



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Geislingen



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

**Bearbeitung:**

Dr. Rainer Kahnert  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Dortmund, 12. Januar 2022

---

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

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

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau  
HRB: 723138

**Urheberrecht:**

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

**Datenschutzerklärung:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der 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:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>2</b>
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.....	16
2.1.4 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG Baden-Württemberg) ..	19
2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....	22
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>25</b>
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT .....	25
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN IM ZENTRALEN VERSORGBEREICH INNENSTADT UND DESSEN UMFELD.....	27
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen.....	28
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich.....	30
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IM ABGEGRENZTEN INNENSTADTBEREICH .....	33
3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER SITUATION IN DEN ZENTRALEN BEREICHEN ...	38
3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON GEISLINGEN.....	39
3.5.1 Gewerbestandort Heidenheimer Straße.....	39
3.5.2 Gewerbestandort Neuwiesen.....	43
3.5.3 Gewerbestandort Schillerstraße .....	44
3.5.4 Gewerbestandort Siechenöschle.....	47
3.5.5 Gewerbestandort WMF.....	48
3.5.6 Gewerbestandort Ringstraße .....	49
3.5.7 Gewerbestandort Roggentalstraße .....	50
3.5.8 Gewerbestandort Gewerbepark Schwäbische Alb .....	51
3.5.9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten .....	53
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON   VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>54</b>
4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBÜROS UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LGLÜG BADEN- WÜRTTEMBERG .....	55
4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN.....	59
4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....	62
4.3.1 Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben.....	66
4.3.2 Gewerbestandort Neuwiesen.....	67



4.3.3	Gewerbestandort Siechenöschle .....	68
4.3.4	Gewerbestandort Gewerbepark Schwäbische Alb.....	69
4.3.5	Gewerbestandort WMF .....	69
4.3.6	Gewerbestandort Schillerstraße.....	69
4.3.7	Gewerbestandort Roggentalstraße .....	70
4.3.8	Gewerbestandorte Ringstraße.....	70
<b>4.4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>72</b>
<b>5.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u></b>	<b>73</b>
<b>5.1</b>	<b>VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....</b>	<b>73</b>
<b>5.2</b>	<b>UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....</b>	<b>76</b>
<b>5.3</b>	<b>UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN.....</b>	<b>76</b>



## **TABELLENVERZEICHNIS:**

<b>Tab. 1:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach BauNVO 2021 12</b>	
<b>Tab. 2:</b>	<b>Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....</b>	<b>18</b>
<b>Tab. 3:</b>	<b>Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten .....</b>	<b>71</b>

## **KARTENVERZEICHNIS:**

<b>Karte 1:</b>	<b>Vergnügungsstätten in Geislingen.....</b>	<b>26</b>
<b>Karte 2:</b>	<b>Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Geislingen.....</b>	<b>27</b>
<b>Karte 3:</b>	<b>Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich Geislingen - südöstliches Teilquartier Altstadt .....</b>	<b>31</b>
<b>Karte 4:</b>	<b>Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich Geislingen - westliches Teilquartier Steinplatz / Stuttgarter Straße.....</b>	<b>32</b>
<b>Karte 5:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Heidenheimer Straße .....</b>	<b>40</b>
<b>Karte 6:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neuwiesen .....</b>	<b>43</b>
<b>Karte 7:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schillerstraße.....</b>	<b>45</b>
<b>Karte 8:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Siechenöschle.....</b>	<b>47</b>
<b>Karte 9:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort WMF .....</b>	<b>49</b>
<b>Karte 10:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Ringstraße.....</b>	<b>50</b>
<b>Karte 11:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbestandort Roggentalstraße .....</b>	<b>51</b>
<b>Karte 12:</b>	<b>Nutzungsstruktur Gewerbebereich Gewerbepark Schwäbische Alb .....</b>	<b>52</b>
<b>Karte 13:</b>	<b>Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGlüG BW in der Kernstadt von Geislingen .....</b>	<b>56</b>
<b>Karte 14:</b>	<b>Spielhallen und sensible Einrichtungen nach LGlüG BW mit Mindestabständen in Geislingen .....</b>	<b>57</b>
<b>Karte 15:</b>	<b>Wettbüros und sensible Einrichtungen nach LGlüG BW mit Mindestabständen in Geislingen .....</b>	<b>58</b>
<b>Karte 16:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Altstadt.....</b>	<b>61</b>
<b>Karte 17:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Bahnhofsbereich.....</b>	<b>62</b>
<b>Karte 18:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben..</b>	<b>66</b>
<b>Karte 19:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Neuwiesen .....</b>	<b>67</b>
<b>Karte 20:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Espan / Siechenöschle .....</b>	<b>68</b>
<b>Karte 21:</b>	<b>Zulässigkeitsbereich Schillerstraße.....</b>	<b>70</b>
<b>Karte 22:</b>	<b>Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Geislingen.....</b>	<b>72</b>





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2021 beauftragte die Stadt Geislingen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 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.

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

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

---

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

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

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



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

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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende

---

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

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

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



Konzeption für die Stadt Geislingen 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 Vergnügungs-stätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietsty-pische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>7</sup>.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, wel-che Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zu-ordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidun-gen gegeben.

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

---

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

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



#### Dazu zählen:

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

#### Nicht dazu zählen:

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

#### "Graubereiche":

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

---

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten**

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

---

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

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

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



her bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

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

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

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

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

---

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

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

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

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



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

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

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

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

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

---

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

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

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



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

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

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

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

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurtei-

---

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

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



len. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätten nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in denen die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>28</sup>.

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

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten 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-

---

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

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

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

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

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



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 bis 6a und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerne-



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

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

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

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

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

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



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

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

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

*(2) Zulässig sind*

*1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*

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

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

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

*5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*

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

*7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>33</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>34</sup>. Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

---

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

<sup>34</sup> Ebda.



Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>35</sup> und damit "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 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt<sup>36</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 m<sup>2</sup> maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

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

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

---

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

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

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



gnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>38</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>39</sup>.

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

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

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

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

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebiets-typik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>42</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

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

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

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

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

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



sagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>47</sup>.

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

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

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

---

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

<sup>48</sup> 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**

<b>Bewertungskriterien/ städtebauliche Gründe</b>	<b>Ausprägung</b>
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, einzuhalten<sup>49</sup>.*

##### **§ 51 Übergangsregelung**

- (5) *Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die zuständige Erlaubnisbehörde in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 befristet für einen angemessenen Zeitraum auf Antrag von der Einhaltung der Anforderungen des § 42 Absätze 1 und 2 befreien; dabei sind der Zeitpunkt der Erteilung der Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung sowie der Schutzzweck dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Der Mindestabstand zu einer anderen Spielhalle darf dabei 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zur Eingangstür, nicht unterschreiten. .... § 42 Absatz 3 gilt nur für Spielhallen, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes<sup>50</sup> eine Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung noch nicht erteilt worden ist.*

---

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

<sup>50</sup> 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 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür einzuhalten“. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Wechselt die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person nach diesem Datum, ist Satz 1 zu beachten.*

#### **§ 20b Abs. 2**

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



### **§ 20b Abs. 3**

*Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe<sup>51</sup> von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewettbares Sportereignis darstellen, ist verboten.*

### **§ 20d Abs. 3**

*Es ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Tageslicht einfällt und ein Einblick in die Wettvermittlungsstelle von außen möglich ist, es sei denn, dies ist auf Grund 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.<sup>52</sup>
- Das Abkleben von Fenstern ist nicht zulässig.

---

<sup>51</sup> Der Begriff "unmittelbare Nähe" ist in Baden-Württemberg nicht näher konkretisiert. In Nordrhein-Westfalen wurde vom RP Münster eine Entfernung von 75 m festgelegt; im Entwurf des neuen Landesglücksspielgesetzes NRW ist eine Entfernung von 100 m vorgesehen.

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



- In Wettannahmestellen dürfen keine Sportereignisse übertragen werden<sup>53</sup>.

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). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das LGLüG Baden-Württemberg deutlich beschränkt werden. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seine Inhalte integrieren muss.

## 2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

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

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

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu ver-

---

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



lieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

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

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine 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 beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach 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 sind<sup>54</sup>.

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

---

<sup>54</sup> Vgl. Schramer 1988, S 15ff.



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

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

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli/ August 2021 wurden insgesamt acht Spielhallenstandorte identifiziert. An sieben Standorten befanden sich Mehrfachspielhallen, an einem Standort eine Einzelspielhalle. Dabei handelte es sich um sieben Doppelspielhallen. Somit waren zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 15 Spielhallen in Geislingen angesiedelt.

Diese Besetzung entspricht einem Wert von 1.893 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies zeigt eine deutlich überdurchschnittliche Besetzung in Geislingen.

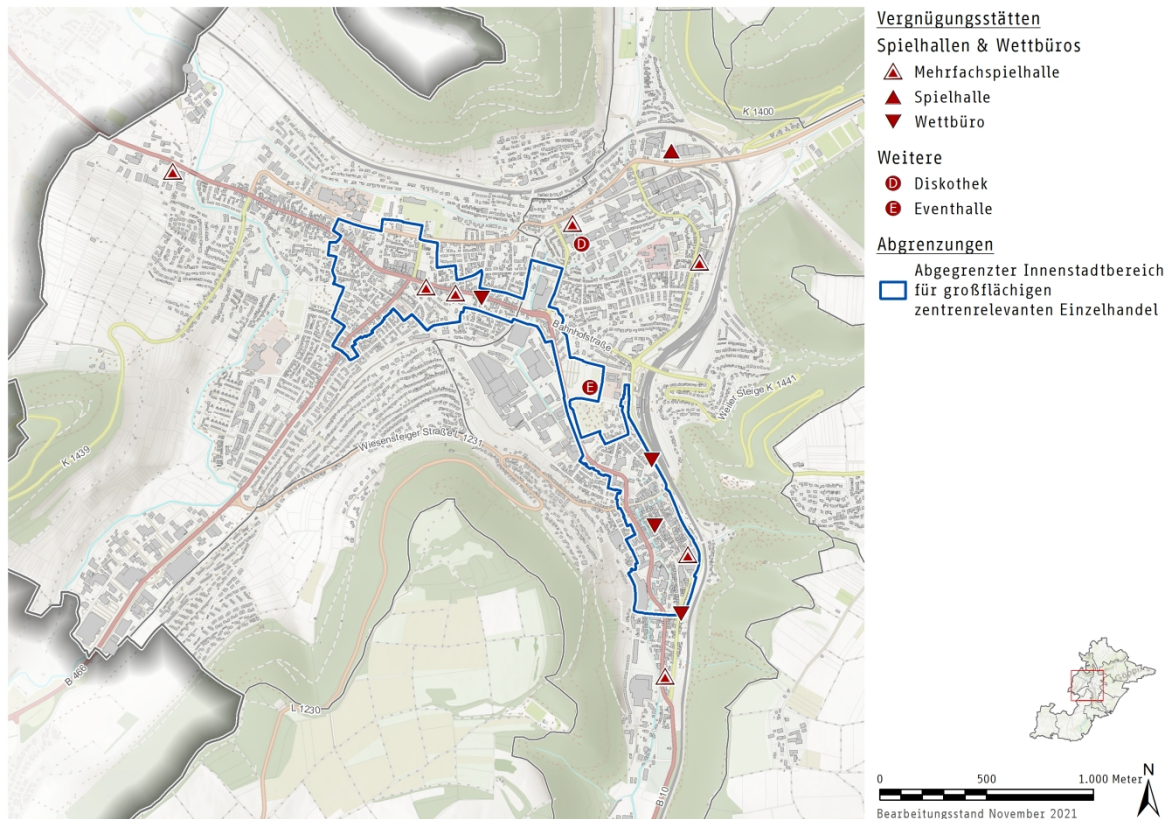
Aktuell bestehen keine Bauvoranfragen für Spielhallen in Geislingen. Dies ist sicherlich auf die bestehende hohe Belegung mit Vergnügungsstätten und die aktuelle ordnungsrechtliche Situation zurückzuführen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft, insbesondere nach Anwendung der Mindestabstandsregelungen und des Verbotes von Mehrfachspielhallen sowie der damit verbundenen Neuordnung der bestehenden Standorte ändert.



Zusätzlich zu den Spielhallen befinden sich in der Stadt Geislingen fünf Vergnügungsstätten: Drei Wettbüros, eine Diskothek und eine Eventhalle.

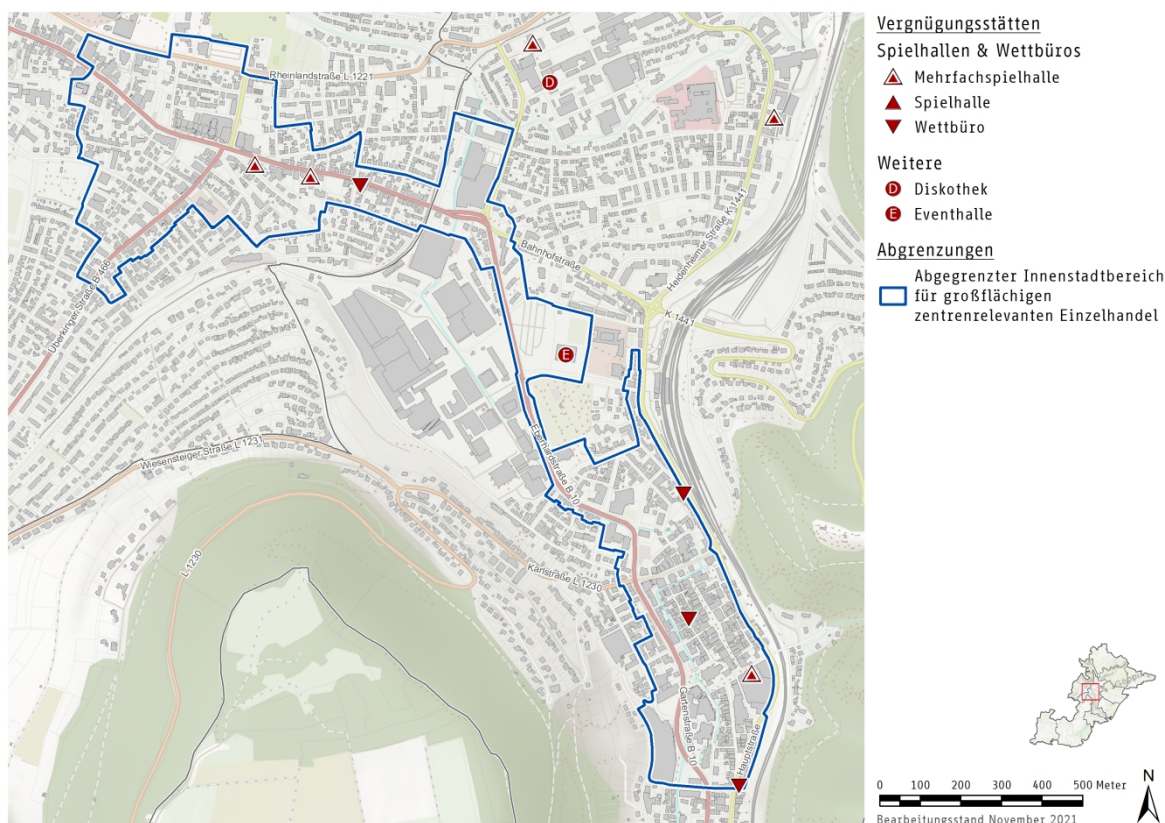
Die Vergnügungsstätten in Geislingen befinden sich etwa je zur Hälfte in zentralen Bereichen oder in der Nähe dieser bzw. in gewerblichen Standorten.

**Karte 1: Vergnügungsstätten in Geislingen**



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

**Karte 2: Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Geislingen**



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

### 3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IM ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH INNERSTADT UND DESSEN UMFELD

Innerhalb der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Geislingen befinden sich aktuell drei Spielhallenstandorte und drei Wettbüros. Dabei sind in der Altstadt eine Mehrfachspielhalle und zwei Wettbüros, an der Stuttgarter Straße zwischen Sternplatz und dem Einkaufszentrum Nel-Mezzo zwei Mehrfachspielhallen und eine - nicht als Vergnügungsstätte geltende - Wettannahmestelle lokalisiert. Ein Wettbüro befindet sich gegenüber dem Bahnhof. Die übrigen Standorte liegen in gewerblich strukturierten Gebieten. Die Bewertung dieser Vergnügungsstätten und ihrer Standorte erfolgt u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das nähere 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



(begrenzt Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

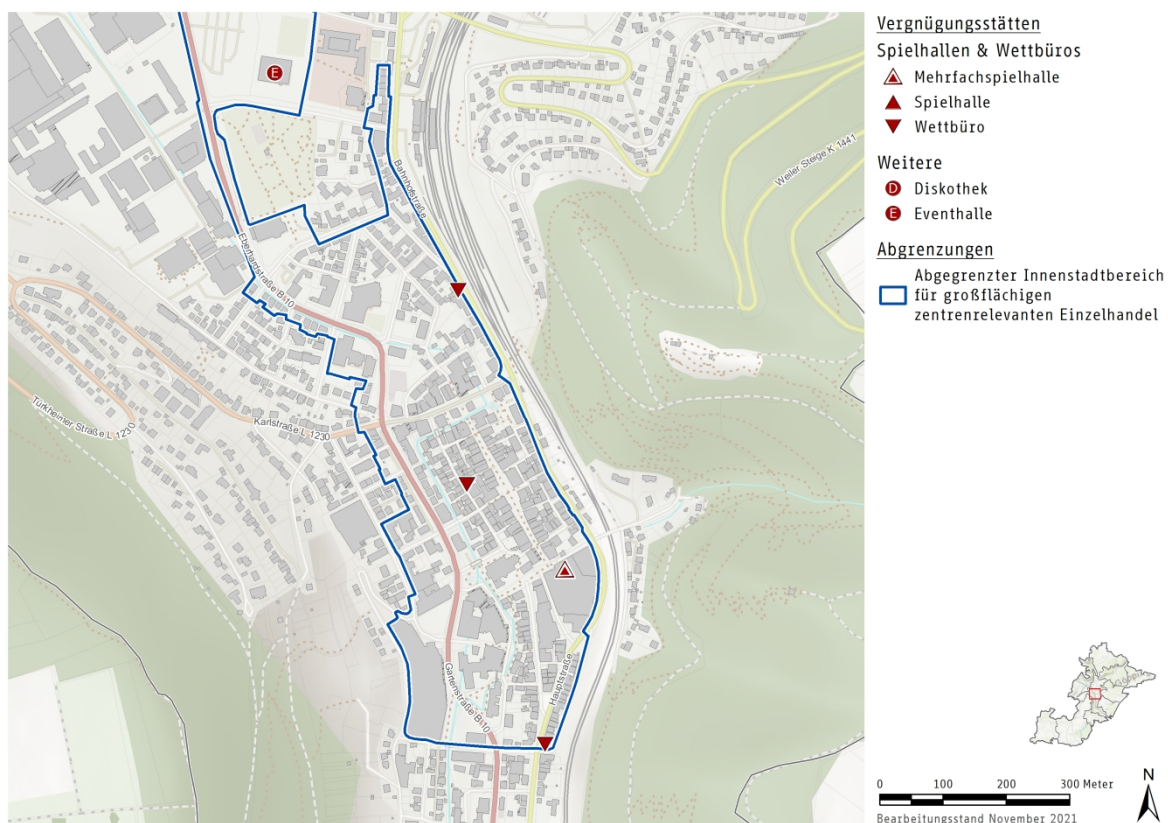
### **3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich**

In Geislingen ist kein zentraler Versorgungsbereich definiert, sondern wegen der Verteilung der wesentlichen Einzelhandelsnutzungen mit großen Abständen zwischen den einzelnen Schwerpunkten einen "abgegrenzter Innenstadtbereich" definiert, der mehrere Schwerpunkte des Einzelhandels enthält.

Karte 3 und Karte 4 stellen die Nutzungsschwerpunkte und die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich im südöstlichen (Altstadt) und westlichen (Steinplatz/Stuttgarter Straße) Teilquartier dar.

Innerhalb des Teilquartiers Altstadt befinden sich aktuell zwei Mehrfachspielhallen und ein Wettbüro, wobei eine Mehrfachspielhalle derzeit wegen (Um-) Baumaßnahmen am Gebäude geschlossen sind. Innerhalb des Teilquartiers Steinplatz (Stuttgarter Straße) befinden sich zwei Mehrfachspielhallen und eine Wettannahmestelle.

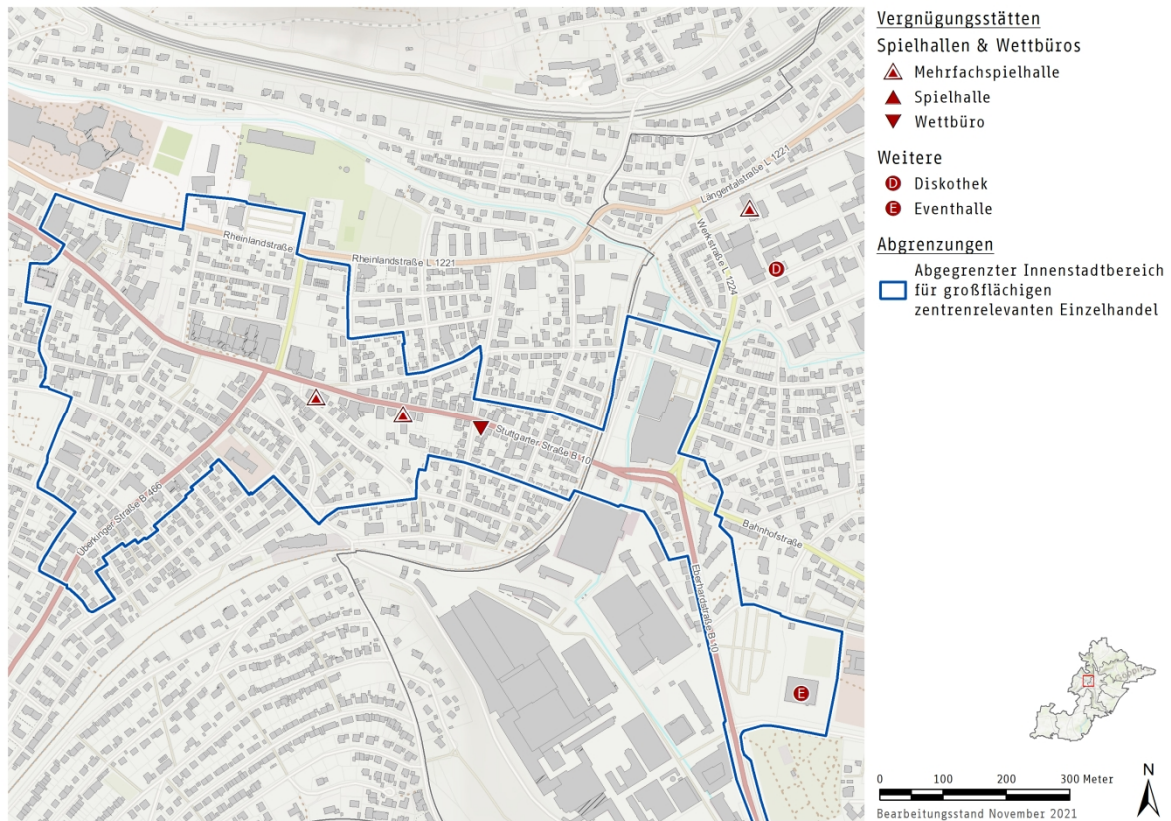
**Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich Geislingen - südöstliches Teilquartier Altstadt**



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



**Karte 4: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im abgegrenzten Innenstadtbereich Geislingen - westliches Teilquartier Steinplatz / Stuttgarter Straße**



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

### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IM ABGEGRENZTEN INNENSTADTBEREICH

Der in Geislingen recht weitläufig abgegrenzte Innenstadtbereich weist mehrere Schwerpunkte auf, die keinen räumlichen Zusammenhang und sowohl funktional als auch städtebaulich eigene Identitäten haben. Einer davon ist die historische Altstadt, die sich zwischen der B 10/ Gartenstraße im Westen, der Bahnlinie Stuttgart-Ulm im Osten, der Ledergasse im Norden und der Rosenstraße im Süden befindet. Der Bereich ist charakterisiert durch die Fußgängerzone mit einem vielfältigen, kleinteilig strukturiertem Einzelhandelsangebot, überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften, das Fehlen großflächiger Betriebe, kaum Leerstände, sowie ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen - vor allem in den Obergeschossen. Städtebaulich weist der Bereich einen attraktiven und hochwertig gestalteten öffentlichen Raum (Fußgängerzone, Kirchplatz und Nebenstraßen), eine gute Aufenthaltsqualität und eine kompakte Struktur auf.

In diesem Bereich finden sich zwei Spielhallenstandorte sowie ein Wettbüro.

#### Spielhalle Winside Casino, Hauptstraße 43



(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt innerhalb eines kleinen Einkaufszentrums	
Umgebungsnutzung:	Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Wohnen im OG	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung, gestalterische Integration	
Optik/ Gestaltung:	Auffällige Gestaltung / Werbung, aber guter baulicher Zustand (Gebäude derzeit im Umbau)	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	Lage in einem Einkaufszentrum, derzeit im Umbau befindlich, weiterer Verbleib unklar	



**Sportwetten Magic MC-Casino, Hauptstraße 101**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Wettbüro, ehemals Spielhalle	
Lage:	Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt	
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung benachbarter Wohnnutzung	
Optik/ Gestaltung:	Guter baulicher Zustand, Auffallende Bezeichnung/ Werbung, ansonsten gute Integration ins Umfeld	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

**Sportwetten X-Tip, Lange Gasse 17**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Wettbüro	
Lage:	Altstadt, Nebenstraße des zentralen Versorgungsbereiches	
Umgebungsnutzung:	Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Wohnen im OG	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung	
Optik/ Gestaltung:	Guter baulicher Zustand, Auffällige Bezeichnung, ansonsten unauffälliger Auftritt, gut integriert	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	



Einen zweiten Schwerpunkt bildet das **Einkaufszentrum Nel-Mezzo** im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Werkstraße/ Eberhardstraße/ Stuttgarter Straße. Das Einkaufszentrum besteht aus einem Gebäude mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot mit dem Schwerpunkt auf Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Supermarkt, Drogeriemarkt) sowie ergänzender Gastronomie. Städtebaulich ist das Gebäude selbst von guter Qualität und ansprechender Gestaltung und stellt einen wichtigen Orientierungspunkt dar, ist aber auch durch einen fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu weiteren Einzelhandelschwerpunkten gekennzeichnet. Im Bereich des Nel-Mezzo befinden sich keine Vergnügungsstätten

Einen weiteren Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in Geislingen stellt der Bereich um den **Sternplatz** dar. Hier findet sich ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (u.a. Drogeriemarkt). Der öffentliche Raum ist gut gestaltet, die Aufenthaltsqualität ist allerdings durch die hohe Verkehrsbelastung der Stuttgarter Straße deutlich eingeschränkt. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls keine Vergnügungsstätten.

Zwischen den Standorten Nel-Mezzo und Sternplatz gibt es entlang der **Stuttgarter Straße** einen relativ dichten funktionalen Besatz von Einzelhandel und anderen zentrenrelevanten Nutzungen mit einem hohen Dienstleistungsanteil. Der Bereich ist allerdings auch gekennzeichnet, durch zahlreiche Besatzlücken, Leerstände, Wohnen (auch) im Erdgeschoss und Baulücken. Eine funktionale Verbindung zwischen den Einzelhandelslagen Nel-Mezzo und Sternplatz stellt der Bereich nur rudimentär dar. In diesem Bereich finden sich zwei Mehrfachspielhallen und ein Wettbüro.



**Game Cafe Players, Stuttgaster Strasse 53**



(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Durchgangsstraße, Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Sternplatz	
Umgebungs-nutzung:	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung, durch Verkehrsbelastung überformt	
Optik/ Gestaltung:	Guter baulicher Zustand, ansprechender Erscheinungsbild, aber auffällige Bezeichnung/Werbung	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

**Spielhalle WinSide, Stuttgarter Straße 67**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Durchgangsstraße, Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Sternplatz	
Umgebungs-nutzung:	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung; durch Verkehrsbelastung überformt	
Optik/ Gestaltung:	Auffälliges Gebäude, Fremdkörper im Umfeld, derzeit im Umbau, Auffällige Bezeichnung /Farbgebung, sonst eher unauffälliger Auftritt	
Planungsrecht:		
Sonstiges	/	

<b>Sportwetten tipico, Stuttgarter Straße 37</b>		(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)
Art der Vergnügungsstätte	Wettbüro (Wettannahmestelle?)	
Lage:	Durchgangsstraße, Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Sternplatz	
Umgebungsnutzung:	Überwiegend Wohnen, einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung, überformt durch Durchgangsverkehr	
Optik/ Gestaltung:	Durchschnittliche bauliche Qualität, Auffällige Bezeichnung/Werbung,	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

Eine besondere Funktion nimmt das **City-Outlet Geislingen** wahr. Ursprünglich als Fabrikverkauf entstanden, hat sich dieser Bereich zu einem kleinen Outlet-Center mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot zentrenrelevanter Sortimente entwickelt und stellt besonders im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine deutliche Konkurrenz zu den anderen Einzelhandelslagen dar. Städtebaulich muss dieser Bereich trotz der innerstädtischen Lage allerdings als ein - vor allem durch die Barrierewirkung der B 10 - unzureichend integrierter Bereich gelten, der vor allem trotz räumlicher Nähe durch eine mangelnde Anbindung an die Altstadt gekennzeichnet ist.

Vereinzelte Einzelhandelsnutzungen, ohne dass diese zentrale Funktionen erfüllen, finden sich auch im **Bahnhofsumfeld**, charakterisiert durch einen hohen Dienstleistungsanteil, (Imbiss-)Gastronomie und nur einzelne Einzelhandelsbetriebe, in städtebaulicher Hinsicht durch z.T. modernisierungsbedürftige Gebäude und einen weitestgehend ungestalteten Straßenraum sowie an der **Überkinger Straße** mit einem relativ dichten funktionalen Besatz mit hohem Dienstleistungsanteil (vergleichbar



mit der Stuttgarter Straße) sowie zahlreichen Besatzlücken durch Wohnen im Erdgeschoss.

Im Bahnhofsumfeld findet sich derzeit ein Wettbüro.

**Sportwetten X-Tip, Bahnhofstraße 17**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Wettbüro	
Lage:	Durchgangsstraße, gegenüber Bahnhof, Eingangssituation zur Stadt, Randlage zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt	
Umgebungsnutzung:	Einzelne Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung, überformt durch Durchgangsverkehr	
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität, Auffälliges Erscheinungsbild	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

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

In Geislingen sind in der Kernstadt innerhalb des abgegrenzten Innenstadtbereiches mehrere Einzelhandelsschwerpunkte ohne funktionalen Zusammenhang verteilt. Dementsprechend können die zentralen Funktionen jeweils nur zum Teil erfüllt werden. Der Schutz dieser Bereiche, die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Sicherung der Potenziale für eine mögliche Funktionsstärkung erfordern einen zurückhaltenden Umgang mit Vergnügungsstätten in diesen Bereichen.



### **3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON GEISLINGEN**

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.

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

#### **3.5.1 Gewerbestandort Heidenheimer Straße**

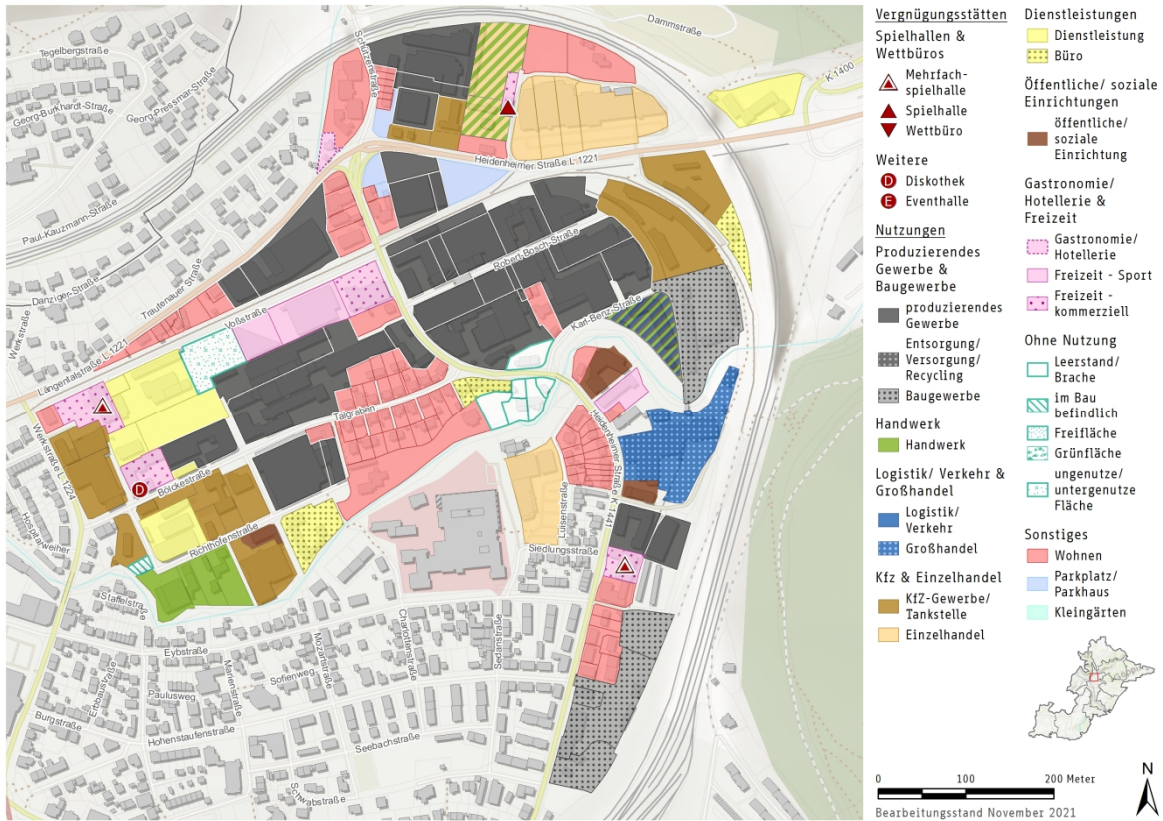
Der Gewerbestandort Heidenheimer Straße mit einer Größe von knapp 34 ha befindet sich im nordwestlichen Bereich der Kernstadt in einer Schleife der Bahnlinie Stuttgart-Ulm nördlich der Innenstadt von Geislingen.

Nutzungsstrukturell ist der Standort durch Schwerpunkte im Produzierenden Gewerbe und im Kfz-Gewerbe gekennzeichnet; nördlich der Heidenheimer Straße findet sich eine kleine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben. An der Straße Talgraben und im südlichen Bereich der Heidenheimer Straße finden sich Bereiche mit Wohnnutzungen, die teilweise eng mit gewerblichen Nutzungen verflochten sind. Insgesamt weist der Standort eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Teilweise ist zu erkennen, dass gewerbliche Standorte aufgegeben und von anderen Nutzungen - v.a. Freizeitgewerbe - übernommen worden sind.

Städtebaulich ist der gesamte Bereich von begrenzter, teilweise auch geringer Qualität. Die Gebäude sind teilweise nur unzureichend instandgehalten, die Infrastruktur macht einen erneuerungsbedürftigen Eindruck. Insgesamt entsteht der Eindruck eines erodierenden gewerblichen Bereiches.



### Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Heidenheimer Straße



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

Perspektivisch wird der Standort auch zukünftig einer der wichtigsten Gewerbebestände in Geislingen sein, wobei abzuwarten ist, ob sich teilweise zu beobachtende Erosionstendenzen fortsetzen.

Im Gebiet finden sich insgesamt drei Spielhallenstandorte und eine Diskothek.

**Spielhalle Joker Casino Werkstraße 47**

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeitgewerbe	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Umgebungs-nutzungen	
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität, Ansprechendes Erscheinungsbild, aber auffällige Bezeichnung und Werbebanner	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

**Spielhalle Casino, Heidenheimer Straße 123**



(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Spielhalle	
Lage:	Durchgangsstraße, gewerbliche Umgebung	
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Freizeitnutzung, Gewerbe	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Umgebungs-nutzungen	
Optik/ Gestaltung:	Durchschnittliche bauliche Qualität, Auffälliges Erscheinungsbild, zurückgesetzter Baukörper mit begrenzter Sichtbarkeit	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	



### Spielhalle Sun Play Spielothek, Heidenheimer Straße 46

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Übergangsbereich von Gewerbegebiet zu Wohnbereich	
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung der Wohnnutzung,	
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität eigener Baukörper mit herausgehobener Gestaltung, Auffälliges Erscheinungsbild	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

### Diskotheek Omega Club Talgraben

(Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Diskotheek	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen Freizeitnutzungen Andere Vergnügungsstätten in der Umgebung	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Umgebungs-nutzungen	
Optik/ Gestaltung:	Unterbringung in einem (aufgegebenen?) Gewerbegebäude, keine besondere Gestaltqualität	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

### 3.5.2 Gewerbestandort Neuwiesen

Der Gewerbestandort Neuwiesen ist der zweite große Gewerbestandort in Geislingen mit einer Größe von rd. 26 ha. Der Standort befindet sich südwestlich der Kernstadt von Geislingen beidseits der B 466/ Überkinger Straße.

Die Nutzung ist in starkem Maße durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt, die sich vor allem im nordwestlichen Teil des Standorts befinden. Daneben finden sich in diesem Bereich Betriebe des Handwerks, des Kfz-Gewerbes und des Logistiksektors.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Neuwiesen



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

Der südöstliche Teil jenseits der Überkinger Straße ist vor allem durch Großhandelsnutzungen und Kfz-Gewerbe bestimmt. Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht an diesem Standort.



Städtebaulich ist der Standort von durchschnittlicher Qualität und wird auch von der mehrspurig ausgebauten B 466 sowie den großen Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe geprägt. Zwar weist der Standort keine besonderen Qualitäten, aber auch keine städtebaulichen Missstände auf.

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass der Standort auch weiterhin für die zukünftige gewerbliche Entwicklung von Bedeutung sein wird. Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsnutzungen soll in diesem Bereich nicht mehr erfolgen.

### **3.5.3 Gewerbestandort Schillerstraße**

Der Gewerbestandort Schillerstraße ist ein kleiner Standort mit einer Größe von ca. 6,8 ha im südöstlichen Stadtgebiet von Geislingen unmittelbar südlich der Altstadt.

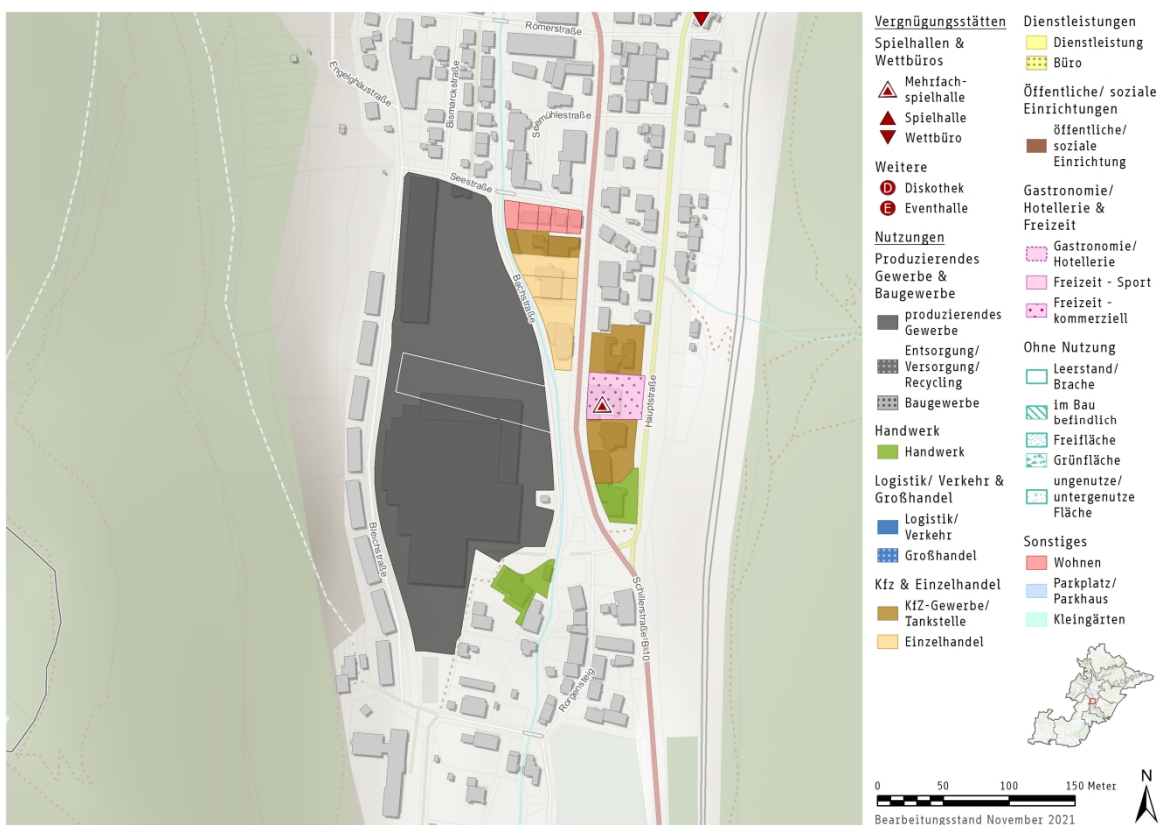
Nutzungsstrukturell dominiert in diesem Bereich ein Betrieb des Produzierenden Gewerbes, der im rückwärtigen Bereich westlich der Schillerstraße liegt. Entlang der Schillerstraße wird der Standort ergänzt durch einzelne Betriebe des Einzelhandels, des Kfz-Gewerbes und des Handwerks.

Städtebaulich ist der Bereich vor allem durch die Durchgangsstraße geprägt, weist ansonsten eine solide städtebauliche Qualität auf. Der Betrieb des Produzierenden Gewerbes nimmt auf Grund seiner rückwärtigen Lage keinen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in der Möglichkeit der Nachverdichtung bisher extensiv genutzter Flächen vor allem im nördlichen Teil des Standortes.

Derzeit erscheint das Gebiet eher unterwertig genutzt. Vor allem auf Grund der Lage und der günstigen Verkehrsanbindung ist eine höherwertige gewerbliche Nutzung möglich. Im gegenwärtigen Zustand ließe sich allerdings keine Begründung für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten finden.

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Schillerstraße**



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

An diesem Standort befindet sich eine Spielhalle.



**Spielhalle Sun Play Spielothek Schillerstraße 57** (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Gewerblich genutzter Bereich an einer Durchgangsstraße	
Umgebungsnutzung:	Produzierendes Gewerbe, Kfz-Gewerbe, Handwerk, Wohnen	
Störpotenzial:	Potenzielle Störung angrenzender Wohnnutzungen	
Optik/ Gestaltung:	Gute bauliche Qualität, aber deutlicher Bruch zwischen alter Bausubstanz und Neubau; auffällige Werbung	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

### 3.5.4 Gewerbestandort Siechenöschle

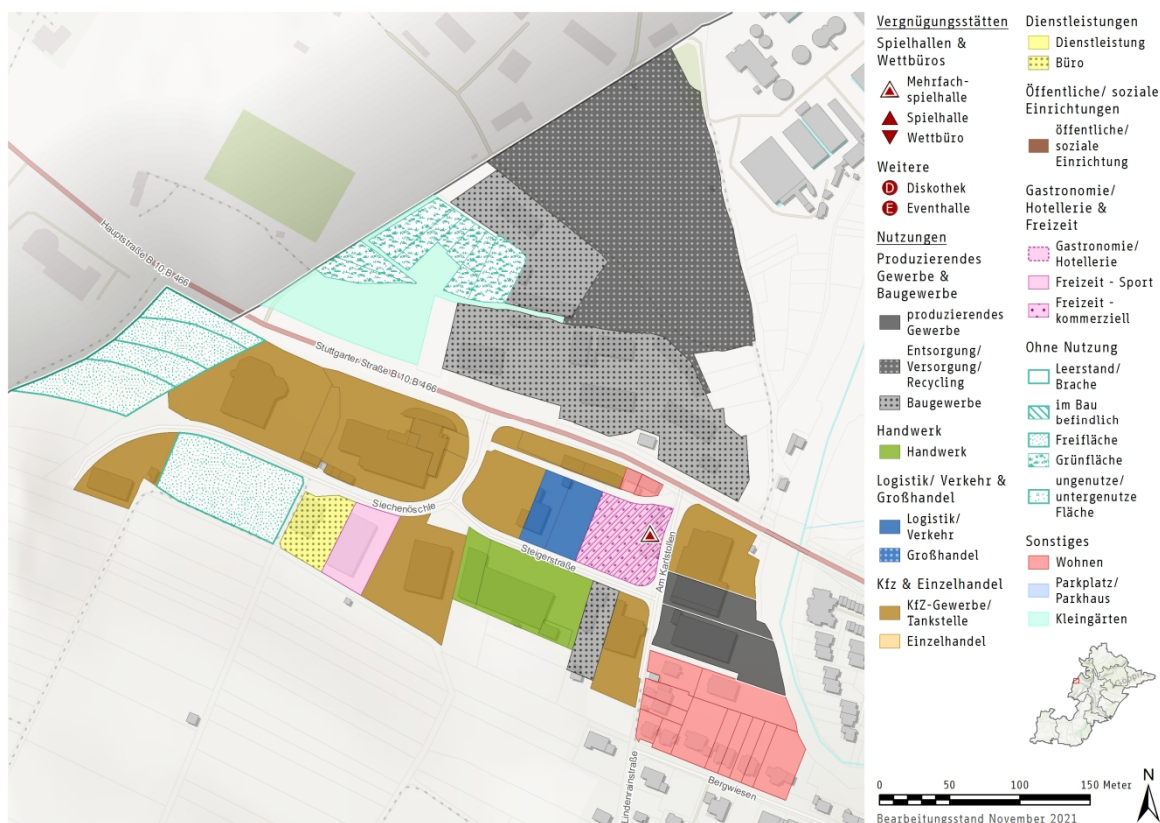
Der Gewerbestandort Siechenöschle ist ein Bereich von etwa 6,2 ha im westlichen Geislinger Stadtgebiet, südlich der Stuttgarter Straße gelegen.

Der Bereich Siechenöschle ist kleinteilig geprägt und besteht vor allem aus Betrieben des Kfz-Gewerbes und des Handwerks. Im südöstlichen Teil befindet sich eine kleine Wohngruppe.

Städtebaulich ist der Bereich von einer eher geringen Qualität und wird wesentlich von ungeordneten Lager- und Abstellflächen vor allem des Kfz-Gewerbes bestimmt.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form einzelner ungenutzter Grundstücke sowie einer möglichen Nachverdichtung auf derzeit extensiv als Abstellflächen genutzten Grundstücken.

**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Siechenöschle**



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



In diesem Bereich befindet sich eine Spielhalle.

**Spielhalle Löwen Play Casino Am Karlstollen 2** (Foto Quellen: eigene Begehung Juli 2021)

Art der Vergnügungsstätte	Mehrfachspielhalle	
Lage:	Gewerbegebiet	
Umgebungsnutzung:	Kfz-Gewerbe, Handwerk, Wohnen; Fitnessstudio im selben Gebäude	
Störpotenzial:	Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung	
Optik/ Gestaltung:	Akzeptable bauliche Qualität, aber deutlicher Bruch zwischen alter Bausubstanz und Neubau; auffällige Werbung	
Planungsrecht:		
Sonstiges:	/	

Perspektivisch hat der Standort das Potenzial für eine höherwertige Entwicklung und eine Profilierung als Standort für Kfz-Gewerbe und verwandte Nutzungen. In der gegenwärtigen Situation ist jedoch weder ein funktionales Profil noch eine städtebauliche Qualität gegeben.

### 3.5.5 Gewerbestandort WMF

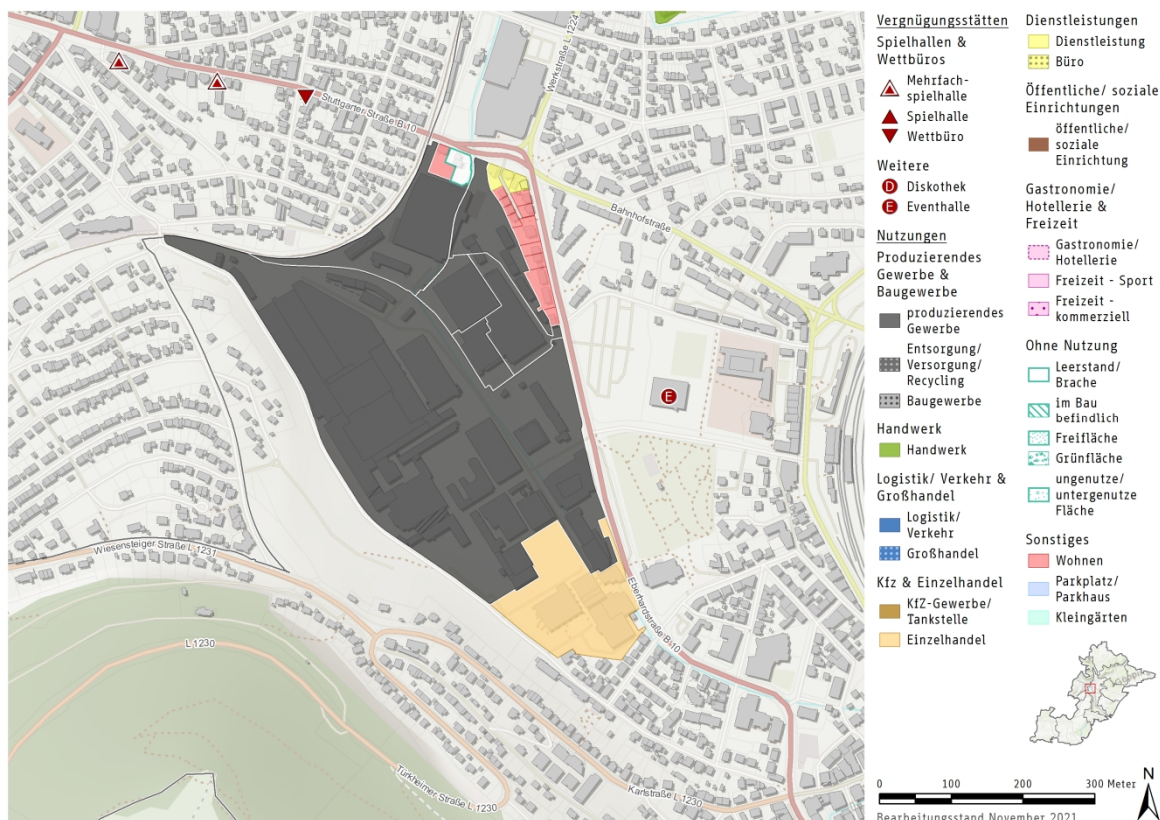
Der Gewerbestandort WMF befindet sich im innerstädtischen Bereich an der B 10 zwischen den zentralen Bereichen Steinlatz und Altstadt.

Die Nutzung erfolgt fast ausschließlich durch den Betrieb WMF, unmittelbar nördlich ist ein Outlet-Center angesiedelt. Weitere Betriebe befinden sich nicht am Standort.

Städtebaulich wird der Bereich von den industriellen Bauten des Betriebes bestimmt.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Standort auch zukünftig von dem bestehenden Betrieb genutzt wird und keine weitere gewerbliche Entwicklung erfolgt.

**Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort WMF**



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

### 3.5.6 Gewerbestandort Ringstraße

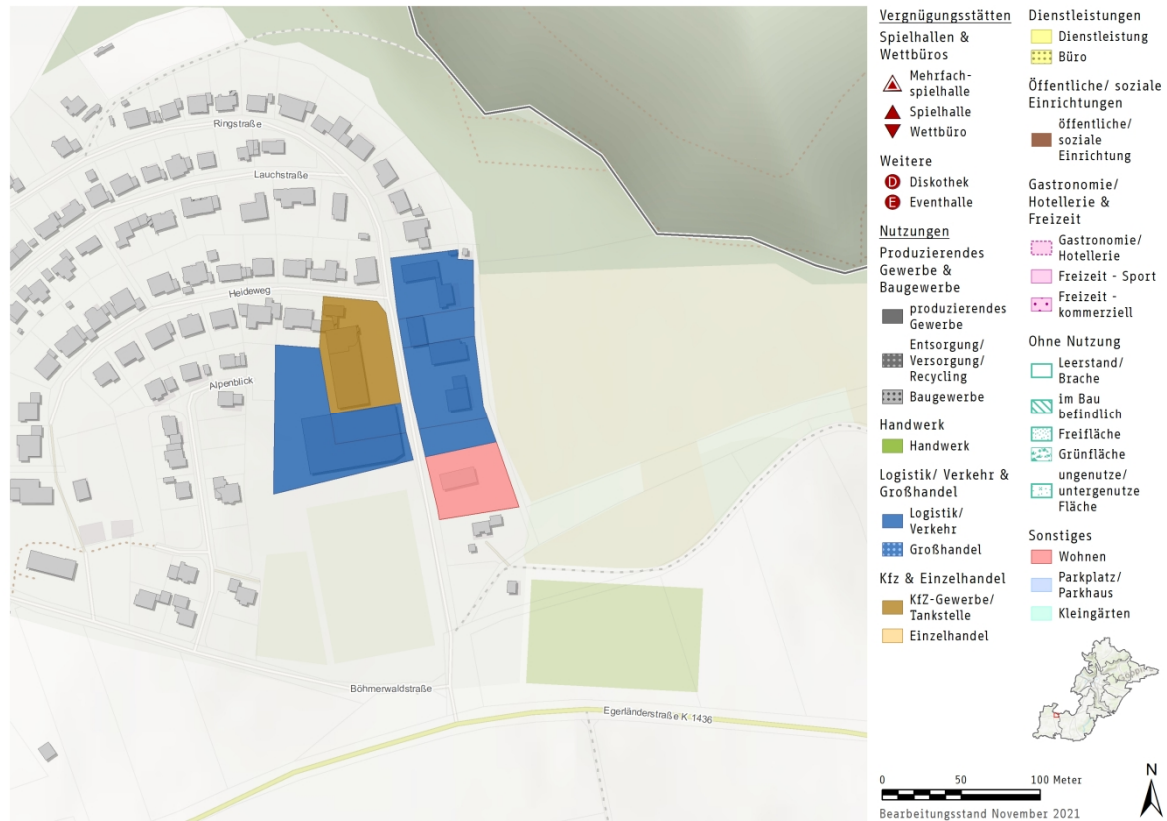
Der Gewerbestandort Ringstraße ist ein kleiner Standort im Ortsteil Aufhausen etwa 10 km von der Kernstadt Geislingen entfernt.

Die Nutzung des Gebietes besteht aus nur wenigen Betrieben des Logistikgewerbes und des Kfz-Gewerbes. Städtebaulich fügen sich die Betriebe in das Ortsbild ein. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.



Perspektivisch ist von einer Stabilität der gegenwärtigen Struktur auszugehen. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht, so dass auch nicht mit der Ansiedlung weiterer Betriebe zu rechnen ist.

**Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Ringstraße**



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

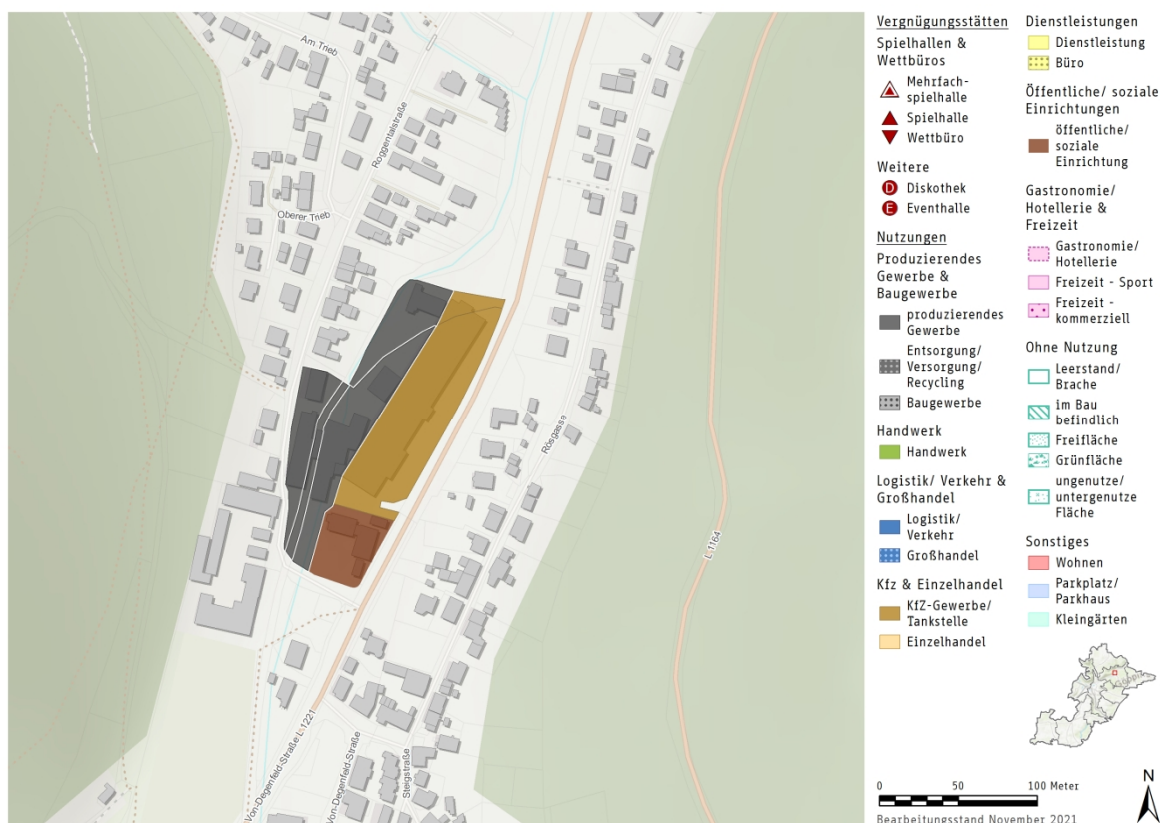
### 3.5.7 Gewerbestandort Roggentalstraße

Der Gewerbestandort Roggentalstraße ist ein kleiner Bereich mit einer Größe von ca. 2 ha im Ortsteil Eybach, knapp 5 km von der Kernstadt Geislingen entfernt.

Die Nutzung besteht nur aus zwei Betrieben des Produzierenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes. Städtebaulich sind die Betriebe in die Ortslage integriert, wobei der Kfz-Händler ein auffälliges Gebäude nutzt.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht, der Standort ist auf die bestehenden Betriebe beschränkt. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

**Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Roggentalstraße**



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

### 3.5.8 Gewerbestandort Gewerbepark Schwäbische Alb

Der Gewerbepark Schwäbische Alb ist ein noch in Entwicklung befindlicher Standort außerhalb der Ortslage von Geislingen, südlich der Ortslage Türkheim.

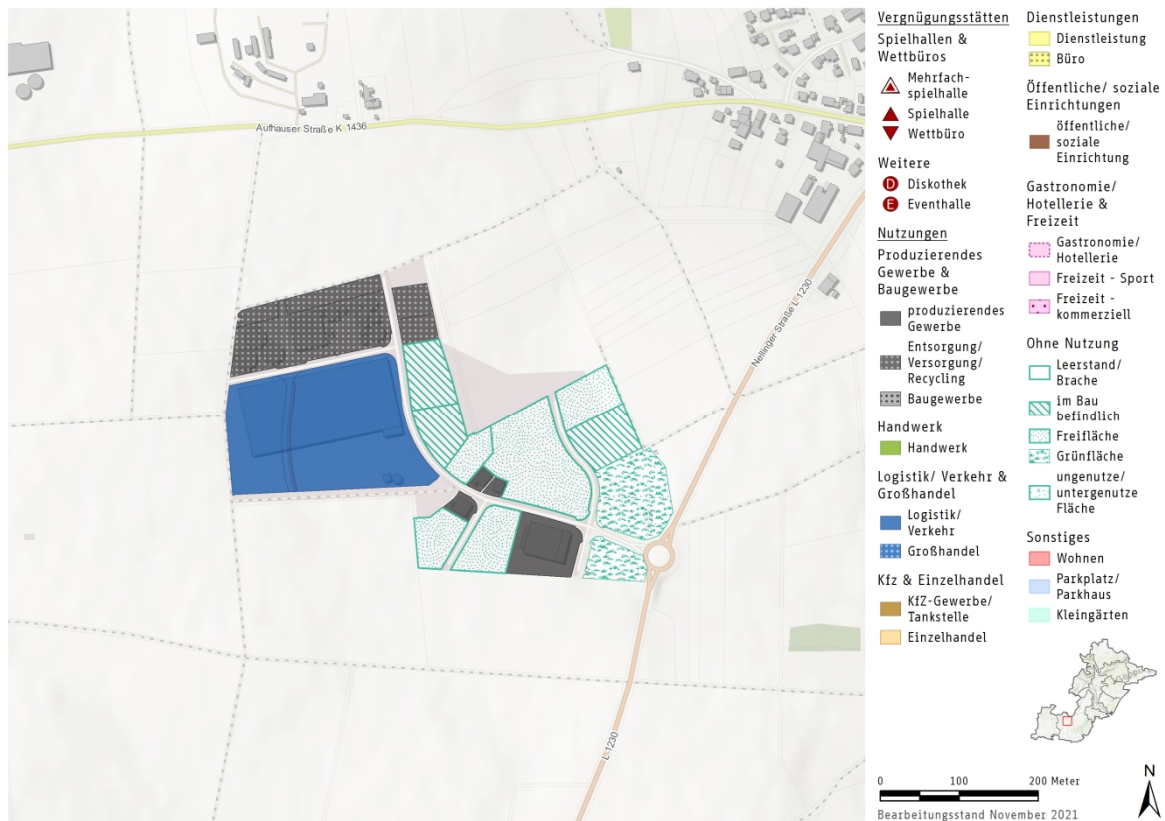
Der Standort befindetet sich derzeit noch in der Entwicklung und weist noch eine Reihe ungenutzter Flächen auf. Die bisherige Nutzung besteht aus einem Betrieb des Logistikgewerbes, mehreren kleinen Betrieben des Produzierenden Gewerbes sowie einer Biogasanlage, die auch der Entsorgung organischer Abfälle dient. Darüber hinaus finden sich derzeit eine Reihe von Lagerflächen, vor allem Baustofflager im Gebiet, von denen aber nicht gesagt werden kann, ob sie eine dauerhafte Nutzung darstellen oder eine zeitweise Nutzung der Flächen für Lagerzwecke im Zuge von Baumaßnahmen sind.



Städtebaulich macht der Standort derzeit einen ansprechenden Eindruck, der lediglich durch die erwähnten Lagerflächen beeinträchtigt wird. Grundsätzlich ist aber das Potenzial für die Entwicklung eines hochwertigen Standortes gegeben.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form verschiedener noch ungenutzter Grundstücke sowie der zur Zeit zu Lagerzwecken genutzten Grundstücke. Perspektivisch ist der Standort auf Grund dieser Flächenpotenziale - die aktuell die einzigen Potenziale in Geislingen sind - von entscheidender Bedeutung für die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit.

**Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Gewerbepark Schwäbische Alb**



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



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

Die gewerblichen Standorte in Geislingen weisen zumeist eine sehr gemischte Nutzung und eine begrenzte städtebauliche Qualität auf und sind von daher grundsätzlich anfällig für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Ausnahmen bilden die eher in einer dörflichen Lage befindlichen Gebiete Ringstraße und Roggentalstraße sowie der Gewerbepark Schwäbische Alb, der zumindest nach der bisherigen Entwicklung eine eindeutige gewerbliche Struktur und Ansätze für eine höherwertige städtebauliche Gestaltung zeigt.

Die übrigen Standorte hingegen weisen auf Grund ihrer Nutzungsstruktur (Einzelhandelskonzentration im Gebiet Neuwiesen) oder ihrer städtebaulichen Situation (Siechenöschle, Heidenheimer Straße) keine Faktoren auf, die als Begründung für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten dienen können. Eine Begründung für einen Ausschluss ist eine allgemeine Knappheit an gewerblichen Bauflächen, die in der Stadt Geislingen auf Grund der topografischen Lage (5-Täler-Stadt) und weiterer Restriktionen wie Gewässerschutz, Hochwasserschutz bzw. Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz, Biotopschutz und vorhandene Wohnbebauung gegeben sind, zumal die Stadt seit mehr als 15 Jahren keine eigenen gewerblichen Flächen zum Verkauf anbieten kann.

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

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

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

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,



- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
  - Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,
- und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

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

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

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

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

- Mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild;
- Störungen von - vorhandenen oder benachbarten - Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen;



- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten.

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 Geislingen 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.***



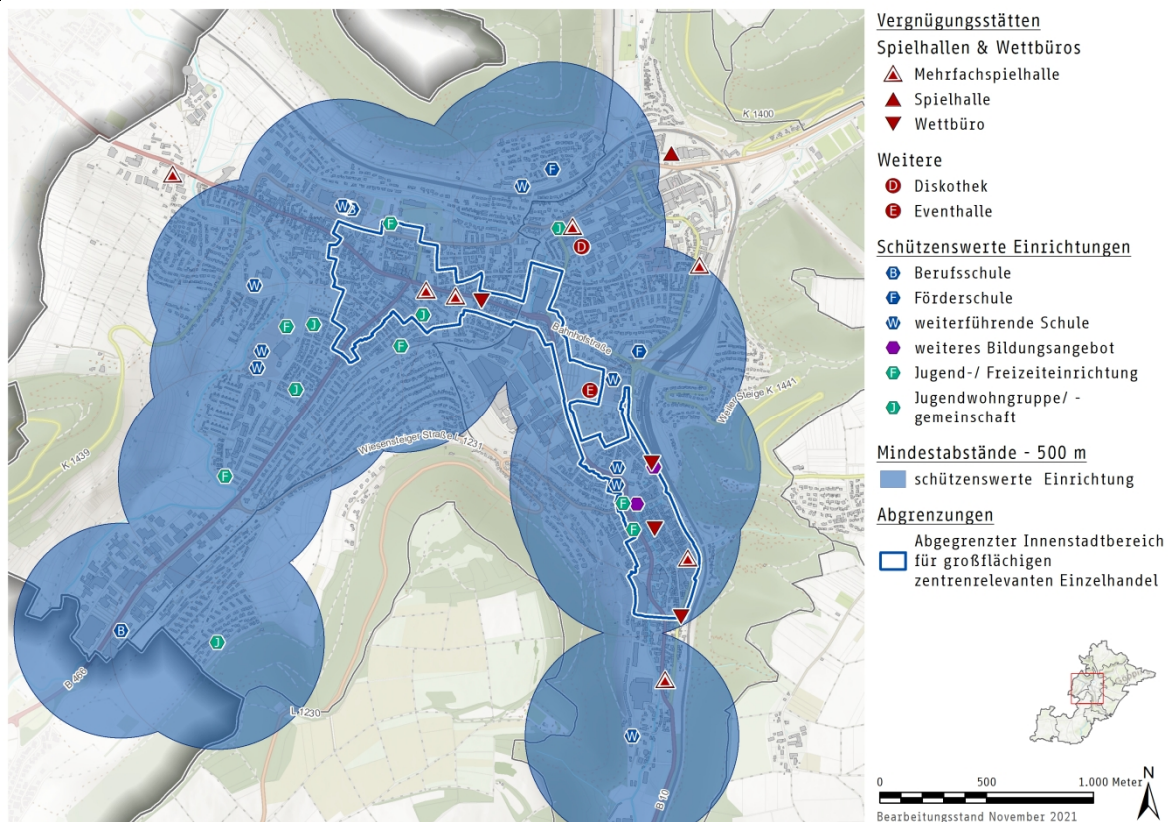
Im Gegensatz zu den Regelungen anderer Bundesländer, bei denen z.T. mit Soll-Anforderungen gearbeitet wird, sind diese Vorgaben als verbindlich zu nehmen ("... ist ... einzuhalten").

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 Geislingen, die unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder und Jugendliche fallen, sind in Karte 13 dargestellt.

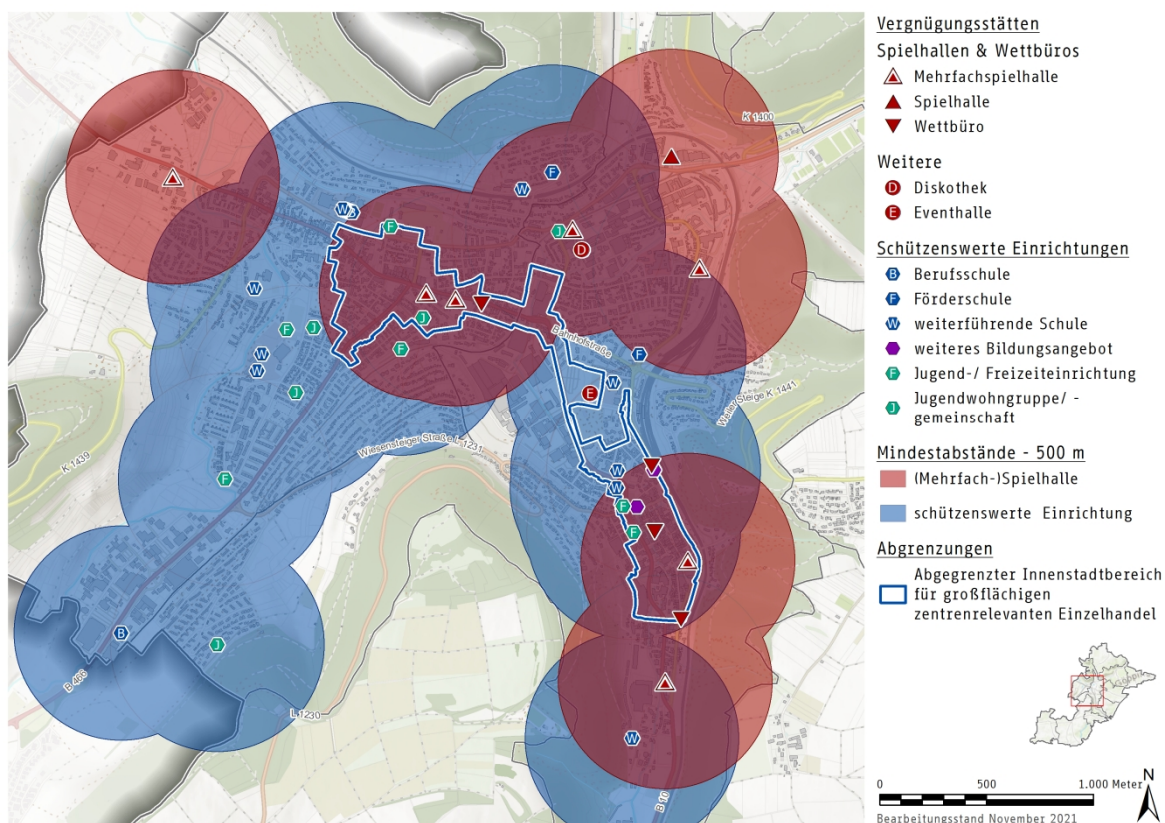
**Karte 13: Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nach LGLüG BW in der Kernstadt von Geislingen**



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

Es wird deutlich, dass in weiten Teilen der Kernstadt auf Grund 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 sind<sup>55</sup>. Die festgesetzten Mindestabstände zwischen diesen Einrichtungen verschärfen die Situation zusätzlich. Betroffen sind von den bestehenden Spielhallen allerdings nur die Spielhallen in der Stuttgarter Straße, von denen nur eine - als Einzelspielhalle - verbleiben kann. Hinsichtlich der Wettbüros ist die gegenwärtige Situation ebenfalls unproblematisch; alle Einrichtungen halten die Mindestabstände untereinander ein. Die entsprechenden Situationen in Geislingen sind in den nachfolgenden Karten 14 und 15 - getrennt nach Spielhallen und Wettbüros - dargestellt.

**Karte 14: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach LGLüG BW mit Mindestabständen in Geislingen**

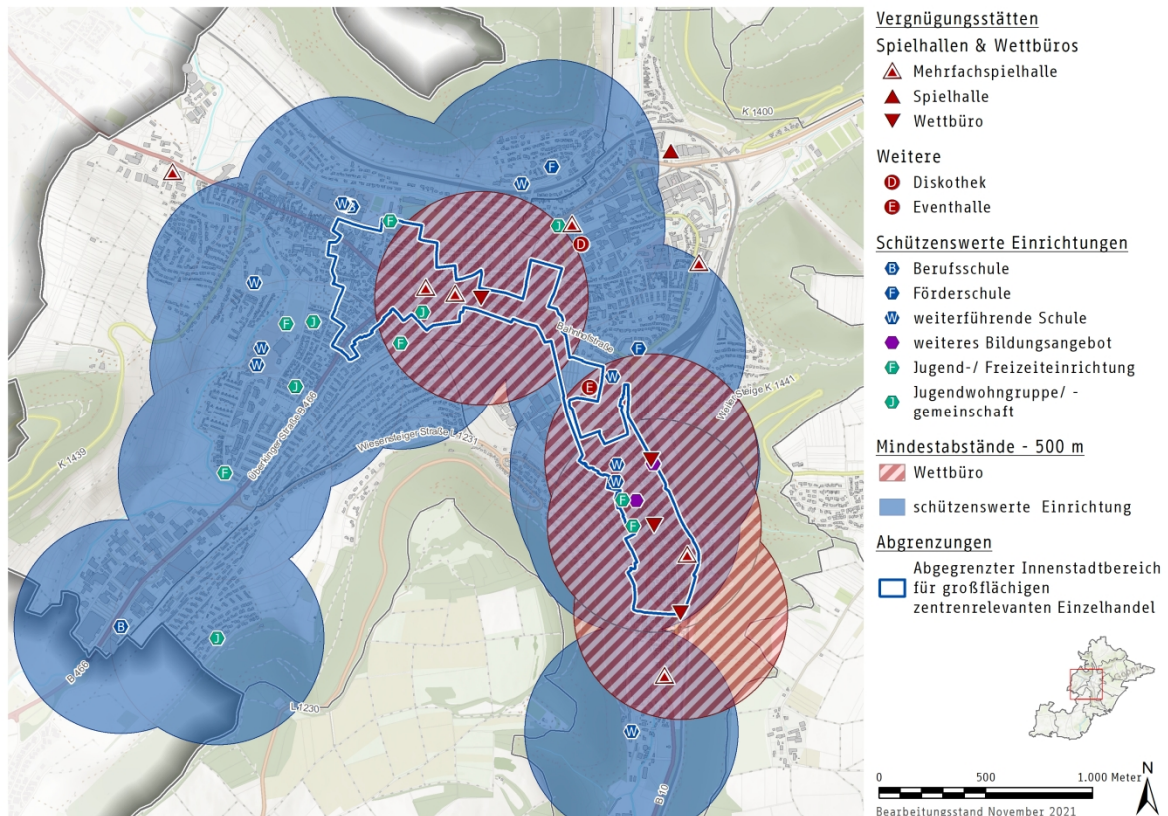


Quelle: eigene Erhebung im August 2020; Kartengrundlage: Stadt Geislingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

<sup>55</sup> 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.



Karte 15: Wettbüros und sensible Einrichtungen nach LGLüG BW mit Mindestabständen in Geislingen



Quelle: eigene Erhebung im August 2020; Kartengrundlage: Stadt Geislingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://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 Geislingen, 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.

Da sich die zentralen Versorgungsfunktionen in Geislingen auf mehrere Teilquartiere verteilen, sind die einzelnen Quartiere separat im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen ihrer Funktionsfähigkeit und ihrer städtebaulichen Situation zu bewerten.

Eine grundsätzlich sinnvolle Analyse der einzelhandelsgeprägten Lagen in Geislingen bzw. der einzelnen Teilquartiere auf die Unterbringungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten ergibt sich für spielorientierte Vergnügungsstätten auf Grund der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, da wegen der einzuhaltenden Mindestabstände untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in der gesamten Innenstadt von Geislingen 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 und ihren Randbereichen zu berücksichtigen, die gegen eine Zulässigkeit störungsträchtiger Nutzungen spricht.

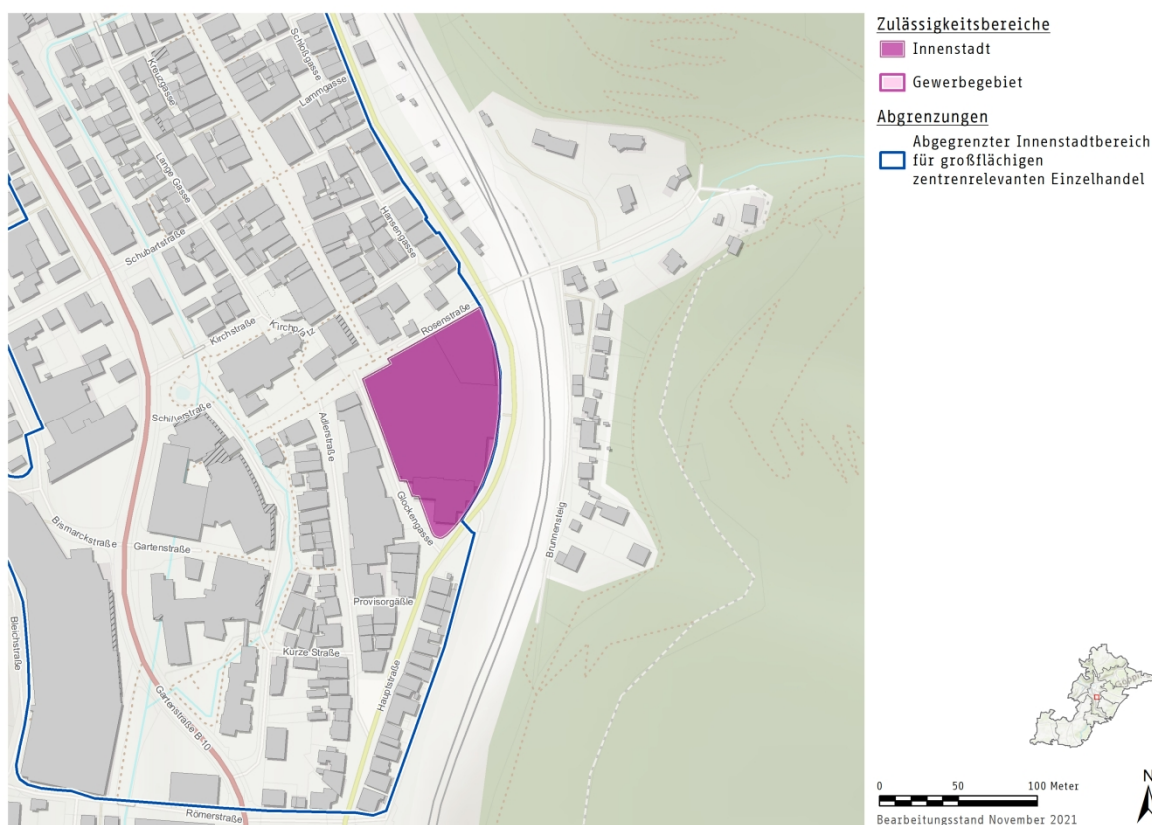
Dabei sind die Quartiere wie folgt zu bewerten:

Quartier	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Altstadt	Kleinteilige Struktur, gute Gestaltung Denkmalschutzbereiche, hohe Aufenthaltsqualität, Randbereiche tlw. Gastronomie ansonsten Wohnen Fremdkörper Sonne-Center (Leerstand, Umbau)	<b>Nein (ggf. teilweise)</b> Hohe städtebauliche Qualität und Struktur des EH-Angebots würden durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt; Unterbringung allenfalls im Sonne-Center (abhängig von Nutzungskonzept)
Sternplatz	Moderne Bebauung, Konzentration von EH-Nutzungen, auch großflächige Angebote, Wohnen in rückwärtigen Bereichen, hohe Belastung durch Verkehr	<b>Nein</b> Sternplatz als zweiten zentralen Bereich der Stadt schützen und weiterentwickeln; Vergnügungsstätten wären dabei kontraproduktiv
Nel-Mezzo	Einkaufszentrum mit Nahversorgungsfunktionen	<b>Nein</b> Funktion als (Nah-)Versorgungszentrum sichern und stabilisieren
B 10 zwischen Nel-Mezzo und Sternplatz	Verbindung zwischen den Bereichen Sternplatz und Nel-Mezzo; kein funktionaler Zusammenhang, Einzelhandelsangebot eher gering und nicht hochwertig, Bereich kann voraussichtlich nur schwer eine funktionale Verbindung entwickeln. Allerdings besteht ein Aufwertungskonzept	<b>Nein</b> Vergnügungsstätten würden zwar weder funktionale noch gestalterische Beeinträchtigungen bewirken, die Planungen für eine Aufwertung des Straßenraumes könnten allerdings durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.
Bahnhofstraße	Eingangssituation zur Stadt, Nutzung hauptsächlich Gastronomie, Dienstleistungen, kaum Einzelhandel	<b>Teilweise</b> Städtebaulich kein Konfliktpotenzial, aber problematische Eingangssituation Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten erscheinen möglich.

Daher wird empfohlen,

- in der Altstadt Vergnügungstätten allenfalls im Sonne-Center zuzulassen, für den übrigen Bereich der Altstadt aber aus städtebaulichen und funktionalen Gründen auszuschließen;

**Karte 16: Zulässigkeitsbereich Altstadt**



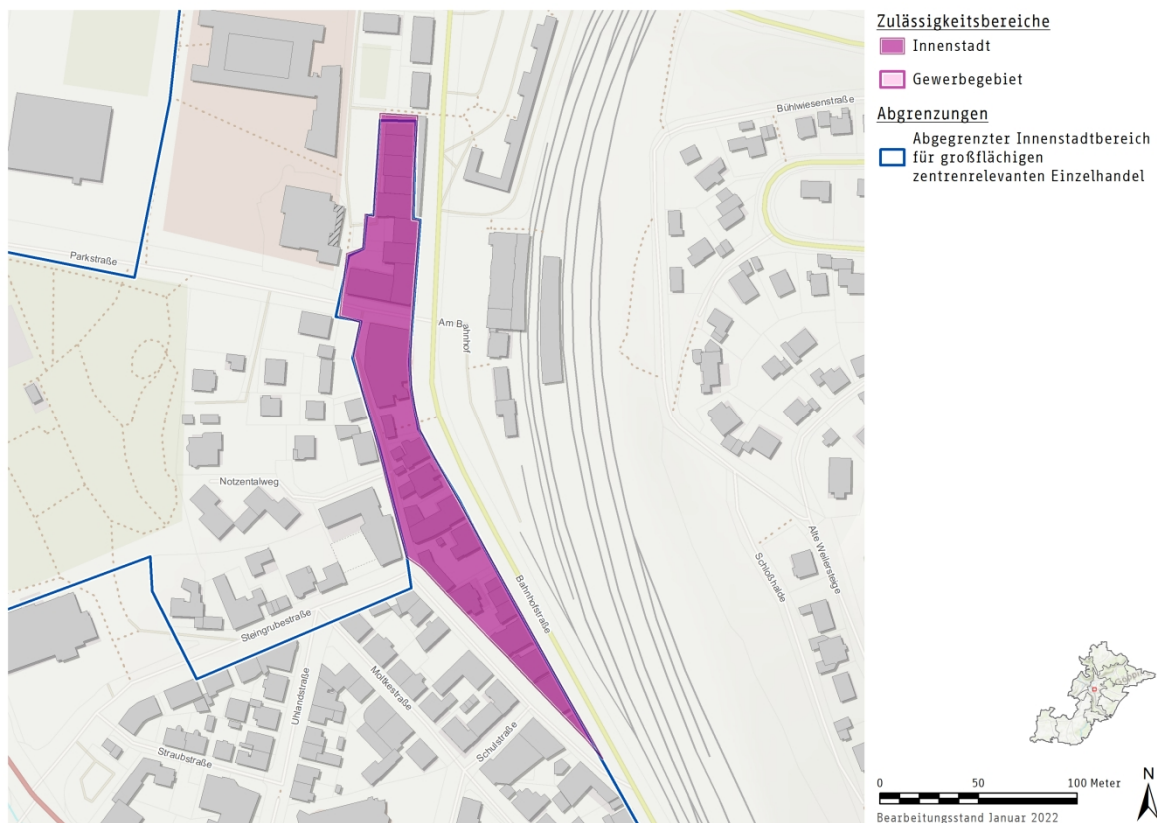
Quelle: eigene Erhebung im August 2020; Kartengrundlage: Stadt Geislingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az...: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

- einen Ausschluss von Vergnügungstätten im Bereich Nel-Mezzo und im Bereich des Sternplatzes vorzunehmen, um dort die bestehenden Einzelhandelsfunktionen zu stärken;
- für den Bereich der B 10 / Stuttgarter Straße zwischen Nel-Mezzo und Sternplatz ebenfalls einen Ausschluss von Vergnügungstätten vorzunehmen, um einerseits die Möglichkeit eines funktionalen Zusammenwachsens der beiden Bereiche nicht zu beeinträchtigen und zum anderen die geplante Aufwertung des Straßenraumes nicht zu beeinträchtigen;



- für den Bahnhofsbereich spielorientierte Vergnügungsstätten auszuschließen und allenfalls geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten zuzulassen.

**Karte 17: Zulässigkeitsbereich Bahnhofsbereich**



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

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

Nachdem die Innenstadt von Geislingen 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. Da-



bei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

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

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. ge-



stalterischen 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 Geislingen unter diesen Kriterien ist im Folgenden dargestellt.



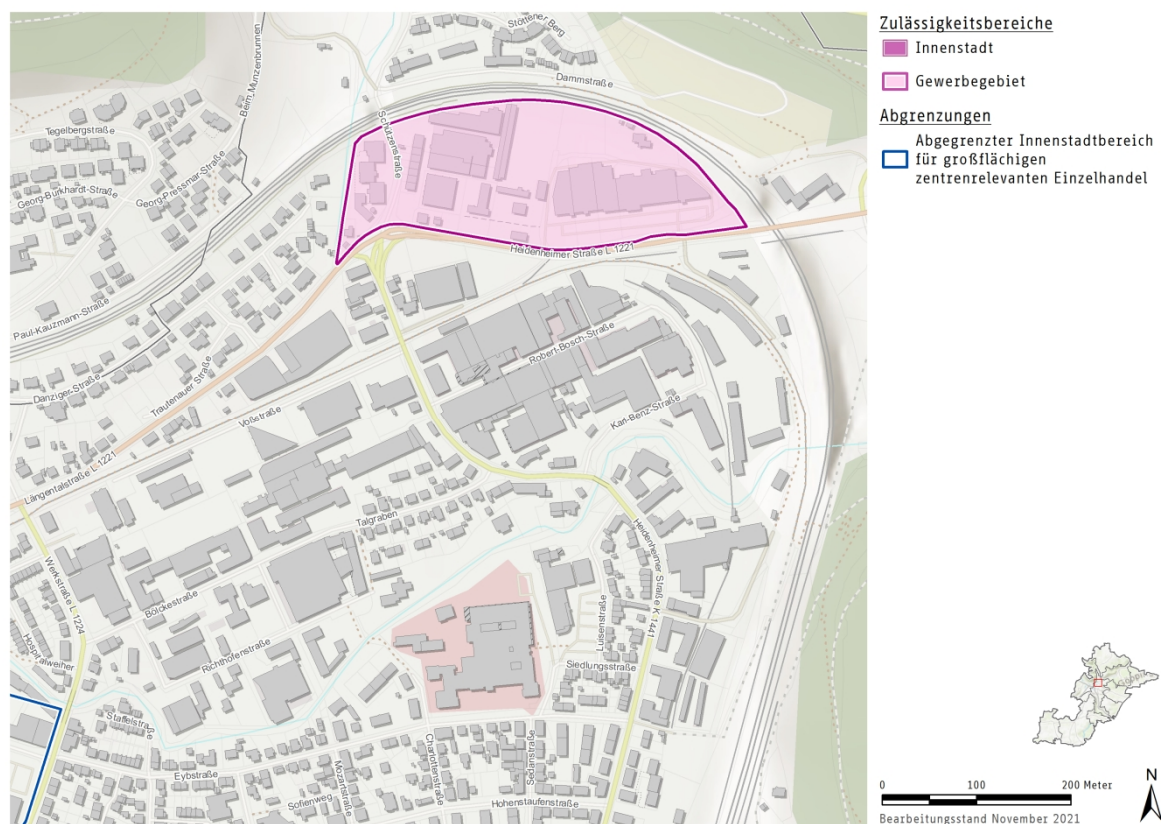
### 4.3.1 Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben

Der Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben ist der größte gewerbliche Standort in Geislingen. Der Standort ist durch eine sehr inhomogene Nutzungsstruktur mit industriellem Schwerpunkt in Teilbereichen geprägt, weist in anderen Bereichen allerdings eine starke Durchmischung mit Wohnen auf. Die (städte-)bauliche Qualität ist allenfalls mäßig, die Infrastruktur ist an vielen Stellen in einem schlechten Zustand.

Vergnügungsstätten sind zumindest in Teilbereichen des Gebietes problemlos verkraftbar, sollten aber in den Teilbereichen, die durch Wohnen mitgeprägt sind, nicht zugelassen werden.

Im Hinblick auf die Sicherung von Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung wird dabei der Teilbereich nördlich der Heidenheimer Straße als Zulässigkeitsbereich empfohlen.

**Karte 18: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben**



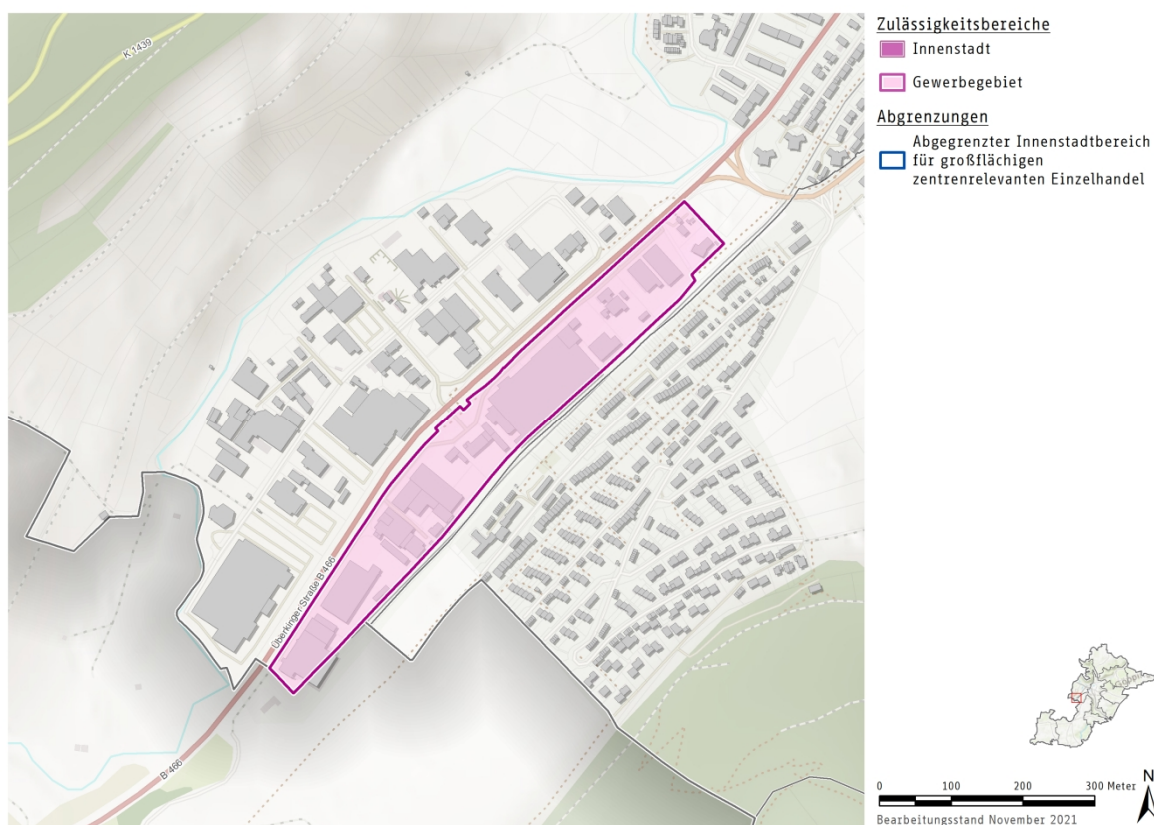
Quelle: eigene Erhebung im August 2020; Kartengrundlage: Stadt Geislingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

### 4.3.2 Gewerbestandort Neuwiesen

Der Gewerbestandort Neuwiesen liegt am südwestlichen Stadtrand an der B 10 Richtung Stuttgart und ist in hohem Maße durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Mit dem Wertstoffhof, Logistikbetrieben und einem hohen Anteil von Lagerflächen, aber nur wenig Industrie- und Handwerksbetrieben ist die Nutzungsstruktur nicht hochwertig. Entsprechend dieser Nutzung ist auch das städtebauliche Erscheinungsbild allenfalls durchschnittlich.

Für diesen Bereich wären grundsätzlich keine funktionalen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten. Die Flächen westlich der B 466 sind allerdings für die Sicherung der gewerblichen Bauflächen von Bedeutung, so dass Vergnügungsstätten nur im Teilbereich östlich der B 466 untergebracht werden sollten.

**Karte 19: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Neuwiesen**



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

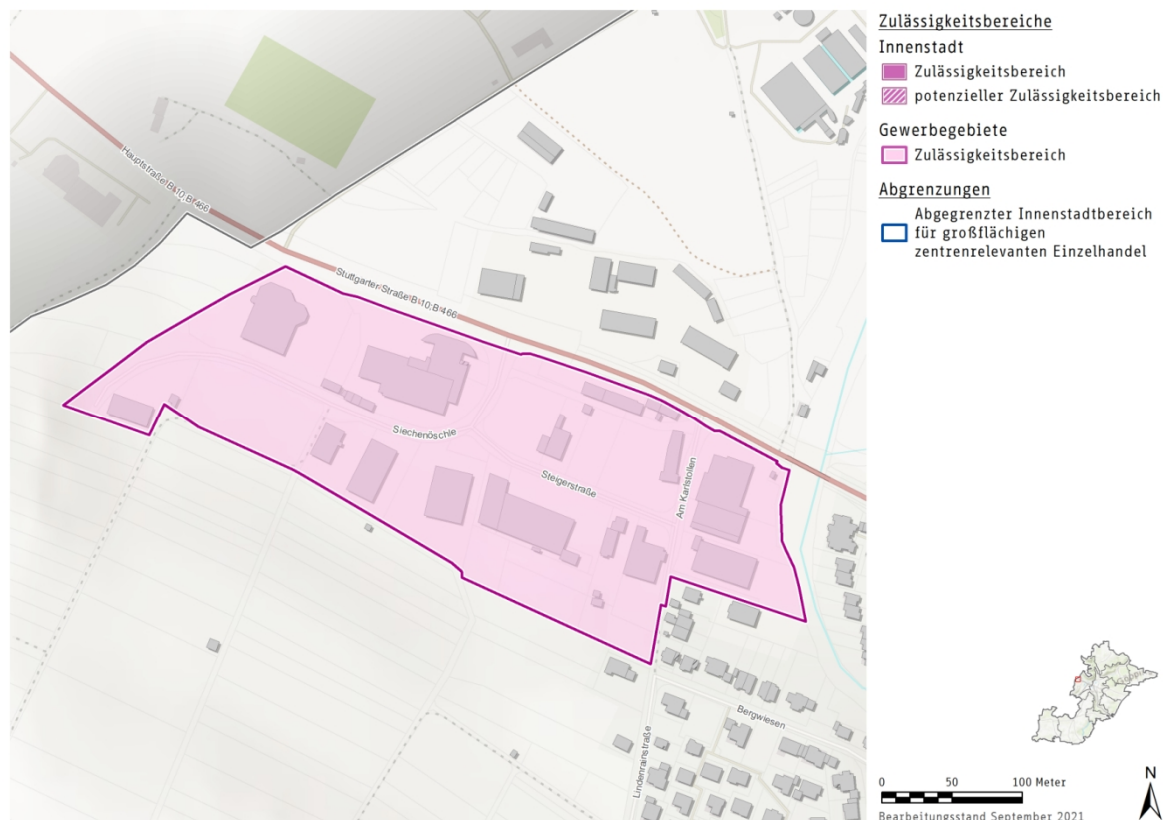


### 4.3.3 Gewerbestandort Siechenöschle

Der Gewerbestandort Siechenöschle besteht aus einem Bereich südlich der B 466. Der gegenüberliegende Bereich Espan ist auf Grund dort vorhandener Altlasten und der Wasserschutzgebietszonen I und II der Wasserfassung Espan baulich nicht nutzbar, derzeit sind dort nur Photovoltaik-Anlagen untergebracht. Der Bereich Siechenöschle macht derzeit einen eher ungeordneten Eindruck ohne bauliche Struktur mit einer Nutzung vorwiegend durch Kfz-Handel mit großen unbefestigten Abstellflächen; ferner finden sich dort eine Spielhalle und ein Fitnesscenter.

Im Bereich Siechenöschle wären angesichts der begrenzten funktionalen und städtebaulichen Qualität Vergnügungstätten akzeptabel.

Karte 20: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Espan / Siechenöschle



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



#### **4.3.4 Gewerbestandort Gewerbepark Schwäbische Alb**

Der Gewerbestandort Schwäbische Alb ist ein noch in Entwicklung befindlicher Standort, dazu bestimmt, die zukünftige gewerbliche Entwicklung von Geislingen aufzunehmen. Die bisherige Besiedlung war deutlich industriell bestimmt, diese Nutzung wird auch zukünftig dominieren. Städtebaulich ist der Bereich derzeit eher uneinheitlich mit Problembereichen (Baustofflager), besitzt aber Potenzial für eine zukünftige höherwertige Entwicklung.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zum einen das Potenzial für die Sicherung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung in Geislingen beeinträchtigen, zum anderen wären Vergnügungsstätten in dieser Lage und in dieser funktionalen Prägung ein Fremdkörper und sollten daher an diesem Standort nicht zugelassen werden.

#### **4.3.5 Gewerbestandort WMF**

Der Gewerbestandort WMF in innenstadtnaher Lage besteht praktisch nur aus dem gleichnamigen Betrieb und einem angelagerten Outlet-Center. Der Standort ist an den bestehenden Betrieb gebunden und für die Existenz des Betriebes von entscheidender Bedeutung. Vergnügungsstätten könnten eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten bewirken und sollten deshalb hier nicht zugelassen werden.

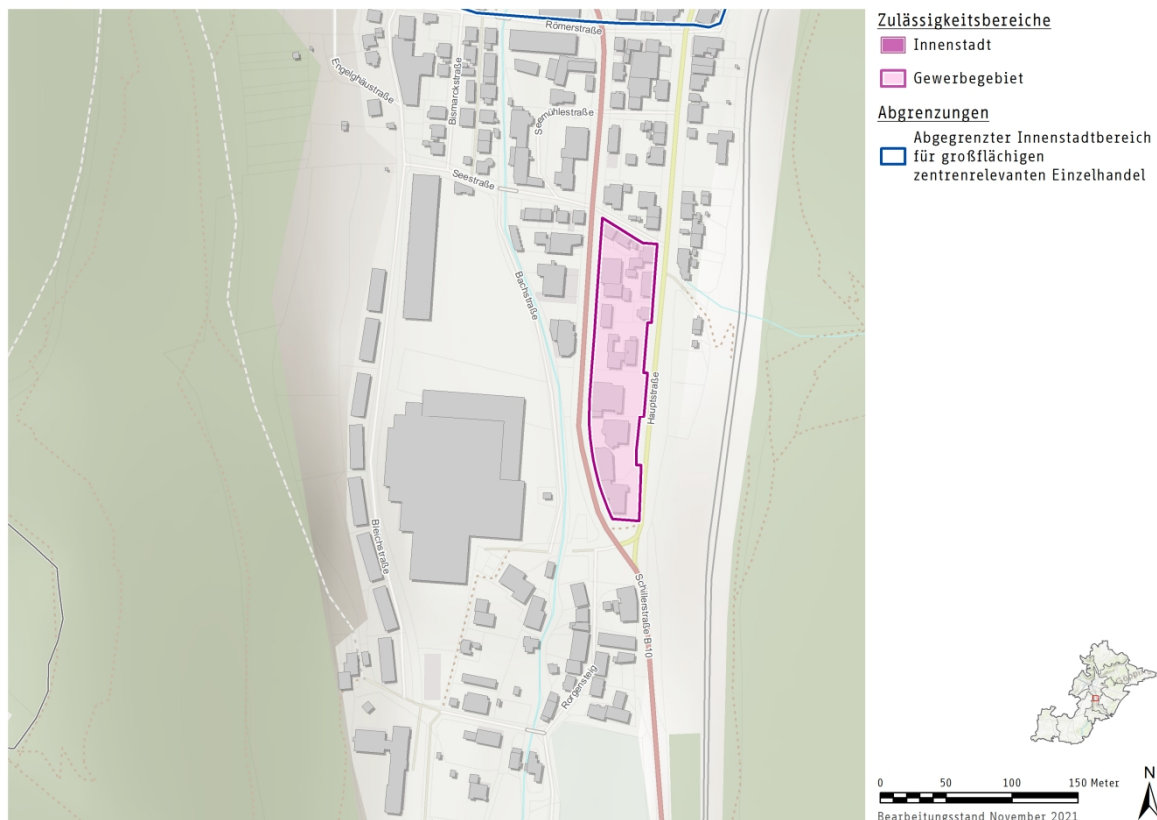
#### **4.3.6 Gewerbestandort Schillerstraße**

Der Gewerbestandort Schillerstraße ist ein kleiner innenstadtnaher Standort am nördlichen Rand der Innenstadt und von einem industriellen Großbetrieb sowie einer Reihe kleinerer Betriebe geprägt. Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität und wird durch die das Gebiet durchquerende B 10 zusätzlich beeinträchtigt.

Vergnügungsstätten könnten im Teilbereich zwischen B 10 und der Hauptstraße untergebracht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches zu beeinträchtigen.



**Karte 21: Zulässigkeitsbereich Schillerstraße**



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

#### 4.3.7 Gewerbestandort Roggentalstraße

Der Gewerbestandort Roggentalstraße ist ein kleiner Standort mit nur zwei Betrieben. Die gewerbliche Nutzung ist an die Existenz dieser Betriebe gebunden, im Fall einer Betriebsaufgabe ist eine Umnutzung des Bereiches wahrscheinlich.

Vergnügungsstätten würden in diesem Fall die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes beeinträchtigen und sollten deshalb nicht zugelassen werden.

#### 4.3.8 Gewerbestandorte Ringstraße

Der Gewerbestandort Ringstraße ist ein kleiner Standort mit nur wenigen Betrieben abseits der Kernstadt im Ortsteil Aufhausen. Die Struktur ist deutlich dörflich geprägt. Vergnügungsstätten wären in diesem Bereich sowohl von der Lage als auch von der Gebietsstruktur ein Fremdkörper und sollten hier nicht zugelassen werden.



Die Einschätzungen der einzelnen gewerblichen Bereiche sind in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

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

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Heidenheimer Straße / Talgraben	Sehr inhomogene Nutzungsstruktur, In Teilbereich industrieller Schwerpunkt, sonst keine Schwerpunkte zu erkennen, bauliche Qualität allenfalls mäßig, Infrastruktur in schlechtem Zustand, allerdings Durchmischung mit Wohnen	<b>Teilweise</b> In Teilbereichen vor allem an der Heidenheimer Straße problemlos verkraftbar; Nähe zu Wohnnutzungen vermeiden
Neuwiesen	Lage an B 10, viel Einzelhandel, Wertstoffhof, Logistik, viel Lagerflächen, wenig Industrie und Handwerk, städtebauliche allenfalls durchschnittlich	<b>Teilweise</b> Teilbereich westlich der B 466 für gewerbliche Entwicklung sichern; Teilbereich östlich der B 466 für Vergnügungsstätten geeignet.
Siechenöschle	Gebiet sehr ungeordnet, keine bauliche Struktur; Spielhalle, Fitness, sonst viel Kfz-Handel mit großen unbefestigten Abstellflächen	<b>Ja</b> Siechenöschle ohne besondere Qualität; Vergnügungsstätten sind ohne Beeinträchtigungen unterzubringen.
Gewerbepark Schwäbische Alb	Noch in Entwicklung, bisher Entwicklung deutlich industriell bestimmt, städtebaulich uneinheitlich mit Problembereichen	<b>Nein</b> Entwicklungspotenzial für industrielle/ handwerkliche Ansiedlungen sichern
WMF	Durch einen Großbetrieb dominiert, ansonsten Factory Outlet im nördlichen Teilbereich	<b>Nein</b> Standort für die Entwicklung des Betriebs sichern; FOC verträgt keine Vergnügungsstätten
Schillerstraße	Kleiner Bereich nördlich der Innenstadt, ein Großbetrieb (zurückgesetzt), Einzelhandel und Kfz-Gewerbe an der Straße	<b>Teilweise</b> Vergnügungsstätten im Teilbereich zwischen B 10 und Hauptstraße verkraftbar.
Roggentalstraße	Nur zwei Betriebe, Kleinstandort	<b>Nein</b> Gewerbliche Nutzung an bestehende Betriebe gebunden; keine Verfestigung des Standorts
Ringstraße	Kleiner Standort in dörflicher Struktur, nur wenige Betriebe	<b>Nein</b> Keine Eignung für Vergnügungsstätten auf Grund abgelegener Lage und dörflicher Struktur

Quelle: eigene Darstellung



#### 4.4 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

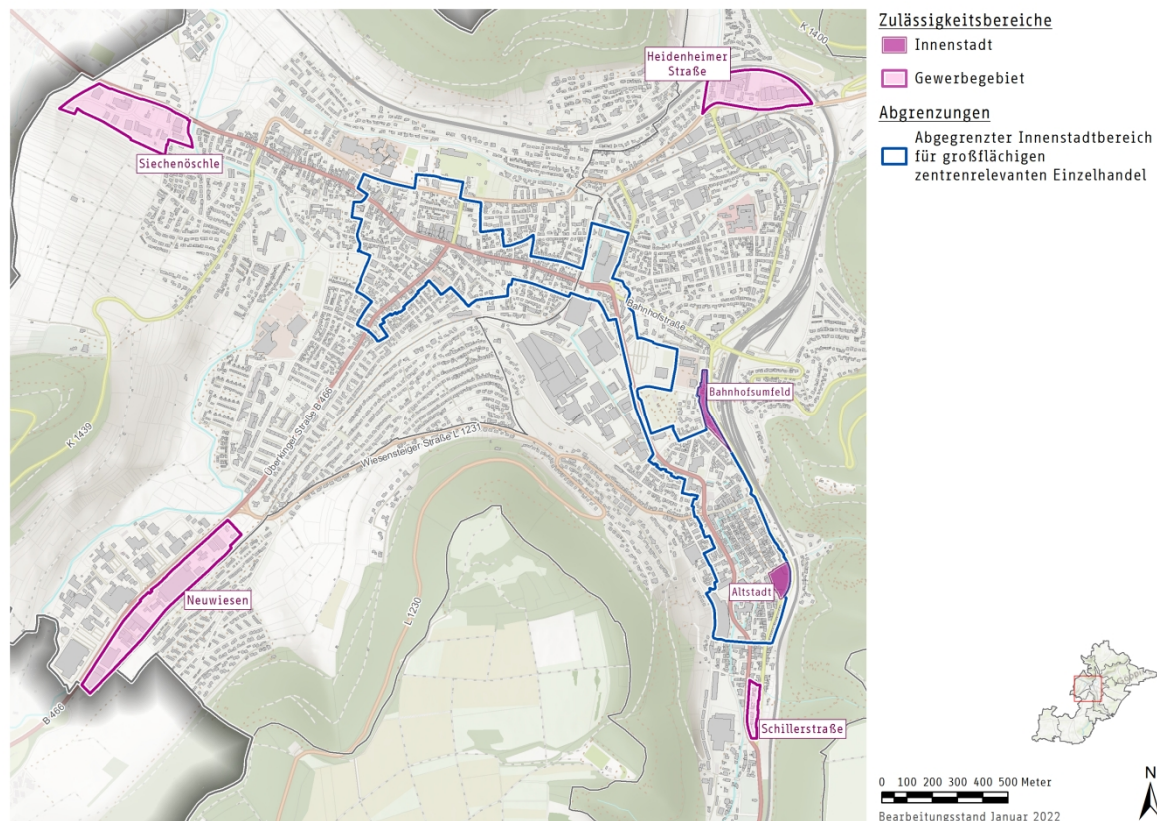
Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Geislingen wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt und in den sonstigen Einzelhandelslagen mit Ausnahme des Sonne-Centers;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden als Zulässigkeitsbereiche Teilbereiche der Gewerbestandorte Heidenheimer Straße, Siechenöschle, Neuwiesen und Schillerstraße definiert.

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 22: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Geislingen



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



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

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

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

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

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Geislingen 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 Geislingen 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 dauer-

haft 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 Rechtsbindung<sup>56</sup>. 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 ist<sup>57</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Tatbestände des Landesglücksspielgesetzes insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros. Von daher können je nach den Vorschlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden.

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

---

<sup>56</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>57</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.



- Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>58</sup>.

## 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.

## 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 auf Grund 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 Geislingen kommen müssen.

---

<sup>58</sup> 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.



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.