



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Fortschreibung Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Göppingen



Dr. rer. pol. Donato Acocella

Lörrach, 19.02.2018

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Breslauer Straße 406 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 81767642 ▪ F 0911 81767643
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	2
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"	2
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungstäten	5
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	7
2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTE	9
2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungstäten	10
2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme	12
2.2.3 Städtebauliche Gründe	14
2.3 ZULÄSSIGKEIT NACH DEM LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ (LGLÜG)	15
2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE	16
3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE	19
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT	19
3.2 SPERRZONEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG	20
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON GÖPPINGEN	22
3.3.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungstäten in der Innenstadt	22
3.3.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungstäten in der Innenstadt von Göppingen	24
3.3.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungstäten in der Innenstadt von Göppingen	26
3.3.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungstäten in der Innenstadt	28
3.3.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungstäten in der Innenstadt von Göppingen	31
3.3.5.1 Spielhallenhäufung im Bahnhofsumfeld	32
3.3.5.2 Wettbürostandorte Gerberstraße und Freihofstraße	35
3.3.5.3 Spielhallenstandort Bahnhofstraße	36
3.3.5.4 Spielhallenstandorte Marktstraße, Friedrichstraße	38
3.3.5.5 Spielhallenstandort Mörikestraße	40
3.4 GEBIETSBEZOGENE ANALYSE DER GEWERBEGEBIETE	41
3.4.1 Gewerbegebiet Maybachstraße	42
3.4.2 Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger Straße/ Heilbronner Straße	44
3.4.3 Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße	46
3.4.4 Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße/ Siemensstraße	48
3.4.5 Gewerbegebiet Rigistraße, Wielandstraße (Holzheim, Bodenfeld)	50
3.4.6 Gewerbegebiet Stauferpark	52
3.4.7 Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße	53
3.4.8 Gewerbegebiet Schlater Straße (Holzheim)	55
3.4.9 Gewerbegebiet Ursenwang	56



3.4.10	Gewerbegebiete in Lebenhausen	58
3.4.11	Gewerbegebiete in Faurndau	60
3.4.12	Gewerbegebiet Maitis	64
3.4.13	Fazit	65
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTION		65
4.1 STÄDTEBAULICHE HERLEITUNG FÜR DAS KONZEPT		66
4.1.1	Spielhallen	66
4.1.2	Wettbüros	67
4.1.2.1	Strategie zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Präsenz im öffentlichen Raum	67
4.1.2.2	Nachbarschaften bzw. von "Klumpungen" mit negativen städtebaulichen Folgen	68
4.1.2.3	Empfehlung/ Konzeptüberlegungen	69
4.1.3	Wettannahmestellen - keine Vergnügungstättent	70
4.1.4	Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés	71
4.1.5	Rotlichtaffine Vergnügungstättent	71
4.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT GÖPPINGEN		72
5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND STRATEGIEEMPFEHLUNG		72
6. EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG		73

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungstättent in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990	9
--	---

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Vergnügungstättent und sensible Einrichtungen in Göppingen	20
Karte 2: Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Göppingen	21
Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungstättent und sensiblen Einrichtungen in der Göppinger Innenstadt	25
Karte 4: Räumliche Lage der Vergnügungstättent und der sensiblen Einrichtungen in der Innenstadt von Göppingen	27
Karte 5: Innerstädtische Nutzungsstruktur	29
Karte 6: Innerstädtische Bereiche mit Trading-down-Tendenzen	31
Karte 7: Planausschnitt Gartenstraße	34
Karte 8: Planausschnitt Gartenstraße	35
Karte 9: Planausschnitt nördl. Innenstadt mit sensiblen Einrichtungen	39
Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maybachstraße	43
Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger/ Heilbronner Straße	45
Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße	47



Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße, Siemensstraße	49
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rigistraße, Wielandstraße.....	51
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stauferpark	53
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße	54
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schlater Straße.....	55
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ursenwang	57
Karte 19:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilhelm-Zwick-Straße	58
Karte 20:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Autenbachstraße	59
Karte 21:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kleemannweg	61
Karte 22:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Goethestraße/ Am Filssteg	62
Karte 23:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Marbach (Faurndau)	63
Karte 24:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maitis.....	64
Karte 25:	Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Göppingen	66
Karte 26:	Zulässigkeitsbereich für Wettbüros und Wettannahmestellen in der Innenstadt	70

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Marktstraße	32
Foto 2:	Marktstraße: Spielhalle 1	33
Foto 3:	Marktstraße: Spielhalle 2	33
Foto 4:	Gartenstraße.....	34
Foto 5:	Gartenstraße: Spielhalle 1	35
Foto 6:	Umfeld Wettbüros: Freihofstraße.....	36
Foto 7:	Wettbüros	36
Foto 8:	Freihofstraße, Ecke Gerberstraße: Wettbüro	36
Foto 9:	Freihofstraße: Wettbüro	36
Foto 10:	Bahnhofstraße: Spielhalle	37
Foto 11:	Bahnhofstraße: Umfeld Spielhalle	37
Foto 12:	Bahnhofstraße: Wettbüro	38
Foto 14:	Fußgängerzone Marktstraße	39
Foto 15:	Marktstraße: Spielhalle.....	40
Foto 16:	Friedrichstraße: Spielhalle	40
Foto 17:	Spielhalle (Ansicht Mörikestraße)	41
Foto 18:	Spielhalle (Ansicht Geislinger Straße)	41



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Für die Stadt Göppingen wurde 2012 ein Vergnügungsstättenkonzept vorgelegt, mit dem die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten planerisch gesteuert werden sollten. Nach in Kraft treten des LGlüG in Baden-Württemberg (vgl. Kap. 2.3) muss die Konzeption überarbeitet werden, da die Ergebnisse der Konzeption für die Spielhallen mit den Vorgaben aus dem LGlüG kollidieren. In der Konzeption von 2012 wurde insbesondere ein Teil der Innenstadt von Göppingen als Ansiedlungsraum für Spielhallen vorgesehen. Auf Grund des Spielhallenbestandes und der vorhandenen schützenswerten Einrichtungen gibt es gewerberechtlich keinen Ansiedlungsspielraum mehr. Um eine Negativplanung zu vermeiden, soll insbesondere für die Spielhallen eine räumliche Neukonzeption erarbeitet werden. Zur Vermeidung konzeptioneller Widersprüche sollen die Ansiedlungsregeln auch für die weiteren Vergnügungsstätten überprüft werden. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob und inwieweit auch die Wettannahmestellen, die keine Vergnügungsstätten im gewerberechlichen Sinne sind, ebenfalls einer räumlichen Steuerung unterworfen werden können.

Für die Fortschreibung wurden die städtebauliche Situation an den vorhandenen Vergnügungsstätten und die Gewerbeflächen insgesamt neu untersucht.

Unabhängig von der rechtlichen Bewertung stellt sich die Frage, ob eine grundsätzlich restriktive Haltung planungsrechtlich auf Dauer tragfähig ist: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten und/ oder Rotlichtangebote zulässig sind. Ein Totalausschluss in einem Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Wesentliche Voraussetzung für die Steuerung ist allerdings die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.¹

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlage-

¹ 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.



rungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

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

Sofern sich keine Änderungen ergeben haben, wurden die Ausführungen aus dem bestehenden Konzept von 2012 textidentisch übernommen. Dies gilt ebenso für die sonstigen allgemeingültigen Texte, so dass das aktualisierte Konzept für sich konsistent und lesbar ist.

2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

Neben den bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist in Bezug auf die Spielhallen das Landesglücksspielgesetz zu einem bedeutenden Rechtsrahmen geworden, der die planungsrechtlichen Möglichkeiten erheblich beeinflusst.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"

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



Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein².

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

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten³.

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros mit Verweilcharakter⁴,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen⁵,
- Varietés⁶, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht)⁷,

² In Bebauungsplänen, die auf der BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

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

⁴ In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

⁵ 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).

⁶ Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.



- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn⁸etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören⁹,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁰ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetriebe, in Verbindung mit Anmierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte),
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹¹. 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

⁷ Shisha-Bars sind eindeutig gastronomische Betriebe.

⁸ Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

⁹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁰ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

¹¹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.



es sich um eine Vergnügungsstätte¹². Problematisch sind Gaststätten, bei denen angegeben wird, dass die Wirtschaftlichkeit vom Betrieb der dort zulässigen Spielgeräte abhängig ist.

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

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

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

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städte-

¹² Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



bauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols¹³, 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 kann¹⁴. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁵ wurde dieser Ansicht widersprochen.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

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

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar¹⁶. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

¹³ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

¹⁴ 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.

¹⁵ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

¹⁶ Vgl. 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."



Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich¹⁷.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden¹⁸.

Während *Varietés*¹⁹ kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance, "Wellness"-Bereich/ Saunaclub) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²⁰. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen²¹, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."²²

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 §§ 33 c 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 (Unter-

¹⁷ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

¹⁸ Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09.

¹⁹ 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.

²⁰ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

²¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

²² Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim



haltungsspiele) 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."²³

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

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

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossenen 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 jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Frag-

²³ 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



lich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

In der Tabelle 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 "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

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

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

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten (inkl. der als Vergnügungsstätten deklarierten Rotlichtangebote wie Swinger-Clubs, vgl. Kap. 2.1.1) nur in Kerngebiete-



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

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

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

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

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

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung (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"²⁴ 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.²⁵ Das 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 haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Die Differenzierung in kerngebietstypische bzw. 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 sollen²⁶ 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

²⁴ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69

²⁵ ebenda

²⁶ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79



über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.²⁷ 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 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von 8 (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.²⁸ Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung²⁹. Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.³⁰

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 über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 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 Kerngebietstypik ist

²⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90

²⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92

²⁹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02

³⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.



in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen³¹, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regelhaftigkeit dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebaulichen Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden³².

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.³³ 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.³⁴

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

³¹ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710

³² VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

³³ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

³⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05



2.2.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.³⁵

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte "Trading-down-Effekte" können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz und es damit zu einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)³⁶.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus, mit dem Vorhaben ist ein Trading-down-Effekt verbunden.
- Moralisch-ideologische Aspekte sind nicht maßgeblich!

³⁵ Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513

³⁶ VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



2.3 ZULÄSSIGKEIT NACH DEM LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ (LGLÜG)

Auch wenn das LGLüG keine städtebauliche Zielsetzung hat, greifen die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen:

§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, einzuhalten³⁷.*

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen einerseits sowie zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Minderjährige andererseits, werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. Kap.2.2), 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 Ver-

³⁷ 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.



gnügungsstättenkonzept die gewerberechtiglichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seine Inhalte integrieren muss.

Seit dem 01.07.17 entfallen alle bisherigen Spielhallenkonzessionen. Die Spielhallenbranche hat jedoch frühzeitig Härtefallanträge im Sinne des § 51 (5) LGLüG gestellt. Nach den bisherigen Erfahrungen in verschiedenen Kommunen werden diese Härtefallanträge i.d.R. im Sinne der Antragsteller beschieden.

2.4 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Das LGLüG beeinflusst den planerischen Spielraum und die Bandbreite der Steuerungsstrategien in Bezug auf Spielhallen erheblich. Für eine räumliche Spielhallenkonzepktion gilt zunächst, dass die Abstandsregeln zwischen Spielhallen untereinander und zwischen Spielhallen und bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen aus dem LGLüG eingehalten werden müssen. Der räumliche Gestaltungsspielraum reduziert sich somit auf die dann verbliebenen „Restflächen“ im Stadtgebiet und nur für diese Gebiete gelten die nachfolgenden Steuerungsrichtungen, während für alle anderen Unterarten von Vergnügungsstätten sich diese räumlich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen:

- 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 Vergnügungsstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

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

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Ent-



scheidungen 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 zulässig 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 Gebiets (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über §



1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können 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 Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind³⁸.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht 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 zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

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

³⁸ Vgl. Schramer 1988, S. 15ff.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

In Göppingen wurden im Februar 2010 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. 2.2). Da sich die städtebauliche Situation im Jahr 2017 nicht wesentlich von derjenigen aus 2010 unterscheidet, wurde absprachegemäß auf eine neuerliche Standort- und Funktionsanalyse verzichtet. An den relevanten Vergnügungsstättenstandorten bestehen vergleichbare städtebauliche und funktionale Situationen. Das nachfolgende Kapitel wurde der Vollständigkeit wegen vollständig und textidentisch aus dem Gutachten 2010/ 11 übernommen. Ergänzt werden die Analyseergebnisse von 2010 durch die zusätzlichen, durch das LGLÜG erforderlichen Untersuchungen.

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

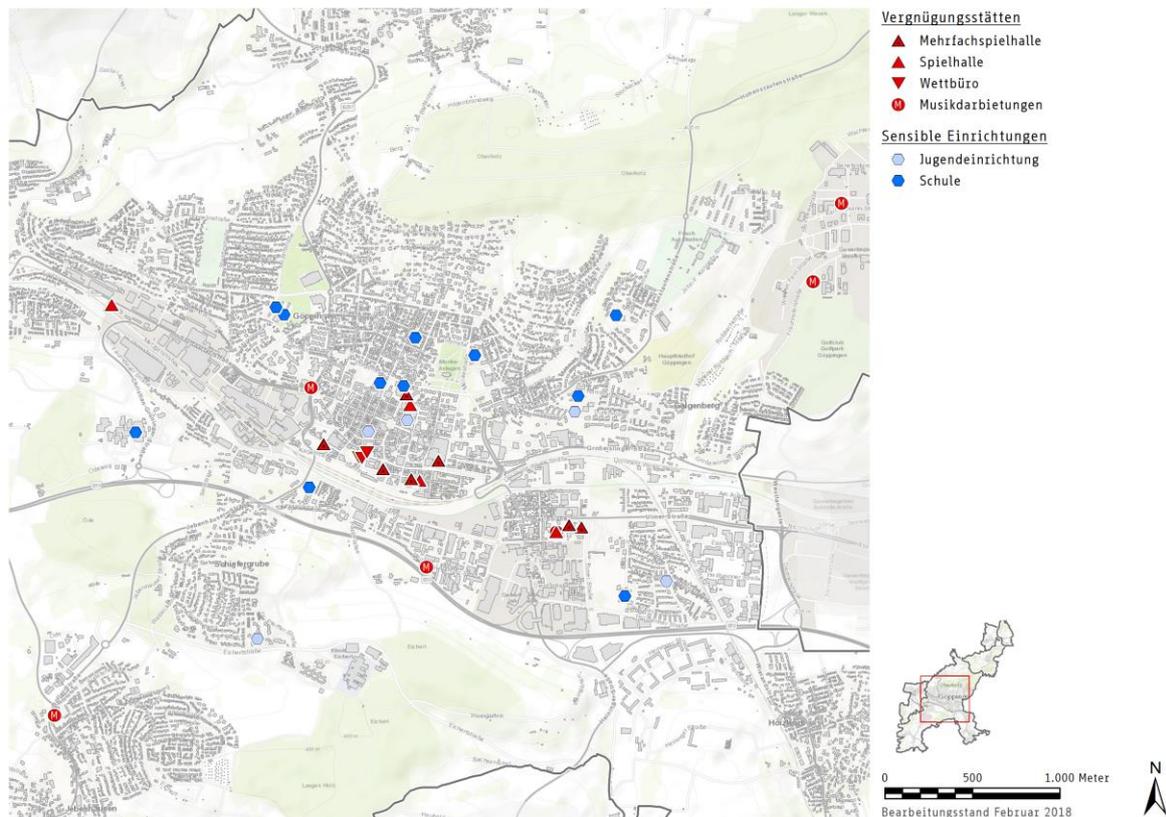
Die Bestandssituation in Göppingen zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine starke Orientierung in die Innenstadt (vgl. Karte 1).

Daneben weisen aber auch zwei Gewerbegebiete bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Die räumliche Verteilung der Bauvoranfragen in den letzten Jahre für Spielhallen zeigt überdies auch eine verstärkte Nachfrage nach derartigen gewerblichen Standorten. Diese Entwicklung erfordert es, die Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Göppingen hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren (vgl. Kap. 3.4).

Differenziert nach Typus fallen v.a. die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte in Göppingen und hierbei insbesondere in der Innenstadt auf. Dies macht es notwendig, diese Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten.



Karte 1: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen in Göppingen



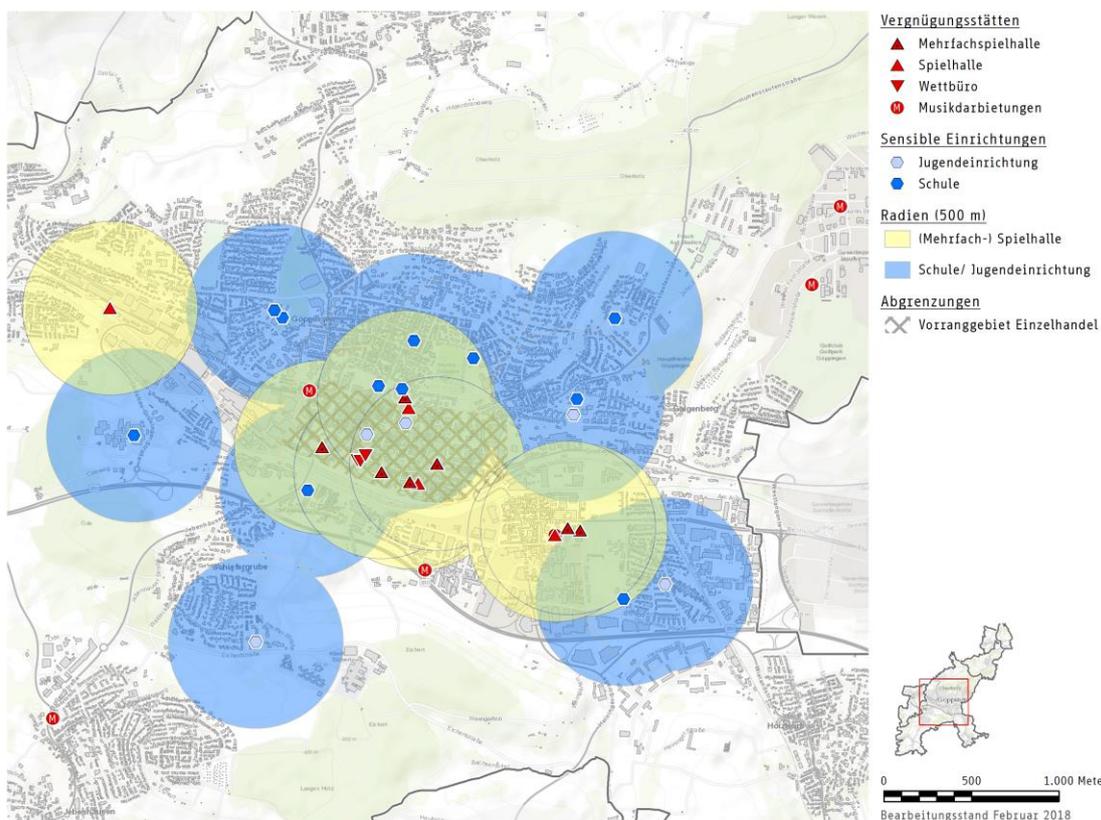
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.2 SPERRZONEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG

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

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

Karte 2: Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Ausgehend von der derzeitigen Situation in Göppingen ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften räumlicher Entwicklungsspielraum derzeit nur noch in wenigen Bereichen überhaupt möglich und davon sind weite Teile Wohngebiete, in denen Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen planungsrechtlich unzulässig sind. Das einzig größere gewerbliche Gebiet ohne glücksspielrechtliche Einschränkung ist der Stauferpark; wobei nicht eindeutig geklärt ist, ob die beiden kulturellen Einrichtungen wegen der Besucherstruktur nicht doch einen glücksspielrechtlichen Ausschluss zur Folge haben können.

Da jedoch gerade Spielhallen bisher im Verdacht standen, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen, wäre eine konzeptionelle Zuweisung der möglichen Standorte nach den dargestellten Suchräumen stadtplanerisch problematisch. Damit das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht



kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, sind die konzeptionellen Ansätze bzgl. der Spielhallen im Lichte beider Aspekte zu prüfen.

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

3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON GÖPPINGEN

Außer den insgesamt drei Spielhallen im Gewerbegebiet Maybachstraße und Metzgerstraße/ Bahnhofstraße sowie vier weiteren Standorten sonstiger Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken), befinden sich die Vergnügungsstätten hauptsächlich in der Innenstadt von Göppingen. Da die meisten Vergnügungsstätten Spielhallen sind, bezieht sich die Bewertung dieser Standorte auf die vorhandenen Spielhallen und deren (Aus)Wirkung auf das direkte und nähere Umfeld.

Die vorgefundenen und auf der Karten eingezeichneten drei Wettbüros, die in ihrer städtebaulichen Wirkung eine enge Affinität zu Spielhallen aufweisen, werden in diesem Kapitel ebenso einer Funktions- und Standortanalyse unterzogen.

3.3.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

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

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



Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkenden Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

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

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenter 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.

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 auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) sich 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).



3.3.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Göppingen

Die Karte 3 stellt die **räumliche Verteilung** der Vergnügungsstätten in Göppingen dar. Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich u.a. **neun Spielhallen** und **drei Wettbüros** in bzw. im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt, die auf Grund ihres Nutzungsprofils vielfältige Störpotenziale vermuten lassen.

Als weitere Vergnügungsstätten wurden der Vollständigkeit halber vereinzelt vorhandene **Diskotheken** und **Tanzlokale** innerhalb der Innenstadt kartiert, bei denen die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung (z.B. regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wie Konzerte, Partys) im Vordergrund steht und diese somit ebenfalls eine Untergruppe von Vergnügungsstätten darstellen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Gleichwohl handelt es sich im Gegensatz zu Spielhallen (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) um kulturell und gesellschaftlich akzeptierte Nutzungen, bei denen keine dementsprechenden sozio-kulturellen Barrieren bestehen und die im Gegensatz zu Spielhallen einfacher in das Umfeld zu integrieren sind. Das Störpotenzial richtet sich im Wesentlichen auf Wohnnutzung und ist nicht z.B. mit Spielhallen vergleichbar.

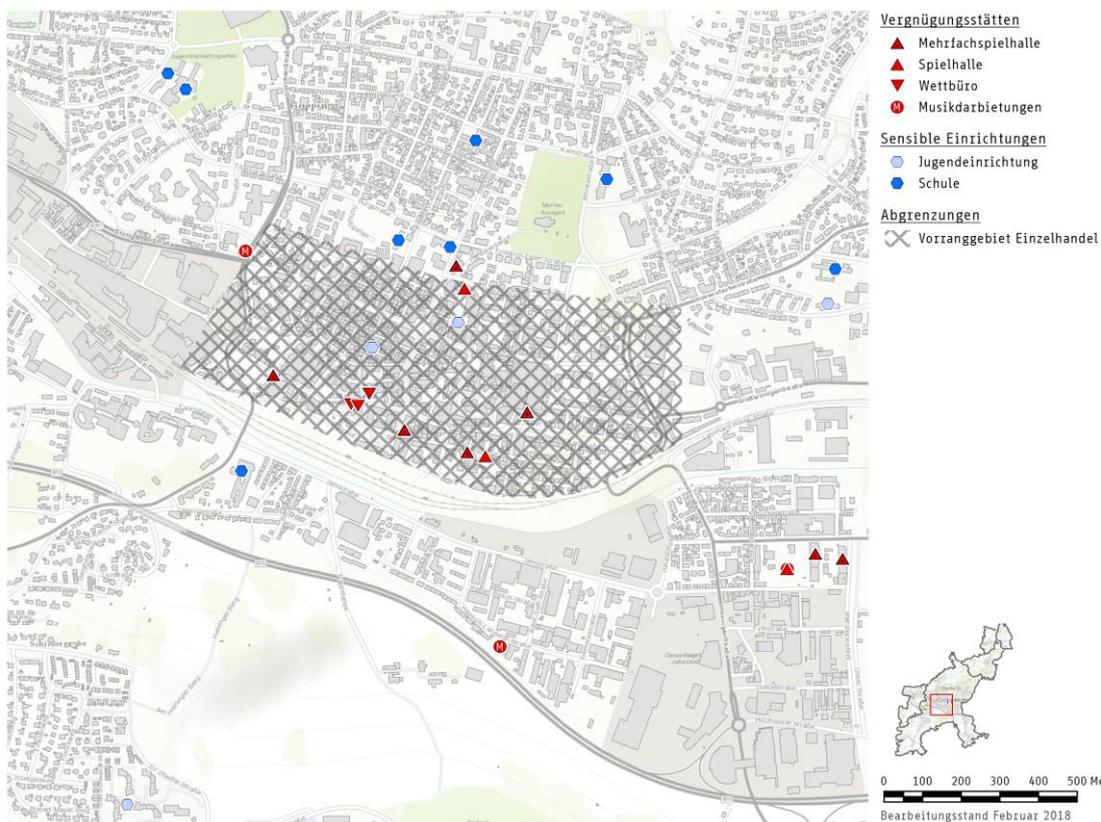
Diskotheken oder Tanzlokale könnten in der vorliegenden Untersuchung jedoch im Umfeld von Spielhallen und Wettbüros negativ ins Gewicht fallen, wenn eine fortschreitende Entwicklung des Gebiets hin zu einem "Vergnügungszentrum" erkennbar ist und insgesamt Hinweise auf einen Trading-down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Auch Internetcafés sind nach einem Urteil des BVerwG als Spielhallen mit erforderlicher Spielhallenerlaubnis nach § 33 der Gewerbeordnung zu betrachten, wenn der Betrieb durch die Bereitstellung von Computern zu Spielzwecken geprägt ist³⁹. In der Innenstadt von Göppingen wurden insgesamt **vier Internetcafés/ Callshops** erhoben, wobei die Hauptnutzung augenscheinlich dem tatsächlichen Nutzungsprofil

³⁹ Vgl. Urteil des 6. Senats vom 9. März 2005 BVerwG 6 C 11.04.

(Internetnutzung ohne Spielzwecke) entspricht. Ein als Internetcafé ausgewiesener Betrieb wurde auf Grund des Bestands von mehreren Automaten als Spielhalle bewertet.

Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten und sensiblen Einrichtungen in der Göppinger Innenstadt⁴⁰



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Schließlich wurden alle im Untersuchungsgebiet befindlichen **leerstehenden Ladenlokale** kartiert, da auch diese - in diesem Fall in Verbindung mit Vergnügungsstätten - Hinweise auf einen Trading-down-Prozess in einem Teilraum geben kön-

⁴⁰ Zwischen dem Erhebungszeitpunkt und der Fertigstellung/ Beschluss des Konzepts haben sich einzelne Änderungen im Bestand der Vergnügungsstätten ergeben, z.B. Umzug Wettbüro aus der Freihofstraße 6 in die Bahnhofstraße 9. Auch weitere Änderungen z.B. im Bestand der Musiklokale haben ebenfalls stattgefunden. Grundsätzlich ändern diese Veränderungen allerdings nichts an der Bestandsanalyse als Ausgangspunkt für die Konzeption, da sich die städtebaulichen Fragen dadurch nicht anders stellen und zu beantworten sind.



nen. Die Leerstände sind in der Göppinger Innenstadt breit gestreut und werden im Rahmen der Umfeldbewertung der einzelnen Vergnügungsstätten berücksichtigt.

Die Prüfung erkennbarer Auswirkungen auf das direkte und nähere Umfeld gilt insbesondere Spielhallen und Wettbüros, die ein weitaus höheres Störpotenzial als beispielsweise Diskotheken vermuten lassen (vgl. Kap. 2.1.1).

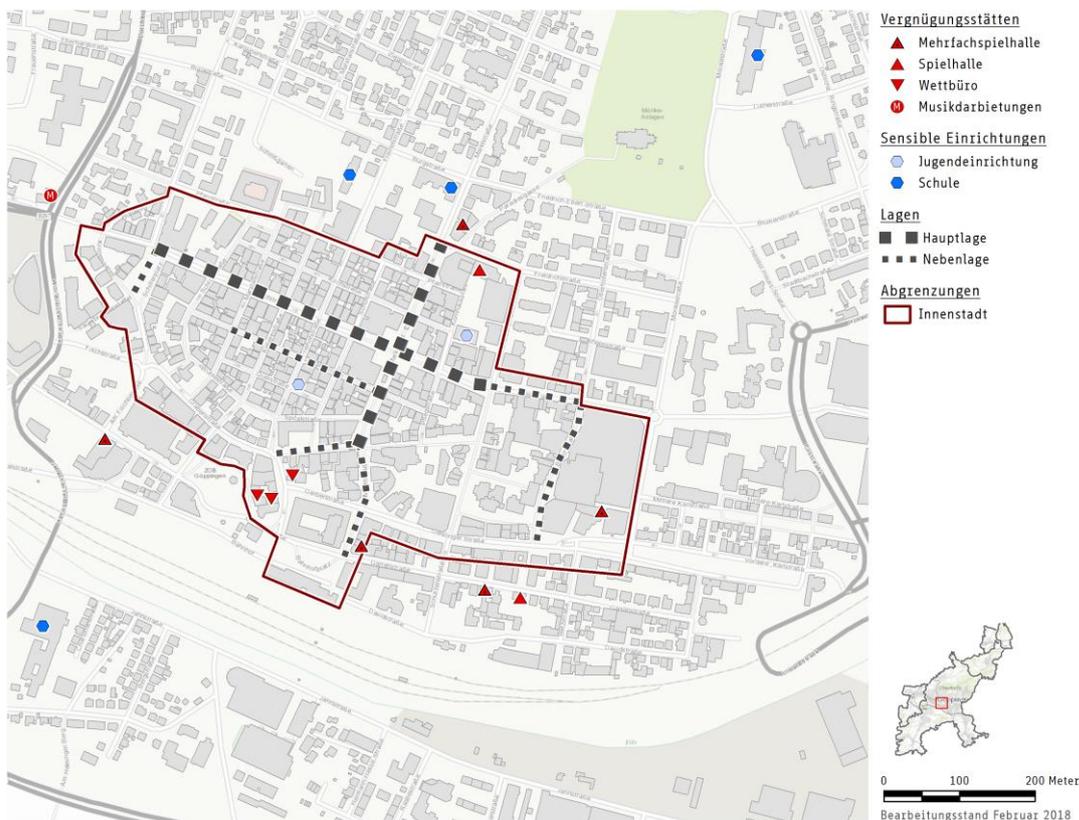
3.3.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Göppingen

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die **Lage der Vergnügungsstätten** innerhalb des Geschäftszentrums von Göppingen, das auf Grundlage der vor Ort sich ergebenden Eindrücke räumlich abgegrenzt wurde. Der Bereich ist geprägt durch eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzung. Die Innenstadt erstreckt sich vom Bahnhof Göppingen im Süden bis zur Friedrichstraße im Norden. Im Westen reicht die Innenstadt annähernd bis zur Lorcher Straße, im Osten bildet die Mörikestraße die Grenze.

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

Die sonstigen Bereiche werden in funktionaler wie auch baulicher Hinsicht vorrangig durch kleinteilige Strukturen bestimmt.

Karte 4: Räumliche Lage der Vergnügungsstätten und der sensiblen Einrichtungen in der Innenstadt von Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Vergnügungsstätten sind vor allem in den (südlichen) Randbereichen des Zentrums zu finden, in denen tendenziell auch mehr Leerstände zu verzeichnen sind.

Eine Konzentration an Spielhallen und Wettbüros ist im Bahnhofsumfeld (Garten-, Markt-, Gerber-, Freihofstraße) zu konstatieren. Zwei Spielhallen liegen dabei in exponierter Lage auf der Achse Bahnhof-Innenstadt. Mehrere leerstehende Ladenlokale sind in diesem Teilbereich zusätzliche Indikatoren für einen Trading-down-Prozess. Zwei weitere Bauvoranfragen für Spielhallen verfestigen diesen Eindruck und machen Entwicklungstendenzen zu einem "Vergnügungsviertel" deutlich.

Die oben beschriebenen Hauptgeschäftslagen (insbesondere das Einkaufskreuz Hauptstraße/ Poststraße und Marktplatz) machen hingegen einen relativ stabilen Eindruck und weisen eine - mit Ausnahme der Bleichstraße - nur geringe Leerstandsquote auf. Vergnügungsstätten sind in diesen starken Lagen nicht zu finden.



Diese Situation ist vergleichbar mit der Situation in vielen anderen deutschen Städten, wonach Häufungen von Spielhallen oftmals in schwächeren Gebieten, wie den City-Randlagen, auftreten. Die Gründe hierfür sind oftmals auch Auswirkungen einer praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, wonach die Protektion einzelner Gebiete, wie die zumeist ohnehin schon starken 1a-Lagen der Innenstädte, zu einem Ausweichen der Spielhallen in ungeschützte Bereiche führt.

Die ihrer Größe nach augenscheinlich kerngebietstypischen und zugleich größten Vergnügungsstätten der Stadt sind in der Bahnhofstraße im Südwesten und in der Mörikestraße südöstlich der Innenstadt an wichtigen Verkehrsachsen der Stadt angesiedelt.

3.3.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Die nachfolgende Karte 5 verdeutlicht die innerhalb der Kernstadt als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesenen Bereiche, die durch eine Schraffur hervorgehoben sind. Sie decken sich überwiegend mit der nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien erfolgten Abgrenzung der Innenstadt von Göppingen.

Kerngebiete haben nach einem Urteil des BVerwG zentrale Funktionen: "Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit"⁴¹. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (auch kerngebietstypisch, d.h. mit einer Nutzfläche von mehr als 100 qm) daher regelmäßig zulässig.

Die außerhalb der Kerngebietsschraffur liegenden Bereiche sind entweder als Flächen für den Gemeinbedarf, (wohnlich geprägtes) Mischgebiet oder besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Der Art der baulichen Nutzung wurde die tatsächlich vor Ort vorgefundene Nutzungsstruktur gegenübergestellt. Insgesamt wird deutlich, dass es sich bei vielen der als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche tatsächlich um ein faktisches Mischgebiet handelt. Die in Kap. 3.3.3 als Hauptlagen bezeichneten Bereiche (Marktstraße, Hauptstraße, Marktplatz, das als Fußgängerzone ausgewiesene Teilstück der Post-

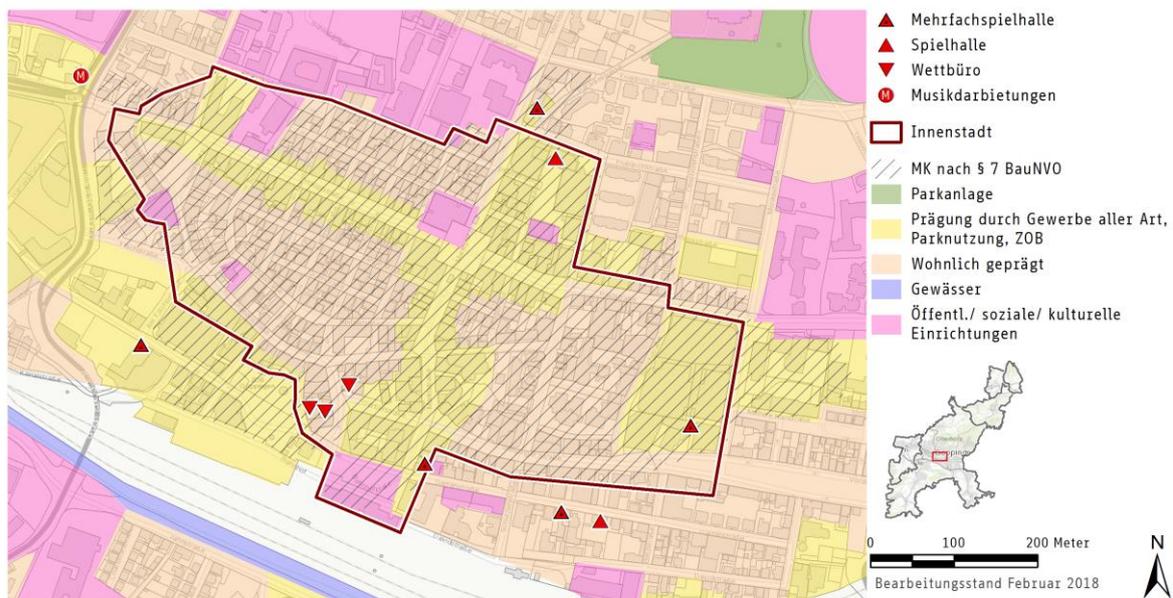
⁴¹ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002 - 4 C 23.98.

straße sowie der östlich an die Bleichstraße angrenzende Bereich) sind vorrangig gewerblich (durch Handel und Dienstleistungen) geprägt.

Das Umfeld der Bahnhofstraße ist durch das Parkhaus, den ZOB, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie die kerngebietstypische Spielhalle geprägt.

Daneben verzeichnet ein großer Teil der Innenstadt und dessen unmittelbaren Umfelds jedoch einen Wohnanteil, der v.a. durch die entsprechende Nutzung in den Obergeschossen der Gebäude bedingt ist. Besonders markant ist der Geschosswohnungsbau zwischen Schützenstraße und Bleichstraße, in dem eine sehr hohe Wohndichte vorherrscht. Geschosswohnungsbau ist auch zwischen Schillerplatz und Fischstraße damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Spielhalle im Südwesten der Innenstadt vorzufinden.

Karte 5: Innerstädtische Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Mit Ausnahme der Spielhalle an der Bahnhofstraße befinden sich alle weiteren Spielhallen und Wettbüros in einem auch durch Wohnnutzung geprägten Bereich oder grenzen unmittelbar an diesen an. Daneben sind mehrere öffentliche und soziale Nutzungen (u.a. Rathaus, Moschee, Museum, Bibliothek, Kirche, Die Tafel) eingestreut.



Infolge der relevanten kulturell bedingten Störpotenziale der Spielhallen und Wettbüros birgt diese Bestandssituation ein hohes Konfliktpotenzial. Das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und schützenswerten Nutzungen kann u.a. zu einem Imageverlust des Umfeldes, zu kulturellen, sozialen und religiösen Konflikte und Lärmbeeinträchtigungen (durch lange Öffnungszeiten) führen.

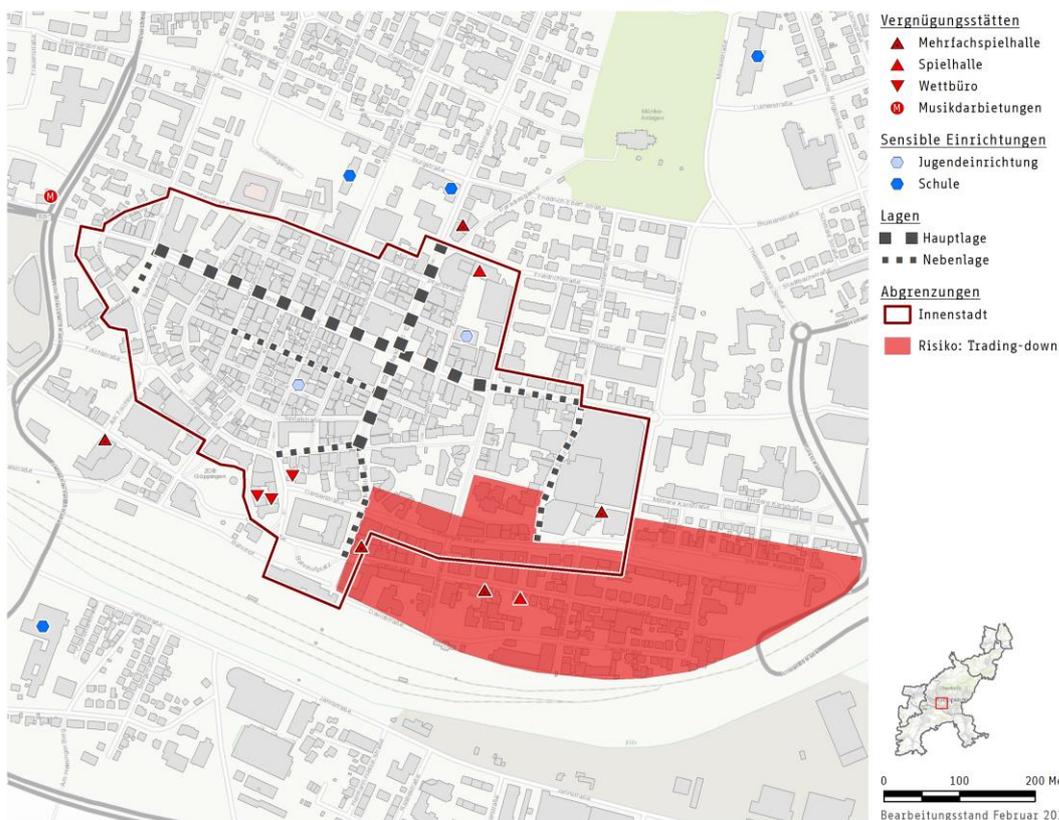
Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im Kapitel 3.3.5 eingehender dargestellt.

Insbesondere Spielhallen stehen unter Indikatoren-Verdacht für die Auslösung bzw. Beschleunigung von Trading-down-Prozessen. Aus diesem Grund wurde untersucht, ob bzw. wo gegenwärtig bereits Trading-down-Prozesse in der Innenstadt erkennbar sind bzw. teilraumbezogen von einem diesbezüglich erhöhtem Risiko ausgegangen werden kann. Hierfür wurden mehrere Faktoren herangezogen, die im Zusammenwirken Auslöser für eine derartige Abwärtsspirale sein können, wobei nicht alle Faktoren gleichzeitig zutreffen müssen. Anzeichen hierfür können insbesondere sein:

- ein erkennbarer baulicher Investitionsstau (z.B. Gebäude mit Sanierungsbedarf)
- eine vergleichsweise schwache Gestaltung des öffentlichen Raums
- eine hohe Leerstandsquote und Fluktuation
- der Bestand an Spielhallen, Wettbüros
- ein niedrigpreisiges Angebot und damit einhergehend eine schwache Außenwerbung

Insbesondere der Bereich Gartenstraße und dessen näheres Umfeld (Bahnhofsplatz, Marktstraße) laufen u.a. auf Grund der Häufung von Vergnügungsstätten und Leerständen sowie einer städtebaulich defizitären Situation Gefahr, sich in einer Abwärtsspirale weiter negativ zu entwickeln. Trading-down-Risiken bestehen auch im Umfeld der Bahnhofstraße, der Geislinger Straße/ Vordere Karlstraße und zwischen Bleichstraße und Mörikestraße, so dass ein vergleichsweise großer zusammenhängender Bereich im Südosten der Innenstadt identifiziert werden kann (vgl. Karte 6).

Karte 6: Innerstädtische Bereiche mit Trading-down-Tendenzen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In diesem sensiblen Bereich würde die Ansiedlung weiterer Spielhallennutzungen in der Wirkung auf den Straßenraum/ das Stadtbild, wie es teilweise bei den bestehenden Einrichtungen der Fall ist (vgl. Kapitel 3.3.5), den Trading-down-Prozess weiter verschärfen.

3.3.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Göppingen

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln 3.3.2 bis 3.3.4 die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtische Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum) im Folgenden standortbezogen näher analysiert.



3.3.5.1 Spielhallenhäufung im Bahnhofsumfeld

An den im Folgenden dargestellten Standorten (Markt- und Gartenstraße) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs von Göppingen am südöstlichen Rand des innerstädtischen Einkaufsbereichs insgesamt vier Spielhallen in Nachbarschaft zueinander in einem städtebaulich-funktional defizitären Umfeld (vgl. Karte 4).

Standort Marktstraße: Spielhallen

Der Bahnhofsvorplatz und die Marktstraße zwischen Gartenstraße und Gerberstraße sind durch eine hohe funktionale Besatzdichte bei einem nur sehr geringen Wohnanteil charakterisiert. Allerdings schließt mit der Gartenstraße ein wohnlich geprägter Bereich an, sodass auch hier Konflikte bestehen. Insgesamt überwiegen Dienstleistungsangebote (u.a. neben zwei Geldinstituten und Arztpraxen auch gastronomische Angebote). Das sog. "Grüne Haus" sticht durch seine Fassadengestaltung hervor, was durch die derzeit nördlich angrenzende Baustelle noch verstärkt wird.

Überdies weisen der Bahnhofsvorplatz aber auch die Marktstraße im Vergleich zu ihrem weiteren Verlauf nördlich der Gerberstraße Gestaltungsdefizite auf, die aktuell behoben werden.

Infolge des Neubaus der Kreissparkasse ist von einer städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfelds auszugehen, sodass einer möglichen Abwärtsentwicklung dieses Bereiches entgegengewirkt und diesem mehr Stabilität verliehen werden kann (z.B. Erhöhung des Investitionswillens der Eigentümer).

Foto 1: Marktstraße



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Das Spielcenter "Grünes Haus" liegt auf der Achse Bahnhof-Marktplatz in einer exponierten und relativ stark frequentierten Lage. Die Angebote des Spielcenters sind

auch sportorientiert ausgerichtet (Dart, Billard, Tischfußball). Auf Grund der Werbeanlagen und der markanten Fassadengestaltung ist eine deutliche Präsenz und Wahrnehmung der Spielhalle im Stadtbild und somit ein erhöhtes Störpotenzial gegeben.

Die Vorhänge und Werbung führen zu einer Abschottung und entfalten eine abträgliche Wirkung auf den Außenraum.

Gerade für einen sensiblen städtebaulich-funktionalen Bereich, wie der Bereich Bahnhofplatz/ Marktstraße, dem die wichtige Funktion eines (Innen-)Stadteingangs zukommt und der den Besuchern der Stadt einen ersten prägenden Eindruck verschafft, ist die Ausprägung der bestehenden Spielhalle unangemessen. Die Umfeldsituation sowie Gestaltung der Spielhalle führen somit zu einer *Negativbewertung* des Standortes.

Foto 2: Marktstraße: Spielhalle 1



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 3: Marktstraße: Spielhalle 2



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

In einem Eckgebäude zwischen Markt- und Gartenstraße befindet sich im Obergeschoss das "Surf-Café", das auf Grund des Bestandes von mehr als drei Warenspielgeräten ebenfalls eine Spielhalle darstellt⁴².

Die Außenwirkung der Spielhalle ist indessen gering. Die Lage im Obergeschoss, die Zugänglichkeit über einen Seiteneingang sowie das Fehlen entsprechender Werbeanlagen führen zu einer geringen städtebaulichen Präsenz. Durch die Häufung an Vergnügungstätten und der funktional sowie städtebaulich defizitären Situation ist jedoch auch dieser Standort *negativ* zu bewerten.

⁴² "In Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher dürfen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden." (vgl. § 3 (1) SpielV)



Standort Gartenstraße: Spielhallen

In der Gartenstraße verringert sich der Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatz nach außen hin deutlich. Mehrere Leerstände, ein offensichtlicher Investitionsstau an den Gebäuden und eine niedrige Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums (insbesondere Pflasterung Fußwegbereiche) sind weitere Hinweise auf einen fortschreitenden Trading-down-Prozess, in dem sich dieser Bereich derzeit befindet.

Es herrscht eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil vor, sodass ein erhebliches Konfliktpotenzial besteht. Infolge der räumlichen Nähe zur "D.I.T.I.B.-Moschee" in der Davidstraße bestehen überdies soziale/ kulturelle Konflikte.

Foto 4: Gartenstraße



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Karte 7: Planausschnitt Gartenstraße



Quelle: eigene Darstellung

In räumlicher Nähe zu den Vergnügungsstätten in der Marktstraße sind zwei Spielhallen in der Gartenstraße angesiedelt.

Beide sind durch die Werbung auf der Scheibe und Werbeanlagen eindeutig als Spielhallen zu erkennen. Die äußere Erscheinung vermittelt durch eine geschlossene Fassade, verklebte und verdunkelte Fenster (Vorhänge) sowie auffällige Werbeschilder, -schriften und Neonlichter einen abträglichen Charakter auf den Außenraum. Das Umfeld sowie die städtebauliche Präsenz der Spielhallen führen zu einer *Negativbewertung* des Standortes.

Foto 5: Gartenstraße: Spielhalle 1



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Karte 8: Planausschnitt Gartenstraße



3.3.5.2 Wettbürostandorte Gerberstraße und Freihofstraße

Unweit der beiden o.g. Spielhallen in der Marktstraße liegen die benachbarten Wettbürostandorte im direkten Einzugsbereich des Bahnhofs und des ZOB nahe der Fußgängerzone. Das Umfeld der Gerberstraße und Freihofstraße ist durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschosslage geprägt. In den Obergeschossen ist überdies Wohnnutzung vorhanden.

Die Aufenthaltsqualität ist infolge der schwachen Gestaltung des öffentlichen Raums und des Verkehrsaufkommens gering. Die zum Zeitpunkt der Erhebung bestehende Großbaustelle führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des Charakters des Teilbereichs. Das Umfeld der Wettbüros macht somit insgesamt einen städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten Eindruck. Mit dem Neubau der Sparkasse ist jedoch die Chance einer städtebaulichen Aufwertung verknüpft.

Beide sind durch die auffällige Werbung auf der Scheibe eindeutig als Wettbüro wahrnehmbar und auch auf Grund ihrer Lage (u.a. Eckgebäude) deutlich städtebaulich präsent. Die äußere Erscheinung vermittelt durch eine geschlossene Fassade und verklebte und getönte Schaufenster einen abträglichen Charakter auf den Außenraum. Das Umfeld sowie die Gestaltung der Wettbüros führen somit zu einer *Negativbewertung* des Standortes.



Foto 6: Umfeld Wettbüros: Freihofstraße



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 7: Wettbüros



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 8: Freihofstraße, Ecke Gerberstraße:
Wettbüro



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 9: Freihofstraße: Wettbüro



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

3.3.5.3 Spielhallenstandort Bahnhofstraße

Die augenscheinlich größte Spielhalle Göppingens, das "winside Spielcenter", befindet sich nahe der Innenstadt in der Bahnhofstraße. Über die L 1214a besteht eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, so dass eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben ist.

Das Umfeld ist verkehrlich und gewerblich geprägt: Neben einem türkischen Supermarkt und dem Parkhaus besteht mit einer Videothek zudem eine affine Nutzung⁴³.

Kulturelle/ soziale Konflikte mit seriösen Nutzungen bzw. Imageverluste sind daher nicht zu erwarten.

⁴³ Nutzer von Spielhallen (Spieler) sind nach Erkenntnissen soziologischer Studien ausgesprochen unterhaltungsorientiert.

Die Spielhalle erstreckt sich über zwei Gebäude und weist diverse spielerorientierte Angebote auf zwei Etagen auf (Geldspieler, Sportwetten, Unterhaltungsgeräte Billard und Snooker), die teilweise über separate Nebeneingänge erschlossen werden.

Die Vergnügungsstätte ist weniger auf den Publikumsverkehr ausgerichtet, sondern auf Grund der Anbindung und eines groß dimensionierten Parkplatzes vornehmlich autokundenorientiert. Sie befindet sich in einer rückwärtigen Lage. Durch den vorgelagerten Parkplatz, der zudem durch eine Schranke und Bepflanzung vom Straßenraum getrennt ist, wird die städtebauliche Präsenz und Außenwirkung der Spielhalle weiter verringert. Allerdings machen große Transparente, die v.a. auf Autofahrer ausgerichtet sind, auf das Spielcenter aufmerksam.

Foto 10: Bahnhofstraße: Spielhalle



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 11: Bahnhofstraße: Umfeld Spielhalle



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Ausgehend davon, dass Spielhallen eine (kern)städtische Nutzung sind, die zwar nicht immer gewollt, aber mit Einschränkungen akzeptiert und toleriert werden müssen, ist der Standort eher ein *Positivbeispiel*, was die Lage, die ein nur vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial birgt, sowie die Wirkung auf den Straßenraum und somit die städtebauliche Präsenz betrifft.



Foto 12: Bahnhofstraße: Wettbüro



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Wettbüro Bahnhofstraße

- Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches
- überwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen im Umfeld
- Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen
- Lokalisierung in einer Arkadensituation (zurückgesetzt), keine optische „Fernwirkung“
- Auffällige Gestaltung, geschlossene Außenwirkung
- Abschottung durch vollständig verklebte Schaufenster
- Konflikt mit Wohnnutzung möglich
- introvertierte Gestaltung

3.3.5.4 Spielhallenstandorte Marktstraße, Friedrichstraße

Am nördlichen Eingang der Innenstadt sind zwei Spielhallenstandorte in direkter Nachbarschaft zueinander angesiedelt (Marktstraße, Friedrichstraße).

Bezogen auf den Mikrostandort befinden sich beide Spielhallen in einem jeweils größeren Büro- und Geschäftsgebäude, in dem sich u.a. mehrere Arztpraxen befinden.

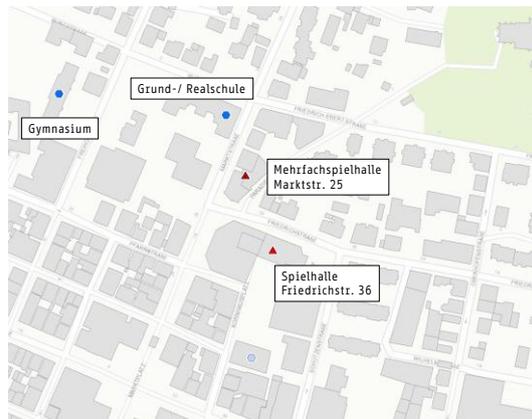
Das Umfeld ist durch diverse Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen (z.B. Fitnesscenter) sowie Einzelhandelsnutzungen (z.B. Drogeriemarkt) geprägt.

Foto 13: Fußgängerzone Marktstraße



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Karte 9: Planausschnitt nördl. Innenstadt mit sensiblen Einrichtungen



Quelle: eigene Darstellung

Beide Standorte grenzen an Wohnfunktion an und befinden sich zudem in räumlicher Nähe zur Hauptgeschäftslage (u.a. Einzelhandel, Stadtbibliothek) sowie zu öffentlichen und sozialen Einrichtungen (u.a. Schulen, Kirche). Auf Grund der vielfältigen Störpotenziale (u.a. Trading-down-Effekte, soziale/ kulturelle Konflikte) können beide Standorte in Abhängigkeit ihrer Außenwirkung zu Beeinträchtigungen/ Spannungen führen.

Der Spielhallenstandort in der Marktstraße liegt auf der Sichtachse der Hauptgeschäftslage (Fußgängerzone Marktstraße).

Die Wahrnehmung im Stadtbild und die abträgliche Wirkung auf den Außenraum wird jedoch durch die eher unauffällige Lage der Spielhalle im Kellergeschoss reduziert, sodass sich die Spielhalle in ihrer funktionalen Präsenz unterordnet. Gleichwohl ist durch die (Neon)Werbung auf zwei Gebäudeseiten eine städtebauliche Präsenz gegeben.



Foto 14: Marktstraße: Spielhalle



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 15: Friedrichstraße: Spielhalle



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Der in der Passage des Friedrichsbaus gelegene Spielhallenstandort wird sowohl über die Friedrichstraße (nördliche Seite) als auch über den Kornhausplatz (südliche Seite, über eine Treppe) von zwei Seiten erschlossen, sodass Bezüge/ Wirkungen in zweifacher Hinsicht bestehen. Die Gestaltungsdefizite der Spielhalle (u.a. Abschottung durch Vorhänge) werden jedoch durch die zurückgezogene Lage in der Passage relativiert. Auch infolge der eher dezenten Außenwerbung ist die Wirkung auf den Straßenraum Friedrichstraße daher eher gering.

Vom Blickfeld des Kornhausplatzes ist infolge der verklebten Scheiben (Werbung) eine städtebauliche Präsenz gegeben, die jedoch durch die Lage im ersten Obergeschoss reduziert wird.

Beide Standorte sind *ambivalent* zu bewerten. Das sensible Umfeld macht es v.a. erforderlich, sozio-kulturelle Konflikte bzw. die städtebauliche Präsenz durch die Gestaltung bestmöglich zu verringern; dem werden die Einrichtungen (nur) teilweise gerecht.

3.3.5.5 Spielhallenstandort Mörikestraße

In exponierter Ecklage zwischen Geislinger- und Mörikestraße in unmittelbarer Nähe zur Geschäftslage befindet sich das "Westado Spielcenter".

Das westliche Umfeld ist v.a. durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, wobei ein Kaufhaus und ein Modehaus als bedeutende Einzelhandelsmagneten der Innenstadt besonders herauszustellen sind. Die Spielhalle weist eine - auch bedingt durch ein benachbartes Parkhaus - sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Im Osten und Süden schließt Mischnutzung (u.a. auch Wohnnutzung mit Konfliktpotenzial) an. Leer-

stände und ein offensichtlicher baulicher Investitionsstau in der Geislinger Straße und Vorderen Karlstraße weisen auf eine städtebaulich-funktional vernachlässigte räumliche Situation im Umfeld der Spielhalle hin.

Auf Grund der exponierten Ecklage und der Zugänglichkeit über insgesamt drei Seiteneingänge und der Außenwerbung ist eine deutliche städtebauliche Präsenz gegeben. Durch die introvertierte Architektur des Gebäudes mit einer geschlossenen Erdgeschosszone und verklebten Eingangstüren erfolgt eine Abschottung der Nutzung nach außen, die sich auch negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Von dieser Spielhallennutzung können auf Grund der deutlichen Außenwirkung daher Trading-down-Effekte ausgehen.

Der Standort ist auf Grund der erläuterten Auswirkungen und Beeinträchtigungen eindeutig als *negativ* zu bewerten.

Foto 16: Spielhalle (Ansicht Mörikestraße)



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

Foto 17: Spielhalle (Ansicht Geislinger Straße)



Quelle: eigenes Foto Juni 2017

3.4 GEBIETSBEZOGENE ANALYSE DER GEWERBEGEBIETE

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. möglichen Ausschlüssen sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.



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

3.4.1 Gewerbegebiet Maybachstraße

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

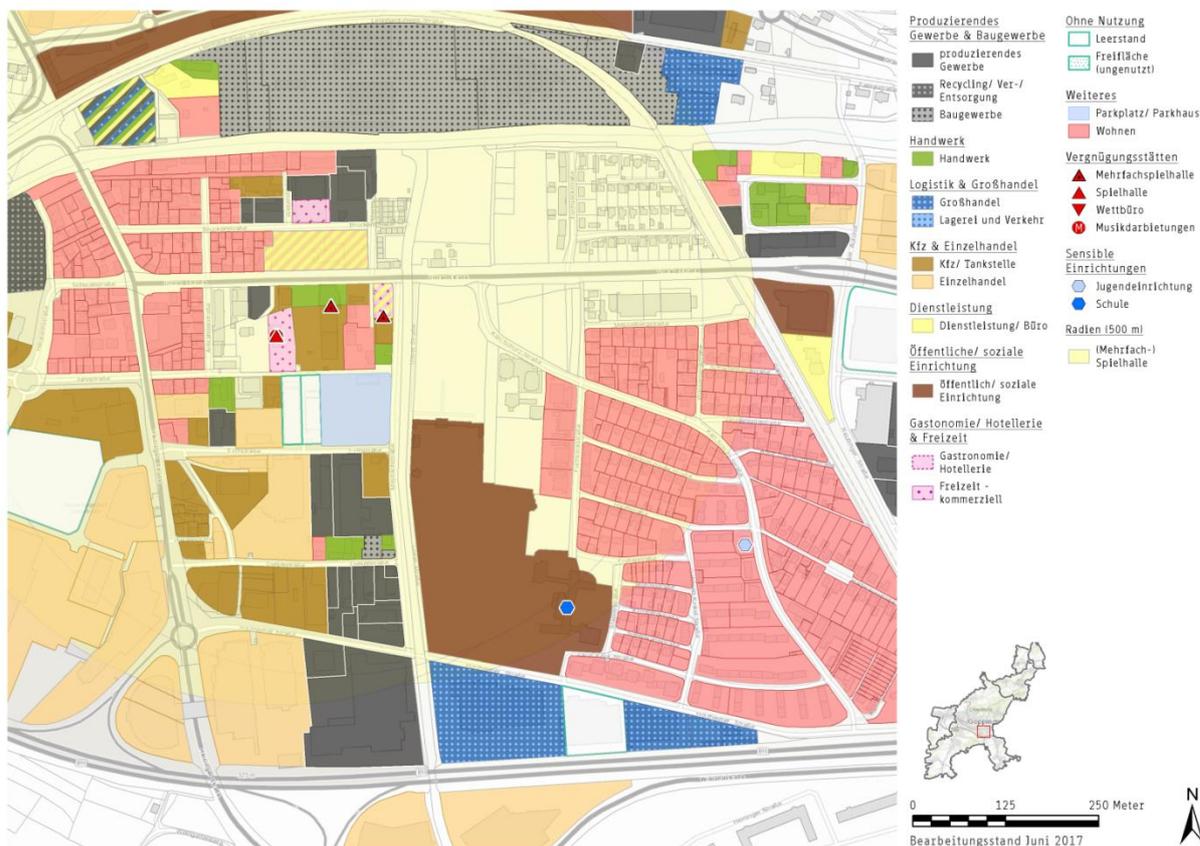
- Der Bereich nördlich der Ulmer Straße ist neben einzelnen Gewerbebetrieben vor allem durch ein großes umgenutztes Gewerbegebäude mit einer Mischung aus Einzelhandelsnutzungen (im EG) und Dienstleistungen in den Obergeschossen geprägt.
- Der Bereich zwischen Ulmer Straße und Holzheimer Straße ist von einer teilweise sehr dichten Besiedlung aus Gewerbe, Handel, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt, wobei auch hier einzelne früher gewerblich genutzte Gebäude umgenutzt sind bzw. allenfalls in rudimentärer Nutzung stehen.
- Der Bereich südlich der Holzheimer Straße ist wiederum von wenigen großen Betrieben geprägt, wobei die Nutzung im Westen (zur Heiningen Straße) mit Handelsnutzungen (Möbel) beginnt, sich mit einem größeren Industriebetrieb fortsetzt, woran verschiedene Großhandelsbetriebe/ Vertriebszentren anschließen, und mit einem Kfz-Betrieb endet.

Vor allem der Bereich beidseits der Ulmer Straße scheint einem strukturellen Wandel zu unterliegen, wie sich an um- und untergenutzten Gebäuden zeigt. In diesem Bereich sind auch mehrere Vergnügungsstätten (drei Spielhallenstandorte, davon zwei Mehrfachstandorte, ein Bowlingcenter, eine Diskothek und ein Nachtlokal) im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang angesiedelt, die deutlich sichtbare Anzeichen einer Zweckentfremdung sind. Von insgesamt vier Bauvoranfragen für Spielhallen im Jahr 2010 ist allerdings nur eine realisiert worden. Insgesamt findet sich in diesem Gebiet eine der stärksten Konzentrationen von Vergnügungsstätten in Göppingen.

Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme ist derzeit bereits ausgereizt; jede weitere Ansiedlung von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten würde u.E. die Eigenart

des Baugebiets (i.S.d. § 15 (1) Satz 1 BauNVO) im nördlichen Teilbereich in Frage stellen. Überdies sind Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht ausgeschlossen.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maybachstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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



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

Hinsichtlich des ausgereizten Ausnahmetatbestandes, der Entwicklungstendenzen zu einem Vergnügungsviertel und zum Schutz der Wohnnutzungen sind weitere Ansiedlungen im nördlichen Teilbereich auszuschließen. Die bestehenden Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandschutz.

Im südlichen Teilbereich sollen zusätzliche Standorte für Vergnügungsstätten allgemein, angesichts der bereits bestehenden Zweckentfremdung (Einzelhandel) und der bereits verzerrten Bodenpreisstruktur sowie fehlender Konfliktpunkte mit schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnen), unter bestimmten Bedingungen (z.B. genügend Abstand zueinander, zurückhaltende Werbung) grundsätzlich möglich sein. Weite Teile dieses Bereiches fallen aber zumindest für Spielhallen aufgrund der Mindestabstandsregelung des Landesglücksspielgesetzes aus.

3.4.2 Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger Straße/ Heilbronner Straße

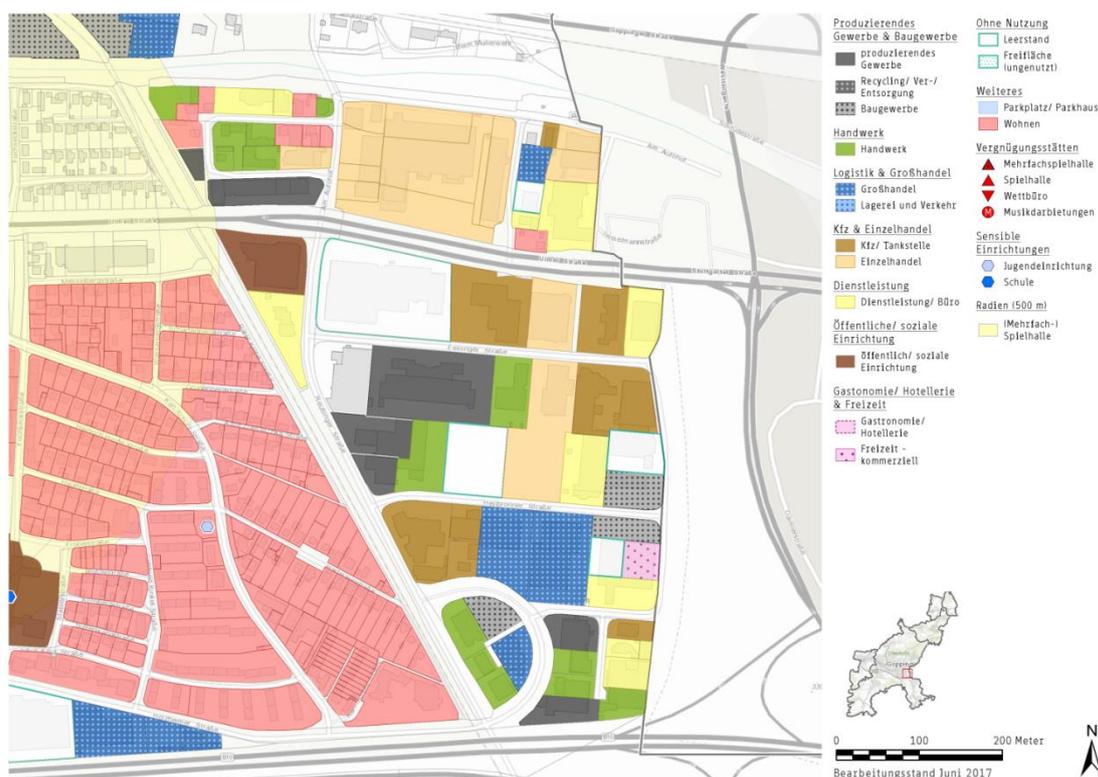
Das Gewerbegebiet erstreckt sich zwischen der Bahnlinie Stuttgart-Ulm im Norden und der B 10 im Süden und wird im Westen teilweise durch die Holzheimer Straße/ Reutlinger Straße sowie durch die Bahnlinie begrenzt. Im Osten setzt sich das gewerbliche Gebiet nahtlos auf Eislinger Gemarkung fort. Bei der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

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

Der Bereich Esslinger Straße/ Heilbronner Straße ist ein in Teilen dicht bebautes gewerbliches Gebiet. Nutzungsmäßig finden sich unterschiedliche Schwerpunkte im Gebiet; während der Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Esslinger Straße vorrangig durch Einzelhandel geprägt ist und sich im Schnittbereich Esslinger Straße/ Heilbronner Straße eine Agglomeration von Kfz-Nutzungen findet, die sich auf Eis-

linger Gemarkung fortsetzt, ist der südliche Teil dieses Gewerbegebietes um die Heilbronner Straße eher durch Großhandels- und teilweise Produktionsnutzungen geprägt. Das Gebiet südlich der Heilbronner Straße (Stich zur B 10) hat eine deutlich kleingewerbliche Prägung.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger/ Heilbronner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das Gebiet weist ein großes, ehemals durch einen Einzelhandelsbetrieb genutztes, leerstehendes Gebäude auf. Andere, früher bestehende Leerstände sind wieder in Nutzung; teilweise ist es dabei auch zu veränderten Nutzungsverteilungen in bestehenden Gebäuden gekommen: Diese Aktivitäten belegen aber ein grundsätzliches Interesse an einem Standort in diesem Gebiet. Die äußere Anmutung erzeugt den Eindruck eines funktionalen Gewerbegebietes mit teilweise extensiver Bebauung und solidem, aber nicht überdurchschnittlichem, baulichem Standard. Das Gebiet erscheint stabil, Erosionstendenzen oder Anzeichen für weitere Nutzungsveränderungen sind nicht erkennbar.



Im Gewerbegebiet ist zunächst festzustellen, dass auf Grund des bisherigen Fehlens von Vergnügungsstätten der Ausnahmetatbestand nicht ausgereizt ist.

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

Westlich schließt an das Gewerbegebiet zwar eine zusammenhängende Wohnnutzung an; auf Grund der Verkehrsanlagen, insbesondere der Bahntrasse und der Bepflanzung, sowie fehlender Querungsmöglichkeiten, bestehen jedoch keine städtebaulich-funktionalen Beziehungen, sodass ein städtebaulicher Grund zur Versagung des Ausnahmetatbestandes auch vor diesem Hintergrund nicht gegeben ist. Allerdings stellt das Märklin-Museum im Nordwesten des Gewerbegebietes eine schützenswerte Einrichtung dar. Hinsichtlich der zu befürchtenden Störungen sind auch tagsüber frequentierte Vergnügungsstätten in deren räumlicher Nähe unverträglich. Diskotheken, deren Öffnungszeiten sich nicht mit denjenigen des Museums überschneiden, erscheinen hingegen auch in Nachbarschaft zum Museum verträglich. Allerdings sind auf Grund des Wirkungsumfeldes von Vergnügungsstätten Konflikte mit der Nachbarstadt zu erwarten.

Hinsichtlich des nicht ausgereizten Ausnahmetatbestandes, fehlender Konfliktpunkte mit Wohnnutzung und der bereits bestehenden Zweckentfremdung des Gewerbegebietes durch Einzelhandelsnutzungen, sollen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unter bestimmten Bedingungen (z.B. genügend Abstand zueinander, zurückhaltende Werbung) möglich sein. Das Märklin-Museum als schützenswerte Einrichtung sowie Konflikte mit der Nachbarstadt sind hierbei jedoch zu beachten.

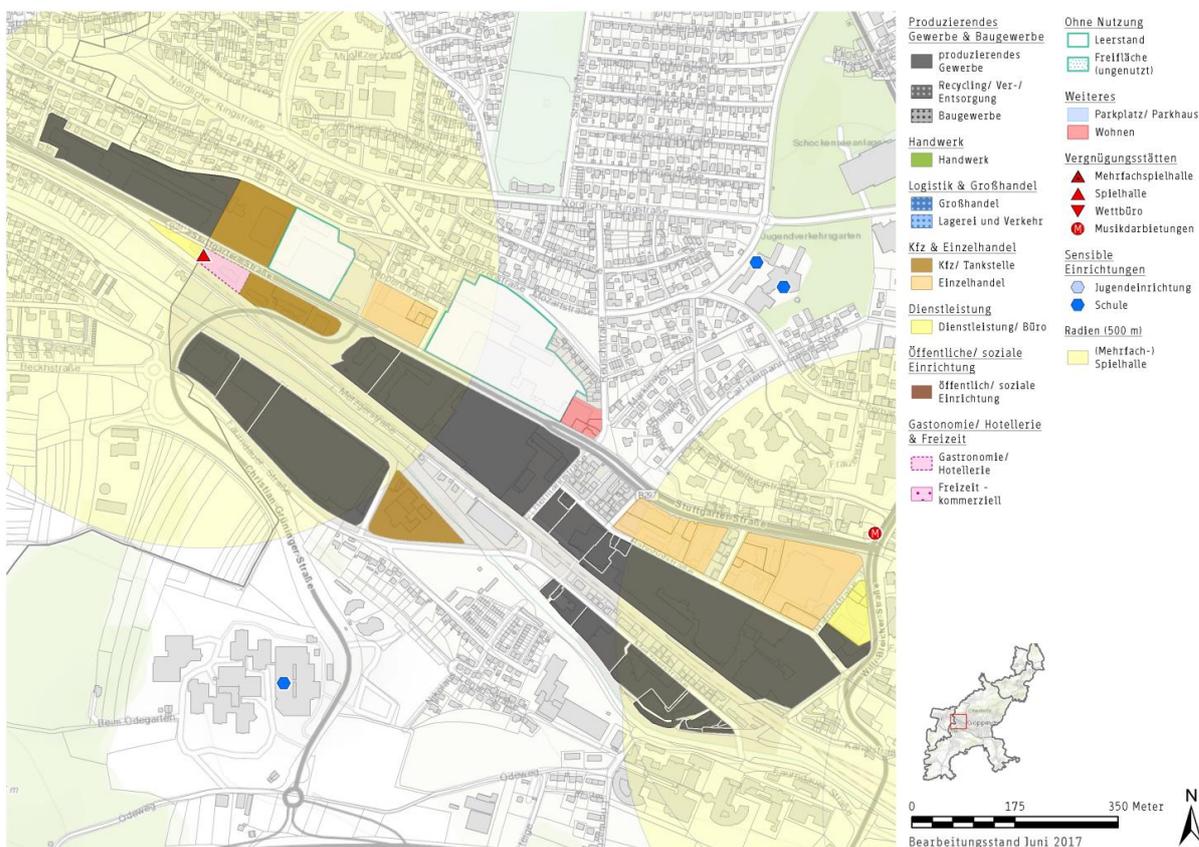
3.4.3 Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße

Der Bereich Metzgerstraße/ Bahnhofstraße ist ein innenstadtnaher traditioneller Industriestandort mit lang ansässigen Betrieben, offenbar ab dem 19. Jahrhundert historisch gewachsen und in enger Verflechtung mit angrenzenden Wohnnutzungen. In diesem Gebiet finden sich traditionelle Göppinger Betriebe. Die Baudichte und

Grundstücksausnutzung sind, insbesondere im Bereich Bahnhofstraße und der nördlichen Bebauung der Stuttgarter Straße, sehr hoch. Einzelne Gebäude entlang der Stuttgarter Straße stehen leer bzw. sind nachgenutzt. Das Areal zwischen Bahnhofstraße und Stuttgarter Straße ist einem umfangreichen Umbau unterzogen worden und wird jetzt entlang der Stuttgarter Straße vor allem von Einzelhandelsbetrieben, an der Willi-Bleicher-Straße von Dienstleistungsnutzungen, bestimmt.

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

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Metzgerstraße, Bahnhofstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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



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

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

Im Osten ist entlang der Metzgerstraße zudem Wohnnutzung eingestreut.

Auf Grund seiner Bedeutung als traditioneller Industriestandort mit lang ansässigen Betrieben (Wahrung Bodenpreisgefüge) und als Stadteingang sowie zum Schutz der angrenzenden/ eingestreuten Wohnfunktion und des bereits ausgereizten Ausnahmetatbestandes sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

Sofern es sich um ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO handelt, sind Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig.

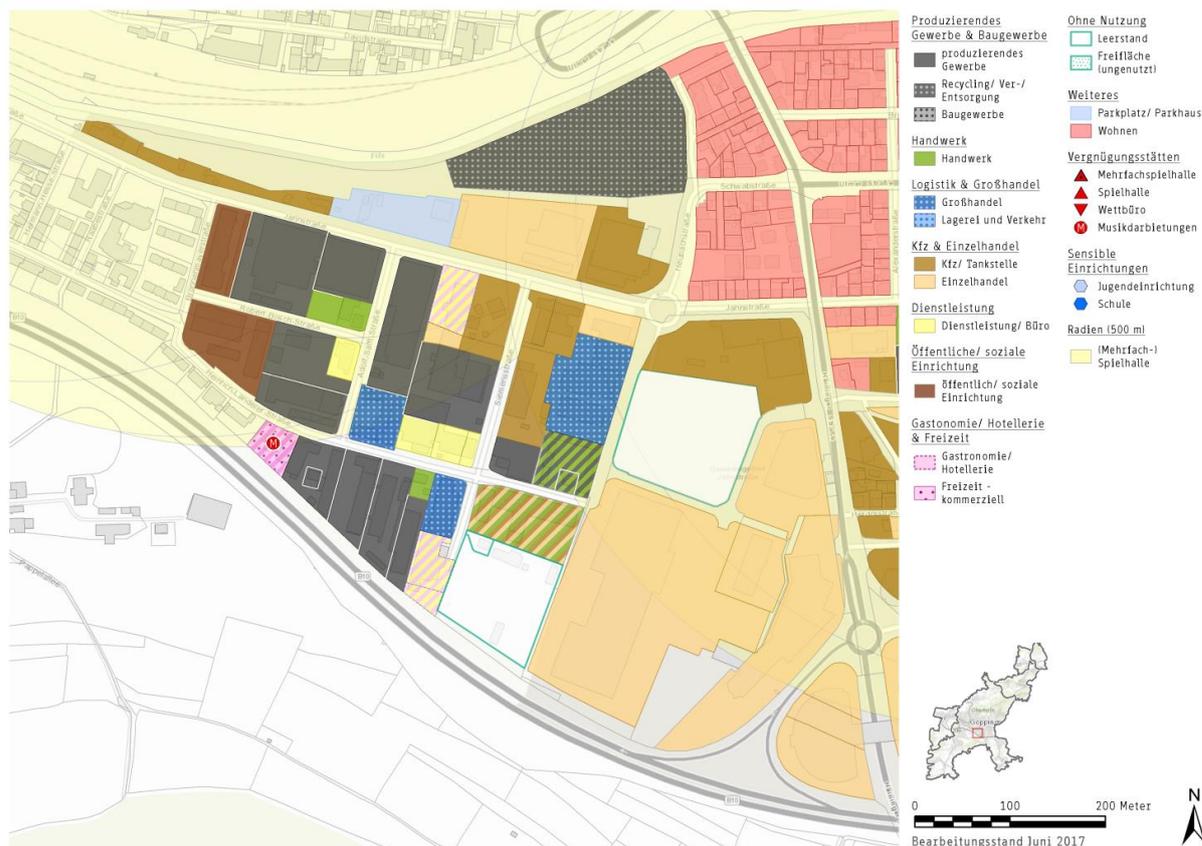
3.4.4 Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße/ Siemensstraße

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

Die Nutzung ist insgesamt sehr heterogen: Mit der FH Esslingen und einzelnen hochwertigen Betrieben (Jung, Eberspächer) ist ein technologieorientierter Schwerpunkt gegeben; mit dem Jahncenter und verschiedenen Grundstücken im südlichen Bereich der Siemensstraße und der Heinrich-Landerer-Straße finden sich Um- und Zwischennutzungen aufgegebener Gewerbebestände, vereinzelt auch Leerstände. Dies ermöglicht teilweise Standorte für kleine gewerbliche Betriebe, teilweise finden sich hier auch suboptimale Nachnutzungen (Kulturverein, Diskothek). Ein im südli-

chen Bereich der Siemensstraße existierendes gewerbliches Gebäude, das vor einigen Jahren noch leer stand, ist mittlerweile zu einem Gewerbehof umgebaut worden. Die in den letzten Jahren vorgenommene Ausweitung des Gebietes nach Osten wird vor allem von Betrieben des (großflächigen) Einzelhandels und des Kfz-Gewerbes genutzt.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbe-/ Industriegebiet Jahnstraße, Siemensstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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

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



Derzeit befindet sich eine Diskothek/ Tanzcafé im Gebiet. Eine zweite seinerzeit dort befindliche Diskothek ist nicht mehr aktiv; das Gebäude wird nunmehr von einer Eventagentur genutzt.

Auf Grund der anschließenden Wohnnutzung und der öffentlichen Einrichtungen sind Vergnügungsstätten in diesem Gebiet unverträglich. Eine Ansiedlung derartiger Einrichtungen würde zudem das Bodenpreisgefüge empfindlich stören und die Erosionstendenzen verschärfen (Trading-down-Risiko) bzw. offenbar in Gang befindliche Stabilisierungstendenzen gefährden. Zudem kann von einem ausgereizten Ausnahmetatbestand ausgegangen werden.

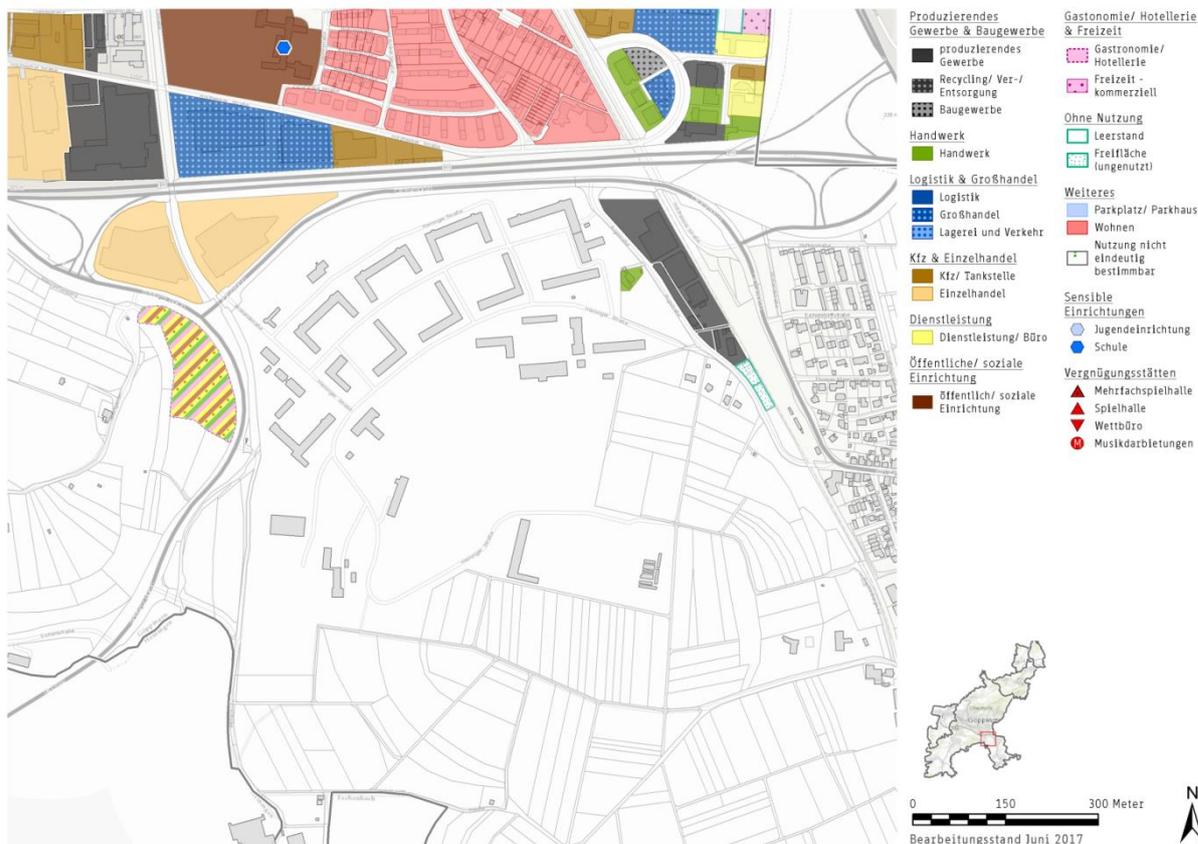
Sofern es sich um ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO handelt, sind Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig.

3.4.5 Gewerbegebiet Rigistraße, Wielandstraße (Holzheim, Bodenfeld)

Der Bereich besteht aus zwei Teilen. An der Heininger Straße/ Einmündung Wielandstraße südlich der B 10 befinden sich nördlich der Einmündung zwei Lagergebäude der Fa. Möbel Rieger und südlich der Einmündung die nachgenutzten Betriebsgebäude eines ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes. Die Nachnutzung ist derzeit nicht systematisch organisiert und eher zufallsbestimmt; derzeit finden sich dort Handwerksbetriebe, Lager, öffentliche Dienstleistungen (DRK) sowie andere Bürodienstleistungen. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude findet sich auch eine La-
sertag-Einrichtung.

An der Rigistraße selbst sind mit einer kleinen Firma des Modellbaus und einem kunststoffverarbeitenden Betrieb nur zwei Betriebe ansässig. Grundstücke im Eingangsbereich der Rigistraße werden offenbar als Abstell-/ Ablagerflächen genutzt. Vor allem die Rigistraße macht einen eher abseitigen Eindruck, der auch vom schlechten Ausbauzustand und der früheren Lage "im Hinterhof" der ehemaligen Kasernen der Bereitschaftspolizei herrühren mag. Mit einer besseren Erschließung von der Wielandstraße und einer (teilweisen) Umnutzung des Kasernenareals kann sich hier aber ein interessanterer Gewerbebereich entwickeln.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rigistraße, Wielandstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

An dem Handwerksstandort an der Heininger Straße gibt es eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle. Auf Grund der solitären Lage besteht die Gefahr, dass sich eine Vergnügungsstätte der sozialen Kontrolle entziehen würde. Eine schützenswerte Einrichtung in räumlicher Nähe zum Planstandort ist die Polizeischule dar. Allerdings bestehen durch die Lage auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Beziehungen untereinander, sodass zu befürchtende Störungen der Ausbildungsstelle eingeschränkt werden.

Zur Wahrung des Bodenpreisgefüges und Sicherung des Gewerbebestandes für die eigentlichen Zielgruppen (u.a. Handwerk) sowie bestehender lagebezogener Konfliktpunkte (solitäre Lage, die eine soziale Kontrolle erschwert, schützenswerte Ausbildungsstelle in räumlicher Nähe) sind Vergnügungsstätten auszuschließen.



3.4.6 Gewerbegebiet Stauferpark

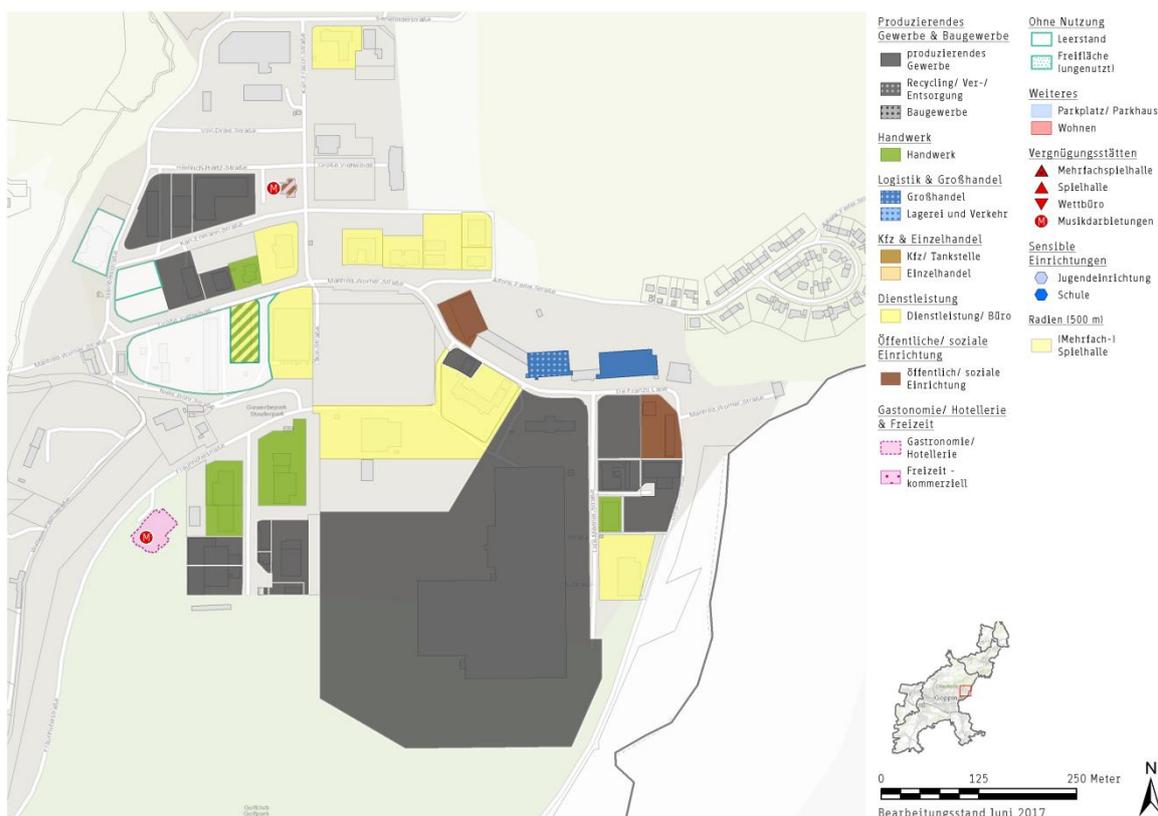
Der Gewerbebereich Stauferpark ist ein ehemals von amerikanischen Truppen genutztes Gelände, das sich derzeit in Konversion befindet. Das Areal befindet sich vor allem im nördlichen Bereich nach wie vor in Aufbereitung; weite Teile sind noch nicht besiedelt. An verschiedenen Stellen werden bereits vorhandene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

Eine gebietsübergreifende Struktur ist nicht zu erkennen, allerdings bilden sich Quartiere mit spezifischen Schwerpunkten aus. Im Bereich der Fraunhofer-Straße und der Lise-Meitner-Straße ist „Normalgewerbe“ mit einem teilweise höherwertigen Erscheinungsbild angesiedelt, im Bereich der Manfred-Wörner-Straße bildet sich ein hochwertiges Erscheinungsbild heraus. Eine früher bestehende starke Mischung unterschiedlicher Qualitätsniveaus weicht offensichtlich einer allmählichen Sortierung.

Mit dem Feuerwehr-Museum, der für Veranstaltungen/ Messen und Ausstellungen genutzten und architektonisch markanten ehem. Flugzeug-Werfthalle, dem Tigerentenclub befinden sich mehrere kulturelle, z.T. freizeitlich genutzte und u.E. auch schützenswerte Einrichtungen in dem Gebiet. Unklar ist ob das Kulturzentrum Chapel in der ehemaligen Kapelle noch weiter existiert; dem äußeren Erscheinungsbild nach sind dort keine Aktivitäten (mehr) festzustellen. Mit einer - ggf. mit den Aktivitäten im Chapel auch zwei - Diskothek(en) befinden sich derzeit mehrere, allerdings ausschließlich gastronomieorientierte, Vergnügensstätten im Gebiet.

Eine Nachbarschaft von weiteren Vergnügensstätten (insbesondere Spielhallen) zu diesen Einrichtungen birgt ein hohes Störpotenzial und würde das sich derzeit allmählich herauschälende hohe qualitative Niveau des Standortes in Frage stellen.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Stauferpark



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Da es sich um einen in Entwicklung befindlichen Gewerbebestandort handelt, welches eine hohe Attraktivität für mittelständische Industrie- und Dienstleistungsbetriebe aufweist und bei dem sich mit jüngsten Ansiedlungen auch ein hohes Qualitätsniveau herausbildet, sollten auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine derartige Ansiedlung würde auch den angestrebten Dreiklang aus Wohnen, Arbeiten und attraktiven Freizeit- und Kulturmöglichkeiten beeinträchtigen und einen möglichen Imageverlust nach sich ziehen.

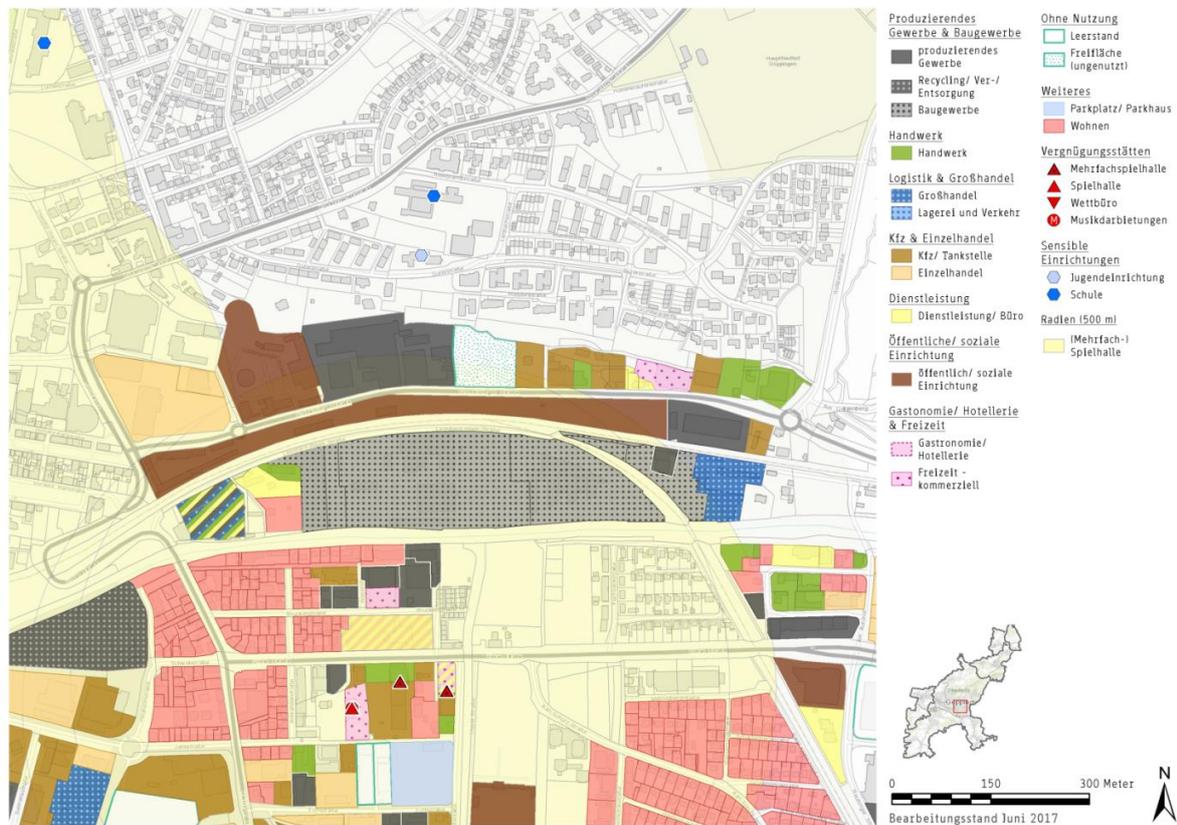
3.4.7 Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großbeislinger Straße

Der Gewerbebereich besteht aus zwei Teilbereichen nördlich und südlich der Bahnlinie Stuttgart-Ulm. Der südliche Bereich wird von einem Bauunternehmen dominiert, das den größten Teil des Areals einnimmt, auf dessen Grundstück sich aber auch noch zwei weitere Betriebe angesiedelt haben. Im Eingangsbereich befindet



sich eine aufgegebene Fabrikanlage, die von einer Vielzahl kleiner Betriebe, vorrangig im Dienstleistungsbereich, genutzt wird.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Leonhard-Weiss-Straße/ Großeislinger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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

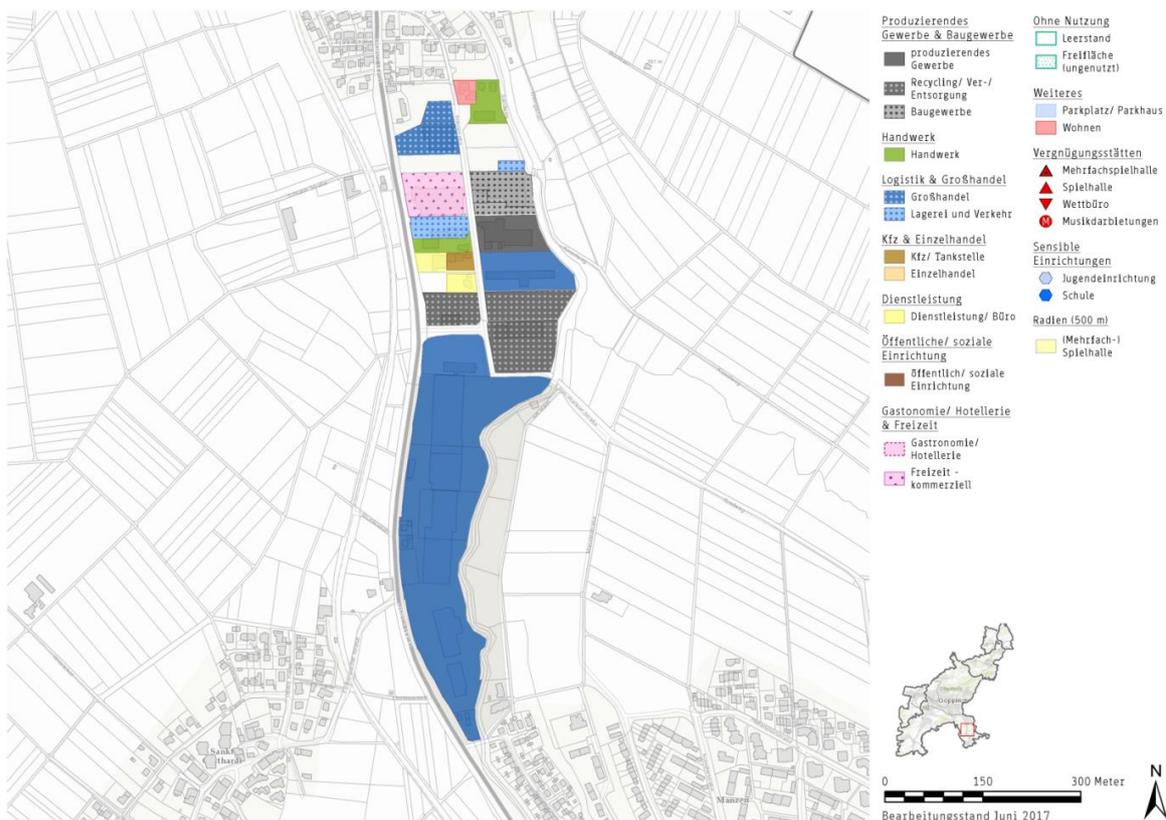
Insgesamt erscheint der Standort als eine klassische innerstädtische gewerbliche Nutzung entlang von Verkehrsachsen und Randbereichen. Das Gewerbegebiet hat auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der teilträumlichen Nähe zur Innenstadt ein hohes Potenzial. Die Stabilität der gewerblichen Nutzung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

Das Gewerbegebiet fungiert als wichtiger Stadteingang und vermittelt einen prägenden ersten Eindruck von der Stadt Göppingen. Das Gewerbegebiet mit klassischen und nicht gebietsfremden Nutzungen macht zudem einen stabilen Eindruck, sodass die Wahrung der Zweckbestimmung und damit des Bodenpreisgefüges weitere wichtige gebietsbezogene Ziele sind. Vergnügungsstätten sind aus diesen Gründen auszuschließen.

3.4.8 Gewerbegebiet Schlater Straße (Holzheim)

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

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schlater Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



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

Die Entwicklungsflächen sollten für kleinere Handwerks- und Industriebetriebe gesichert und das Bodenpreisgefüge gewahrt werden. Die nördlich und südlich anschließenden Wohngebiete bergen zudem zumindest kleinräumig ein Konfliktpotenzial. Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten an diesem Standort auszuschließen.

3.4.9 Gewerbegebiet Ursenwang

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

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

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

Eine positive Ausnahme bildet der - offenbar erst vor kurzer Zeit entstandene - Teil des Gebietes an der Wankelstraße. Hier finden sich einzelne Betriebe mit einem gewissen Gestaltungsanspruch, der auf Grund der Lage im Eingangsbereich des Gebie-

tes auch nicht durch die übrigen Gebietsteile beeinträchtigt wird. Hier finden sich auch noch einzelne ungenutzte Grundstücke.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ursenwang



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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

Zur Sicherung der Bodenpreisstruktur im Hinblick auf eine weitere gewerbliche Entwicklung durch Nutzung der bestehenden Entwicklungsflächen und zum Schutz der östlich anschließenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

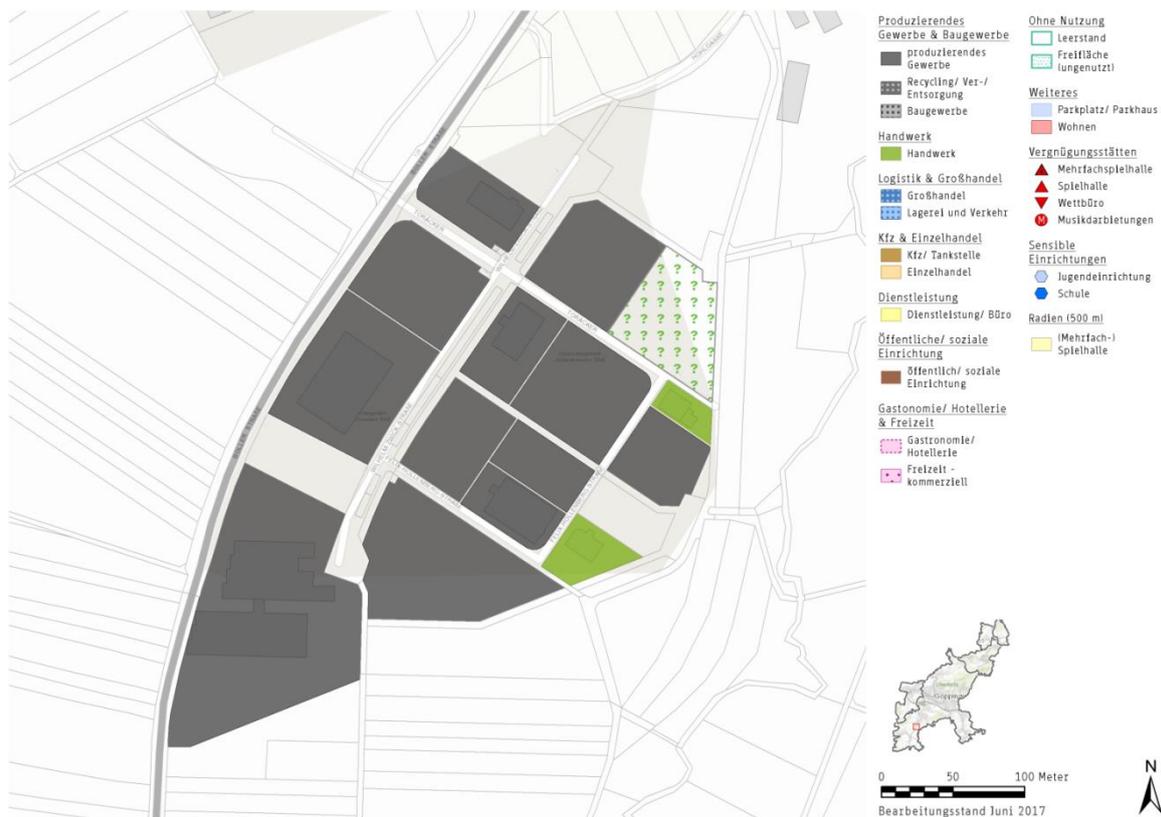


3.4.10 Gewerbegebiete in Lebenhausen

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

Dies drückt sich auch in der städtebaulichen Gestaltung aus, die in der Summe mittlerweile deutlich hochwertiger ausfällt und das Gebiet zum derzeit attraktivsten Standort in Göppingen macht. Aus dem Rahmen fallen lediglich der Fruchtsafthersteller mit einem sehr zweckmäßigen Charakter und die Bürstenfirma, die mit ihrer - offenbar zur CI gehörenden - Farbgebung wenig attraktiv ist.

Karte 19: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilhelm-Zwick-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Da es sich um ein deutlich industriell-gewerblich geprägtes Gebiet handelt, bei dem mittlerweile sowohl die Art der Nutzung als auch die städtebauliche Ausformung hochwertig ausfällt, sollten, auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials und zur Sicherung der bisher erreichten Qualität, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das **Gewerbegebiet Autenbachstraße** ist ein weitgehend besiedelter Standort nördlich des Ortsteils Lebenhausen. Flächenmäßig wird das Gebiet von zwei Betrieben - OVG und Mink Bürsten - dominiert, daneben findet sich im Eingangsbereich und im hinteren Teil des Gebietes eine Reihe kleinerer Betriebe. Überwiegend handelt es sich um Industrie- und Handwerksbetriebe, einzelne Standorte sind von Dienstleistungsnutzungen belegt.

Karte 20: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Autenbachstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Qualität des Gebietes ist durchschnittlich und mehrheitlich von solider Qualität, wenn auch ohne besondere bauliche Qualitäten. Im mittleren Bereich finden sich



allerdings negative Ausreißer in Form eines weitgehend leerstehenden Bürogebäudes sowie einer benachbarten unbebauten Fläche, auf der sehr ungeordnete Lagerungen vorgenommen werden. Auf die Entwicklung bei diesen Standorten ist zu achten, ansonsten sind für das Gebiet keine besonderen Maßnahmen zu empfehlen. Das Gebiet ist auf Grund seiner Struktur, seinem Besatz und der randlichen Lage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eher ungeeignet.

Zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Bodenpreisgefüges sollten Vergnügungsstätten auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

3.4.11 Gewerbegebiete in Faurndau

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

Die Fa. Kleemann hat vor einiger Zeit den Standort verlassen und in den Stauferpark verlagert. Die Gebäude sind nur zum Teil wiedergenutzt:

- Das südliche Gebäude ist von einem Großhandelsbetrieb genutzt, der auch das südlich angrenzende Freigelände (ehemaliger Parkplatz) als Lagerfläche nutzt.
- In einem ehemaligen Verwaltungsgebäude ist als Teilnutzung ein Kindergarten eingezogen.
- Ein kleines Gebäude an der ehemaligen Haupteinfahrt des Betriebes wird von einem Handwerksbetrieb genutzt.

Die übrigen Gebäude stehen leer; dies ist offenbar schon seit einigen Jahren der Fall. Offenbar steht einer gewerblichen Wiedernutzung außer der Gebäudestruktur und ggf. dem Gebäudezustand auch die eher schwierige Erreichbarkeit des Standortes entgegen.

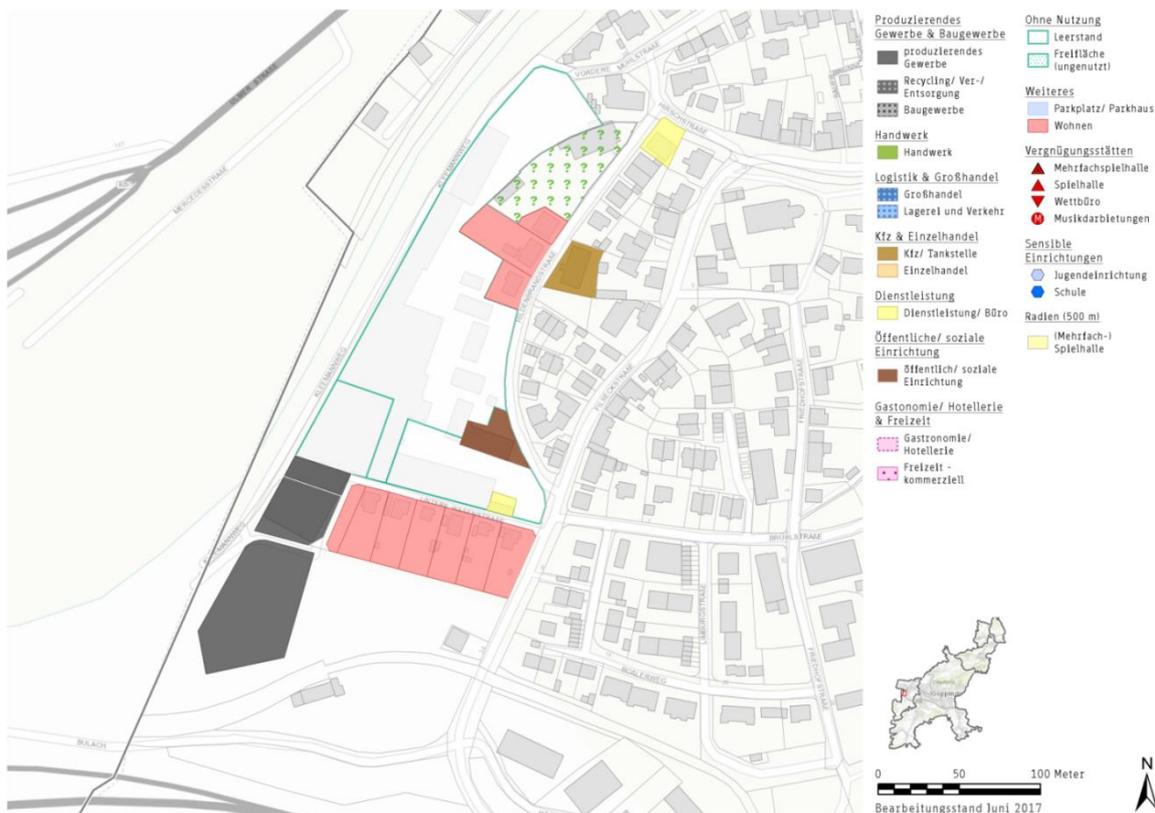
Für die weitere Entwicklung des Standortes ergeben sich damit zwei Alternativen:

- Für eine erneute gewerbliche Nutzung des Standortes Kleemann, die kaum von einem einzelnen Betrieb wahrgenommen werden könnte, dürften Umbauarbeiten in

nicht bestimmbar Umfang für eine mögliche kleinteilige Vergabe notwendig werden.

- Eine Alternative stellt die Aufgabe der ohnehin ungünstig gelegenen gewerblichen Nutzung und eine Umwidmung zugunsten einer Wohnnutzung dar. Der - bzw. die verbleibende(n) Betrieb(e) dürften sich in eine Wohnnutzung integrieren lassen.

Karte 21: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kleemannweg



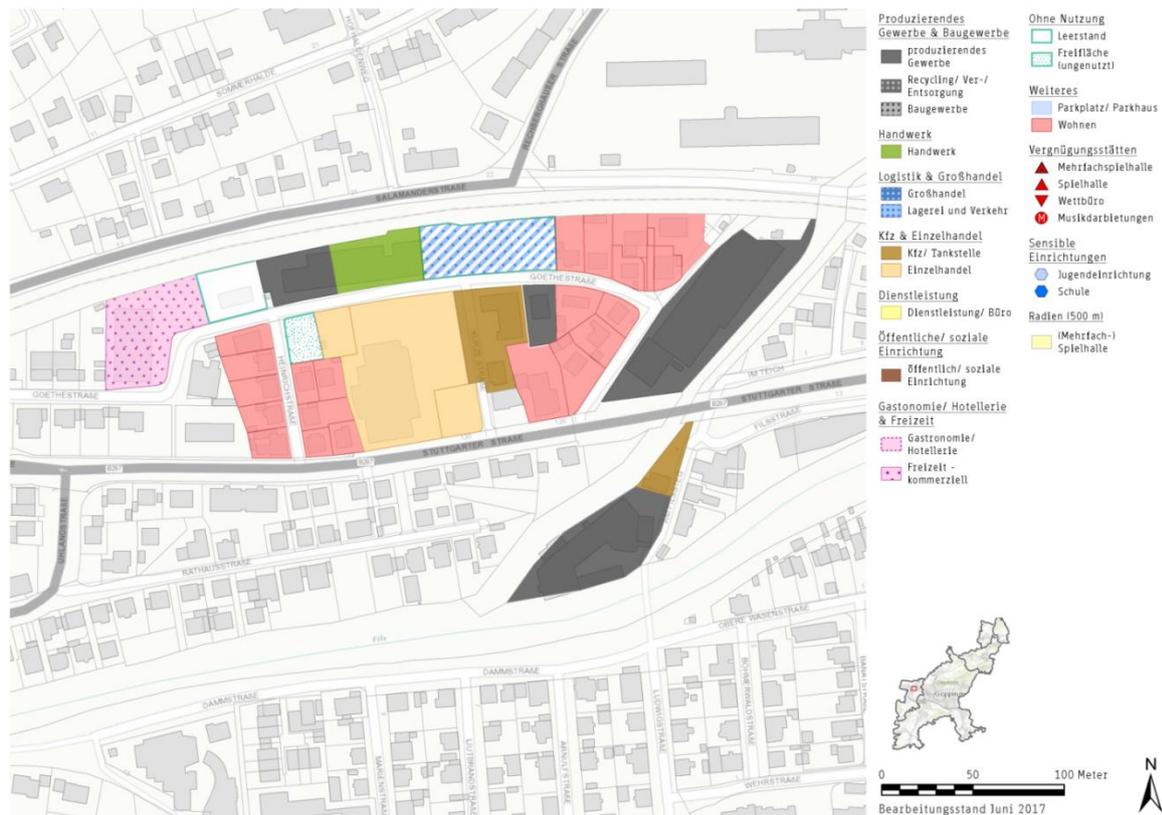
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der **Gewerbebereich Goethestraße/ Am Filssteig** liegt im Ortsteil Faurndau nördlich des Ortszentrums zwischen der Bahnlinie Ulm-Stuttgart und der Stuttgarter Straße.

Der Bereich ist in erster Linie durch zwei größere Gewerbebetriebe sowie einen Lebensmitteldiscounter geprägt, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnnutzungen übernimmt. Daneben befinden sich einzelne kleinere Betriebe am Standort.



Karte 22: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Goethestraße/ Am Filssteg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göttingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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

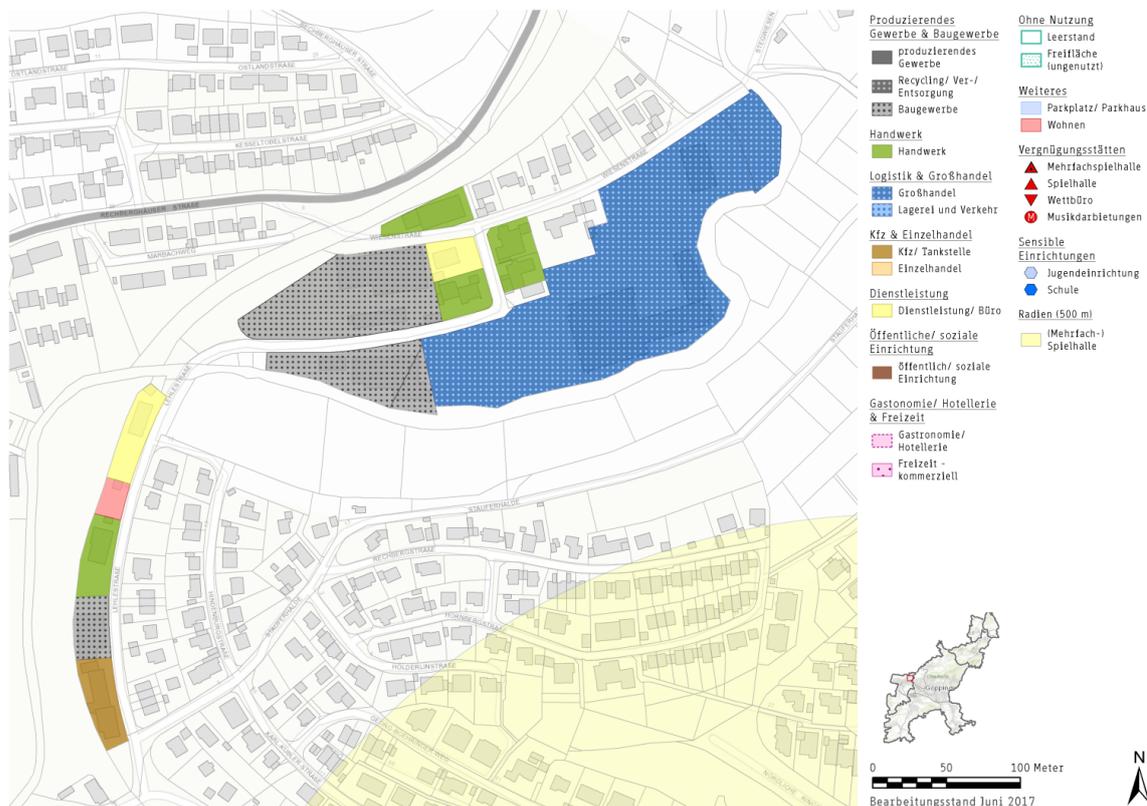
Ein Handlungsbedarf für die weitere Entwicklung des Standortes ist nicht erkennbar.

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

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

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

Karte 23: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Marbach (Faurndau)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In allen drei Gebieten in Faurndau ist auf Grund der angrenzenden Wohngebiete und den Wohnnutzungen innerhalb der Gebiete eine Verträglichkeit von Vergnügungsstätten fraglich sowie muss grundsätzlich mit Verdrängungseffekten hinsichtlich der Gewerbenutzungen gerechnet werden. Die Nahversorgungsfunktion im Gewerbebereich Goethestraße/ Filssteg ist zudem zu schützen. Vergnügungsstätten sollten auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

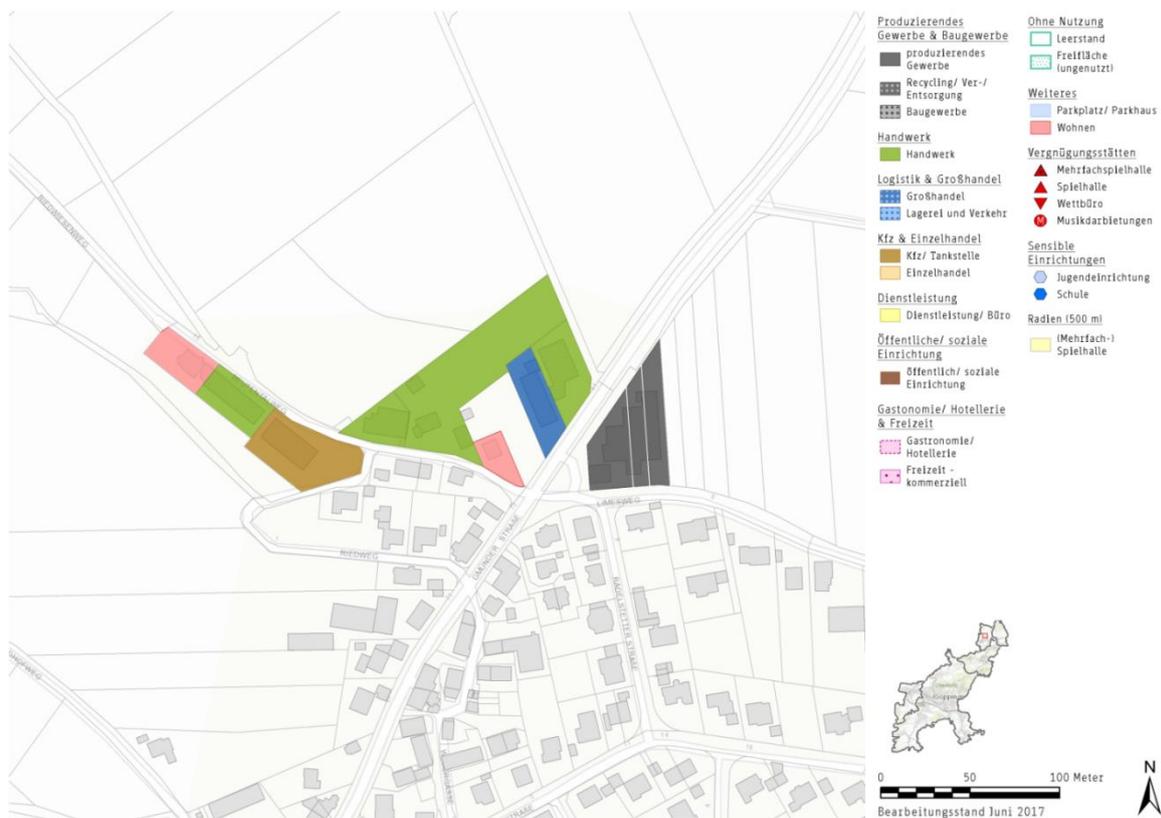


3.4.12 Gewerbegebiet Maitis

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

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

Karte 24: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Maitis



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

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

Die heterogene Nutzungsstruktur des kleinen Gewerbestandortes und seine Lage in einem kleinen, eher dörflich geprägten Ortsteil, erscheint nicht für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Auf Grund der Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes und dem südlich angrenzenden Wohngebiet sollten Vergnügungsstätten auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

3.4.13 Fazit

Die städtebaulich-funktionale Situation in den gewerblichen Baugebieten in Göppingen ist ambivalent: entweder sind diese Gebiete schon stark durch „Fremdnutzungen“ wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten geprägt oder sind weitgehend frei von Einzelhandel und Vergnügungsstätten. In vielen Bereichen ist das Wohnen schon sehr nahe an die gewerblichen Baugebiete herangerückt oder wahrnehmbar in den gewerblichen Baugebieten präsent. Augenscheinlich ist der Umfang an aktuell verfügbaren Gewerbeflächen sehr gering, so dass auch ein sehr vorsichtiger Umgang mit der Öffnung für Vergnügungsstätten (gilt auch für Einzelhandel) umgegangen werden sollte. Aus heutiger Sicht sind als gewerbliche Standorte für Vergnügungsstätten denkbar:

- Der südliche Bereich des Gewerbegebiets Maybachstraße,
- das Gewerbegebiet Am Autohof und Esslinger/ Heilbronner Straße

4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN-KONZEPTION

Die städtebaulich begründete Vergnügungsstättensteuerung unterliegt nicht mehr nur dem Planungsrecht, sondern für Spielhallen außerdem dem Gewerbe-/Glücksspielrecht, das räumlich begrenzend auf die räumliche Zulässigkeit von Spielhallen wirkt. Dies hat u.U. auch konzeptionelle Auswirkungen auf die städtebaulich begründete Zulässigkeit anderer Vergnügungsstättenarten.

Da sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine gravierenden Veränderungen an potenziellen Standorten für die Vergnügungsstätten ergeben haben, wird lediglich bei den Spielhallen nachgesteuert und im Hinblick auf Rückwirkungen auf andere Vergnügungsstättenarten überprüft.

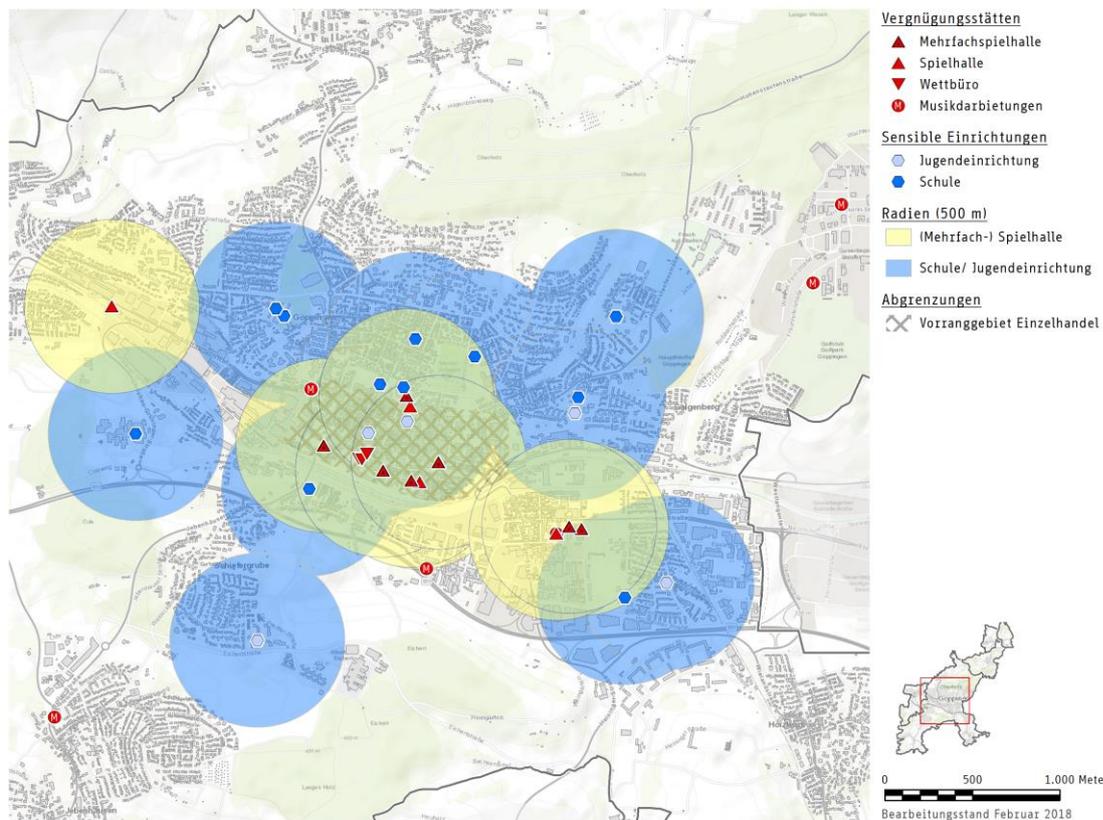


4.1 STÄDTEBAULICHE HERLEITUNG FÜR DAS KONZEPT

4.1.1 Spielhallen

Durch die Regelungen des LGLüG Baden-Württemberg sind neue Spielhallen entgegen der bisherigen konzeptionellen Ausrichtung in der Innenstadt gewerberechtlich unzulässig. Insofern bedarf es einer neuen Standortkonzeption. Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Einrichtungen gemäß § 42 (3) LGLüG sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Spielhallen im gesamten Stadtgebiet sehr eingeschränkt. Ungeachtet der Frage, ob die beiden kulturellen Einrichtungen im Stauferpark wegen der Besucherstruktur nicht doch einen glücksspielrechtlichen Ausschluss zur Folge haben können, ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, in diesem Gewerbegebiet städtebaulich nicht verträglich, da dieses Gebiet bisher nicht mit Nutzungen, von denen potenziell bodenrechtliche Spannungen ausgehen können, besetzt ist. Dieses soll im Sinne der ansässigen und zukünftigen Betriebe auch nicht möglich sein.

Karte 25: Mindestabstände zu Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche in Göppingen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



4.1.2 Wettbüros

In der Stadt Göttingen und insbesondere auch in der Innenstadt gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (wohnlisch geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-down-Tendenzen bzw. -Risiken hervorgerufen werden, die eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen) innerhalb der Innenstadt allgemein erschweren.

Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen. So wird in einigen Gebieten (z.B. Mörikestraße, Marktstraße, Gartenstraße) durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild. Überdies ergeben sich mit Ausnahme der Spielhalle an der Bahnhofstraße nachbarschaftliche Konflikte mit Wohnnutzungen oder öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten potenziellen Störungen weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich negativ auf die Standortfaktoren aus.

4.1.2.1 Strategie zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Präsenz im öffentlichen Raum

Aus der Erfahrung auch in anderen Städten führt nicht die Anwesenheit von Vergnügungsstätten für sich genommen schon zu einer städtebaulichen Unverträglichkeit, sondern vor allem deren Häufigkeit und der städtebaulichen Wahrnehmung auf Grund der Lage im Erdgeschoss und/ oder den Werbeanlagen. Diese Wahrnehmung prägt die Standortbewertung entweder im Sinne eines bereits eingetretenen oder zu erwartenden städtebaulich-funktionalen "trading-down-Effekts". Mit der Präsenz



im Erdgeschoss wird dokumentiert, dass hier standortgerechte Nutzungen keine Chance mehr hatten oder nicht mehr haben werden. Damit ist es zunächst einmal unerheblich, ob die Bodenpreise steigen oder nicht, denn die "neuen" Nutzungen verhindern die marktgerechte Ansiedlung sonst üblicher Erdgeschossnutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Zur Minimierung der städtebaulich potenziell nachteiligen Folgen im Umfeld eines Vergnügungsstättenstandortes muss die städtebauliche Präsenz der Einrichtungen und das Verdrängungspotenzial reduziert werden. Die planerisch wirksamste Möglichkeit derartige städtebaulich-funktionale negative Standortveränderungen zu vermeiden besteht darin, Vergnügungsstätten aus dem direkt zugänglichen Bereich bzw. aus dem Blickfeld, d.h. im Erdgeschoss auszuschließen. Die städtebaulich negativen Wirkungen von Vergnügungsstätten in Ober- bzw. Untergeschossen auf das städtebauliche Umfeld ist - anhand verschiedener Beispiele aus anderen Städten - erheblich geringer als in Erdgeschosszonen. Dies insbesondere auch dann, wenn die Werbung entsprechend gestalterisch zurückhaltend gestaltet ist, was in der Innenstadt durch die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für neue Vorhaben gut möglich ist.

Nutzungsverdrängungen im Erdgeschoss sind durch Ansiedlungen im Ober- oder Untergeschoss erfahrungsgemäß nicht zu erwarten. Im Gegenteil, in robusten Innenstädten ordnen sich die Vergnügungsstätten, wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone mit zurückhaltender Werbung angesiedelt sind, gestalterisch und funktional den übrigen Nutzungen am Standort unter.

4.1.2.2 Nachbarschaften bzw. von "Klumpungen" mit negativen städtebaulichen Folgen

Da in bzw. am Rande der Göppinger Innenstadt vor allem die Problematik der Spielhallenhäufungen vorherrscht, dieses sich allerdings durch die gesetzlichen Abstandsregelungen aus dem LGLüG (vgl. Kap. 2.3) mit Auslaufen der Härtefallbewertungen, aus heutiger Sicht von selbst erledigen wird, bedarf es in diesem Kontext keiner weiteren Regelungen; Neuansiedlungen von Spielhallen sind in der gesamten Innenstadt nicht möglich (vgl. Karte 2). Eine unerwünschte Klumpung von Vergnügungsstätten, insbesondere in der Innenstadt, kann allerdings durch das vermehrte Auftreten von Wettbüros und ggf. Wettannahmestellen entstehen.



Zur Vermeidung von derartigen Klumpungen sollten die Abstände zwischen Wettbüros untereinander und zu bestehenden Spielhallen stadtverträglich sein. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass durch eine vertikale Steuerung ohnehin schon eine Wahrnehmungsentzerrung stattfinden wird. Als Orientierungsmaßstab sollte eine Entfernung von rd. 250 m zwischen den angesprochenen Nutzungen bei zukünftigen Ansiedlungen eingehalten werden.

4.1.2.3 Empfehlung/ Konzeptüberlegungen

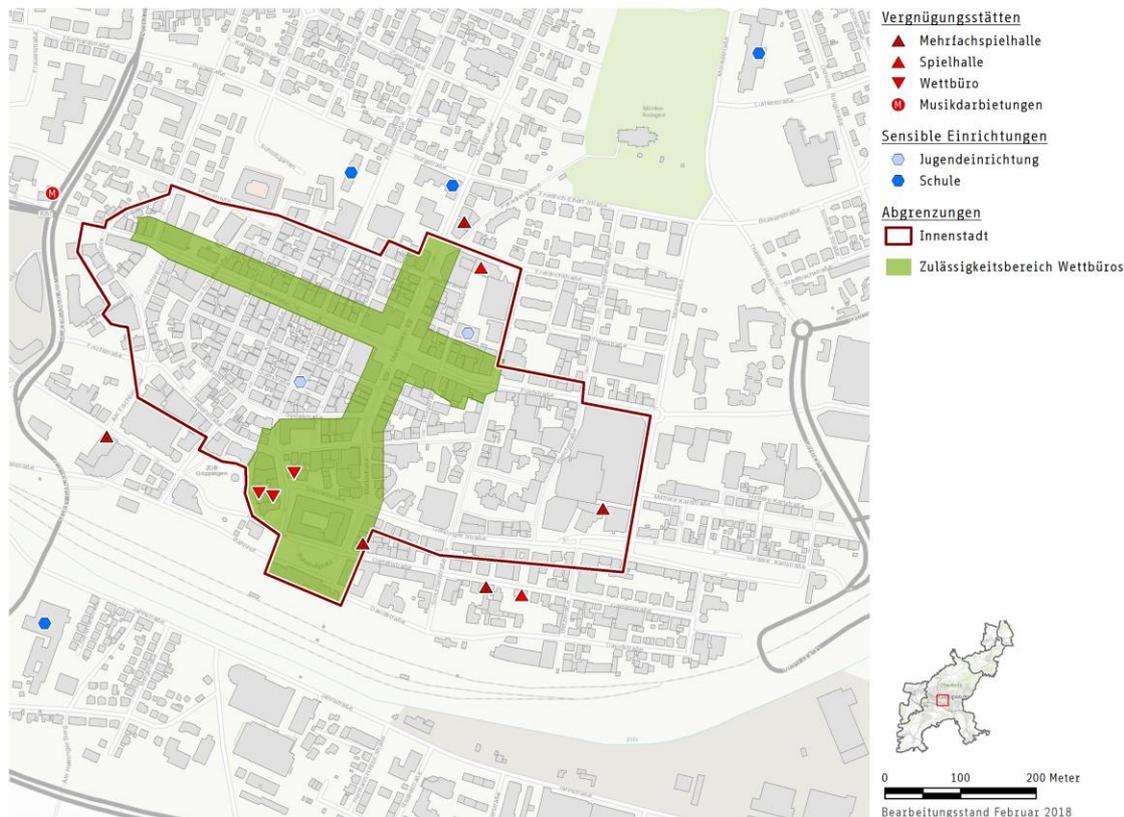
Konsequenterweise ergibt sich, dass es für Wettbüros keine regelmäßige Zulässigkeit im Kerngebiet der Innenstadt gibt, denn auch hier ist das Trading-down-Potenzial sehr unterschiedlich. Insbesondere im südöstlichen Teil der Innenstadt ist schon jetzt eine deutliche funktionale Abwärtsspirale erkennbar, was sich auch in der Zahl der Leerstände im Erdgeschoss ausdrückt. Im westlichen Teil der Innenstadt sind die Quartiere, ungeachtet der planungsrechtlichen Festlegung, stark vom Wohnen geprägt und würden bei einer Überplanung eher als besonderes Wohngebiet eingestuft. Im Übrigen sind auch hier eine Vielzahl von Leerständen im Erdgeschoss erkennbar, die auf Grund der Kleinteiligkeit der Gebäude als Einzelhandelsflächen nur eingeschränkt nutzbar sind.

Auf Grund dieser Innenstadtstrukturen sollte nicht im ganzen Kerngebiet der Innenstadt eine Zulässigkeit gegeben sein, sondern nur in dem städtebaulich und funktional stärksten Teilbereich, der hinsichtlich eines zu erwartenden trading-down-Effektes am wenigsten gefährdet zu sein scheint (vgl. Karte 26).

Um aber auch in diesem Teilbereich das Gefährdungspotenzial so gering wie möglich zu halten, sollte die räumliche Eingrenzung durch eine vertikale Steuerung für Wettbüros ergänzt werden. Außerdem sollte zur Bewertung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Abstand zwischen den Vergnügungsstätten als Maßstab herangezogen werden.



Karte 26: Zulässigkeitsbereich für Wettbüros und Wettannahmestellen in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Juni 2017; Kartengrundlage: Stadt Göppingen; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

4.1.3 Wettannahmestellen - keine Vergnügungsstätten

Auf Grund der mitunter auftretenden Schwierigkeiten, Wettbüros als Vergnügungsstätten anzusiedeln, häufen sich die Anfragen für Wettannahmestellen, die genehmigungsrechtlich keine Vergnügungsstätten darstellen. Die städtebauliche Wirkung solcher Wettannahmestellen kann mit der von Wettbüros verglichen werden, wenn es monofunktionale Einrichtungen sind. Derartige Wettannahmestellen sind in der wirtschaftlichen Realität schon lange auch in Innenstädten als Lotto-Annahmestellen bekannt. Der funktionale Unterschied zwischen Lotto-Annahmestellen und der jetzt auftretenden Form der Wettannahmestellen liegt darin, dass die Lotto-Annahmestellen nahezu ausschließlich in einer funktionalen Einheit mit einem Einzelhandelsbetrieb stehen. Diese Funktionseinheit hatte zur Folge, dass diese Wettannahmestellen städtebaulich unauffällig waren/ sind. Daher sollten Wettannahmestellen auch in Zukunft nur als untergeordnete Nutzung eines Einzelhandelsbetriebs zulässig sein. In Verbindung mit einem Gastronomiebetrieb dürfte die gewerberechtliche



Bewertung von einer Wettannahmestelle in ein Wettbüro umschlagen, sodass auch planungsrechtlich eine andere Bewertung erfolgen müsste.

4.1.4 Diskotheken, Tanzlokale und Varietés

Von den o.g. Regelungen können Diskotheken, Tanzlokale und Varietés ausgenommen werden, deren Störpotenziale nicht z.B. mit Wettbüros vergleichbar sind (vgl. Kap. 2.1.1). So weisen sie u.a. ein geringeres Störpotenzial gegenüber anderen Kerngebietsnutzungen wie z.B. Einzelhandel auf. Zudem ist eine Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-down-Effekten als wichtiger Versagungsgrund - auch im Hinblick auf die "Überbesetzung" der Innenstadt - nicht vorstellbar. Sie können weiterhin im Kerngebiet bzw. im näheren Umfeld der Innenstadt (z.B. Bahnhofsbereich) ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich deren Störpotenzial im Wesentlichen auf Wohnnutzung bezieht, sollten etwaige Neu-/ Umsiedlungen von Diskotheken und Tanzlokalen vorrangig auf die stark durch Handel/ Gewerbe und sonstigen Gewerbenutzungen geprägten Bereiche konzentriert sein (vgl. Karte 5, S. 29).

4.1.5 Rotlichtaffine Vergnügungsstätten

Auch wenn die Vergnügungsstätten planungsrechtlich in Kerngebieten regelmäßig zulässig sind, sollten die „rotlichtaffinen“ Vergnügungsstätten (Sexkinos, Swingerclubs, table dance etc.) in der Innenstadt ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht nur für den stark wohngeprägten Innenstadtbereich, sondern in der abgegrenzten Innenstadt. Diese Form der Vergnügungsstätten sind dazu geeignet, erst recht in Verbindung mit weiteren Unterarten von Vergnügungsstätten, Vergnügungsviertel zu prägen. Dies ist auf Grund der funktionalen und städtebaulichen Innenstadtstruktur unverträglich. Es gibt keine synergetische Verbindung zwischen diesen Nutzungen und den sonstigen Nutzungen in der Innenstadt. Es sind unterschiedliche Besuchergruppen, die vor allem das Nachtleben prägen, was dann imagebezogen sich auf die Innenstadt als Ganzes durchschlagen kann. Die Einrichtungen selbst verursachen i.d.R. keine unmittelbaren bodenrechtlichen Spannungen, aber auf Grund des Images dieser Einrichtungen können bodenrechtliche Spannungen durch nachbarschaftliche Unverträglichkeiten mittelbar auftreten.



4.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT GÖPPINGEN

Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen/ Störungen standortbezogener Strukturen durch **Vergnügungstätt**en sind daher diese **in allen weiteren Gebieten mit ausnahmsweiser oder regelmäßiger Zulässigkeit auszuschließen**.

5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG UND STRATEGIEEMPFEHLUNG

Vergnügungstätt

en sind neben der Innenstadt auch an **gewerblichen Standorten** vertreten; am Standort Maybachstraße im nördlichen Teilbereich bereits so stark, dass die erforderliche Unterordnung der eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzung bereits nicht mehr gewährleistet ist.

Daneben gibt es auch Rotlichtangebote als Vergnügungstätt

en, die ebenfalls in gewerblich geprägten Bereichen angesiedelt sind.

In Bezug auf die Spielhallen ist auf Grund der Vorgaben durch das LGLüG eine rein städtebaulich begründete Strategie zur Zulässigkeit von Spielhallen nicht mehr möglich, so dass Spielhallen in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein sollten, sofern die Gebietsprägung dies zulässt. Gebiete ohne Vergnügungstätt

en sollten zur Sicherung der Gewerbeflächen möglichst auch weiterhin für diese Nutzungen nicht geöffnet werden.

Die „erzwungene“ Zulässigkeit von Spielhallen soll allerdings keine Zulässigkeit von Wettbüros nach sich ziehen, da die Begründung, warum aus städtebaulichen Gründen die Spielhallennutzung der Gewerbegebiete nicht gewollt ist, bestehen bleibt. Da eine „Wirkungsverwandschaft“ zwischen Spielhallen und Wettbüros besteht und keine sonstigen zu beachtenden räumlichen für Wettbüros bestehen, greift bei diesen weiterhin die städtebauliche Begründung zum Ausschluss.

Neben Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen und geschossbezogenen Ansiedlungsbeschränkungen ist mit der Definition von Mindestabständen zwischen Spielhallen/ Wettbüros, ein städtebaulicher Maßstab geschaffen worden, der im Hinblick auf den Ermessensspielraum eine städtebaulich unverträgliche Häufung dieser Einrichtungen in der Innenstadt bzw. im Zulässigkeitsbereich unter Berücksichtigung des jeweiligen Bestandes verhindern soll.

Sonstige Vergnügungstätt

en sollen sich ebenfalls nur in den beiden aufgeführten Gewerbegebieten ansiedeln. Es muss allerdings auch hier darauf geachtet werden, dass keine Fehlprägung im städtebaulichen Sinne entsteht.

6. EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG

Für die Umsetzung des Konzeptes, die Spielhallen/ Wettbüros nur ausnahmsweise in einem Teilbereich der Innenstadt zuzulassen, sind einerseits die entsprechenden B-Pläne in den Gebieten mit einem grundsätzlichen Ausschluss der Spielhallen/ Wettbüros zu versehen, wobei - dort wo gemäß Kap. 3.4 andere Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen, ist diese "ausnahmsweise Zulässigkeit" zu definieren.

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

Wettbüros in Verbindung mit dem Spielhallen-Bestand in der Innenstadt sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt.

Insofern soll im Bebauungsplan nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt werden. Zudem sollen entsprechende Nutzungen nur im Ober- oder Untergeschoss zulässig sein.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁴⁴. 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 ist⁴⁵, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept noch keine Rechtsprechung. Insofern sollten alle Erkenntnisse zum Themenkomplex Häufung von städtebaulich unverträglichen Nutzungen in die Begründung der entsprechenden Bebauungspläne übernommen werden, so dass diese einen wichtigen Hintergrund für die Ausübung des Ermessens darstellen.

⁴⁴ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁴⁵ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris



Eine besondere Herausforderung stellen die Wettbüros dar, denn immer häufiger treten sie als Wettannahmestelle auf, die nicht dem Genehmigungsregime der Vergnügungsstätten unterliegen, sondern als Dienstleistungen überall dort zulässig sind, wo auch andere Dienstleistungen erlaubt sind. Um diesem Phänomen zu begegnen sind zwei Ansatzpunkte zu verfolgen:

1. Überprüfung des Betriebes hinsichtlich seines Anlagentyps: Unter Wettbüros in diesem Sinn fallen Räumlichkeiten, in denen zwischen dem Kunden (Spieler), dem Wettbüro (Vermittler) und dem - meist im europäischen Ausland ansässigen - Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen werden, wobei es sich um Sportwetten bzw. um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handelt. Hinzu kommt im Regelfall, dass die Räumlichkeiten - insbesondere durch die Anbringung von Bildschirmen - Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. -ergebnisse live mitzuverfolgen⁴⁶. Sollte sich herausstellen, dass die Wettannahmestelle nach dieser Definition eine Vergnügungsstätte ist, greift das Planungsrecht mit dieser Konzeption.
2. Wettannahmestellen sind allerdings kein neues Phänomen, sondern langhin bekannt: Toto-Lotto-Annahmestellen sind Wettannahmestellen. Zur Gleichbehandlung und vor allem zur Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit, könnte die Zulässigkeit davon abhängig sein, dass die Ansiedlung nur als untergeordnete Nutzung in einem Einzelhandelsbetrieb stattfindet. Damit entsprechen diese neuen Wettannahmestellen dem tradierten Bild und dürften danach definitionsgemäß keine städtebaulich negativen Folgen erzeugen.

⁴⁶ vgl. BayVGH, Beschluss vom 21.5.2015 Az. 15 CS 15.9, juris Rn. 14