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz. 3 Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

<sup>60</sup> Für die Bauleitplanung empfiehlt sich, die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten nicht zu verwenden; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.



senden, vom Gemeinderat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird). Verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen und mit Maßnahmenvorschlägen untersetzt sind, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.

#### **5.4 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb planungsrechtlich gesichert wird, so dass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit Spielhallen ergibt sich ein zusätzlicher Aspekt durch das LGLüG und den Glücksspielstaatsvertrag, nach dem im Jahr 2017 alle Konzessionen erloschen sind, so dass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im LGLüG Baden-Württemberg hätten erteilt werden können. Durch die Verlängerung der Konzessionen bis 2021 aufgrund von Härtefallregelungen wurde dieser Zeitpunkt aufgeschoben. Die notwendige Neuerteilung von Konzessionen konnte somit erst ab 2021 stattfinden.

Die bestehenden Spielhallen sind durch ein jüngst ergangenes Urteil des VGH Baden-Württemberg in ihrer Position erheblich gestärkt worden. Nach diesem Urteil findet der Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen nach § 42 Abs. 3 LGLüG BW auf bestehende Spielhallen mit einer Genehmigung, die vor dem 13.12.2012 erteilt wurde, keine Anwendung, wenn der Betreiber vor Ablauf der bestehenden Genehmigung fristgerecht eine neue Genehmigung beantragt, also einen ununterbrochenen Betrieb sicherstellen will<sup>61</sup>.

---

<sup>61</sup> "Die Begründung des Gesetzesentwurfs (zum LGLüG) bringt vielmehr eindeutig den Willen des Landesgesetzgebers zum Ausdruck, dass § 42 Abs. 3 für Bestandsspielhallen grundsätzlich nicht gelten soll". VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.09.2021, AZ VGH 6 S 2716/21



§ 42 Abs. 3 greift für Bestandsspielhallen erst

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

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