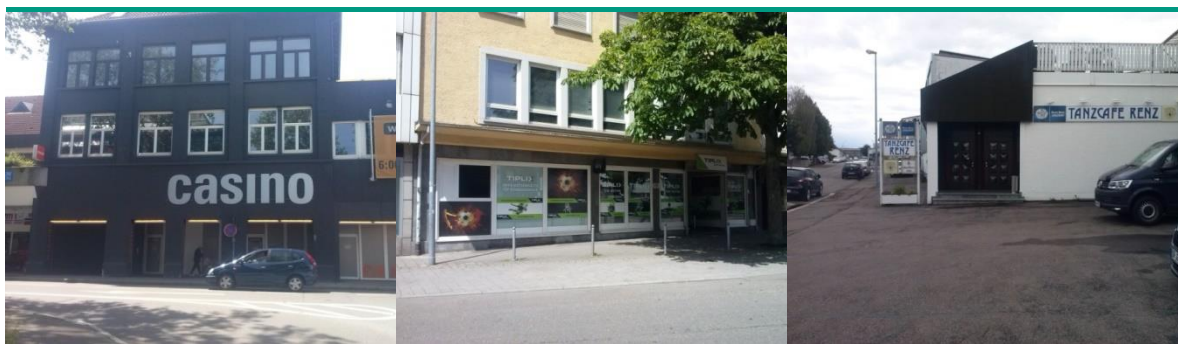




Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Stadt Göppingen



Bearbeitung:

Dr. Rainer Kahnert
Dipl.-Geogr. Peter Helbig

Dortmund, 27.03.2025

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 DatenschutzGrundverordnung 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:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	3
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	3
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	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	17
2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)	19
2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	22
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	26
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT	26
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH INNENSTADT UND IHREM UMFELD	28
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen	28
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich	31
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IM ABGEGRENZTEN INNENSTADTBEREICH	32
3.3.1 Innenstadt / Zentraler Einkaufsbereich	33
3.3.2 Westlicher Innenstadtrandbereich: Busbahnhof	37
3.3.3 Östliche Innenstadt: Gartenstraße / Mörikestraße	39
3.3.4 Zusammenfassende Bewertung der Situation in den zentralen Bereichen	41
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON GÖPPINGEN	41
3.4.1 Innenstadtnahe Gewerbestandorte	42
3.4.1.1 Gewerbestandort Maybachstraße	42
3.4.1.2 Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße/ Siemensstraße	46
3.4.1.3 Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße / Bahnhofstraße	48
3.4.1.4 Gewerbestandort Am Autohof/ Esslinger Straße/ Heilbronner Straße	50
3.4.1.5 Gewerbestandort Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße	53
3.4.1.6 Gewerbestandort Heiningen Straße	54
3.4.1.7 Gewerbestandort Rigistraße (Holzheim, Bodenfeld)	55
3.4.2 Gewerbestandorte im Außenbereich	56
3.4.2.1 Gewerbestandort Stauferpark	56
3.4.2.2 Gewerbestandort Schlater Straße (Holzheim)	58
3.4.2.3 Gewerbestandort Ursenwang	59
3.4.2.4 Gewerbestandort Wilhelm-Zwick-Straße	60
3.4.2.5 Gewerbestandort Autenbachstraße	61
3.4.3 Gewerbegebiete in Faurndau	63

3.4.3.1	Gewerbestandort Kleemannweg	63
3.4.3.2	Gewerbebereich Goethestraße	64
3.4.3.3	Gewerbestandort Marbach.....	65
3.4.4	Gewerbestandort Maitis.....	66
3.4.5	Zusammenfassung	67
4.	<u>EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</u>	68
4.1	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBÜROS UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BADEN-WÜRTTEMBERG	69
4.2	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN	74
4.3	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN	76
4.3.1	Gewerbestandort Maybachstraße	79
4.3.2	Gewerbestandort Jahnstraße	80
4.3.3	Gewerbestandort Metzgerstraße / Stuttgarter Straße	81
4.3.4	Gewerbestandort Leonhard-Weiss-Straße.....	81
4.3.5	Gewerbestandort GroÙeislinger Straße	81
4.3.6	Gewerbestandort Esslinger Straße / Autohof.....	82
4.3.7	Gewerbestandort Heininger Straße.....	83
4.3.8	Gewerbestandort RigistraÙe	84
4.3.9	Gewerbestandort Stauferpark.....	84
4.3.10	Gewerbestandort Schlater Straße Holzheim.....	85
4.3.11	Gewerbestandort Ursenwang	85
4.3.12	Gewerbestandort Autenbachstraße	85
4.3.13	Gewerbestandort Wilhelm-Zwick-StraÙe	86
4.3.14	Gewerbestandorte Kleemannsweg	86
4.3.15	Gewerbestandort Goethestraße	86
4.3.16	Gewerbestandort Marbach.....	87
4.3.17	Gewerbestandort Maitis.....	87
4.4	ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	87
5.	<u>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u>	89
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES	89
5.2	UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	92
5.3	UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN	93

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021..	12
Tab. 2: Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	18

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Göppingen.....	27
Karte 2:	Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Göppingen.....	28
Karte 3:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Göppingen	32
Karte 4:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maybachstraße	42
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße / Siemensstraße.....	47
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße.....	49
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger/ Heilbronner Straße	51
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße	54
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Heininger Straße.....	55
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rigistraße	56
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stauferpark	57
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schlater Straße	58
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ursenwang	59
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilhelm-Zwick-Straße.....	61
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Autenbachstraße	62
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kleemannweg.....	63
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Goethestraße/ Am Filssteg	64
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Marbach (Faurndau).....	65
Karte 19:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maitis	67
Karte 20:	Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in der Kernstadt von Göppingen.....	70
Karte 21:	Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in der Innenstadt von Göppingen	71
Karte 22:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach LGLüG BW mit Mindestabständen in Göppingen	72
Karte 23:	Wettbüros und sensible Einrichtungen nach LGLüG BW mit Mindestabständen in Göppingen	73
Karte 24:	Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Göppingen	75
Karte 25:	Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Maybachstraße	80
Karte 26:	Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Großeislinger Straße	82
Karte 27:	Zulässigkeitsbereich Esslinger Straße / Am Autohof	83
Karte 28:	Zulässigkeitsbereich Heininger Straße.....	84
Karte 29:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Göppingen.....	88

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im September 2021 beauftragte die Stadt Göppingen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des bestehenden Vergnügungsstättenkonzeptes. Anlass für diese Überarbeitung ist zum einen das Auslaufen bestehender Genehmigungen in den kommenden Jahren, zum anderen die veränderte Rechtslage durch den Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer, das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG BW) und die seitherige Rechtsprechung. Im Frühjahr 2025 wurde das Konzept erneut aktualisiert, um insbesondere Veränderungen im Bestand der Vergnügungsstätten zu dokumentieren.

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 Stadtteilen ansiedeln. Eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um entsprechende negative Effekte auf bestimmte Stadtteile zu vermeiden, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig¹. Daraus folgt im Umkehrschluss aber auch die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtteile/ 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*² 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 bedenklich³ - aller-

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

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

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

dings nicht unmöglich⁴. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung⁵. 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 waren⁶. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

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

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.

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

⁵ 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.

⁶ "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 Göppingen 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 ein⁷.

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 Geselligkeitstribs bestimmte Freizeitangebote vorhalten⁸.

⁷ 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.

⁸ 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,
- Wettbüros⁹,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹⁰,
- Varietés¹¹, 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 Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹³,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)¹⁴.

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁵ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

⁹ In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

¹⁰ 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).

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

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

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

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

¹⁵ 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 Positionen¹⁶.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁷. 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 Vergnügungsstätte¹⁸.

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-

¹⁶ 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.

¹⁷ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁸ 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."¹⁹

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"²⁰.

Wettbüros²¹, 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 Livewetten²². Auf Grund des in Deutschland geltenden Wett-

¹⁹ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

monopols²³, 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 kann²⁴. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol²⁵ wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

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

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

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

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

²⁵ 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) dar²⁶. 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 zugänglich²⁷.

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 werden²⁸.

²⁶ 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."

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

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

- **Varietés**²⁹ 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 unterzuordnen³⁰.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen³¹, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft³². 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 Ange-

²⁹ 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.

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

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

³² 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.

botsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

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

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

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

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

Diskotheken und Veranstaltungshallen können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial

(An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) entfalten. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

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

2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

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

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

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a, 5, 6 und 6a sowie § 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs

nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,

3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"³³ 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 ist³⁴. 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.

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

³⁴ ebenda

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³⁵ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzfläche festgelegt³⁶. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf m² maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m² ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

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 erreicht³⁷.

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

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

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

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

gnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt³⁸. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung³⁹.

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen⁴⁰.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m² analog angewendet⁴¹. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m² 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 Verordnungsgeber nicht vorgesehen⁴², daher sind

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

³⁹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

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

⁴¹ 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

⁴² Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis⁴³ oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden⁴⁴.

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 werden⁴⁵. 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 Vergnügungsstätten⁴⁶.

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

⁴³ So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

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

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

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

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) GewO⁴⁷.

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

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt (eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

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

⁴⁷ Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

⁴⁸ VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

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

Bewertungskriterien/ städtebauliche Gründe	Ausprägung
Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit; Auslösen oder Verstärken eines Trading-Down-Effektes	Wird Vergnügungsstätten grundsätzlich unterstellt Bestehende Häufung geringerwertiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote (Ein-Euro-Shops, Telefonläden, Tattoo-Studios,); Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch Einzelhandel- oder Gewerbeflächenkonzept zu belegen
Abweichen von einem spezifischen Nutzungsprofil	Vergnügungsstätten als Fremdkörper in Gebieten mit einer spezifischen Zweckbestimmung (z.B. Technologiepark)
Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebietes	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
Störungen oder Belästigungen der Umgebungsnutzung	Hohes Verkehrsaufkommen zu ungewöhnlichen Zeiten; Lärmentwicklung der Einrichtung selbst; Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft
Verdrängungseffekte	Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) durch Veränderung des Bodenpreisgefüges; anhand der Entwicklung in der Vergangenheit zu prüfen
Beeinträchtigung von städtebaulichen Zielsetzungen oder zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten	Beeinträchtigung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte, z.B. zur Verbesserung bestehender Mißstände oder städtebaulicher Problemlagen bzw. zur definierten Entwicklung eines städtischen Bereiches
Einfügen in das städtebauliche Erscheinungsbild	Auffällige Gestaltung/Werbung, die deutlich von der Darstellung der Umgebung abweicht und/oder an städtebaulich exponierten Stellen (z.B. Ausfallstraßen, Eingangssituationen)
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 Landesrechtes fallen.

2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg)

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

§ 41 Spielhallen

- (1) *Der Betrieb einer Spielhalle bedarf der Erlaubnis nach diesem Gesetz, die die Erlaubnis nach § 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, einzuhalten⁴⁹.*

§ 51 Übergangsregelung

- (5) *Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die zuständige Erlaubnisbehörde in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 befristet für einen angemessenen Zeitraum auf Antrag von der Einhaltung der Anforderungen des § 42 Absätze 1 und 2 befreien; dabei sind der Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung sowie der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle darf dabei 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zur Eingangstür, nicht unterschreiten. § 42 Absatz 3 gilt nur für Spielhallen, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes⁵⁰ eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist.*

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 29.11.2012

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

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

§ 20a Abs. 1 Nr.7a

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

§ 20b Abs.1

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

§ 20b Abs. 2

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

§ 20b Abs. 3:

Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe⁵¹ 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, sowohl untereinander (§ 20b Abs. 2) als auch zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen;
- Die Mindestabstände zu Einrichtungen zum Aufenthalt für Kinder und Jugendliche gelten nicht für Wettbüros, die vor dem 3.4.2020 rechtmäßig betrieben wurden;
- Diese Regelung ist nicht an die Einrichtung, sondern an die Person des Betreibers gebunden. Wechselt der Betreiber, gelten die Mindestabstände.
- In der unmittelbaren Nähe von Sportanlagen sind Wettbüros nicht zulässig. Der Begriff „unmittelbare Nähe“ ist allerdings nicht definiert.⁵²

⁵¹ 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

⁵² In Nordrhein Westfalen wurde bei der Novellierung des Landesglücksspielgesetzes dieser Abstand auf 100m festgelegt.

- Das Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig.
- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden⁵³.

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 determiniert. Städtebaulich problematisch könnte es dann werden, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die städtebaulich einen besonderen Wert darstellen (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). 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.

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

⁵³ D.h. erfolgt eine Übertragung, ist die Einrichtung nicht als Wettannahmestelle, sondern als Wettbüro zu klassifizieren.

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

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

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

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

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

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind

(Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausschließen.

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

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach AG GlüStV NRW bzw. dem Umsetzungsgesetz zum Dritten Glücksspielstaatsvertrag können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreinsniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind⁵⁴.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung, kann sich so eine Spielhalle in eine

⁵⁴ Vgl. Schramer 1988, S15ff.

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

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Göppingen wurden im Oktober 2021 auf der Basis einer intensiven Begehung die bestehenden Informationen aktualisiert und Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Die Erhebungen wurden in 2023 und im Februar 2025 aktualisiert, um den Stand der Vergnügungsstätten in Göppingen fortzuschreiben und zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu dokumentieren. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 2).

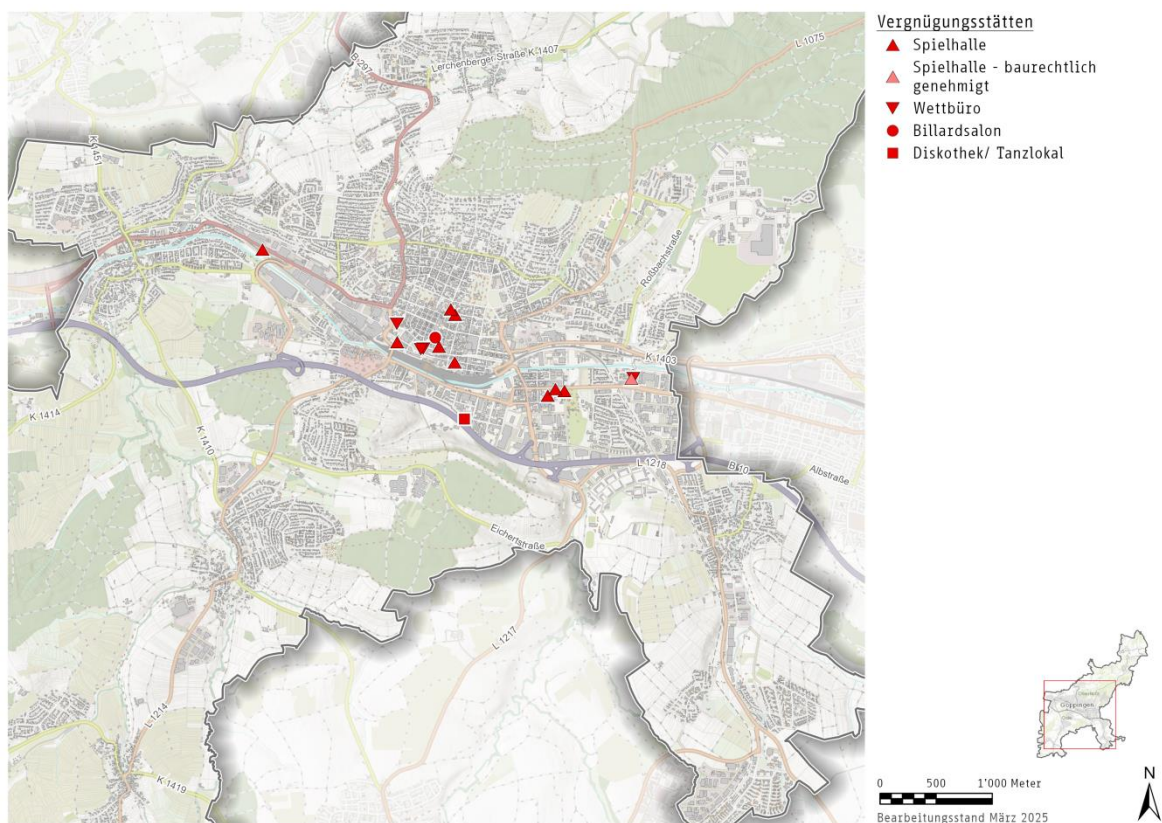
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2021 wurden insgesamt elf Spielhallenstandorte, davon sieben Mehrfachspielhallen (sechs Doppelspielhallen, eine Sechsfachspielhalle) und vier Einzelspielhallen, identifiziert.

Zum Berichtsstand 2023 sind zwei Spielhallenstandorte geschlossen, eine Spielhalle steht vor der Eröffnung, so dass sich der aktuelle Bestand auf zehn Standorte mit 20 Spielhallen beläuft.

Bis Februar 2025 haben sich bei der Zahl der Standorte keine Veränderungen ergeben, jedoch sind die seinerzeit bestehenden Mehrfachspielhallen mittlerweile sämtlich auf Einfachspielhallen reduziert, so dass sich der aktuelle Bestand nunmehr auf 10 Spielhallen (davon eine in Vorbereitung, d.h. genehmigt, aber noch nicht realisiert) beläuft.

Karte 1: Vergnügungsstätten in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Göppingen, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Diese Besetzung entspricht nunmehr einem Wert von 5.880 Einwohnern je Spielhalle. Der zuvor bestehende Wert betrug 2.903 Einwohner je Spielhalle, die Besetzung hat sich damit deutlich reduziert und liegt mittlerweile unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle.

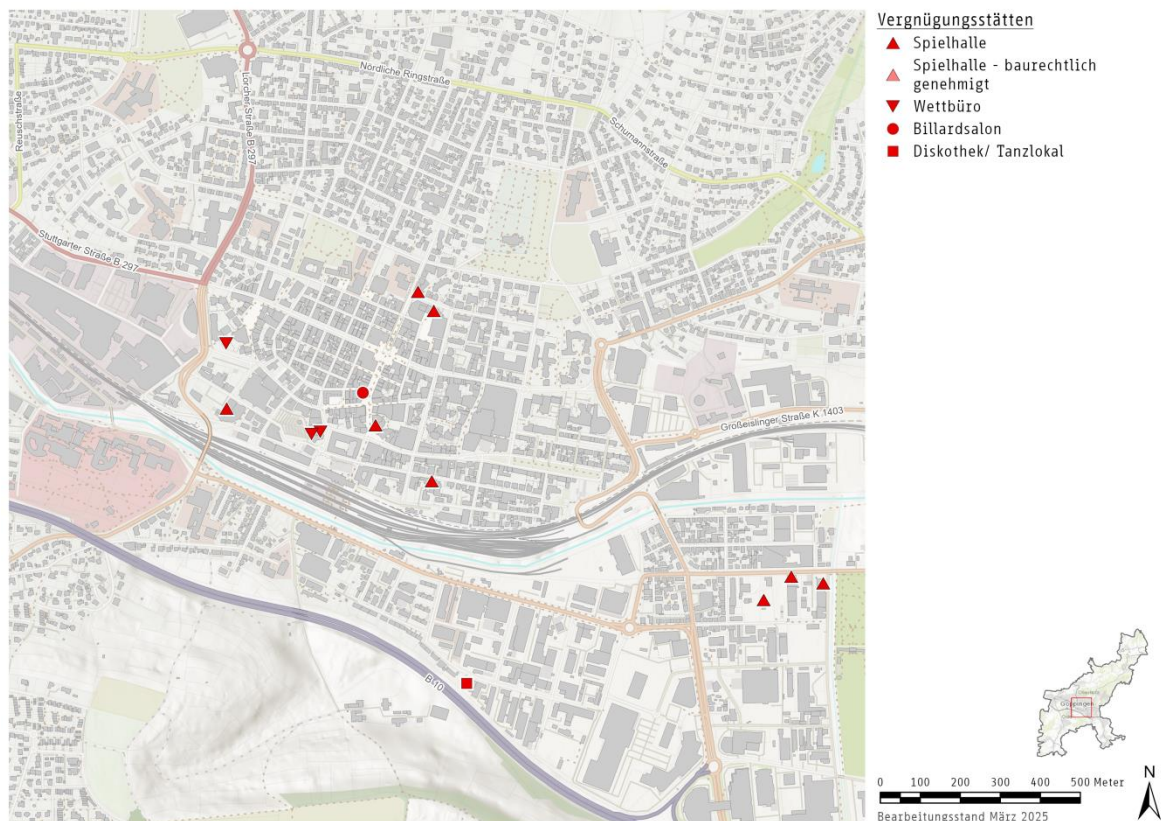
Zusätzlich zu den Spielhallen befinden sich in der Stadt Göppingen mit Stand vom Februar 2025 die folgenden Vergnügungsstätten:

- Drei Wettbüros,
- eine Diskothek,
- ein Billardsalon
- ein Erotikgeschäft mit Videokabinen.

Gegenüber der letzten Erhebung in 2023 wurde ein Wettbüro geschlossen, ansonsten haben sich keine weiteren Veränderungen ergeben.

Die Vergnügungsstätten in Göppingen befinden sich zu einem wesentlichen Teil in oder am Rande der Innenstadt, darüber hinaus in einzelnen innenstadtnahen gewerblichen Bereichen älteren Besiedlungsdatums. Neuere gewerbliche Standorte sind vollständig frei von Vergnügungsstätten.

Karte 2: Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Göppingen, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH INNENSTADT UND IHREM UMFELD

3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen

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

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße/ Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

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

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

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

(begrenztes 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 im abgegrenzten Innenstadtbereich

Innerhalb der Abgrenzung des Vorranggebietes Einzelhandel in der Göppinger Innenstadt befinden sich aktuell drei Spielhallenstandorte, ein Wettbüro, ein Billardsalon und ein Erotikgeschäft mit Videokabinen. Im Einzelnen sind in der südlichen Marktstraße und im Bereich zwischen Bahnhof und dem Straßenverlauf Geislinger Straße / Gerberstraße eine Spielhalle, ein Wettbüro und ein Billardcafé lokalisiert; nördlich der Innenstadt im Bereich Marktstraße / Friedrichstraße befinden sich zwei Spielhallen. Das Erotikgeschäft mit Videokabinen befindet sich östlich der Fußgängerzone in der Schützenstraße. Damit ist der eigentliche Einkaufsbereich weitgehend frei von Vergnügungsstätten (vgl. Karte 3).

In den Innenstadtrandbereichen befindet sich östlich des Bahnhofes (Gartenstraße / Mörikestraße) ein Spielhallenstandort, westlich der Innenstadt (Busbahnhof) ein Spielhallenstandort und drei Wettbüros. In den Gewerbegebieten befinden sich insgesamt vier, zukünftig (nach Eröffnung der bereits genehmigten Spielhalle) fünf Spielhallenstandorte.

Damit ist die bisherige Konzentration der Vergnügungsstätten in Göppingen auf die Innenstadt mittlerweile erheblich abgeschwächt; vor allem die Besetzung der östlichen und westlichen Randbereiche hat sich reduziert, während sich die Vergnügungsstättenstandorte im Vorranggebiet Einzelhandel wie bisher auf die südlichen (Bahnhofsnähe) und nördlichen (Friedrichstraße) Randbereiche konzentrieren, der eigentlichen zentrale Bereich hingegen von Vergnügungsstätten freigehalten ist.

Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Göppingen, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Allerdings bestehen im Bereich der nördlichen Innenstadt (Friedrichstraße) und im Bereich Ulmer Straße/Maybachstraße nach wie vor Standorte, die zueinander den Mindestabstand nach LGlüG Baden Württemberg deutlich unterschreiten, so dass eine weitere Reduzierung des Bestands zu erwarten ist. Auf lange Sicht wird in beiden Bereichen nur je ein Spielhallenstandort verbleiben.

3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IM ABGEGRENZTEN INNENSTADTBEREICH

Da sich die städtebauliche Situation in der Innenstadt vor allem aufgrund erheblicher Investitionen im Bahnhofsumfeld verändert hat, wird die städtebauliche Analyse aus dem Jahr 2010 nicht unverändert übernommen, sondern überprüft und an die veränderte Situation angepasst.

3.3.1 Innenstadt / Zentraler Einkaufsbereich

Die Innenstadt mit dem zentralen Einkaufsbereich erstreckt sich vom Bahnhof Göppingen im Süden bis zur Friedrichstraße im Norden. Im Westen reicht die Innenstadt annähernd bis zur Lorcher Straße, im Osten bildet die Mörikestraße die Grenze. Der Bereich ist geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzung.

Die Innenstadt wird durch das als Fußgängerzone ausgebildete Einkaufskreuz Hauptstraße/ Poststraße und Marktstraße geprägt. Der Marktplatz bildet hierbei die städtebaulich-funktionale Mitte von Göppingen und übernimmt eine wichtige Verteiler- und Orientierungsfunktion. Diese Hauptlagen (1a-Lagen) zeichnen sich durch eine hohe Besatzdichte insbesondere des Einzelhandels aus, die zu einer hohen Fußgängerfrequenz führt. Weitere relativ stark frequentierte Lagen (1b-Lage) stellen der Schillerplatz sowie die Grabenstraße und das südliche Teilstück der Marktstraße dar. Im Osten der Innenstadt sind an die Fußgängerzone Bleichstraße angrenzend mit einem großflächigen Modehaus und einem Kaufhaus wichtige Magnetbetriebe der Innenstadt vorhanden. Allerdings ist die städtebaulich-funktionale Anbindung der Bleichstraße zu den weiteren Hauptlagen der Innenstadt infolge u.a. der räumlichen Ausdehnung der Innenstadt und städtebaulicher Zäsuren/ Brüche (u.a. Schützenstraße) unbefriedigend.

Innerhalb dieses Bereiches befinden sich mit einer Spielhalle und einem Billardcafé lediglich zwei Vergnügungsstätten. Zwei weitere Spielhallen befinden sich am nördlichen Rand der Innenstadt

Spielhalle Marktstraße 1

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle	
Lage:	im Erdgeschoss und 1. OG im zentralen Versorgungsbereich	
Umgebungsnutzung:	großes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Umfeld (Fußgängerzone)	
Störpotenzial:	negative Auswirkungen auf den Außenraum	
Optik/ Gestaltung:	auffällige Werbeanlagen/ Gestaltung	
Planungsrecht:	B-Plan Kerngebiet (MK) (Vergnügungsstätten im UG/OG zulässig)	
Sonstiges:	stabiles Umfeld	

Billardsalon Marktstraße 8

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Billardsalon	
Lage:	innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Fußgängerzone) im 1. OG eines Geschäftsgebäudes	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im unmittelbaren Umfeld	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	zurückhaltende Werbung, gute Integration	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	Beitrag zur Belebung der Innenstadt und keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld	

Spielhalle Friedrichstraße 36

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle	
Lage:	in einer Passage am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches	
Umgebungsnutzung:	Teil eines Gebäudekomplexes mit Einzelhandel, Bürodienstleistungen, Wohnnutzungen	
Störpotenzial:	Abschottung durch verklebte Schaufenster	
Optik/ Gestaltung:	vom Straßenraum nicht einsehbar, keine Werbung am Eingang, Spielhalle selbst mit auffälliger Gestaltung und verklebten Schaufenstern	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	keine Orientierung zum zentralen Versorgungsbereich	

Spielhalle Marktstraße 25

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle	
Lage:	Untergeschoss eines Geschäftsgebäudes am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel und Dienstleistungen im selben Gebäude und im Umfeld, andere Vergnügungsstätten im Umfeld	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	zurückhaltende Werbeanlagen, durch Begrünung „maskiert“, unauffällige Lage im Untergeschoss	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	stabiles Umfeld	

Der Bereich um den Bahnhof und der Übergang von Bahnhof in die Innenstadt ist durch umfangreiche Investitionen in den letzten Jahren gekennzeichnet. Zu nennen sind vor allem die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit einer Tiefgarage und eine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung, größere Investitionen im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Geislinger Straße sowie zwischen Geislinger Straße, Grabenstraße und Marktstraße (u.a. Hotel, neuer Supermarkt). Dies hat zu einer erheblichen Aufwertung dieses zuvor vernachlässigten Bereiches geführt. Angesichts der oben beschriebenen weiträumigen Ausdehnung der Göppinger Innenstadt ist nicht auszuschließen, dass dies zu Lasten anderer, eher peripherer Bereiche der Innenstadt geht.

Im unmittelbaren Umfeld dieses Bereiches befindet sich ein Wettbüro; ein zweites vormals hier bestehendes Wettbüro wurde geschlossen.

Wettbüro Freihofstraße 5

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Wettbüro	
Lage:	am Rand des zentralen Versorgungsbereiches	
Umgebungsnutzung:	Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie im Umfeld Weiteres Wettbüro im gleichen Gebäudekomplex, zum Busbahnhof orientiert	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	eingeschränkte Sichtbarkeit durch Begrünung, auffällige Gestaltung und verklebte Schaufenster	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	/	

3.3.2 Westlicher Innenstadttrandbereich: Busbahnhof

Der westliche Randbereich der Innenstadt zwischen Grabenstraße und Bahnlinie ist vor allem durch den zentralen Omnibusbahnhof geprägt, in dessen Umfeld sich einerseits mehrere Parkhäuser und Parkplätze, andererseits verschiedene kleinteilige Cityergänzungsnutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) befinden. Der Bereich macht in der Summe einen wenig geordneten und wenig attraktiven Eindruck; Trading-Down-Tendenzen sind unverkennbar.

In diesem Bereich befindet sich eine Mehrfachspielhalle (6 Spielhallen). Eine vormals bestehende Spielhalle ist mittlerweile zu einem Wettbüro umgenutzt worden.

Spielhalle Bahnhofstraße 34

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle	
Lage:	im Innenstadttrandbereich an Ausfallstraße	
Umgebungsnutzung:	Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen im Umfeld keine Beeinträchtigung zentraler Lagen	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	geschlossen wirkende Erdgeschosszone/ nicht einsehbar, gute bauliche Qualität, Dominanter Auftritt, deutliche Wahrnehmung durch sehr auffällige Werbung	
Planungsrecht:	§ 34 BauBG; faktisches Mischgebiet)	
Sonstiges:	städtebaulich stabile Qualität	

Wettbüro Bahnhofstraße 9

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Wettbüro	
Lage:	am Rand des zentralen Versorgungsbereich un mittelbar am Busbahnhof; Wettbüro im Erdgeschoss	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Dienstleitungen, Gastronomie Verkehrsinfrastruktur	
Störpotenzial:	Geringes Störpotenzial, aber problematische Lage am Busbahnhof	
Optik/ Gestaltung:	Keine auffällige Werbeanlagen, aber teilweise abgeklebte Schaufenster, deutliche Sichtbarkeit	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	Busbahnhof unmittelbar angrenzend	

Wettbüro Fischstraße 7

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Wettbüro	
Lage:	am Rand des zentralen Versorgungsbereich Wettbüro im Erdgeschoss	
Umgebungsnutzung:	Dienstleitungen, Gastronomie und Wohnnutzungen im Umfeld (geringe funktionale Dichte)	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der angrenzenden Wohnnutzung	
Optik/ Gestaltung:	auffällige Werbeanlagen, deutliche Sichtbarkeit	
Planungsrecht:	B-Plan: Kerngebiet (MK)	
Sonstiges:	Busbahnhof in unmittelbarer Nähe	

Die zuvor erwähnte Erneuerung des Bereiches um den Bahnhof und des Bereiches zwischen Bahnhof und Innenstadt soll auf die benachbarten Bereiche ausgedehnt werden. Für den westlichen Innenstadtbereich um den Busbahnhof ist im Jahr 2022 eine Grobanalyse für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept⁵⁵ erstellt worden, das als Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes dienen soll. Dieses Sanierungsgebiet ist mittlerweile in das Förderprogramm des Landes aufgenommen.

3.3.3 Östliche Innenstadt: Gartenstraße / Mörikestraße

Eine ähnliche Situation wie um den Busbahnhof findet sich im östlichen Innenstadtrandbereich vor allem im Bereich Gartenstraße/ Davidstraße. Hier findet sich ein stark gemischtes Quartier mit Bürodienstleistungen, Handwerksbetrieben, gastronomischen Einrichtungen und Vergnügungsstätten.

Spielhalle Gartenstraße 34

Art der Vergnügungsstätte:	Mehrfachspielhalle	
Lage:	im Erdgeschoss abseits des zentralen Versorgungsbereiches	
Umgebungsnutzung:	überwiegend Wohnnutzungen, daneben Gastronomie, Dienstleistungen und vereinzelt Einzelhandel andere Vergnügungsstätten im Umfeld	
Störpotenzial:	ggf. negative Auswirkungen auf Wohnnutzung	
Optik/ Gestaltung:	ungewöhnlich gestaltete Werbeanlagen und Abschottung durch verklebte Schaufenster	
Planungsrecht:	§ 34 BauGB; faktisches Mischgebiet; B-Plan im Aufstellung (WB / MU)	
Sonstiges:	stabiles Umfeld	

⁵⁵ Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Grobanalyse gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Am Fischbergele“, Ludwigsburg 2022

Der Bereich geht nach Osten stärker in ein von Wohnnutzung geprägtes Quartier über, wobei sich nördlich davon im Bereich der Geislinger Straße / Obere Karlstraße in größerem Maße Einzelhandelsnutzungen befinden, die eine Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich darstellen. Hier befindet sich - nachdem eine Mehrfachspielhalle und ein Billardsalon geschlossen wurden - nur noch ein Erotikgeschäft mit Videokabinen.

Erotikgeschäft mit Videoangebot

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Erotikgeschäft mit Videoangebot	
Lage:	am Rand des zentralen Versorgungsbereiches in einem überwiegend wohnlich genutztem Gebäude, zurückgesetzt in einer Arkadensituation	
Umgebungsnutzung:	überwiegend Wohnen, einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld	
Störpotenzial:	ggf. Konflikt mit Wohnnutzung	
Optik/ Gestaltung:	Zurückgesetzte Lage, unauffällige Gestaltung, geschlossene Außenwirkung.	
Planungsrecht:		
Sonstiges:		

Analog zu den Planungen für den westlichen Innenstadtrandbereich sind auch für den östlichen Innenstadtbereich umfassende städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung vorgesehen. Konkrete Maßnahmen sind bisher vor allem im Bereich Mörikestraße und Karlstraße umgesetzt, wo offenbar eine erfolgreiche Aufwertung vorgenommen wurde. Für den Bereich zwischen Gartenstraße und Bahnlinie existieren bisher allerdings nur allgemeine Zielaussagen, wonach dieser Bereich für die Etablierung von Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen und die Stabilisierung und den Ausbau von Handwerkerhöfen vorgesehen ist⁵⁶. Die entsprechenden Planungen sind allerdings noch nicht soweit konkretisiert wie die Planungen für den westlichen In-

⁵⁶ Stadt Göppingen (Hg), Masterplan Innenstadt, Göppingen 2015; Stadt Göppingen (Hg), Rahmenplan Bahnhofsumfeld. Sanierungs- und Neuordnungsgebiete entlang der Bahnlinie, Göppingen 2012

nenstadtrandbereich; entsprechende Konkretisierungen sind derzeit in Vorbereitung.

3.3.4 Zusammenfassende Bewertung der Situation in den zentralen Bereichen

In Göppingen ist das Vorranggebiet Einzelhandel bis auf Randlagen frei von Vergnügungsstätten. Dies sollte auch beibehalten werden, um die Versorgungsfunktion dieses Bereiches nicht zu schwächen.

Eine gewisse, durch den Rückbau von Mehrfachspielhallen mittlerweile aber deutlich abgeschwächte Konzentration findet sich südlich des zentralen Einkaufsbereiches zwischen Innenstadt und Bahnhof, wo praktisch eine „Achse“ von Vergnügungsstätten existiert, die sich von der Bahnhofstraße westlich des Busbahnhofes über die Bereich Färberstraße/Geislinger Straße bis zur Mörikestraße im östlichen Innenstadtrandbereich erstreckt. Diese Besetzung mit Vergnügungsstätten ist insofern problematisch, als um den Bahnhof und zwischen Bahnhof und Innenstadt umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen stattgefunden haben und entsprechende Maßnahmen auch für den westlichen und östlichen Innenstadtrandbereich vorgesehen bzw. in Vorbereitung sind und der städtebauliche und funktionale Anschluss sowohl des Bahnhofsbereiches als auch der Randbereiche zur Innenstadt weiter verbessert werden sollen. Vergnügungsstätten könnten in diesen Bereichen die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele beeinträchtigen.

3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON GÖPPINGEN

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. möglichen Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

Es werden nachfolgend zunächst die - zumeist älteren - innenstadtnahen Gebiete beschrieben, die vielfach über einen Bestand an Vergnügungsstätten verfügen und/oder keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennen lassen, die gegen eine möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen.

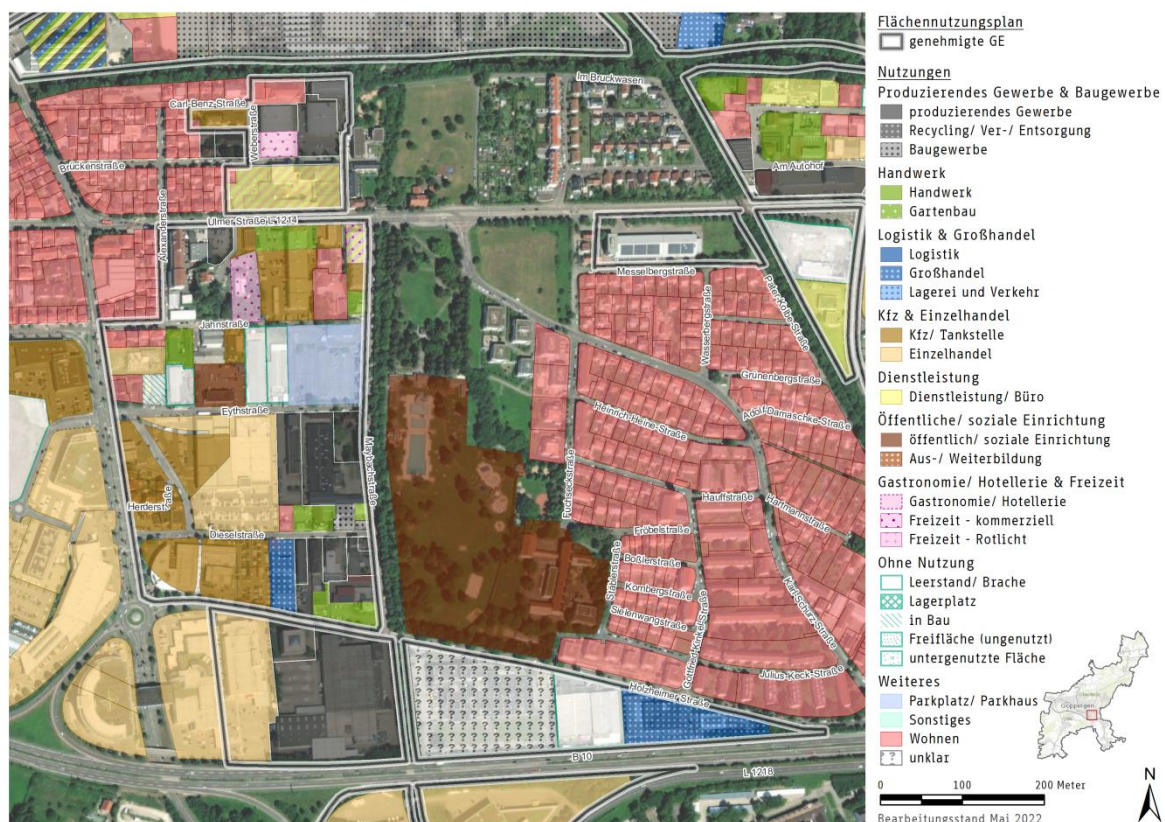
3.4.1 Innenstadtnahe Gewerbestandorte

3.4.1.1 Gewerbestandort Maybachstraße

Der Gewerbestandort Maybachstraße weist sowohl bei den Nutzungen als auch in der Größe der Betriebe eine unterschiedliche Struktur auf:

- Der Bereich nördlich der Ulmer Straße ist neben einzelnen Gewerbebetrieben vor allem durch ein großes umgenutztes Gewerbegebäude mit einer Mischung aus Einzelhandelsnutzungen (im EG) und Dienstleistungen in den Obergeschossen geprägt.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maybachstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

- Der Bereich zwischen Ulmer Straße und Holzheimer Straße ist von einer teilweise sehr dichten Besiedlung aus Gewerbe, Handel, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt, wobei auch hier einzelne früher gewerblich genutzte Gebäude umgenutzt sind bzw. allenfalls in rudimentärer Nutzung stehen.
- Der Bereich südlich der Holzheimer Straße ist wiederum von wenigen großen Betrieben geprägt, wobei die Nutzung im Westen (zur Heininger Straße) mit Handelsnutzungen (Möbel) beginnt, sich mit einem größeren Industriebetrieb fortsetzt, woran verschiedene Großhandelsbetriebe/ Vertriebszentren anschließen, und mit einem derzeit leerstehenden Kfz-Betrieb endet.

Vor allem der Bereich beidseits der Ulmer Straße scheint einem strukturellen Wandel zu unterliegen, wie sich an um- und untergenutzten Gebäuden zeigt. In diesem Bereich sind auch mehrere Vergnügungsstätten (drei Spielhallenstandorte) im direkten funktionalen Zusammenhang unter deutlicher Unterschreitung der Mindestabstände nach LGlÜG angesiedelt, die deutlich sichtbare Anzeichen einer Zweckentfremdung sind. Von vier Bauvoranfragen für Spielhallen im Jahr 2010 ist nur eine realisiert worden. Insgesamt findet sich in diesem Gebiet auch nach Rückbau der Mehrfachspielhallen eine deutliche Konzentrationen von Vergnügungsstätten⁵⁷.

⁵⁷ Aufgrund dieser Unterschreitung der Mindestabstände wird es aber zukünftig zu einer weiteren Reduzierung kommen, Nach Einschätzung des Ordnungsamtes wird in diesem Bereich langfristig nur ein Spielhallenstandort übrigbleiben.

Spielhalle Maybachstraße 19

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle (Rückbau)	
Lage:	in einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung Erdgeschosslage	
Umgebungsnutzung:	kein homogenes Gebiet dafür starke Nutzungsmischung Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im gleichen Gebäude, andere Vergnügungsstätten im gleichen Umfeld	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	auffällige und aggressive Außengestaltung/ Werbung	
Planungsrecht:	B-Plan: Gewerbegebiet (GE)	
Sonstiges:	städtebaulich, gestalterisch und funktional stabiles Umfeld	

Spielhalle Ulmer Straße 38

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle
Lage:	in überwiegend gewerblich genutztem Gebiet, starke Nutzungsmischung
Umgebungsnutzung:	Kneipe mit Musikangebot im gleichen Gebäude, weitere Spielhallen im direkten Umfeld
Störpotenzial:	/
Optik/ Gestaltung:	zurückgesetztes Gebäude, Orientierung der Spielhalle von der Straße abgewandt, auffällige Gestaltung, aber nicht einsehbar, eher zurückhaltende Werbung
Planungsrecht:	B-Plan: Gewerbegebiet (GE)
Sonstiges:	Vergnügungsstättenkonzentration



Spielhalle Ulmer Straße 42

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle (Rückbau)
Lage:	in überwiegend gewerblich genutztem Gebiet, im rückwärtigen Bereich
Umgebungsnutzung:	andere gewerbliche Nutzungen (Kfz-Gewerbe) im gleichen Gebäude andere Spielhallen im Umfeld
Störpotenzial:	/
Optik/ Gestaltung:	auffällige Gestaltung, von der Straße einsehbar
Planungsrecht:	B-Plan: Gewerbegebiet (GE)
Sonstiges:	unempfindliches Umfeld Vergnügungsstättenkonzentration



Der Bereich südlich der Eythstraße erscheint trotz recht heterogener Nutzung stabil, wobei sich der verhältnismäßig hohe Einzelhandelsanteil bereits auf die Bodenpreise ausgewirkt haben dürfte. Eine Rückführung der Flächen für die eigentlichen Zielgruppen (Handwerk und produzierendes Gewerbe), die häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten können, ist somit schon erschwert worden. Vergnügungsstätten sind hingegen in der Lage, die höheren Boden- und Mietpreise zu entrichten. Auf Grund der bereits bestehenden Zweckentfremdung des Gewerbegebiets sind bodenrechtliche Spannungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zu erwarten.

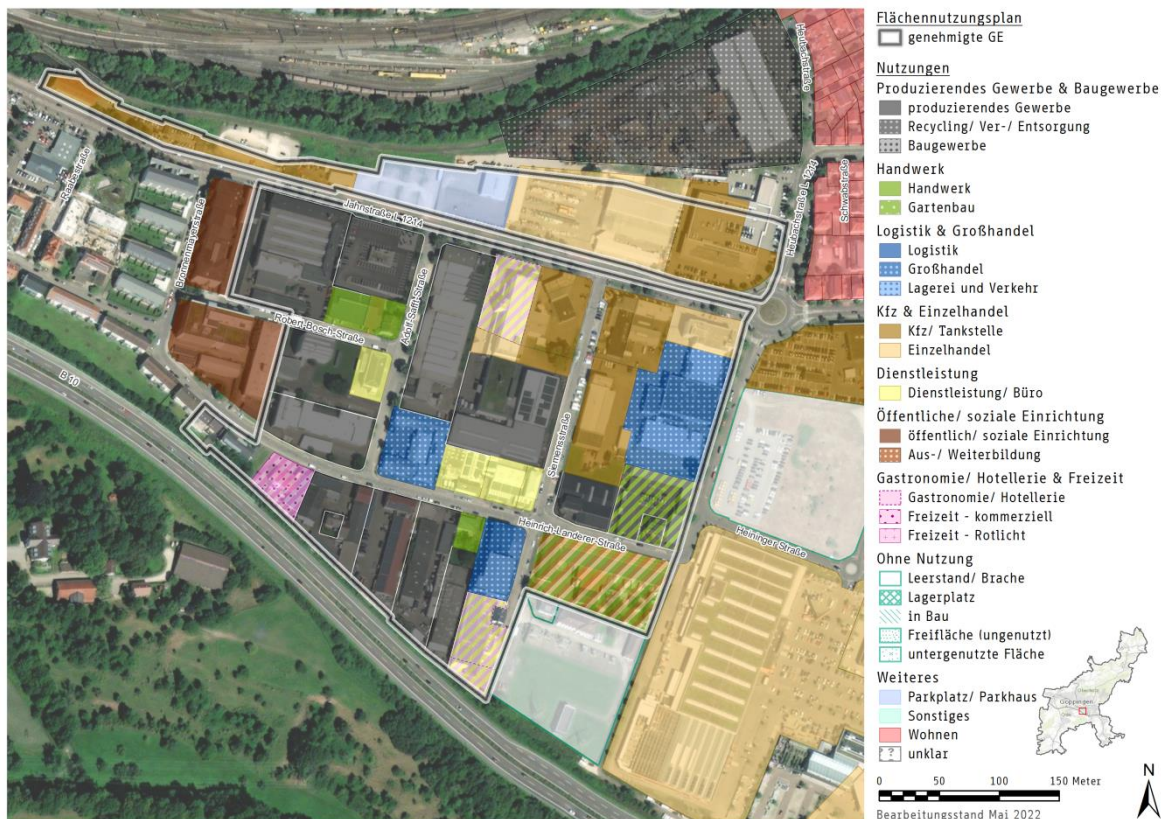
Anders als im nördlichen Bereich grenzt keine Wohnnutzung an, sodass eine Verträglichkeit auch aus diesem Standpunkt gegeben ist. Konflikte mit sonstigen "seriösen" Nutzungen sind infolge deren Abschottung und Trennwirkung der Maybachstraße/ B 10 ebenfalls nicht unmittelbar gegeben.

3.4.1.2 Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße/ Siemensstraße

Der Gewerbebereich Jahnstraße/ Siemensstraße ist ein älteres Gewerbegebiet mit sehr heterogener Besetzung. Das Gebiet ist sehr dicht bebaut, weist aber noch in begrenztem Maße Entwicklungsreserven auf. Gestaltungselemente sind ebenfalls nur rudimentär vorhanden; die Gestaltung der Gebäude ist überwiegend zweckmäßig, die Infrastruktur ist vor allem im südlichen Bereich erneuerungsbedürftig.

Die Nutzung ist insgesamt sehr heterogen: Mit der FH Esslingen und einzelnen hochwertigen Betrieben (Jung, Eberspächer) ist ein technologieorientierter Schwerpunkt gegeben; mit dem Jahncenter und verschiedenen Grundstücken im südlichen Bereich der Siemensstraße und der Heinrich-Landerer-Straße finden sich Um- und Zwischennutzungen aufgegebener Gewerbestandorte, vereinzelt auch Leerstände. Dies ermöglicht teilweise Standorte für kleine gewerbliche Betriebe, teilweise finden sich hier auch suboptimale Nachnutzungen (Kulturverein, Diskothek). Ein im südlichen Bereich der Siemensstraße existierendes gewerbliches Gebäude, das vor einigen Jahren noch leer stand, ist mittlerweile zu einem Gewerbehof umgebaut worden. Die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweitung des Gebietes nach Osten wird vor allem von Betrieben des (großflächigen) Einzelhandels und des Kfz-Gewerbes genutzt.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße / Siemensstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Bereich nördlich der Jahnstraße, vor einigen Jahren noch zu wesentlichen Teilen industriell-gewerblich genutzt, befindet sich im Umbau und wird derzeit vor allem im westlichen Teil nur unterwertig (Parkplätze, Abstellplätze, Zwischennutzungen) genutzt.

In der Summe hat sich die Gefahr einer Erosion der gewerblichen Struktur vor allem im Bereich der südlichen Siemensstraße bisher nicht realisiert; im Gegenteil sind neue Investitionen im Bestand zu beobachten, die das Gebiet stabilisieren.

An dem Standort befindet sich mit einem Tanzlokal eine Vergnügungsstätten.

Diskotheek / Tanzlokal Heinrich-Landerer-Straße 56

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Tanzlokal
Lage:	in überwiegend gewerblich genutztem Gebiet, Wohnnutzung angrenzend
Umgebungsnutzung:	andere gewerbliche Nutzungen, öff. Einrichtungen (Fachhochschule), Wohnen westlich angrenzend
Störpotenzial:	/
Optik/ Gestaltung:	auffällige Gestaltung, von der Straße einsehbar
Planungsrecht:	B-Plan:
Sonstiges:	unempfindliches Umfeld

**3.4.1.3 Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße / Bahnhofstraße**

Der Bereich Metzgerstraße/ Bahnhofstraße ist ein innenstadtnaher traditioneller Industriestandort mit lang ansässigen Betrieben, offenbar ab dem 19. Jahrhundert historisch gewachsen und in enger Verflechtung mit angrenzenden Wohnnutzungen. In diesem Gebiet finden sich traditionelle Göppinger Betriebe. Die Baudichte und Grundstücksausnutzung sind, insbesondere im Bereich Bahnhofstraße und der nördlichen Bebauung der Stuttgarter Straße, sehr hoch. Einzelne Gebäude entlang der Stuttgarter Straße stehen leer bzw. sind nachgenutzt. Das Areal zwischen Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße ist einem umfangreichen Umbau unterzogen worden und wird jetzt entlang der Stuttgarter Straße vor allem von Einzelhandelsbetrieben, an der Willi-Bleicher-Straße von Dienstleistungsnutzungen, bestimmt.

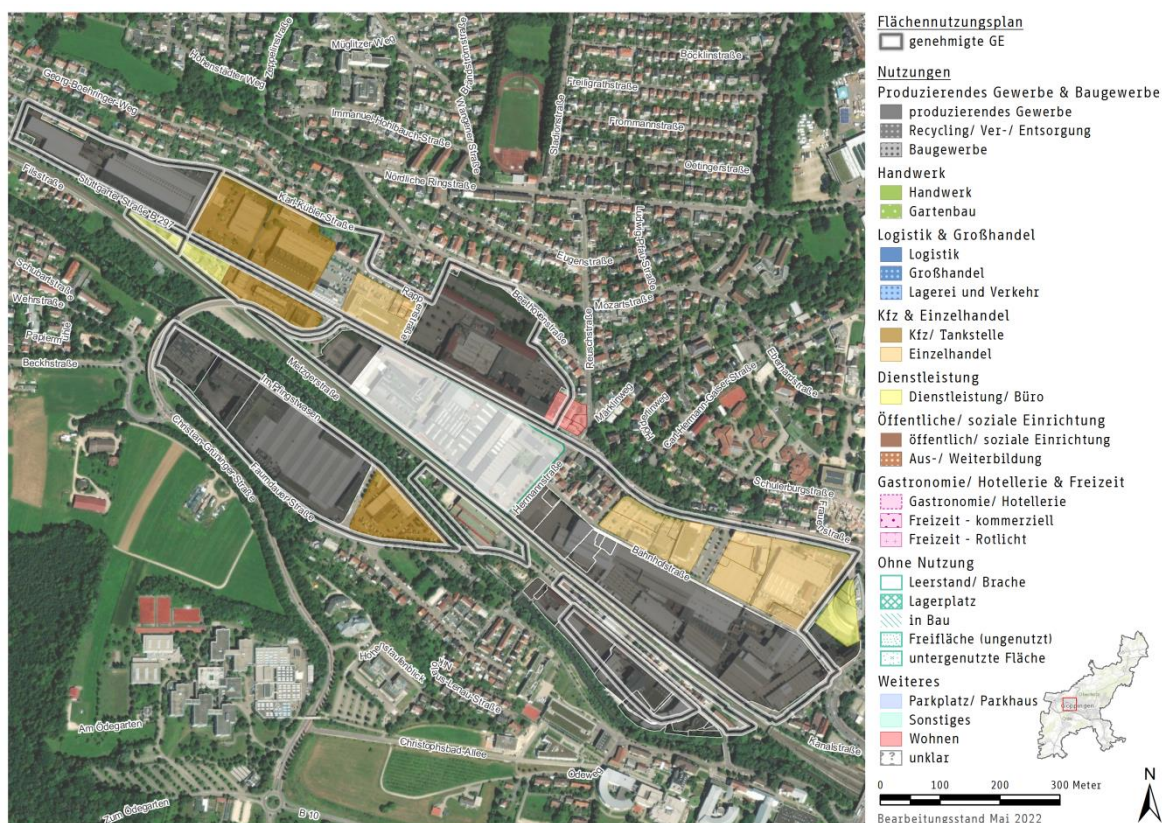
Südlich der Bahnlinie Stuttgart-Ulm finden sich im Bereich westlich der Christian-Grüninger-Straße (Zubringer B 10) kleinere Betriebe, vorrangig mit Kfz-Orientierung.

Der Gewerbebereich an der Metzgerstraße ist ebenfalls durch mehrere größere Industriebetriebe geprägt, untergemischt finden sich einzelne Betriebe des Kfz-Ge-

werbes und des Möbelhandels. Im Osten ist entlang der Metzgerstraße zudem Wohnnutzung eingestreut.

In der Summe ist der Bereich ein klassisches innenstadtnahes Industriegebiet des 19./ frühen 20. Jahrhunderts mit intensiver industrieller Nutzung. Die Betriebe scheinen stabil, das Beispiel Märklin zeigt aber, dass auch in diesen Konstellationen Flächenfreisetzungen vorkommen können, bei denen eine Nachnutzung nur mit Schwierigkeiten zu erreichen ist.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich, an der Stuttgarter Straße gelegen, eine Spielhalle. Als Frequenzbringer fungiert eine benachbarte Fast-Food-Gastronomie. Konflikte mit der an das Gebiet nördlich angrenzenden Wohnfunktion sind trotz räumlicher Nähe auf Grund fehlender städtebaulich-funktionaler Beziehungen eher nicht gegeben.

Spielhalle Stuttgarter Straße 82

(Foto Quellen: eigene Begehung)

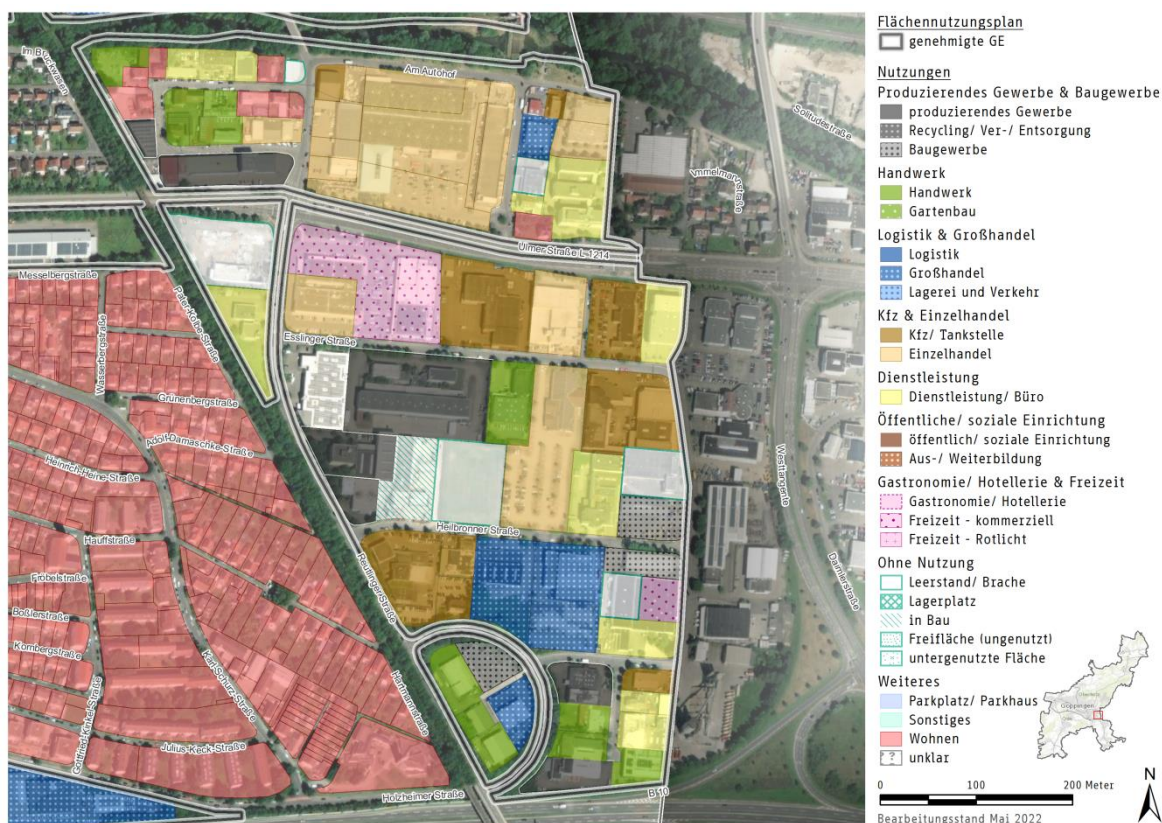
Art der Vergnügungsstätte:	Einfachspielhalle	
Lage:	an Ausfallstraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Spielhalle im 1. OG	
Umgebungsnutzung:	Umgebung wird gewerblich genutzt sowie andere gewerbliche Nutzungen im gleichen Gebäude Unempfindliches Umfeld	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	eher zurückhaltende Werbung (verglichen mit anderer Werbung am Gebäude) und vergleichsweise geringe Sichtbarkeit	
Planungsrecht:	B-Plan:	
Sonstiges:	keine weiteren Vergnügungsstätten im Umfeld	

3.4.1.4 Gewerbestandort Am Autohof/ Esslinger Straße/ Heilbronner Straße

Der Gewerbestandort erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Stuttgart-Ulm im Norden und der B 10 im Süden und wird im Westen teilweise durch die Holzheimer Straße/ Reutlinger Straße sowie durch die Bahnlinie begrenzt. Im Osten setzt sich das gewerbliche Gebiet nahtlos auf Eislinger Gemarkung fort. Bei der Analyse sind zwei - durch die Ulmer Straße getrennte - Teilbereiche zu unterscheiden.

Das nördliche Teilgebiet „Autohof“ zwischen Ulmer Straße und der Bahnlinie Stuttgart-Ulm wird im östlichen Teil durch Handelsnutzungen und Dienstleistungen geprägt. Der westliche, sehr dicht bebaute, Teil besteht aus Handwerksbetrieben, einem größeren Industriebetrieb sowie einzelnen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Entwicklungsreserven bestehen nicht.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger/ Heilbronner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Bereich Esslinger Straße/ Heilbronner Straße ist ein in Teilen dicht bebautes gewerbliches Gebiet. Nutzungsmäßig finden sich unterschiedliche Schwerpunkte im Gebiet; während der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Esslinger Straße vorrangig durch Einzelhandel geprägt ist und sich im Schnittbereich Esslinger Straße/ Heilbronner Straße eine Agglomeration von Kfz-Nutzungen findet, die sich auf Esslinger Gemarkung fortsetzt, ist der südliche Teil dieses Gewerbegebietes um die Heilbronner Straße eher durch Großhandels- und teilweise Produktionsnutzungen geprägt. Das Gebiet südlich der Heilbronner Straße (Stich zur B 10) hat eine deutlich kleingewerbliche Prägung.

Das Gebiet weist ein großes, ehemals durch einen Einzelhandelsbetrieb genutztes, leerstehendes Gebäude auf. Andere, früher bestehende Leerstände sind wieder in Nutzung; teilweise ist es dabei auch zu veränderten Nutzungsverteilungen in bestehenden Gebäuden gekommen: Diese Aktivitäten belegen aber ein grundsätzliches In-

teresse an einem Standort in diesem Gebiet. Die äußere Anmutung erzeugt den Eindruck eines funktionalen Gewerbegebietes mit teilweise extensiver Bebauung und solidem, aber nicht überdurchschnittlichem, baulichem Standard. Das Gebiet erscheint stabil, Erosionstendenzen oder Anzeichen für weitere Nutzungsveränderungen sind nicht erkennbar.

Das Gewerbegebiet ist durch einen verhältnismäßig hohen Anteil an (auch zentren-typischen) Einzelhandelsbetrieben, Großhandel sowie KFZ-Gewerbe/ Autohandel geprägt, was sich bereits auf die Bodenpreise ausgewirkt haben dürfte. Diese bereits bestehende Zweckentfremdung führt dazu, dass bodenrechtliche Spannungen durch die Ansiedlung einer (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätte Einrichtung nicht zu erwarten sind.

Im Teilgebiet Am Autohof wird derzeit die Eröffnung einer Spielhalle vorbereitet.

Spielhalle (in Vorbereitung) Am Autohof 2

(Foto Quellen: eigene Begehung)

Art der Vergnügungsstätte:	Spielhalle	
Lage:	in gewerblich genutztem Gebiet, im rückwärtigen Bereich	
Umgebungsnutzung:	andere gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen	
Störpotenzial:	/	
Optik/ Gestaltung:	Bisher eher unauffällige Gestaltung, von der Straße einsehbar Werbung noch nicht einzuschätzen	
Planungsrecht:	B-Plan:	
Sonstiges:	unempfindliches Umfeld	

Westlich schließt an das Gewerbegebiet zwar eine zusammenhängende Wohnnutzung an; auf Grund der Verkehrsanlagen, insbesondere der Bahntrasse und der Bepflanzung, sowie fehlender Quermöglichkeiten bestehen jedoch keine städtebaulich-funktionalen Beziehungen, sodass ein städtebaulicher Grund zur Versagung des Ausnahmeetatbestandes auch vor diesem Hintergrund nicht gegeben ist. Allerdings sind auf Grund des Wirkungsumfeldes von Vergnügungsstätten Konflikte mit der Nachbarstadt zu erwarten.

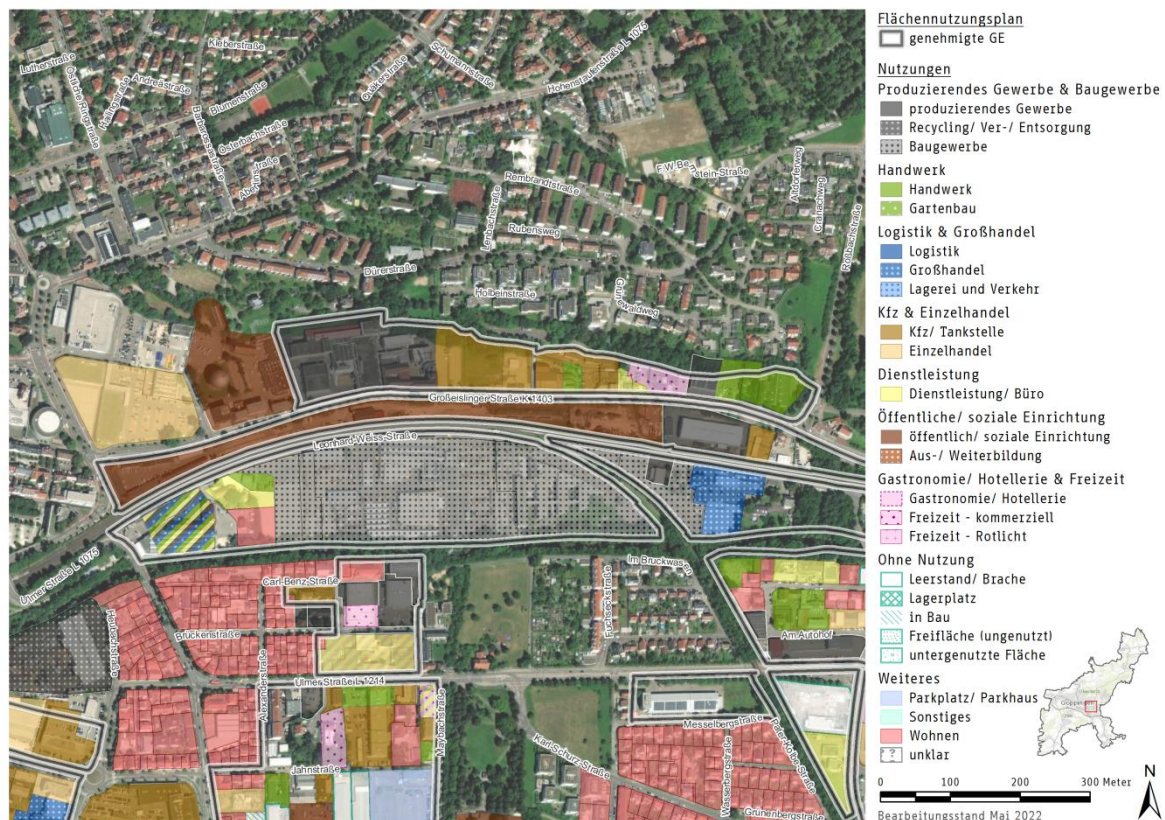
3.4.1.5 Gewerbestandort Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße

Der Standort besteht aus zwei Teilbereichen nördlich und südlich der Bahnlinie Stuttgart-Ulm. Der südliche Bereich (Leonhard-Weiss-Straße) wird von einem Bauunternehmen dominiert, das den größten Teil des Areals einnimmt, auf dessen Grundstück sich aber auch noch zwei weitere Betriebe angesiedelt haben. Im Eingangsbereich befindet sich eine aufgegebene Fabrikanlage, die von einer Vielzahl kleiner Betriebe, vorrangig im Dienstleistungsbereich, genutzt wird.

Der Teilbereich um die Großeislinger Straße ist von der Energieversorgung Filstal, einem größeren Betrieb der Lebensmittelindustrie sowie einer Reihe kleiner gewerblichen Nutzer geprägt. Zwischen Großeislinger Straße und Bahnlinie befinden sich offene Lagerflächen, die von dem Wertstoffhof der Stadt Göppingen, einem Bauunternehmen und der Energieversorgung Filstal genutzt werden.

Insgesamt erscheint der Standort als eine klassische innerstädtische gewerbliche Nutzung entlang von Verkehrsachsen und Randbereichen. Das Gewerbegebiet hat auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der teilträumlichen Nähe zur Innenstadt ein hohes Potenzial. Die Stabilität der gewerblichen Nutzung ist offenbar gegeben, Erosionstendenzen sind nicht erkennbar. Ein Handlungsbedarf zur Stabilisierung oder Aufwertung besteht augenscheinlich nicht.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großbeislinger Straße



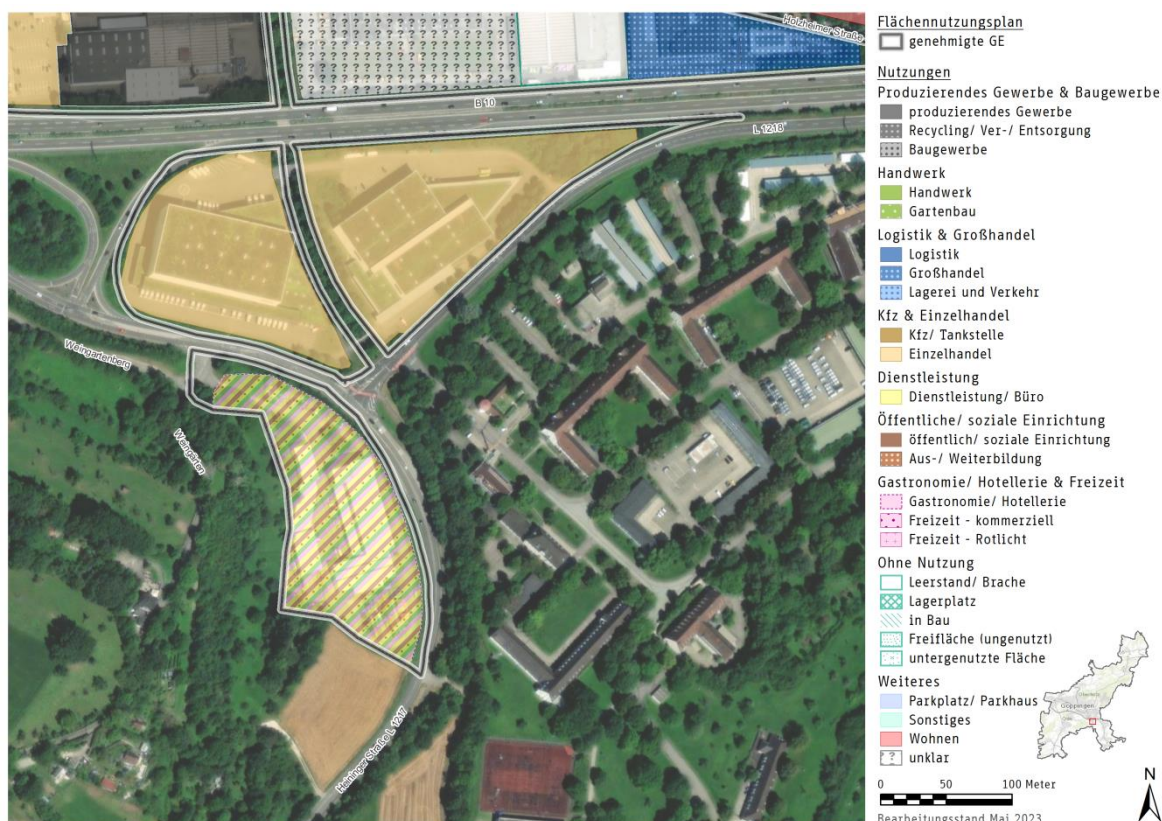
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.1.6 Gewerbestandort Heininger Straße

Der Gewerbestandort Heininger Straße ist ein kleiner Standort, der aus zwei Lagergebäuden der Fa. Möbel Rieger (nördlich der Einmündung Heininger Straße / L 1218) sowie die nachgenutzten Betriebsgebäude eines ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes (südlich der Einmündung) befinden. Die Nachnutzung ist nicht systematisch organisiert und einen eher zufallsbestimmten Eindruck; derzeit finden sich dort Handwerksbetriebe, Lager, öffentliche Dienstleistungen (DRK) sowie andere Bürodienstleistungen. Entsprechend ist auch das städtebauliche Erscheinungsbild wenig attraktiv.

Im ehemaligen Verwaltungsgebäude findet sich auch eine Lasertag-Einrichtung, die allerdings nicht als Vergnügungsstätte, sondern als kommerzielle Freizeiteinrichtung zu werten ist. .

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Heininger Straße



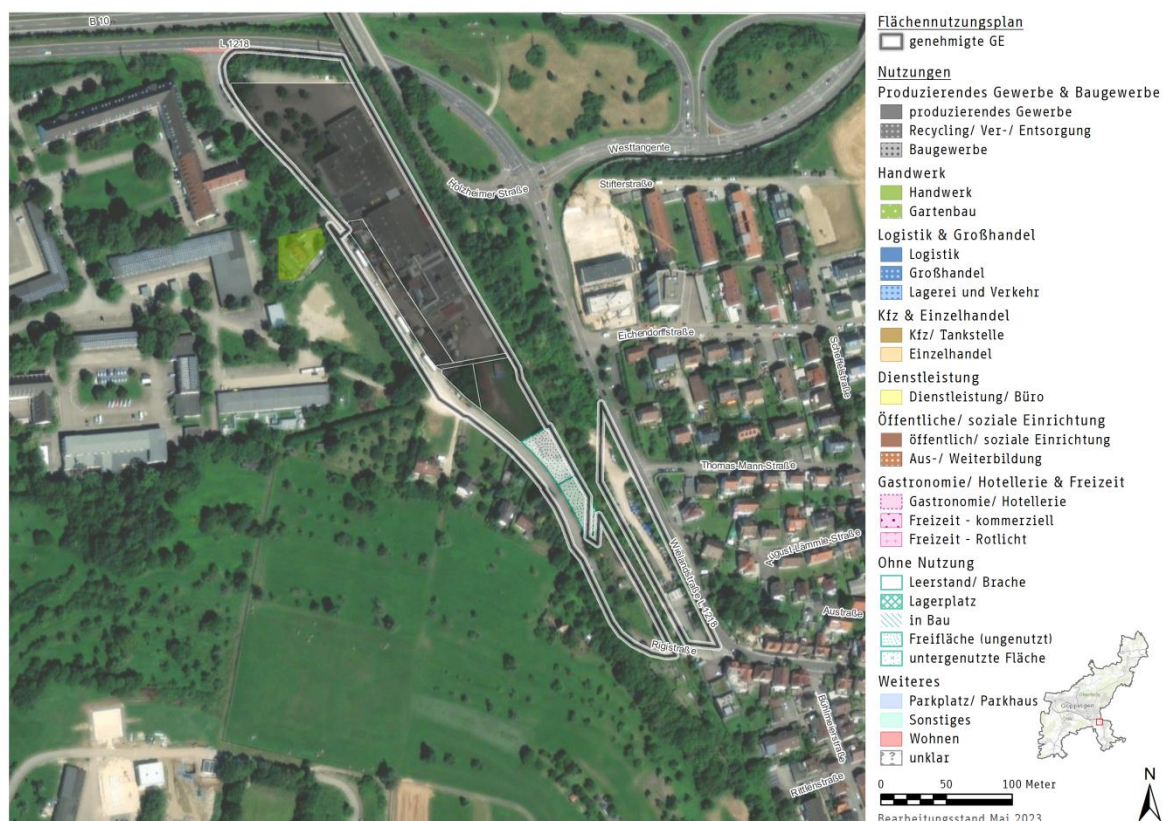
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.1.7 Gewerbestandort Rigistraße (Holzheim, Bodenfeld)

Der gewerbliche Bereich an der Rigistraße ist ein kleiner Standort mit nur wenigen Betrieben. Mit einer kleinen Firma des Modellbaus und einem kunststoffverarbeitenden Betrieb sind nur zwei Betriebe ansässig. Grundstücke im Eingangsbereich der Rigistraße werden offenbar als Abstell-/ Ablagerflächen genutzt.

Der Bereich macht einen eher abseitigen Eindruck, der auch vom schlechten Ausbauzustand der Infrastruktur und der früheren Lage "im Hinterhof" der ehemaligen Kasernen der Bereitschaftspolizei herrühren mag. Mit einer besseren Erschließung von der Wielandstraße kann die Situation aber deutlich verbessert werden und sich hier ein interessanterer Gewerbebereich entwickeln.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rigistraße



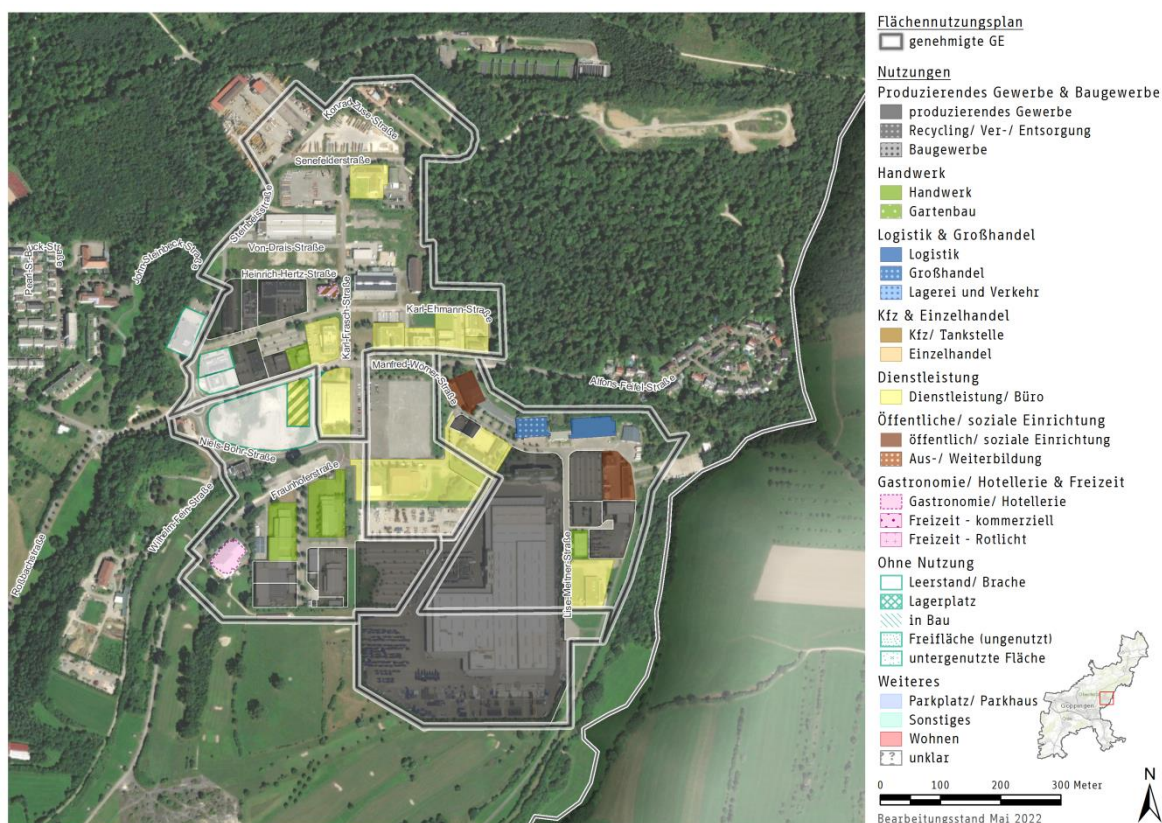
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.2 Gewerbestandorte im Außenbereich

3.4.2.1 Gewerbestandort Stauferpark

Der Gewerbebereich Stauferpark ist ein ehemals von amerikanischen Truppen genutztes Gelände, das sich derzeit in Konversion befindet. Das Areal befindet sich vor allem im nördlichen Bereich nach wie vor in Aufbereitung; weite Teile sind noch nicht besiedelt. An verschiedenen Stellen werden bereits vorhandene und umgebaute Gebäude nachgenutzt, in zunehmendem Maße finden sich aber auch neue gewerbliche Nutzungen, die - vor allem an der Lise-Meitner-Straße, teilweise auch an der Manfred-Wörner-Straße - ein höherwertiges Erscheinungsbild bieten.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stauferpark



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

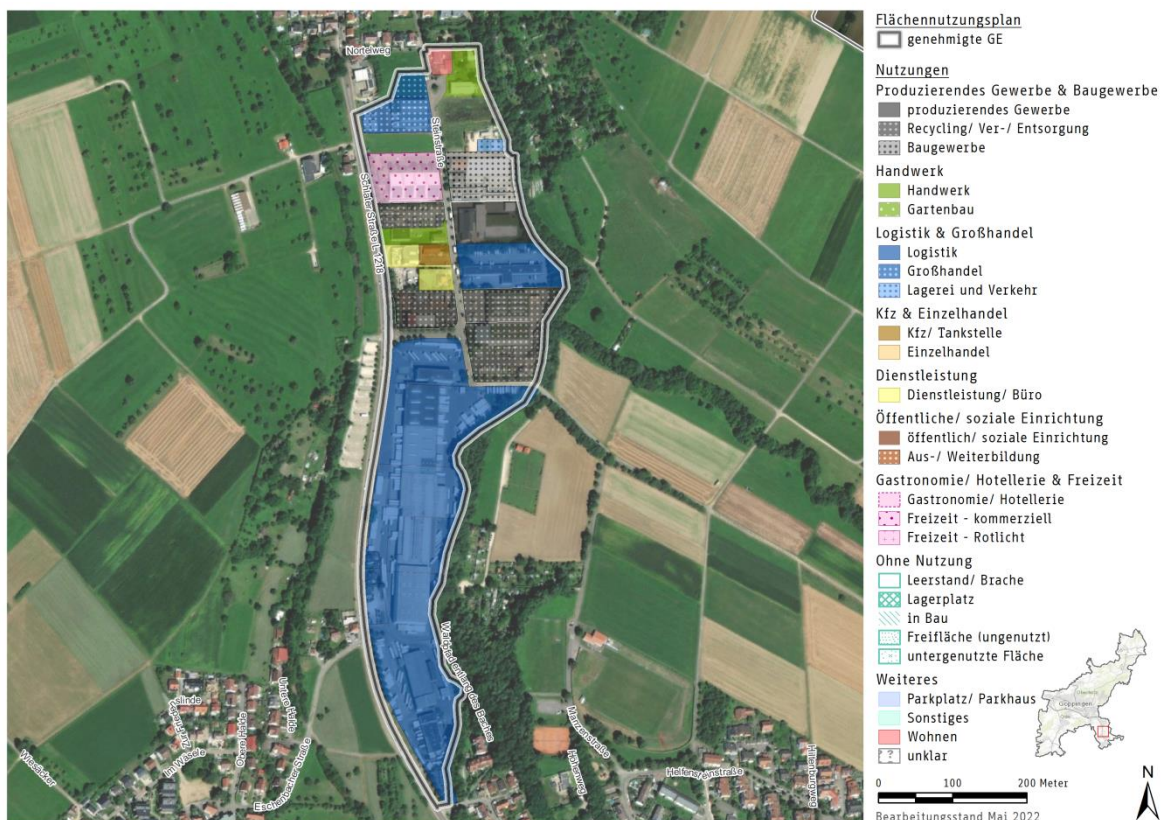
Eine gebietsübergreifende Struktur ist (noch) nicht zu erkennen, allerdings bilden sich Quartiere mit spezifischen Schwerpunkten aus. Im Bereich der Fraunhofer-Straße und der Lise-Meitner-Straße ist „Normalgewerbe“ mit einem teilweise höherwertigen Erscheinungsbild angesiedelt, der Bereich der Manfred-Wörner-Straße ist in zunehmendem Maße durch hochwertige Dienstleistungsnutzungen geprägt und bildet ein hochwertiges Erscheinungsbild aus. Eine früher bestehende starke Mischung unterschiedlicher Qualitätsniveaus weicht offensichtlich einer allmählichen Sortierung. Mit dem Feuerwehr-Museum befindet sich auch eine kulturelle Einrichtung am Standort. Die seinerzeit für Veranstaltungen/ Messen und Ausstellungen genutzten und architektonisch markanten ehem. Flugzeug-Werfthalle ist mittlerweile an ein im Gebiet ansässiges Großunternehmen verkauft. Die seinerzeit bestehenden Diskotheken - u.a. in der Gastronomie des Golfplatzes - waren zum Zeitpunkt der Erhebung nicht mehr existent. Damit befinden sich keine Vergnügungsstätten (mehr) im Gebiet.

3.4.2.2 Gewerbestandort Schlater Straße (Holzheim)

Der Standort Schlater Straße ist ein schmales, langgestrecktes Gebiet südlich des Stadtteils Holzheim. Gut die Hälfte der Fläche wird von einer Spedition in Anspruch genommen, die restliche Fläche wird von einem Entsorgungsbetrieb und verschiedenen Kleinbetrieben genutzt. Ferner befindet sich eine Tennishalle im Gebiet.

Die Qualität des Gebietes ist nicht eindeutig definiert. Neben einzelnen höherwertigen Gebäuden finden sich zum größeren Teil "Normalbetriebe" ohne besondere gestalterische Ansprüche. Nutzungsbezogen liegt eine Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Logistik, Freizeitnutzungen und Dienstleistungen vor. Einzelne Grundstücke sind noch unbelegt und erscheinen für die Ansiedlung kleinerer Handwerks- oder Industriebetriebe geeignet.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schlater Straße



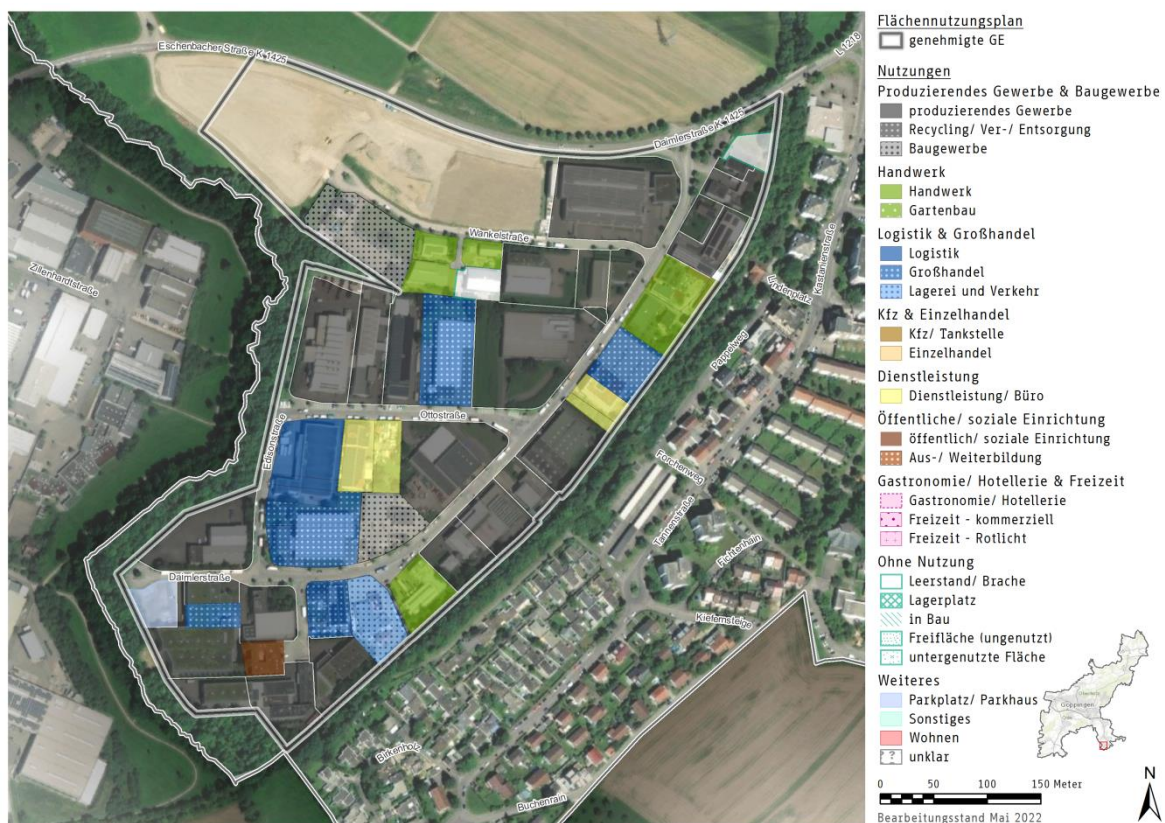
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.2.3 Gewerbestandort Ursenwang

Der Gewerbestandort Ursenwang entlang der Daimlerstraße ist ein Areal, das zum überwiegenden Teil augenscheinlich in den 60er Jahren entwickelt und besiedelt worden ist, in jüngster Zeit aber vor allem im nördlichen Teil Ausweitungen erfahren hat. Das östlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wohngebiet ist zwar durch eine Bahnlinie vom Gewerbegebiet getrennt, jedoch besteht eine fußläufige Verbindung über den Forchenweg und die K 1425.

Im Gewerbegebiet finden sich in vergleichsweise hohem Maße größere Betriebe und größere Grundstückseinheiten, die teilweise nur extensiv genutzt sind und in erheblichem Maße Entwicklungsreserven übrig lassen. Andere Teile des Gebietes sind sehr dicht bebaut, ohne zusätzliche Möglichkeiten der Expansion.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ursenwang



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Gebäude sind überwiegend zweckmäßig ohne besondere gestalterische Anstrengungen, vereinzelt in schlechtem Erhaltungszustand. Früher bestehende Leerstände sind mittlerweile offenbar abgebaut. An anderen Stellen sind Betriebsübernahmen zu erkennen. Die Nutzung ist zum weit überwiegenden Maße industriell-kleingewerblich mit einem größeren Anteil des Großhandels sowie einzelnen Betrieben des Bau- und Verkehrsgewerbes.

Eine positive Ausnahme bildet der - offenbar erst vor kurzer Zeit entstandene - Teil des Gebietes an der Wankelstraße. Hier finden sich einzelne Betriebe mit einem gewissen Gestaltungsanspruch, der auf Grund der Lage im Eingangsbereich des Gebietes auch nicht durch die übrigen Gebietsteile beeinträchtigt wird. Hier finden sich auch noch einzelne ungenutzte Grundstücke.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Früher beobachtete Erosionstendenzen haben sich nicht fortgesetzt, im Gegenteil sind neue Investitionsaktivitäten zu beobachten. Ein befürchtetes weiteres Abrutschen des Gebietes ist derzeit nicht mehr zu erwarten; durch die Investitionen im Eingangsbereich ist eher eine Stabilisierung eingetreten. Auch vor diesem Hintergrund wäre eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bedenklich. Allerdings scheint das Gebiet auf Grund der randlichen Lage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch eher ungeeignet.

3.4.2.4 Gewerbestandort Wilhelm-Zwick-Straße

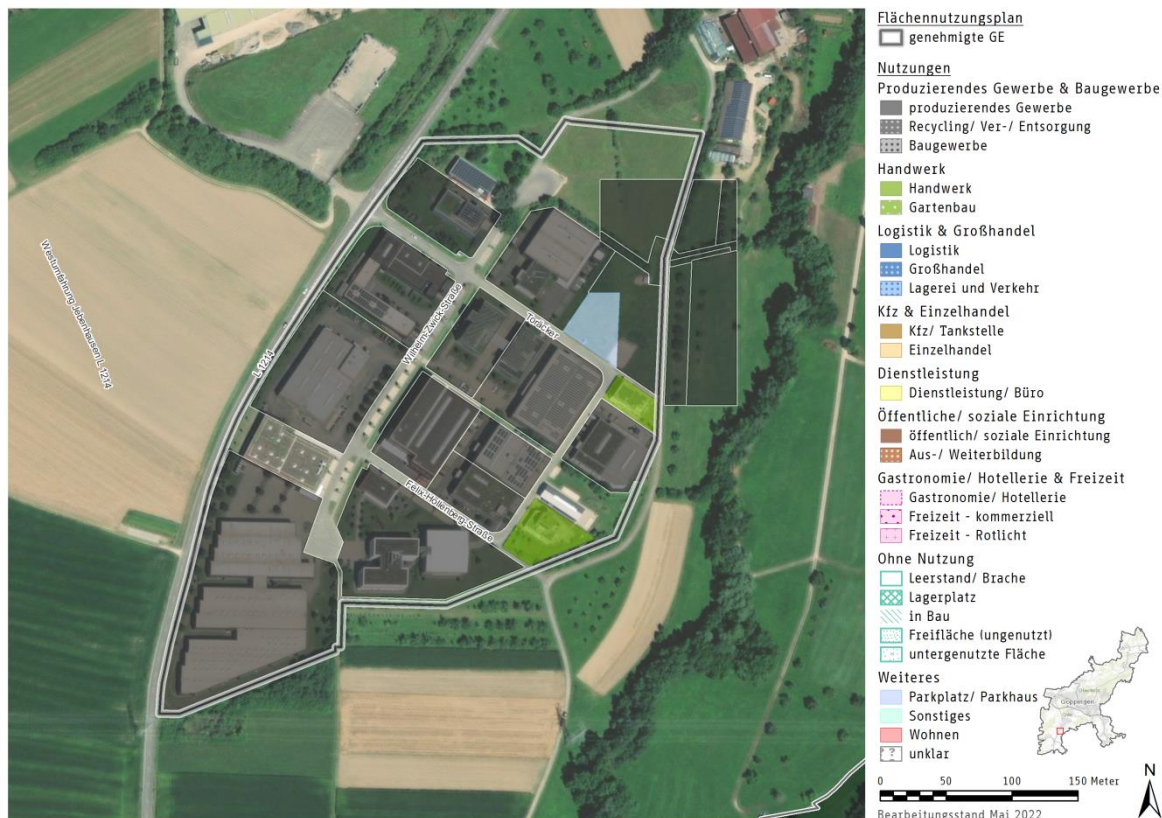
Der Gewerbestandort an der Wilhelm-Zwick-Straße ist ein neu erschlossenes und mittlerweile in wesentlichen Teilen genutztes Gebiet. Überwiegend handelt es sich um industrielle Nutzungen. Ein eindeutiges Nutzungsprofil ist nicht gegeben; im Gegenteil weist das Gebiet ein weites Nutzungsspektrum auf, das von einem Hersteller von Bürsten und einem Hersteller von Fruchtsäften bis zu hochwertigen technologieorientierten Betrieben reicht. In der Summe bilden jedoch die technologieorientierten Nutzungen ein deutliches Übergewicht.

Dies drückt sich auch in der städtebaulichen Gestaltung aus, die in der Summe mittlerweile deutlich hochwertiger ausfällt und das Gebiet zum derzeit attraktivsten

Standort in Göppingen macht. Aus dem Rahmen fallen lediglich der Fruchtsafthersteller mit einem sehr zweckmäßigen Charakter und die Bürstenfirma, die mit ihrer - offenbar zur CI gehörenden - Farbgebung von eher geringerer Attraktivität ist.

Aufgrund der eindeutig industriell geprägten Nutzung und der hohen Gestaltqualität erscheint der Standort für Vergnügungsstätten nicht geeignet.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilhelm-Zwick-Straße



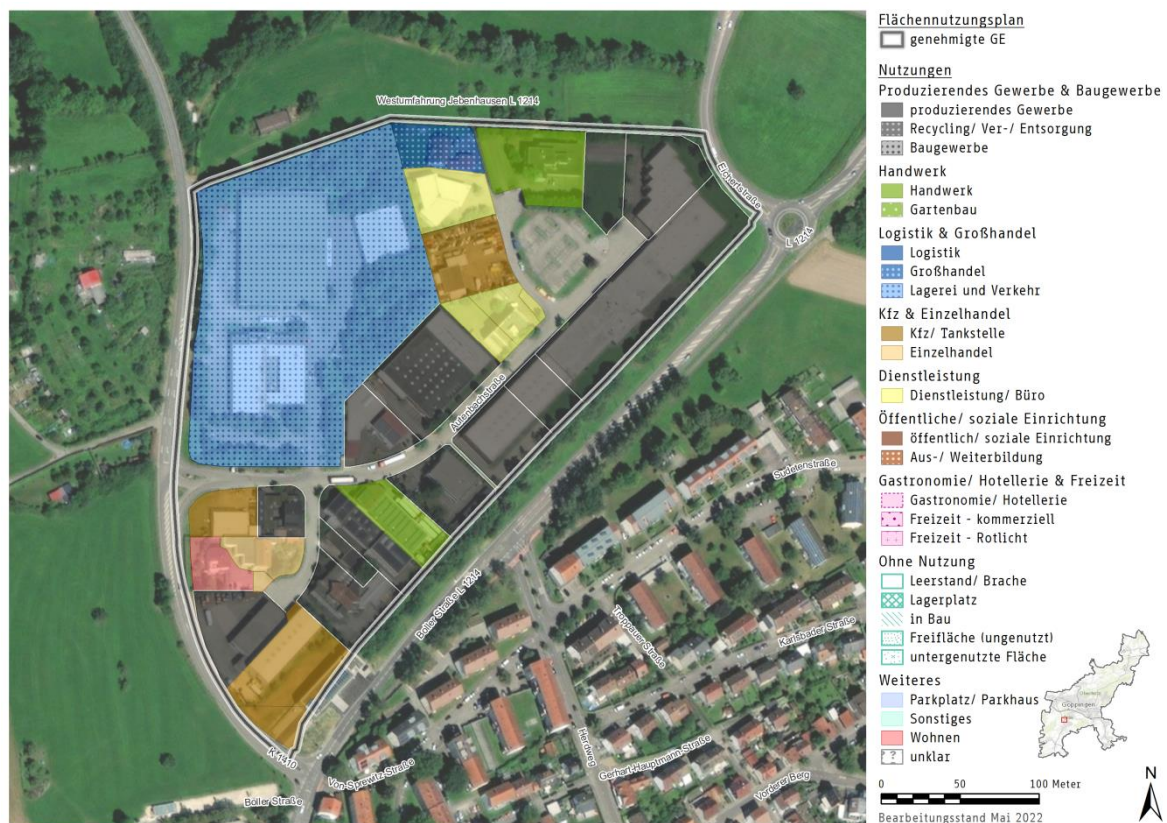
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.2.5 Gewerbestandort Autenbachstraße

Der Gewerbestandort Autenbachstraße ist ein weitgehend besiedelter Standort nördlich des Ortsteils Lebenhausen. Flächenmäßig wird das Gebiet von zwei Betrieben - OVG und Mink Bürsten - dominiert, daneben findet sich im Eingangsbereich und im hinteren Teil des Gebietes eine Reihe kleinerer Betriebe.

Überwiegend handelt es sich um Industrie- und Handwerksbetriebe, einzelne Standorte sind von Dienstleistungsnutzungen belegt.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Autenbachstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Qualität des Gebietes ist durchschnittlich und mehrheitlich von solider Qualität, wenn auch ohne besondere bauliche Qualitäten. Im mittleren Bereich finden sich allerdings negative Ausreißer in Form eines weitgehend leerstehenden Bürogebäudes sowie einer benachbarten unbebauten Fläche, auf der sehr ungeordnete Lagerungen vorgenommen werden. Auf die Entwicklung bei diesen Standorten ist zu achten, ansonsten sind für das Gebiet keine besonderen Maßnahmen zu empfehlen.

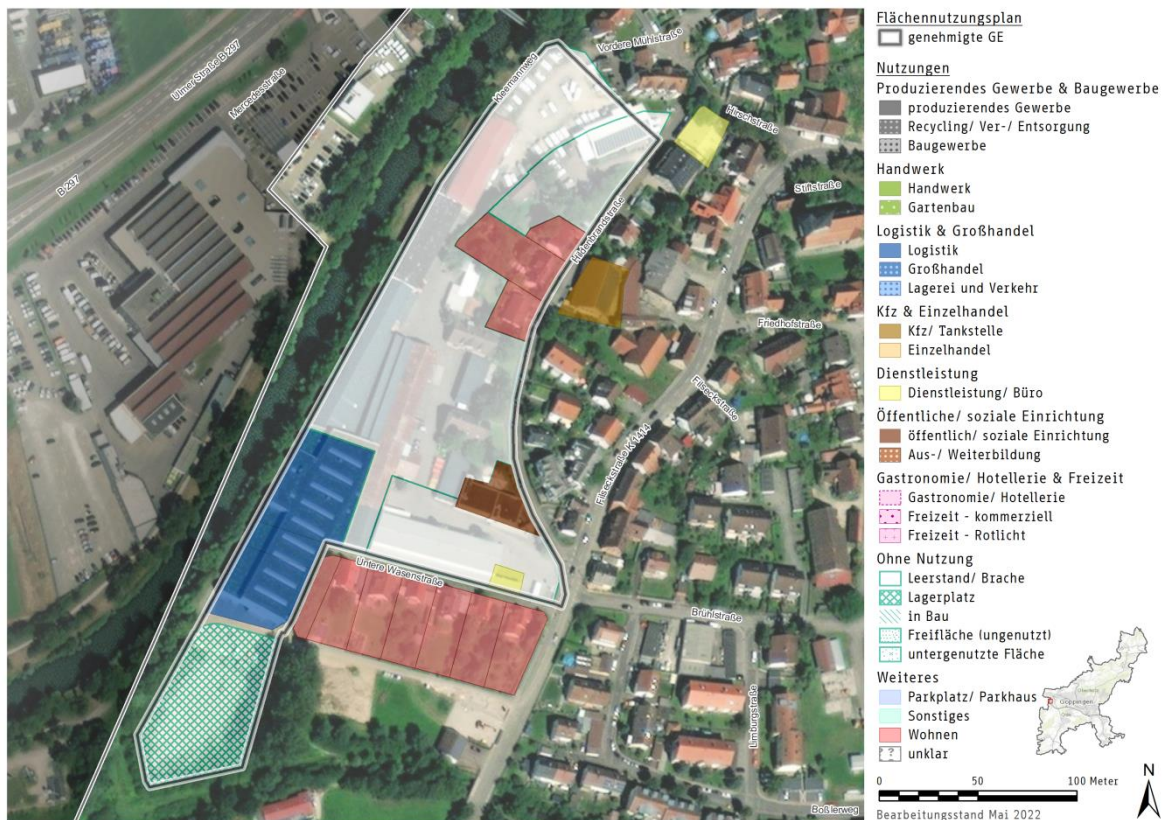
Das Gebiet ist auf Grund seiner Struktur, seines Besatzes und der randlichen Lage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eher ungeeignet.

3.4.3 Gewerbegebiete in Faurndau

3.4.3.1 Gewerbestandort Kleemannweg

Der Gewerbestandort Kleemannweg befindet sich im Ortsteil Faurndau am südlichen Rand der Ortslage und somit in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen. Der Standort hat sich offenbar im Zuge der Entwicklung der Fa. Kleemann entwickelt. Außer dieser Firma befinden sich derzeit nur ein Betrieb des Kfz-Gewerbes sowie ein Gebäude mit verschiedenen Bürodienstleistungen im Gebiet.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kleemannweg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göpping P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Fa. Kleemann hat vor einiger Zeit den Standort verlassen und in den Stauferpark verlagert. Die Gebäude sind mittlerweile in wesentlichen Teilen wiedergenutzt:

- Das südliche Gebäude ist von einem Großhandelsbetrieb genutzt, der auch das südlich angrenzende Freigelände (ehemaliger Parkplatz) als Lagerfläche nutzt.

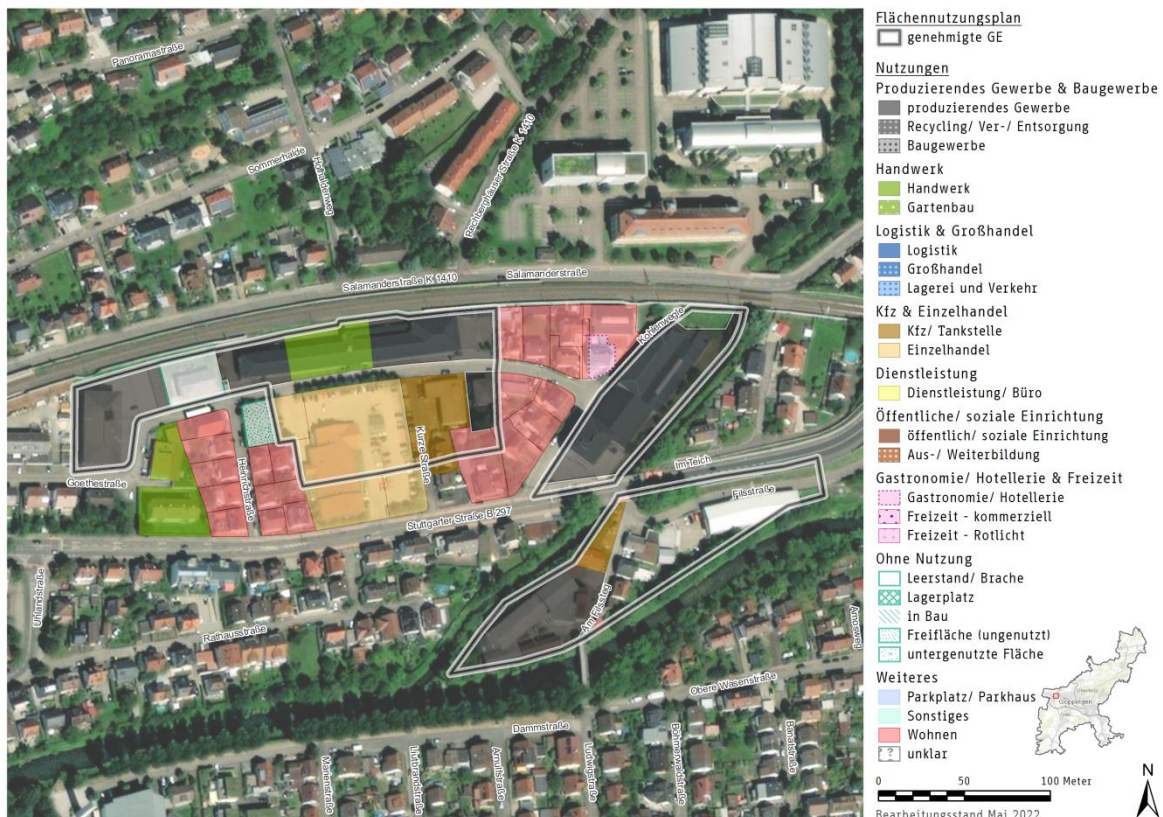
- In einem ehemaligen Verwaltungsgebäude ist als Teilnutzung ein Kindergarten eingezogen.

Ein kleines Gebäude an der ehemaligen Haupteinfahrt des Betriebes wird von einem Handwerksbetrieb genutzt. Für die weitere gewerbliche Entwicklung ist von einer Kontinuität der bestehenden Nutzung auszugehen.

3.4.3.2 Gewerbebereich Goethestraße

Der Gewerbebereich Goethestraße/ Am Filssteig liegt im Ortsteil Faurndau nördlich des Ortszentrums zwischen der Bahnlinie Ulm-Stuttgart und der Stuttgarter Straße. Der Bereich ist in erster Linie durch zwei größere Gewerbebetriebe sowie einen Lebensmitteldiscounter geprägt, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnnutzungen übernimmt. Daneben befinden sich einzelne kleinere Betriebe am Standort.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Goethestraße/ Am Filssteig



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

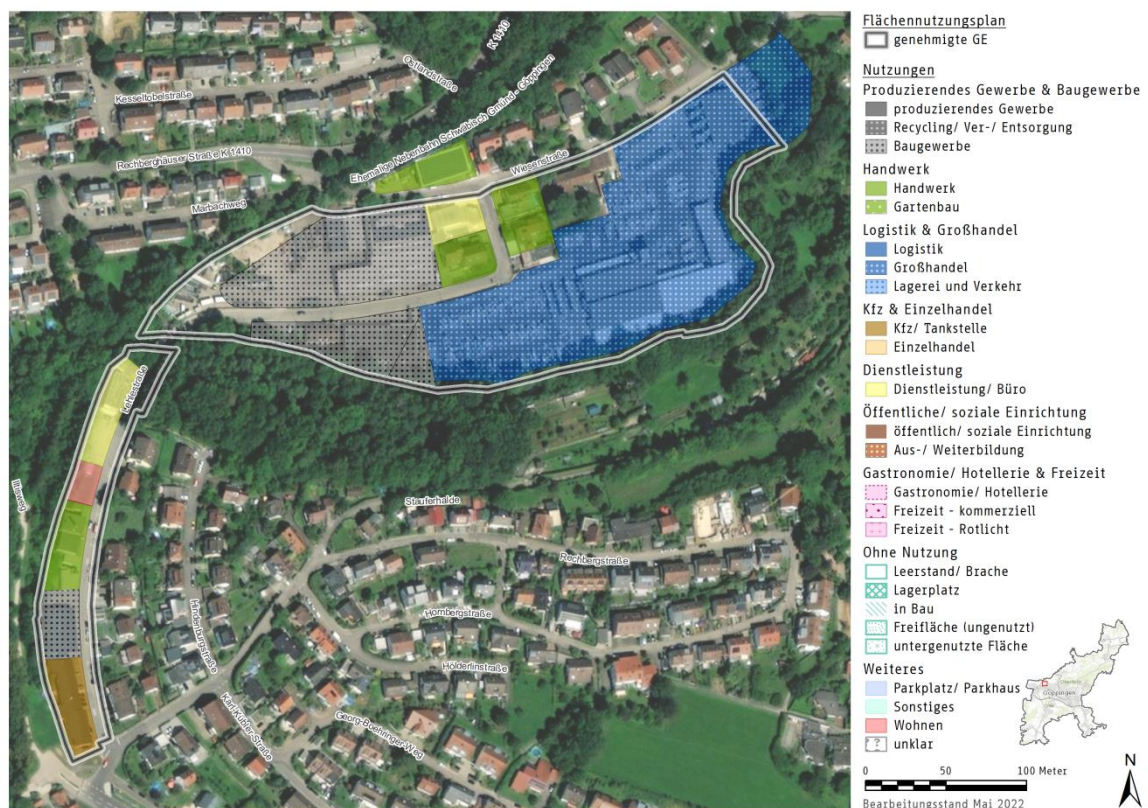
Ein räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht gegeben. Erosionstendenzen sind nicht feststellbar, allerdings stellt das Fitnesscenter offenbar eine Umnutzung eines vormals gewerblich genutzten Gebäudes dar. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Ein Handlungsbedarf für die weitere Entwicklung des Standortes ist nicht erkennbar.

3.4.3.3 Gewerbestandort Marbach

Der Gewerbestandort Marbach ist ein kleiner Bereich östlich der Ortslage Faurndau in einem Tal, im Norden und Süden von Wohnnutzung begrenzt. Der Bereich ist durch zwei sehr große Betriebe - Seltra Natursteine und Kran Maurer - geprägt, daneben finden sich einzelne kleine Betriebe am Standort.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Marbach (Faurndau)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Ein räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht gegeben. Erosionstendenzen sind nicht feststellbar, allerdings stellt das Fitnesscenter offenbar eine Umnutzung eines vormals gewerblich genutzten Gebäudes dar. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Die gewerbliche Nutzung setzt sich südlich der Gebietsabgrenzung und südlich von Marbach entlang der Lehlestraße fort und ist dort von einer Baureihe kleinerer Betriebe mit einem Schwerpunkt des Kfz-Gewerbes bestimmt.

Das Gebiet Marbach macht auf Grund der großflächigen offenen Lager- und Abstellflächen der beiden größeren Betriebe einen eher ungeordneten Eindruck. Verbesserungen wären aber nur durch die Verlagerung der genannten Betriebe zu erreichen.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Aufgrund der eher abgeschiedenen Lage erscheint der Standort auch nicht für Vergnügungsstätten geeignet.

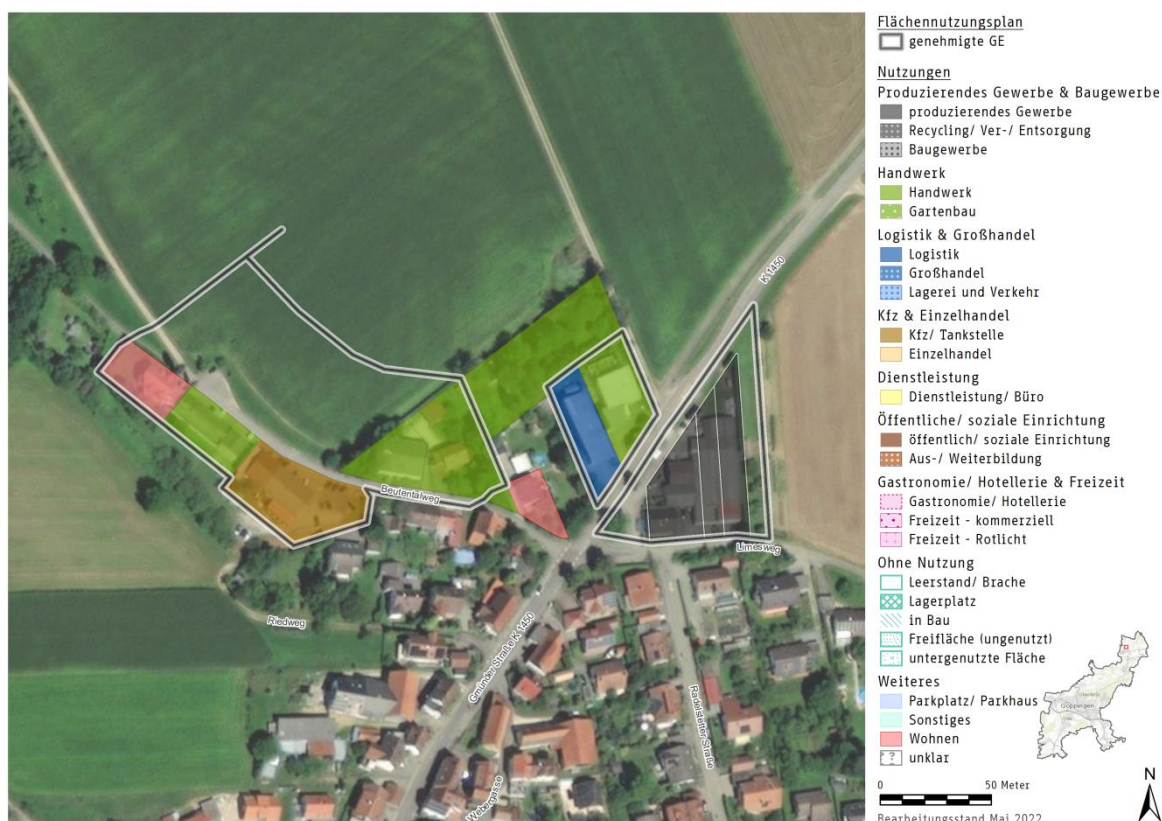
3.4.4 Gewerbestandort Maitis

Bei dem Gewerbestandort Maitis handelt es sich um ein kleines, dem Ortsteil Maitis zugeordnetes Quartier, das nur aus wenigen Betrieben beidseits der Gmünder Straße am nördlichen Ortsrand besteht.

Die gewerbliche Nutzung ist für einen derart kleinen Standort erstaunlich heterogen; es finden sich Kfz-Gewerbe, zwei Handwerksbetriebe, ein Lagerbetrieb, eine Spedition und ein Industriebetrieb. In allen Fällen handelt es sich um kleine Betriebe, vermutlich mit einem persönlichen Bezug der Inhaber zum Ortsteil. Vergnügungsstätten finden sich nicht am Standort

Defizite oder Fehlentwicklungen sind nicht erkennbar, räumliche Entwicklungspotenziale sind ebenfalls nicht gegeben. Die gewerbliche Entwicklung sollte auf die vorhandenen Betriebe beschränkt bleiben, eine weitere gewerbliche Entwicklung am Standort nicht erfolgen.

Karte 19: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maitis



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Oktober 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4.5 Zusammenfassung

Die städtebaulich-funktionale Situation in den gewerblichen Baugebieten in Göppingen ist ambivalent: Vor allem die innenstadtnahen Gebiete sind schon stark durch „Fremdnutzungen“ wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten geprägt. In vielen Bereichen ist das Wohnen außerdem nahe an die gewerblichen Baugebiete herangerückt oder wahrnehmbar in den gewerblichen Baugebieten präsent. Die peripheren Standorte sind hingegen weitgehend erfolgreich von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten freigehalten worden. Zu berücksichtigen ist des Weiteren ein aktuell sehr geringer Umfang an verfügbaren Gewerbeflächen, so dass sich auch aus diesem Grund ein sehr vorsichtiger Umgang mit der Öffnung für Vergnügungsstätten (gilt auch für Einzelhandel) empfiehlt.

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.

Zu beachten sind außerdem die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes vor allem mit den Bestimmungen zu erforderlichen Mindestabständen, die als ordnungsrechtliche Bestimmungen einer planungsrechtlichen Bewertung vorgeschaltet sind und eine

deutliche Begrenzung der Zulässigkeit spielorientierter Vergnügungsstätten bewirken.

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

Der Bestand an Spielhallen genoss zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus, auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich. Mittlerweile ist in Göppingen die Durchsetzung der Anforderungen des LGLüG in Angriff genommen worden; eine Reihe von Spielhallen hat eine Ausnahmegenehmigung für begrenzte Zeit erhalten, vor allem Mehrfachspielhallen werden sich, wenn sie noch zulässig sind, auf eine Spielhalle beschränken müssen.

Für zukünftige Ansiedlungen sei noch einmal an § 20ff und § 42 LGLüG Baden-Württemberg mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen hingewiesen:

(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.

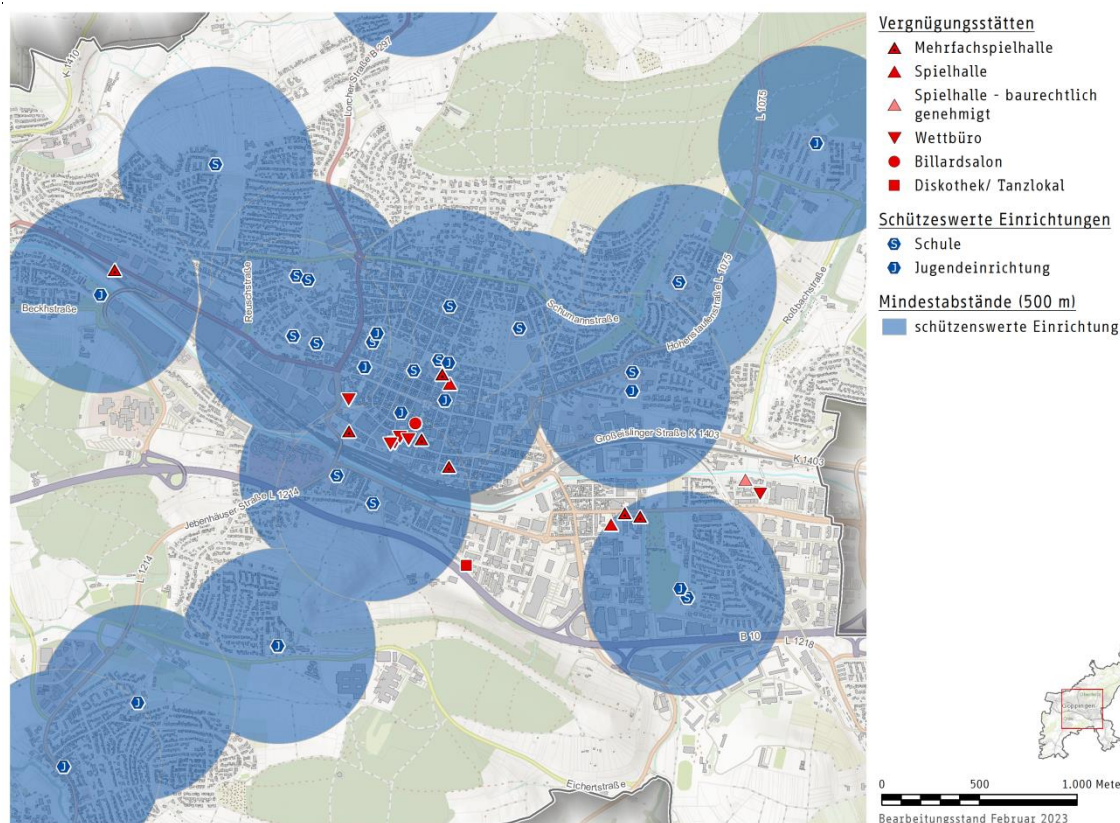
Im Gegensatz zu den Regelungen anderer Bundesländer, bei denen z.T. mit Soll-Anforderungen gearbeitet wird, sind diese Vorgaben als verbindlich zu nehmen („...ist ... einzuhalten“).

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

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.

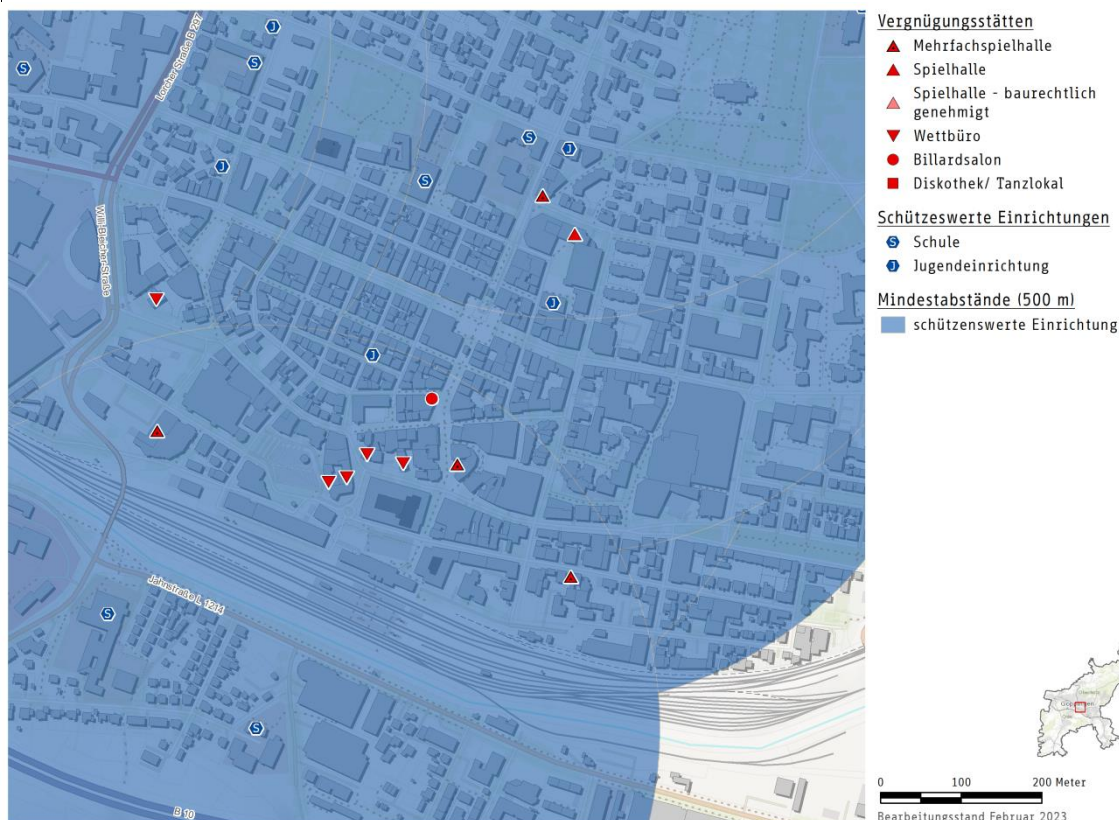
Die entsprechenden Bereiche in Göppingen, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sind für die Gesamtstadt in Karte 19 und für die Innenstadt in Karte 20 dargestellt.

Karte 20: Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in der Kernstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Karte 21: Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlÜG BW in der Innenstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

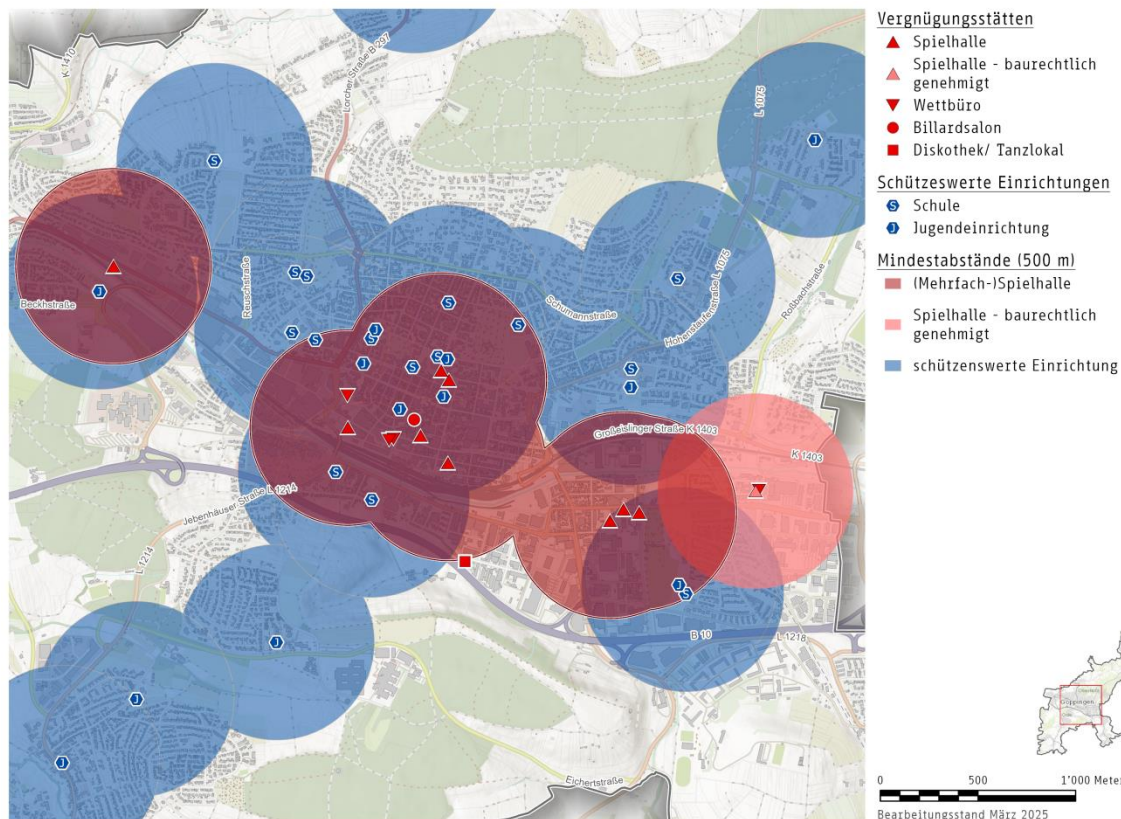
Es wird deutlich, dass nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in weiten Teilen der innerstädtischen Gewerbestandorte in aufgrund der Mindestabstandsregelungen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zukünftig weder Spielhallen noch Wettbüros zugelassen werden können. Ausnahmen bestehen nur für bestehende Einrichtungen, die von dieser Mindestabstandsregelung nicht betroffen sind⁵⁸.

Die festgesetzten Mindestabstände zwischen diesen Einrichtungen verschärfen die Situation zusätzlich.

⁵⁸ Nach § 51 Abs. 5 Satz 5 LGlÜG BW gelten die Mindestabstandsregelungen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nicht für Spielhallen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LGlÜG (d.h. am 29.12.2011) über eine rechtskräftige Genehmigung verfügten. Nach § 20b des LGlÜG vom 16.02.2021 tritt dies ebenfalls für Wettvermittlungsstellen zu, die vor dem 03.04.2020 betrieben wurden.

In Göppingen sind von den bestehenden Spielhallen vor allem die Standorte nördlich der Innenstadt, in der Gartenstraße und in der Ulmer Straße/Maybachstraße betroffen, von denen jeweils nur ein Standort - als Einzelspielhalle - verbleiben kann.

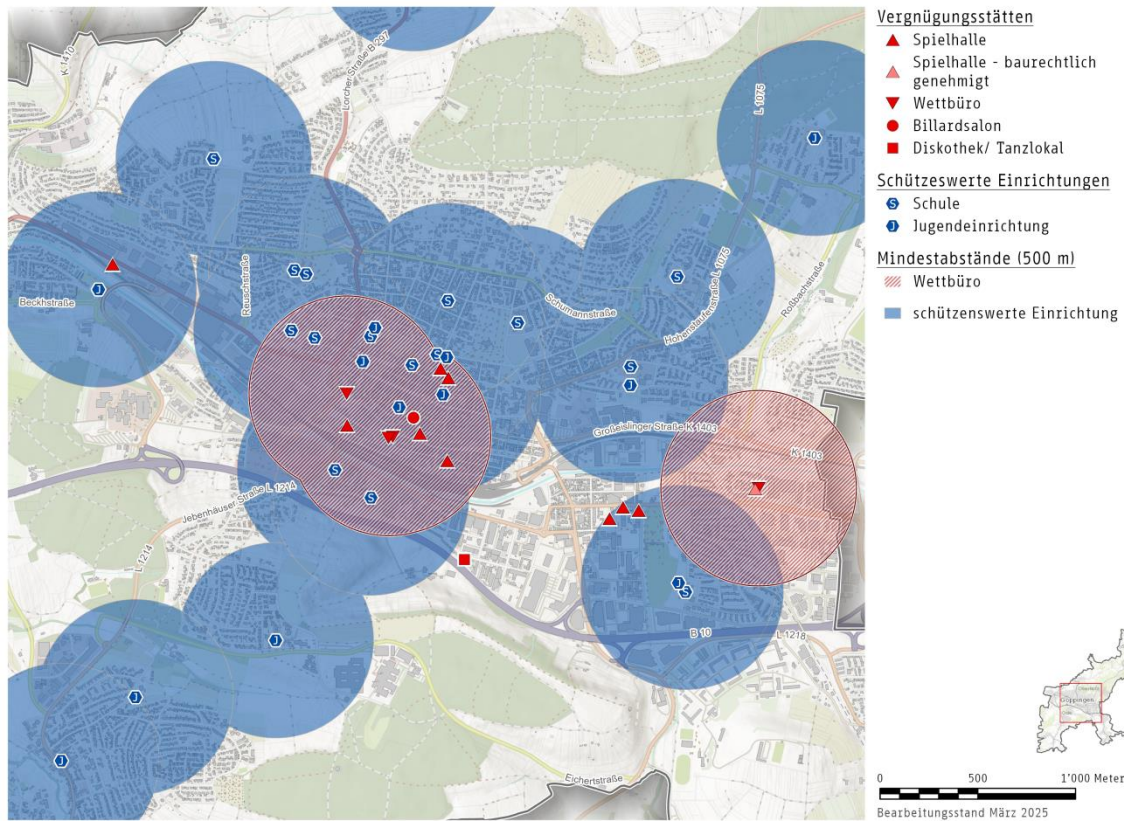
Karte 22: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach LGlüG BW mit Mindestabständen in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Hinsichtlich der Wettbüros ist aufgrund der Konzentration im Bereich Freihofstraße/ Gerberstraße ebenfalls eine Reduzierung des Bestandes erforderlich und mit der Schließung des Wettbüros in der Freihofstraße 6 bereits erfolgt..

Karte 23: Wettbüros und sensible Einrichtungen nach LGlüG BW mit Mindestabständen in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Diese Regelungen betreffen jedoch nur Spielhallen und Wettbüros; andere Vergnügungsstätten sind davon nicht betroffen, sodass nach wie vor eine Prüfung erforderlich ist, welche Bereiche vor allem in den einzelhandelsgeprägten Lagen als Standort für Vergnügungsstätten geeignet ist.

Darüber hinaus ist die Situation in anderen städtischen Bereichen, in denen Vergnügungsstätten lt. 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.

Grundsätzlich gilt für die Stadt Göppingen, den - bzw. die - zentralen Versorgungsbereich(e) in seiner/ihrer Versorgungsfunktion zu stützen.

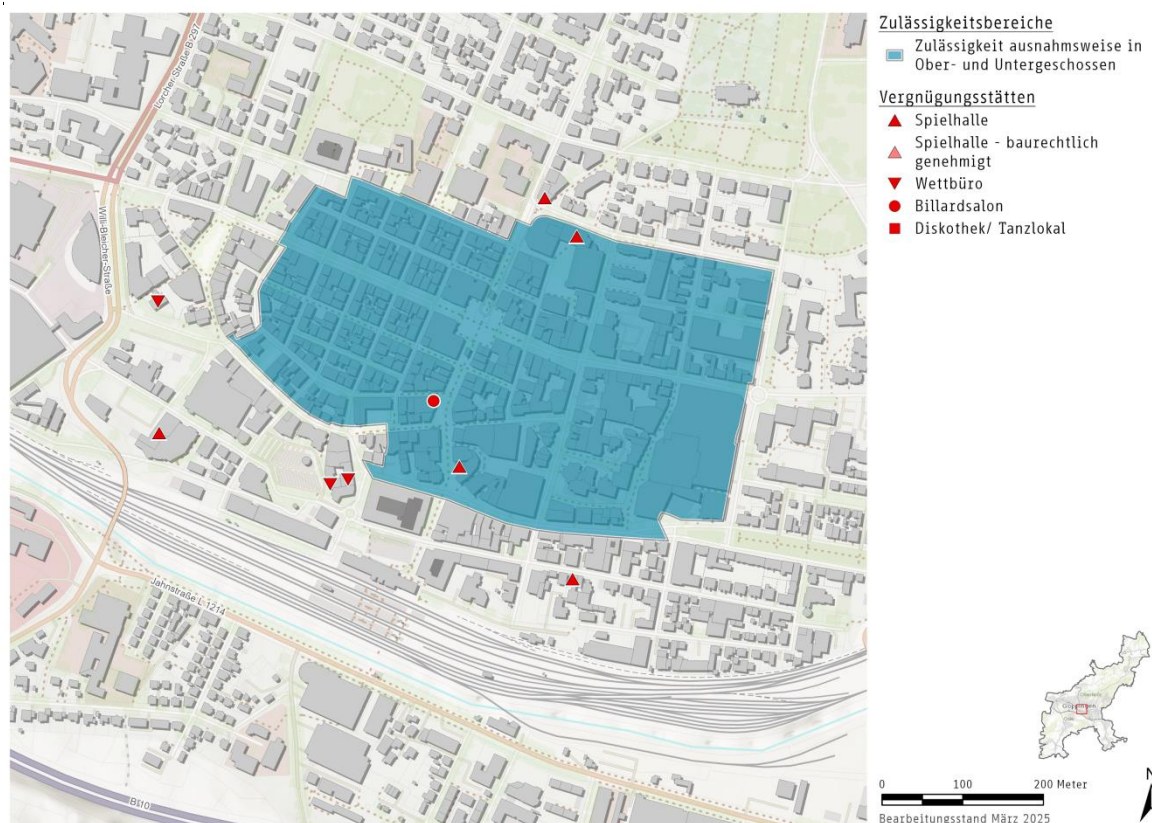
Dabei ist zur Sicherung der Position des Haupteinkaufsbereiches und zur Vermeidung einer weiteren Schwächung der Randbereiche den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben. Gerade in den Bereichen mit erkennbaren oder potenziell instabilen Entwicklungstendenzen ist es von Bedeutung, weitere negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen. In Bereichen, die einen stabilen Einzelhandelsbesatz aufweisen, ist grundsätzlich darauf zu achten, negative Entwicklungen durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Eine grundsätzlich sinnvolle Analyse der einzelhandelsgeprägten Lagen in Göppingen bzw. der einzelnen Teilquartiere auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten ergibt sich für spielorientierte Vergnügungsstätten aufgrund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, da aufgrund der einzuhaltenden Mindestabstände untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der gesamten Innenstadt von Göppingen sowie in den Innenstadtrandbereichen um den Bahnhof - von bestehenden Einrichtungen abgesehen - zukünftig weder eine Spielhalle noch ein Wettbüro zulässig ist. Dabei ist noch zu prüfen, ob nicht in bestimmten Quartieren andere - insbesondere geselligkeitsorientierte - Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Hier ist allerdings die starke Position der Wohnfunktion in der Innenstadt, insbesondere in den Randbereichen zu berücksichtigen, die gegen eine Zulässigkeit störungsträchtiger Nutzungen spricht.

Von daher wird empfohlen, in der eigentlichen Innenstadt (nicht spielorientierte) Vergnügungsstätten allenfalls ausnahmsweise in Ober- und Untergeschossen zuzulassen⁵⁹ und im westlichen sowie im östlichen Innenstadtrandbereich vergnügungsstätten nicht zuzulassen, um die beginnenden Sanierungsmaßnahmen im westlichen Innenstadtbereich sowie vergleichbare Planungen im östlichen Innenstadtbereich nicht zu beeinträchtigen⁶⁰.

Der Zulässigkeitsbereich ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 24: Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

⁵⁹ Die kleinräumliche Verträglichkeit mit störungsempfindlichen Nutzungen wie z.B. Wohnen wäre dabei im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen

⁶⁰ Für den östlichen Innenstadtrandbereich bedarf es dafür noch einer Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele, wie dies für den westlichen Innenstadtrandbereich bereits geschehen ist.

4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN

Nachdem die Innenstadt von Göppingen als Standort für spielorientierte Vergnügungsstätten praktisch ausfällt, rücken als alternative Standorte die gewerblichen Bauflächen in die Betrachtung.

In den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden 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 2017 wurden die gewerblichen Standorte weitgehend von Vergnügungsstätten freigehalten und eine in wenigen älteren innerstädtischen Gebieten angestrebt. Mit den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes zu den Mindestabständen kann diese Konzentrationsstrategie nicht weiterverfolgt werden. Es müssen daher unter diesen veränderten Perspektiven alle 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 und der Angebotsituation - belegt werden kann.

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

1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Göppingen.

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.

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

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

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

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden sollen. In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

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

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

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein 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 Standortes ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebietes von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebietes gefährden. Es ist daher am Einzelfall zu prüfen, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon "angeschlagene" Funktion noch weiter beeinträchtigen können.

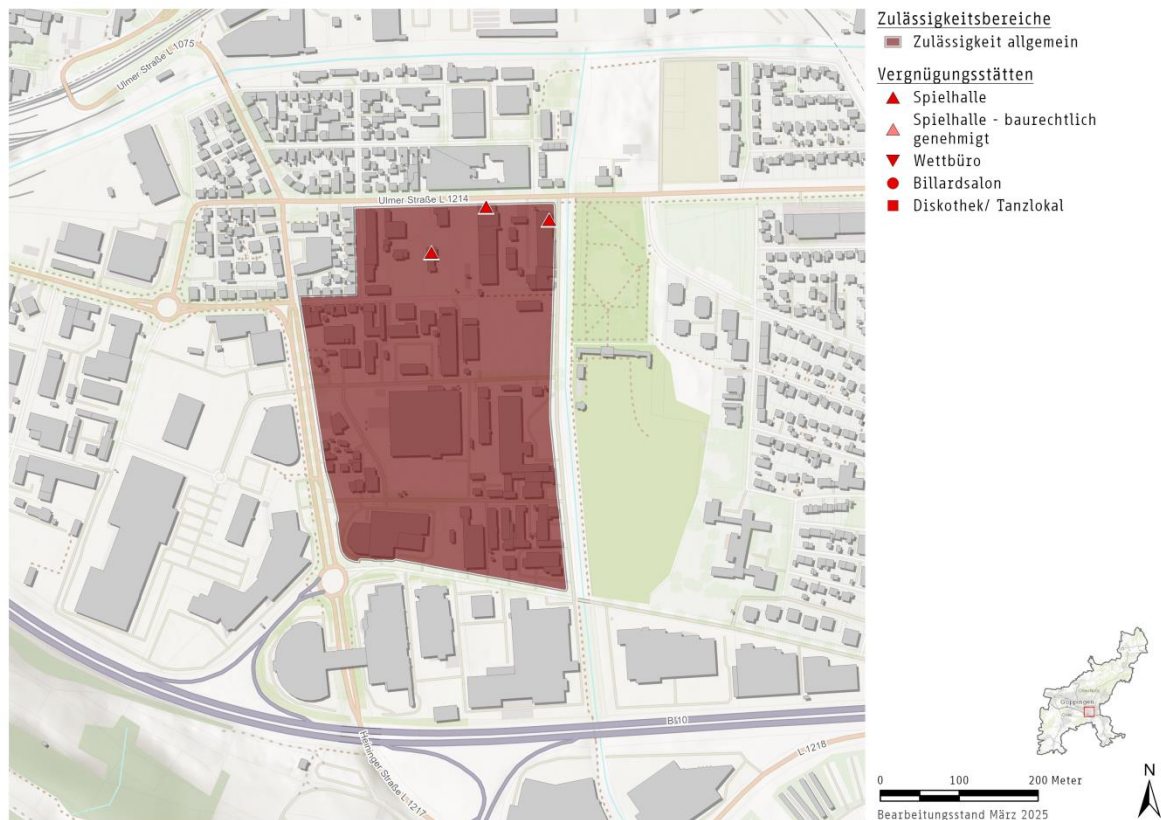
Die Bewertung der Gewerbestandorte in Göppingen unter diesen Kriterien ergibt das folgende Ergebnis:

4.3.1 Gewerbestandort Maybachstraße

Der Gewerbestandort Maybachstraße liegt östlich der Innenstadt von Göppingen an der Ulmer Straße und weist eine sehr heterogene Nutzungsstruktur und eine begrenzte städtebauliche Qualität auf. Im Gebiet befinden sich derzeit mehrere Spielhallen, von denen wegen der Unterschreitung der Mindestabstandsregelungen und des Verbots von Mehrfachspielhallen nur ein Standort langfristig verbleiben kann.

Für diesen Bereich wären grundsätzlich keine funktionalen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten, die somit hier zugelassen werden können.

Karte 25: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Maybachstraße



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Göppingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

4.3.2 Gewerbestandort Jahnstraße

Der Gewerbestandort Jahnstraße befindet sich südlich der Innenstadt von Göppingen und der Bahnlinie Stuttgart-Ulm. Der Standort hat eine unterschiedliche Struktur: Der östliche Teilbereich zwischen Haininger Straße und Heinrich-Landerer-Straße ist vor allem von großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt) bestimmt, der mittlere Teil des Gebiets zwischen Heinrich-Landerer-Straße und Adolf-Safft-Straße weist eine kleinteilige Struktur von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen auf, im östlichen Teilbereich finden sich außer einem Standort der Fachhochschule Esslingen vor allem Dienstleistungsnutzungen. Die städtebauliche Qualität ist vor allem im mittleren Teilbereich allenfalls durchschnittlich, die westlichen und östlichen Teile stellen sich besser dar.

Vergnügungsstätten wären im östlichen einzelhandelsgeprägten Teil ein Fremdkörper, im mittleren und westlichen Teil könnten sie die Entwicklung des Standortes

um die Fachhochschule und deren weitere Entwicklung beeinträchtigen. Sie sollten deshalb an diesem Standort nicht zugelassen werden.

4.3.3 Gewerbestandort Metzgerstraße / Stuttgarter Straße

Der Gewerbestandort Metzgerstraße/ Stuttgarter Straße ist ein wichtiger industriegeprägter Standort westlich der Innenstadt von Göppingen. In den letzten Jahren hat der Standort mit der Aufgabe verschiedener industrieller Nutzungen einige Veränderungen erfahren und befindet sich in einem strukturellen Wandel mit einer zunehmenden Bedeutung von Dienstleistungsnutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diesen strukturellen Wandel beeinträchtigen und sollte deshalb unterbleiben.

4.3.4 Gewerbestandort Leonhard-Weiss-Straße

Der Gewerbestandort Leonhard-Weiss-Straße befindet sich östlich der Innenstadt von Göppingen unmittelbar südlich der Bahnlinie Stuttgart-Ulm. Der größte Teil des Standortes ist von einem großen Betrieb des Baugewerbes genutzt, der auch über einen genutzten Gleisanschluss verfügt. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich ein Gewerbehof und verschiedene kleine Betriebe.

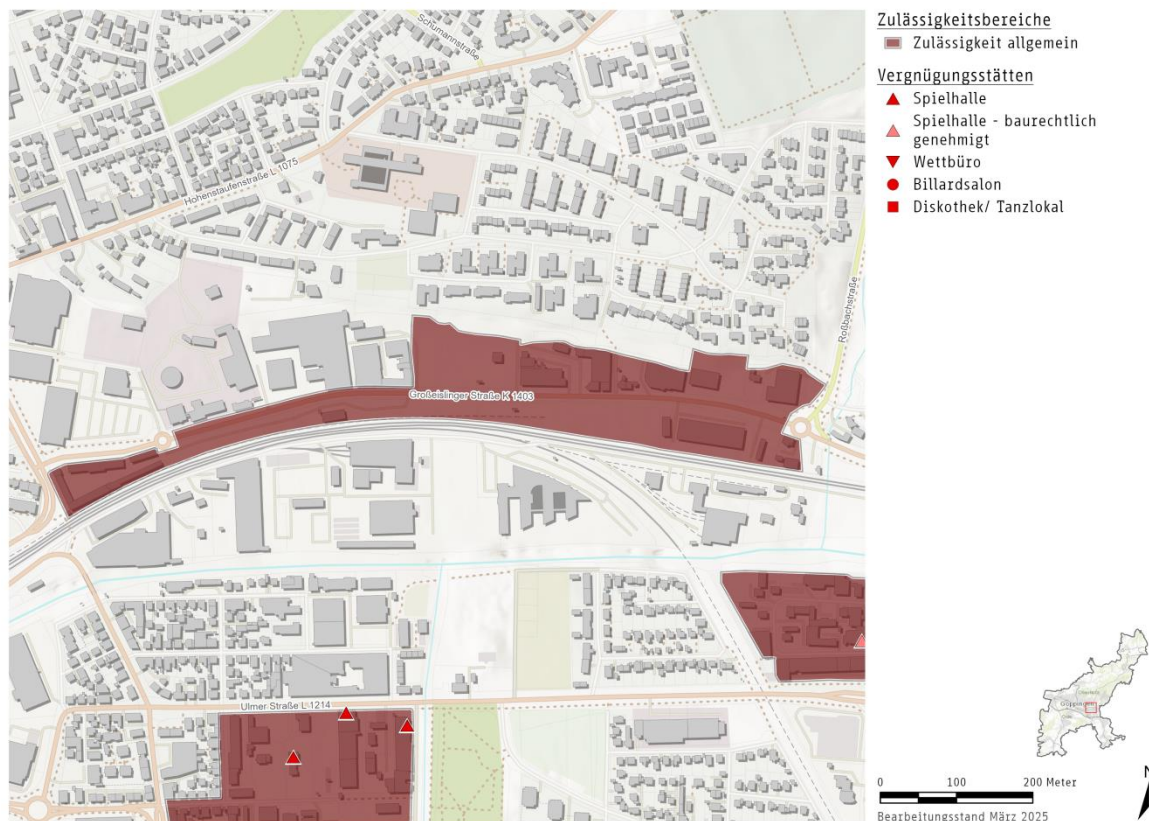
Der Standort ist für den - bundesweit tätigen – Betrieb des Baugewerbes nicht zuletzt wegen des Gleisanschlusses von zentraler Bedeutung und sollte der Entwicklung dieses Betriebes vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten sollten aus diesem Grund an diesem Standort nicht angesiedelt werden.

4.3.5 Gewerbestandort Großeislinger Straße

Der Gewerbestandort Großeislinger Straße ist ein relativ kleiner Standort östlich der Innenstadt von Göppingen und unmittelbar nördlich der Bahnlinie Stuttgart-Ulm, gegenüber dem Standort Leonhard-Weiss-Straße. Die Nutzung ist durch eine Mischung von kleinen Betrieben unterschiedlicher Branchen geprägt, ein funktionaler Schwerpunkt ist nicht zu erkennen. Der Teilbereich zwischen Großeislinger Straße und Bahnlinie ist durch Abstell- und Lagerflächen geprägt und macht einen eher ungeordneten Eindruck. Die städtebauliche Qualität des Standortes ist begrenzt.

Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine funktionale oder städtebauliche Beeinträchtigung hervorrufen und könnten daher zugelassen werden.

Karte 26: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Großeislinger Straße

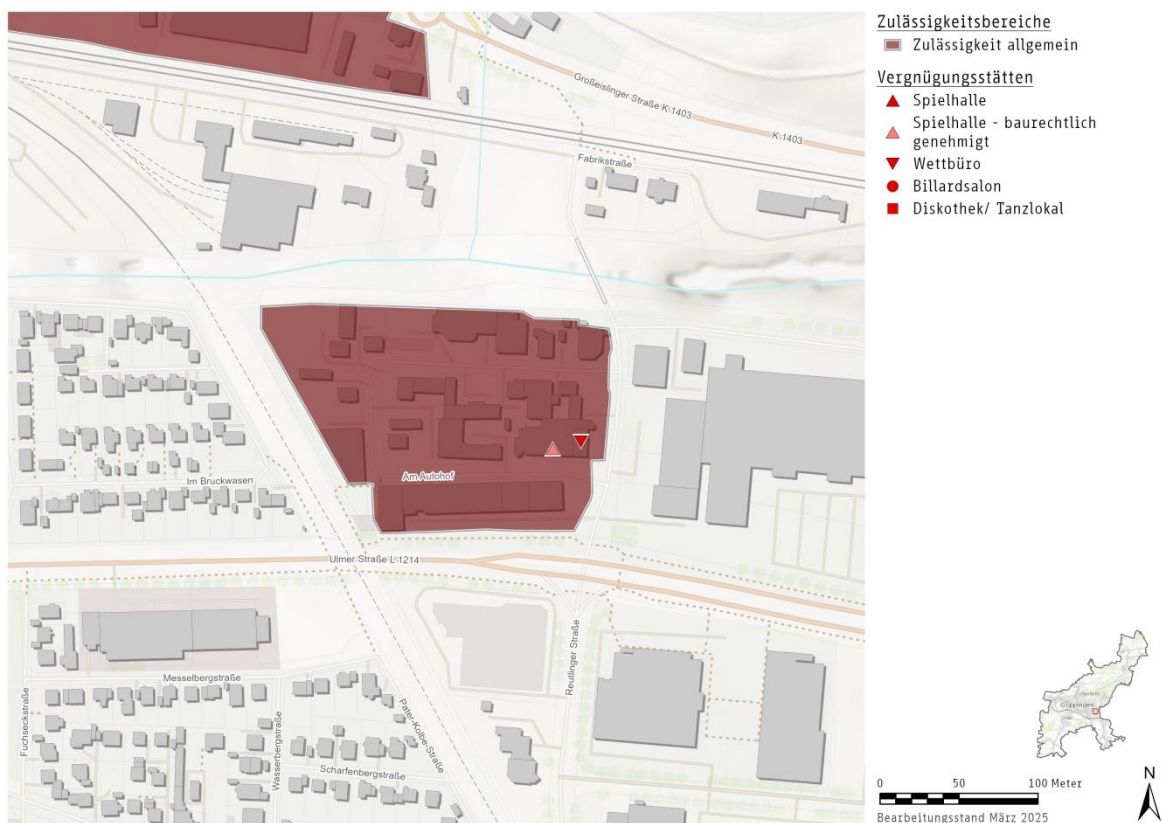


Quelle: eigene Erhebung im Juli 2021; Kartengrundlage: Stadt Göppingen. © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

4.3.6 Gewerbestandort Esslinger Straße / Autohof

Der Gewerbestandort Esslinger Straße/ Autohof am östlichen Stadtrand von Göppingen ist in wesentlichen Teilen deutlich durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Aufgrund fehlender Konfliktpunkte mit Wohnnutzung und der bereits bestehenden Zweckentfremdung des Gewerbegebietes durch Einzelhandelsnutzungen sollte eine Zulassung von Vergnügungsstätten möglich sein.

Karte 27: Zulässigkeitsbereich Esslinger Straße / Am Autohof

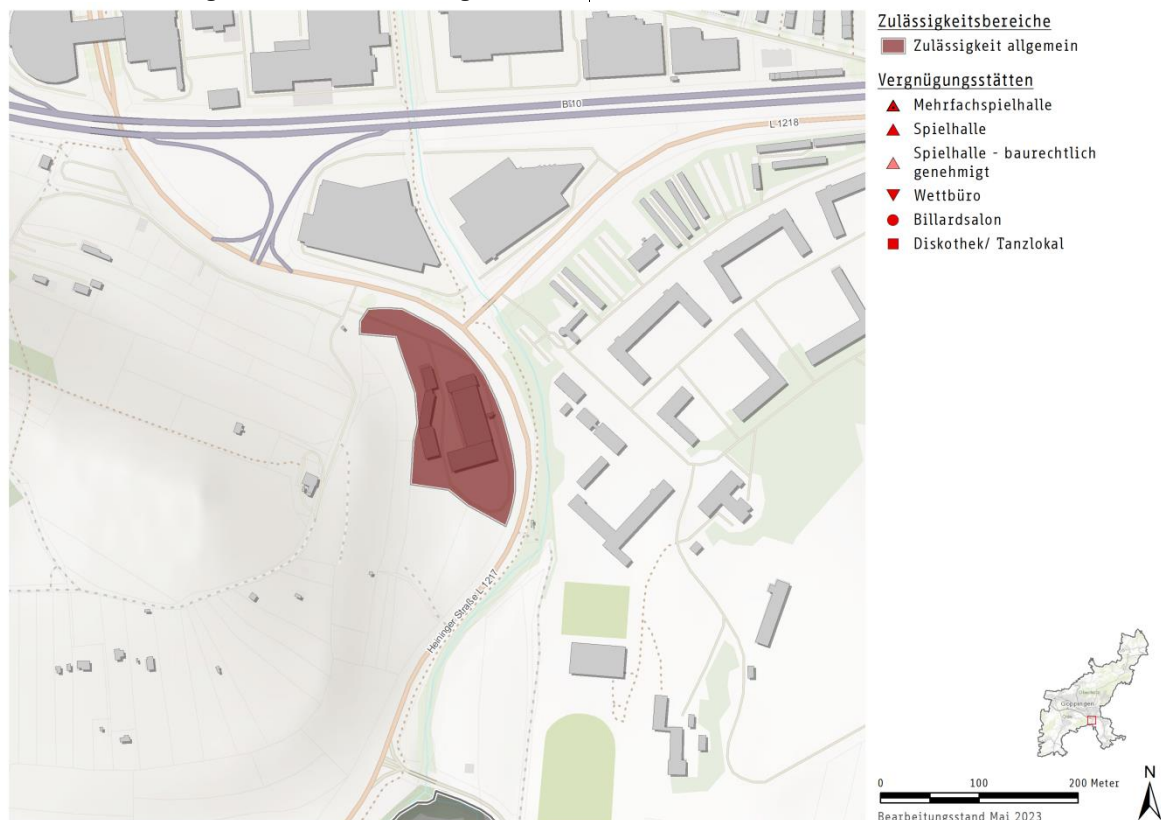


Quelle: eigene Erhebung im Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Göppingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

4.3.7 Gewerbestandort Heiningen Straße

Der Gewerbestandort Heiningen Straße ist ein kleiner Standort südlich der Innenstadt von Göppingen. Vergnügungsstätten würden im umgenutzten Gebäude an der Heiningen Straße aufgrund der dort bestehenden heterogenen Nutzung keine Beeinträchtigung der gegenwärtigen Situation bedeuten und könnten hier zugelassen werden.

Karte 28: Zulässigkeitsbereich Heininger Straße



Quelle: eigene Erhebung im Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Göppingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

4.3.8 Gewerbestandort Rigistraße

Der Gewerbestandort Rigistraße ist ein sehr kleiner Standort mit nur zwei Betrieben unmittelbar östlich des Standorts der Bereitschaftspolizei. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Zahl der Betriebe würden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper darstellen und sollten hier nicht zugelassen werden.

4.3.9 Gewerbestandort Stauferpark

Der Gewerbestandort Stauferpark ist ein in Entwicklung befindlicher Standort auf einem ehemaligen militärisch genutzten Gelände am nördlichen Ortsrand der Kernstadt von Göppingen. Da es sich um einen in Entwicklung befindlichen Gewerbestandort handelt, welcher eine hohe Attraktivität für mittelständische Industrie- und Dienstleistungsbetriebe entwickelt und bei dem sich mit jüngsten Ansiedlungen auch ein hohes Qualitätsniveau herausbildet, sollten, auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine derar-

tige Ansiedlung würde auch den angestrebten Dreiklang aus Wohnen, Arbeiten und attraktiven Freizeit- und Kulturmöglichkeiten beeinträchtigen und einen möglichen Imageverlust nach sich ziehen.

4.3.10 Gewerbestandort Schlater Straße Holzheim

Der Gewerbestandort Schlater Straße ist ein kleiner Standort am Rande des Ortsteiles Holzheim. Der Standort wird zu einem wesentlichen Teil von einem großen Betrieb des Logistikgewerbes genutzt, der übrige Teil ist von verschiedenen kleingewerblichen Nutzungen - darunter eine Tennishalle - belegt. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich. Für Vergnügungsstätten erscheint der Standort vor allem wegen seiner peripheren Lage, aber auch wegen der Nähe zu angrenzenden Wohngebieten nicht geeignet.

4.3.11 Gewerbestandort Ursenwang

Der Gewerbestandort Ursenwang im südlichen Göppinger Stadtgebiet ist ein größerer Standort, der überwiegend von industriell-gewerblicher Nutzungen bestimmt ist. Der Standort hat aufgrund seiner Größe und seiner Struktur eine große Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in Göppingen. Zur Sicherung der weiteren gewerblichen Entwicklung durch Nutzung der bestehenden Entwicklungsflächen und zum Schutz der östlich anschließenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

4.3.12 Gewerbestandort Autenbachstraße

Der Gewerbestandort Autenbachstraße ist ein kleiner Standort am nördlichen Rand des Ortsteiles Lebenhausen. Der Standort wird von einem Großbetrieb sowie mehreren kleinteiligen gewerblichen Nutzungen bestimmt. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich, in Teilen des Standortes gering.

Vergnügungsstätten sollten vor allem wegen der peripheren Lage hier nicht zugelassen werden, auch wenn sie am Standort weder nutzungsstrukturell noch städtebaulich eine Beeinträchtigung hervorrufen würden.

4.3.13 Gewerbestandort Wilhelm-Zwick-Straße

Der Gewerbestandort Wilhelm-Zwick-Straße im Ortsteil Lebenhausen ist ein mittelgroßer Standort, der deutlich durch eine industrielle Nutzung bestimmt ist. Städtebaulich ist das Gebiet sehr hochwertig gestaltet und stellt qualitativ den besten Standort in Göppingen dar. Da es sich um ein deutlich industriell-gewerblich geprägtes Gebiet handelt, bei dem mittlerweile sowohl die Art der Nutzung als auch die städtebauliche Ausformung hochwertig ausfällt, sollten, auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials und zur Sicherung der bisher erreichten Qualität, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

4.3.14 Gewerbestandorte Kleemannsweg

Der Gewerbestandort Kleemannsweg ist ein kleinerer Standort, der früher von einem Maschinenbaubetrieb genutzt wurde, der seinen Standort allerdings verlagert hat. Derzeit wird das Gelände von verschiedenen Betrieben des Logistikgewerbes vor allem für Lagerzwecke genutzt. Problematisch ist an dem Standort, dass er von Wohnnutzung umgeben ist und nur durch Wohngebiete erreicht werden kann. Von daher ist eine weitere gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt möglich.

Vor allem aufgrund der Lage des Standortes sollten Vergnügungsstätten hier nicht zugelassen werden.

4.3.15 Gewerbestandort Goethestraße

Der Gewerbestandort Goethestraße ist ein kleiner gewerblicher Standort im Ortsteil Faurndau. Die Nutzung wird im westlichen Teil von verschiedenen kleinen Betrieben des Handwerks und des Produzierenden Gewerbes bestimmt, im östlichen Teil prägt ein großes Betriebsgebäude, das von verschiedenen Kleinbetrieben nachgenutzt wird, das Bild. Die städtebauliche Qualität ist im westlichen Teil gut, im östlichen Teil eher durchschnittlich. Wohnnutzung befindet sich unmittelbar angrenzend.

Auf Grund der angrenzenden Wohngebiete und den Wohnnutzungen innerhalb der Gebiete ist eine Verträglichkeit von Vergnügungsstätten fraglich. Die Nahversorgungsfunktion im Gewerbebereich Goethestraße/ Filssteg ist zudem zu schützen. Vergnügungsstätten sollten auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

4.3.16 Gewerbestandort Marbach

Der Gewerbestandort Marbach ist ein kleiner, abgelegener Standort im Ortsteil Faurndau, der sich entlang der Lehlestraße erstreckt und sich in zwei Bereiche gliedert. Während der südliche Teil von verschiedenen Betrieben vor allem des Kfz-Gewerbes genutzt wird, ist der nördliche Teil von zwei Großbetrieben - einer Baumaschinenvermietung und einer Steinherstellung - bestimmt. Der südliche Teil grenzt im Übrigen direkt an Wohnnutzung an.

Vergnügungsstätten würden im südlichen Teil eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit sich bringen, im nördlichen Teil wären sie - auch aufgrund der abgelegenen Lage - ein Fremdkörper und sollten hier nicht zugelassen werden.

4.3.17 Gewerbestandort Maitis

Der Gewerbestandort Maitis ist ein kleiner Standort im Ortsteil Maitis, etwa 12 km von der Kernstadt Göppingen entfernt. Der Standort besteht aus verschiedenen kleineren Betrieben des Handwerks und des Kfz-Gewerbes. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Für Vergnügungsstätten erscheint der Standort vor allem aufgrund der abgelegenen Lage nicht geeignet.

4.4 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

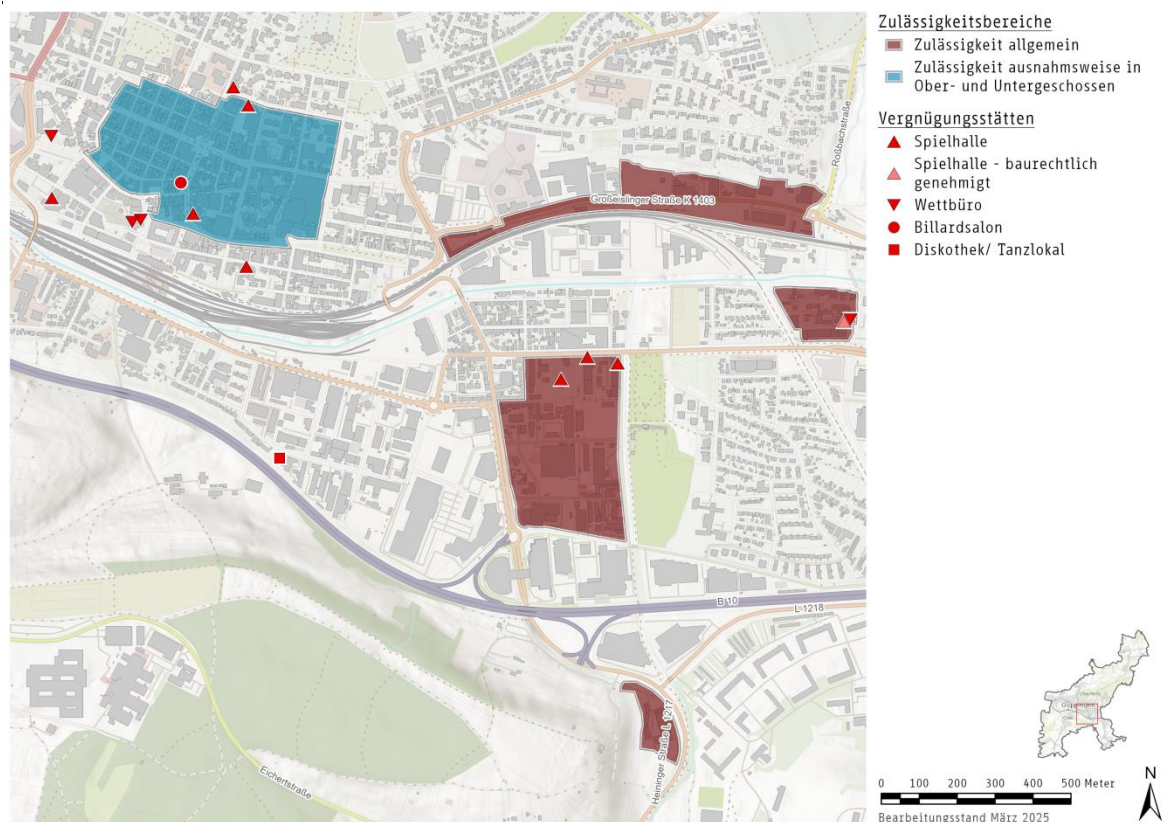
Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Göppingen wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- eine ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb des Vorranggebietes Einzelhandel in den Ober- und Untergeschossen;
- eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden als Zulässigkeitsbereiche Teilbereiche der Gewerbestandorte Maybachstraße, Großeislinger Straße, Esslinger Straße/ Am Autohof und Rigistraße definiert. In den übrigen Gewerbestandorten sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 29: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Göppingen ; Kartengrundlage: Stadt Göppingen , © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

5. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das LGlüG Baden-Württemberg), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Rates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

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

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

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den § 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 Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

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

zu verhindern."

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

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

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

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob

und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁶¹. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer vertikalen Steuerung von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist⁶², 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. Von daher können je nach den Vorschlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden.

⁶¹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁶² 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 ...*
- *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) zulässig⁶³.*

5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen aber nicht aus. Entsprechende Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Speziell für die gewerblichen Standorte sind derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben. Dies ist vor allem für die Bereiche B 10 / Stuttgarter Straße sowie den Gewerbestandort Heidenheimer Straße notwendig, wo die gegenwärtige Situation keine Argumente für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten liefert, diese aber im Hinblick auf zukünftige Entwicklungspotenziale nicht angesiedelt werden sollen.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Rat beschlossenen Analyse, verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen und mit Maßnahmevorschlägen unteretzt sind, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme

⁶³ Für die Bauleitplanung empfiehlt sich nicht die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.

derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.

5.3 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 wird planungsrechtlich gesichert, 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 2022 aufgrund von Härtefallregelungen ist dieser Zeitpunkt aufgeschoben; die notwendige Neuerteilung von Konzessionen findet somit erst 2022 statt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wird es zu einer erheblichen Auslichtung des Spielhallenbestandes in Göppingen kommen müssen.

Insofern muss bei jeder Überplanung von Bebauungsplänen ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den in diesem Kontext relevanten Bestandseinrichtungen gerichtet werden, die durch die Umplanung zukünftig nicht mehr zulässig sein sollen.