



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Pforzheim



**Endbericht**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-44  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

Dr. rer. pol. D. Acocella  
Dipl.-Ing. Klara Hellmeister

Lörrach/ Dortmund, 11.05.2012

## KURZFASSUNG

Für die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Konzeption zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) in Pforzheim wurden im August 2011 von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella alle bestehenden Vergnügungsstätten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Funktions- und Standortanalyse wurde die vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeit der unterschiedlichen Stadtgebiete erarbeitet. Neben der Innenstadt und den Gewerbegebieten wurden zudem Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen, die Stadt- und Ortsteile und die weiteren Mischgebiete der Kernstadt untersucht.

Die Funktions- und Standortanalyse hat gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten in Pforzheim (bezogen auf die Unterart überwiegend Spielhallen) zum Großteil in der Kernstadt angesiedelt sind. Vergnügungsstättenkonzentrationen befinden sich in den Innenstadtrandlagen und im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe. Demgegenüber stehen Stadtbereiche ohne Bestand an Vergnügungsstätten (u.a. unbelastete Gewerbelagen, Ortsteile). Zusätzlich bestehen in Pforzheim - insbesondere in den genannten Konzentrationsbereichen - zahlreiche Gastronomiebetriebe mit Spielgeräten (mehrere kleine Betriebe innerhalb eines Gebäudes, so dass faktisch eine Spielhalle vorhanden ist). Von den bestehenden Vergnügungsstätten gehen zum Teil erhebliche städtebauliche Störpotenziale aus (u.a. Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge).

Als Ergebnis der Funktions- und Standortanalyse ist festzuhalten, dass in allen Gebieten der Stadt Pforzheim, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, zunächst begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) bestehen.

Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist nicht möglich. Daher ist es notwendig Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Pforzheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.



Die Diskussion verschiedener Steuerungsvarianten hat gezeigt, dass nur in der Innenstadt von Pforzheim eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros möglich ist. Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt von Pforzheim und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich in der Westlichen Karl-Friedrich-Straße für die Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen und Wettbüros an. Dies bedeutet, dass Spielhallen und Wettbüros zukünftig in Verbindung mit einer Feinsteuerung zur Vermeidung von Vergnügungsstättenhäufungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem im folgenden Gutachten abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen (u.a. Diskotheken), können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Pforzheim sind die entsprechenden Regelungen von der Verwaltung in Bebauungsplänen festzusetzen.





## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"</b>	<b>4</b>
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungstättten und Rotlichtangeboten	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	9
<b>2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>11</b>
2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungstättten	11
2.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungstättten	12
2.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.2.1.3 Städtebauliche Gründe	16
<b>2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>17</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE</b>	<b>20</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT</b>	<b>20</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON PFORZHEIM</b>	<b>23</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungstättten in der Innenstadt	23
3.2.2 Vergnügungstättten in der Innenstadt von Pforzheim	25
3.2.2.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungstättten in der Innenstadt von Pforzheim	25
3.2.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungstättten in der Innenstadt von Pforzheim	26
3.2.2.3 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungstättten in der Innenstadt von Pforzheim	30
3.2.2.4 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungstättten in der Innenstadt von Pforzheim	31
3.2.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungstättten in der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen	38
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON PFORZHEIM</b>	<b>39</b>
3.3.1 Gewerbliche Bereiche mit Vergnügungstätttenangeboten	40
3.3.1.1 Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe	40
3.3.1.2 Gewerbegebiet Im Altgefäll	47
3.3.2 Gewerbliche Bereiche ohne Vergnügungstätttenangebote	49
3.3.2.1 Gewerbegebiete Hohenäcker Ost und West	49
3.3.2.1 Gewerbegebiet Brötzingen Tal/ Oberes Enztal	51
3.3.2.2 Gewerbebelage Östliche Karl-Friedrich-Straße	53
3.3.2.1 Gewerbegebiet Büchenbronn (Ortsteil Büchenbronn)	54
3.3.2.2 Gewerbegebiet Fritz-Neuert-Straße (Ortsteil Eutingen)	55
3.3.2.1 Gewerbegebiet Sägewerkstraße (Ortsteil Eutingen)	56
3.3.2.2 Gewerbegebiet Buchbusch (Ortsteil Eutingen)	58
3.3.2.1 Gewerbebelage Ritterstraße (Ortsteil Würm)	58
3.3.2.2 Gewerbegebiet Hardweg (Ortsteil Huchenfeld)	59
3.3.2.3 Gewerbebelage Flugplatzweg (Ortsteil Huchenfeld)	61
3.3.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungstättten in gewerblichen Gebieten	61



<b>3.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN UND DER KERNSTADT VON PFORZHEIM.....</b>	<b>63</b>
3.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Pforzheim .....	63
3.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt und den weiteren Stadtteilen.....	64
<b><u>4. STRATEGIEN ZUR RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN</u></b>	<b>80</b>
4.1 VARIANTE 1: ANSIEDLUNGSBEREICH GWERBE GEBIET WILFERDINGER HÖHE.....	81
4.2 GRÜNDE FÜR DEN AUSSCHLUSS VON VARIANTE 1 .....	82
4.3 VARIANTE 2: ANSIEDLUNGSBEREICH IN DER INNENSTADT.....	83
4.4 STEUERUNGSKONZEPT .....	90
<b><u>5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</u></b>	<b>93</b>
<b><u>6. ZUM UMGANG MIT DEN STÄDTEBAULICH RELEVANTEN INHALTEN DES GLÜCKSSPIELSTAATSVERTRAGES</u></b>	<b>95</b>
<b><u>7. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u></b>	<b>100</b>
7.1 KONZEPT EMPFEHLUNGEN .....	100
7.2 UMSETZUNG .....	101

## **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO.11	
Tab. 2: Steuerung von Vergnügungsstätten in Pforzheim	90

## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt.....	20
Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Pforzheimer Kernstadt .....	21
Karte 3: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe mit Geldspielgeräten in Pforzheim.....	22
Karte 4: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim.....	26
Karte 5: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim.....	27
Karte 6: Derzeitige planungsrechtliche Situation in der Innenstadt von Pforzheim ...	31
Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe .....	42
Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Im Altgefäll .....	48
Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Hohenacker Ost und West .....	50
Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brötzingen Tal/ Oberes Enztal .....	52
Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Östliche Karl-Friedrich-Straße .....	53
Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Büchenbronn .....	55
Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Fritz-Neuert-Straße .....	56



Karte 14:Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Sägewerkstraße.....	57
Karte 15:Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Buchbusch .....	58
Karte 16:Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Ritterstraße.....	59
Karte 17:Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hardweg .....	60
Karte 18:Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Flugplatzweg .....	61
Karte 19:Vergnügungsstättenstandorte Nordstadt.....	65
Karte 20:Alternative 1 Definition eines Zulässigkeitsbereiches im GE Wilferdinger Höhe .....	82
Karte 21:Alternative 2 Definition eines Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt.....	85
Karte 22:Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes - unverträgliche Abstände .....	87
Karte 23:Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes - vertragliche Abstände....	88
Karte 24:Ableitung eines vertraglichen Mindestabstandes - vertragliche Abstand in Brötzingen.....	89

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt .....	24
Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt .....	24
Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 5: Westliche Karl-Friedrich-Straße .....	28
Foto 6: Westliche Karl-Friedrich-Straße .....	28
Foto 7: Leopoldstraße .....	29
Foto 8: Leopoldstraße .....	29
Foto 9: Westliche Karl-Friedrich-Straße .....	29
Foto 10: Westliche Karl-Friedrich-Straße.....	29
Foto 11: Östliche Karl-Friedrich-Straße 30.....	32
Foto 12: Östliche Karl-Friedrich-Straße 31 .....	32
Foto 13: Östliche Karl-Friedrich-Straße 4 .....	33
Foto 14: Östliche Karl-Friedrich-Straße 35 .....	33
Foto 15: Zerrennerstraße 13.....	34
Foto 16: Zerrennerstraße 32, 34 .....	34
Foto 17: Zerrennerstraße 32, 34 .....	34
Foto 18: Zerrennerstraße 32.....	34
Foto 19: Am Waisenhausplatz 26 .....	34
Foto 20: Am Waisenhausplatz 26 .....	34
Foto 21: Am Waisenhausplatz 26 Rückseite.....	35
Foto 22: Am Waisenhausplatz 12 .....	35
Foto 23: Westliche Karl-Friedrich-Straße 96.....	36
Foto 24: Berliner Straße 4 .....	36
Foto 25: Berliner Straße/ Westl. Karl-Friedrich-Straße.....	36
Foto 26: Westliche Karl-Friedrich-Straße.....	36
Foto 27: Durlacher Straße 1 .....	36
Foto 28: Westliche Karl-Friedrich-Straße 104 .....	36



Foto 29: Bahnhofplatz 2 .....	37
Foto 30: Bahnhofplatz 5 .....	37
Foto 31: Bahnhofplatz 3 .....	38
Foto 32: Bahnhofplatz 1 .....	38
Foto 33: Bahnhofstraße 7 .....	38
Foto 34: Bahnhofstraße 7 .....	38
Foto 35: Mannheimer Straße 17 .....	42
Foto 36: Mannheimer Straße 17 .....	42
Foto 37: Stuttgarter Straße 4 .....	43
Foto 38: Stuttgarter Straße 4 .....	43
Foto 39: Konstanzer Straße 5.....	44
Foto 40: Konstanzer Straße 5.....	44
Foto 41: Julius-Moser-Straße 9 .....	44
Foto 42: Julius-Moser-Straße 9 .....	44
Foto 43: Wilhelm-Becker-Straße .....	45
Foto 44: Wilferdinger Straße .....	45
Foto 45: Sinsheimer Straße 4 .....	45
Foto 46: Sinsheimer Straße 4 .....	45
Foto 47: Hanauer Straße .....	48
Foto 48: Leerstand Hanauer Straße .....	48
Foto 49: Nahversorgungslage Eutingen .....	64
Foto 50: Würm .....	64
Foto 51: Luitgardstraße 23 .....	66
Foto 52: Luitgardstraße 23, Umfeld .....	66
Foto 53: Güterstraße 24 .....	66
Foto 54: Güterstraße 24 .....	66
Foto 55: Kronprinzenstraße 19 .....	67
Foto 56: Kronprinzenstraße 19 .....	67
Foto 57: Bertholdstraße 10.....	67
Foto 58: Bertholdstraße 10.....	67
Foto 59: Pfälzer Straße 5 .....	68
Foto 60: Pfälzer Straße 5 .....	68
Foto 61: Christophallee 4 .....	68
Foto 62: Christophallee 4 .....	68
Foto 63: Scharnhorstraße 12 .....	69
Foto 64: Scharnhorstraße Umfeld.....	69
Foto 65: Durlacher Straße 41.....	69
Foto 66: Durlacher Straße 64.....	69
Foto 67: Durlacher Straße 57.....	70
Foto 68: Durlacher Straße Umfeld .....	70
Foto 69: Steubenstraße 20.....	70
Foto 70: Steubenstraße 20 Umfeld.....	70
Foto 71: Kaiser-Friedrich-Straße 29 .....	71
Foto 72: Kaiser-Friedrich-Straße 29 .....	71
Foto 73: Bleichstraße 9.....	71



Foto 74: Bleichstraße 12, 14 .....	71
Foto 75: Bleichstraße 12, 14 .....	72
Foto 76: Bleichstraße Umfeld.....	72
Foto 77: Kreuzstraße 6.....	72
Foto 78: Kreuzstraße 6.....	72
Foto 79: Holzgartenstraße/ Untere Augasse .....	73
Foto 80: Eingang Holzgartenstraße .....	73
Foto 81: Eingang Untere Augasse .....	73
Foto 82: Untere Augasse Wohnen.....	73
Foto 83: Lindenstraße 46.....	74
Foto 84: Lindenstraße 46.....	74
Foto 85: Östliche Karl-Friedrich-Straße 70.....	74
Foto 86: Östliche Karl-Friedrich-Straße 70.....	74
Foto 87: Gymnasiumstraße 131.....	75
Foto 88: Gymnasiumstraße.....	75
Foto 89: Naglerstraße 2 .....	75
Foto 90: Naglerstraße 2 .....	75
Foto 91: Westliche Karl-Friedrich-Straße 342 .....	76
Foto 92: Westl. Karl-Friedrich-Str. 342 Umfeld .....	76
Foto 93: Ersinger Straße 5 .....	77
Foto 94: Westl. Karl-Friedrich-Straße Club.....	77
Foto 95: Kelterstraße 62 .....	77
Foto 96: Kelterstraße 62 .....	77
Foto 97: Dietlinger Straße 9.....	78
Foto 98: Dietlinger Straße 9, Umfeld.....	78
Foto 99: Hirsauer Straße 142.....	78
Foto 100: Hirsauer Straße 142 Umfeld .....	78



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Pforzheim, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach)Spielhallen sowie Wettbüros<sup>1</sup>. Zudem existieren in Pforzheim bereits zahlreiche Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Eine weitere Problematik ergibt sich durch die Häufung von Geldspielgeräten in Gastronomiebetrieben, da durch eine Häufung solcher Betriebe ähnliche Störpotenziale wie beispielsweise durch Spielhallen hervorgerufen werden können. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich<sup>2</sup>.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen, werden Vergnügungsstätten häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den "Trading-Down-Prozess" einleitet, oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grund-

---

<sup>1</sup> Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>2</sup> Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sexshops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.



sätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbe-  
reiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Total-  
ausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine  
Stadt darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*<sup>3</sup> betreiben.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinrei-  
chend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>4</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche  
Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet wer-  
den, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen aus-  
schlaggebend waren<sup>5</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtpräven-  
tion können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6)  
Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungs-  
stätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz die-  
ser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren  
Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

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

---

<sup>3</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des  
Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen un-  
abhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet aus-  
schließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

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

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



sätzlich bedenklich<sup>6</sup>. Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten<sup>7</sup>. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig<sup>8</sup>?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Pforzheim tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungstätten grundsätzlich bedenklich).

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 Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungstätten überplant ist.

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

---

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

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



## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>9</sup>.

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

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstribs bestimmte Freizeitangebote vorhalten<sup>10</sup>.

#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros (je nach Ausprägung),

---

<sup>9</sup> In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

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



- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>11</sup>,
- Varietés, 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),
- (kleine) Tanzcafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>13</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

#### "Graubereiche":

- Billard-Café, Bowling-Center, Kinocenter<sup>14</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Anierbetrieb 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 steht<sup>15</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht

---

<sup>11</sup> Sind 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. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

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

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

<sup>14</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

<sup>15</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.



mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>16</sup>.

### **2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten**

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

**Billardclubs/ -cafés** 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 Feiertagen

---

<sup>16</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



gen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

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

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt, der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand sowie der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>17</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>18</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glückspielmonopol<sup>19</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen. Mit dem nun von 15 der 16 Bundesländer unterzeichneten Glücksspielstaatsvertrag wird beabsichtigt, das Wetten im Grundsatz zu legalisieren. Ob dieser Vertrag in seiner vorliegenden Form einer verfassungsrechtlichen Prüfung stand hält, wird sich noch zeigen müssen.

**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.

---

<sup>17</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>18</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>19</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



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) dar<sup>20</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

**Rotlichtangebote** sind auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>21</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>22</sup>.

Während *Varietés* 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, Strip-tease, Table-Dance) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>23</sup>. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen<sup>24</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

*Prostitutive Einrichtungen* wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>25</sup>.

---

<sup>20</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

<sup>21</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19-34.

<sup>22</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>23</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>24</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>25</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).



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

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption. In Pforzheim, wie in vielen anderen Städten auch, wird die Prostitution (z.B. in Bordellen) durch eine Sperrgebietsverordnung räumlich gesteuert.

### **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"<sup>26</sup>.

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und in 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 (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschick-

---

<sup>26</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.



lichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."<sup>27</sup>

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 Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden "Trading-Down-Prozesses" durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen. Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die eine 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. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

---

<sup>27</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



## 2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

### 2.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt<sup>28</sup>. 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 einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

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

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

Quelle: eigene Darstellung

<sup>28</sup> Das BauGB und die BauNVO sollen novelliert werden. Für die Novelle des BauGB liegt bereits ein Referentenentwurf vor, der Vereinfachungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich vorsieht (vgl. Kap.7.2).



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

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

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

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

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

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

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

*(2) Zulässig sind*

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*



*6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.  
..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>29</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>30</sup>. Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen 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 beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>31</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotential aus, was zu den Beschränkungen nach der Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier

---

<sup>29</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>30</sup> ebenda

<sup>31</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.



über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.<sup>32</sup> Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und maximal ein Gerät pro 12 qm aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit, in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV, auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.<sup>33</sup> Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>34</sup>.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist<sup>35</sup>.

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.<sup>36</sup> Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>37</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

Eine kerngebietstypische Vergnügungstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb aus dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein

---

<sup>32</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>33</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>34</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>35</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>37</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 2.2.1.2 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 der Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>38</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen 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 städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits im Sinne der Ausnahmeregelung als nicht zulässig bewertet werden<sup>39</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>40</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach §114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus

<sup>38</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>39</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>40</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>41</sup>.

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

### 2.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden; grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>42</sup>.

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 Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. aufgrund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden.

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet

---

<sup>41</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>42</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>43</sup>.

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

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein "Trading-Down-Effekt" verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

## 2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

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

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 Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

---

<sup>43</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



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

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

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

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

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

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des 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. durch Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, so dass 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 aufgrund des ohnehin hohen Bodenpreinsniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass 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. einer Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen kann sich so mit den Mitteln der Bauleitplanung eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

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



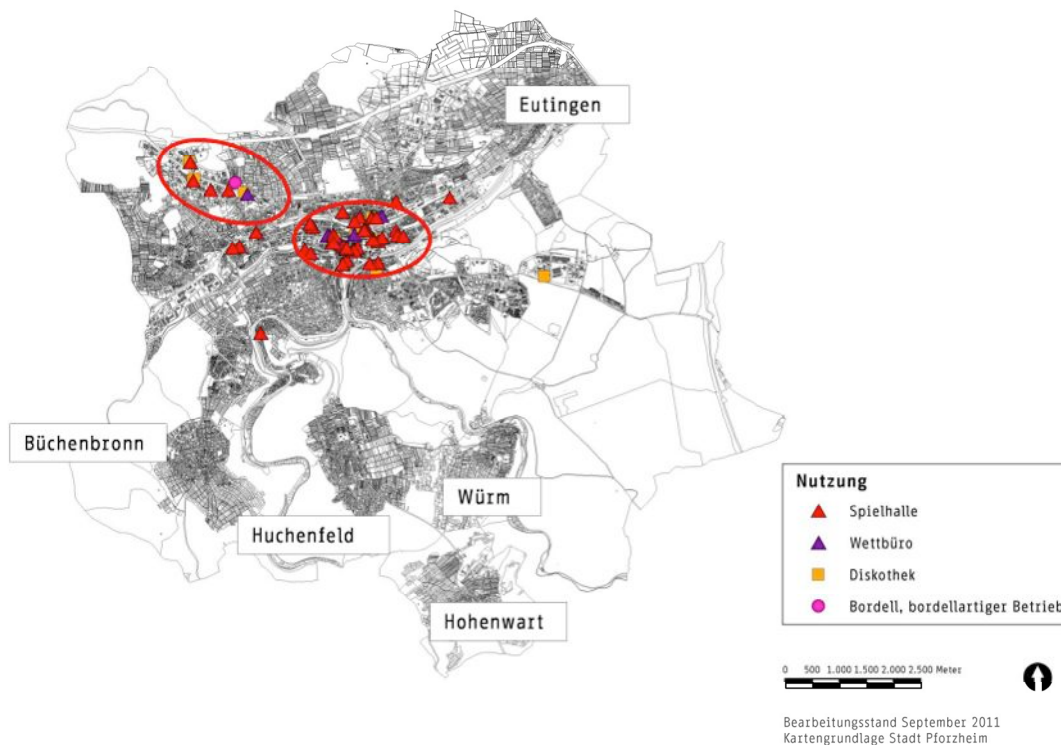
### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

In Pforzheim wurden im August 2011 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).

Im Folgenden wird zunächst die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt dargestellt. Im Weiteren wird die Funktions- und Standortanalyse für die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche (vgl. Kap. 3.2), für Gewerbegebiete und Gewerbelagen (vgl. Kap. 3.3) sowie für die gemischten Bauflächen in den Stadtteilen von Pforzheim und in der Kernstadt (vgl. Kap. 3.4.2) sowie für die Ortsteile von Pforzheim (vgl. Kap. 3.4.1) aufgezeigt. Für jeden dieser Bereiche wird auf Basis der vorhergehenden Analyse eine Empfehlung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abgeleitet.

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

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt



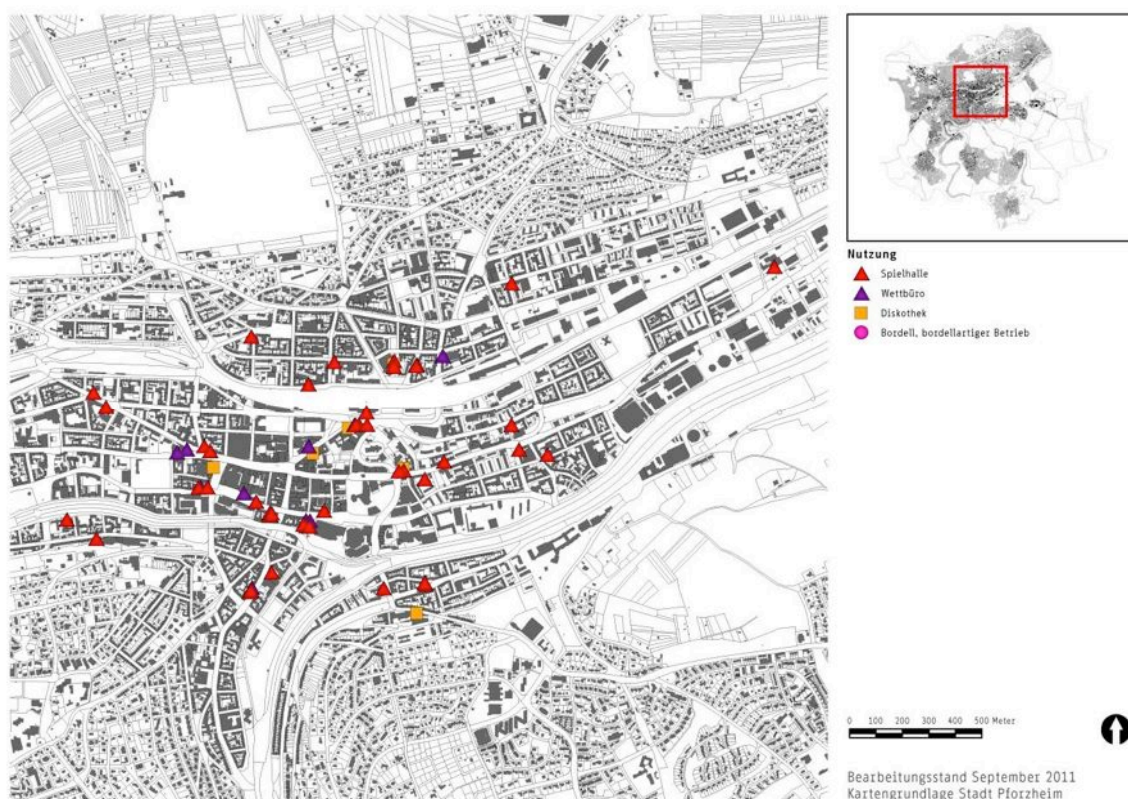
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

In der Karte 2 wird deutlich, dass sich die Vergnügungsstätten von Pforzheim vor allem in den Innenstadtrandlagen konzentrieren. Daneben befinden sich auch im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe sowie in der Nordstadt Häufungen von Vergnügungsstätten. Auch in den südlich der Enz gelegenen Randlagen bestehen vereinzelt Vergnügungsstättenkonzentrationen.

Diesem teilweise dichten Bestand an Vergnügungsstätten stehen Stadtbereiche ohne Vergnügungsstätten gegenüber. Neben den Ortsteilen/ Ortsteilzentren Eutingen, Büchenbronn, Huchenfeld, Würm, Hohenwart sind auch die weiteren Gewerbegebiete/ Gewerbelagen (Ausnahme eine Diskothek im Gewerbegebiet Altgefäll) unbelastet.

Differenziert nach dem Typus fallen insbesondere die Spielhallen als häufig anzutreffende Vergnügungsstätte auf. Deshalb werden insbesondere hierfür die Auswirkungen auf das direkte und nähere Umfeld geprüft.

**Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Pforzheimer Kernstadt**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim



Karte 3 verdeutlicht zudem die Problematik der Geldspielgeräte in Gastronomiebetrieben. Hier sind neben den genannten Konzentrationen in den Innenstadtrandlagen auch vermehrt Konzentrationen in den weiteren innenstadtnahen Mischgebieten und Stadtteillagen zu finden.

Der Ausstattungsgrad mit Geldspielgeräten in Pforzheim ist mit 141 Einwohnern pro Geldspielgerät im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 282 Einwohnern pro Geldspielgerät schon außergewöhnlich hoch<sup>44</sup>, so dass sich generell die Frage gestellt werden muss, ob Spielhallen überhaupt noch städtebaulich verträglich angesiedelt werden können. Rund 38% der Geldspielgeräte sind in Gaststätten aufgestellt, diese sind durch das vorliegende städtebauliche Konzept nicht steuerbar. Der Problematik der Geldspielgeräte in Gaststätten kann ggf. mit Maßnahmen der Gewerbeaufsicht (z.B. Prüfung der Geeignetheit der Räumlichkeiten) begegnet werden.

**Karte 3: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe mit Geldspielgeräten in Pforzheim**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

<sup>44</sup> Vgl. AK Spielsucht: Einwohner pro Geldspielgerät in Baden Württemberg zum 01.01.2010. Angaben der Stadtverwaltung Pforzheim zu den Geldspielgeräten in Spielhallen und Gaststätten zum 30.06.2011.



## 3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON PFORZHEIM

Im Folgenden werden die Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim hinsichtlich der Konfliktpotenziale und möglichen Auswirkungen bewertet. Hierfür werden nachfolgend zunächst die entsprechenden Bewertungskriterien dargelegt.

### 3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

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

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

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie durch 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 sich die Nutzung gleichzeitig in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen "Trading-Down-Prozess" (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.



Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften



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

### **3.2.2 Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim**

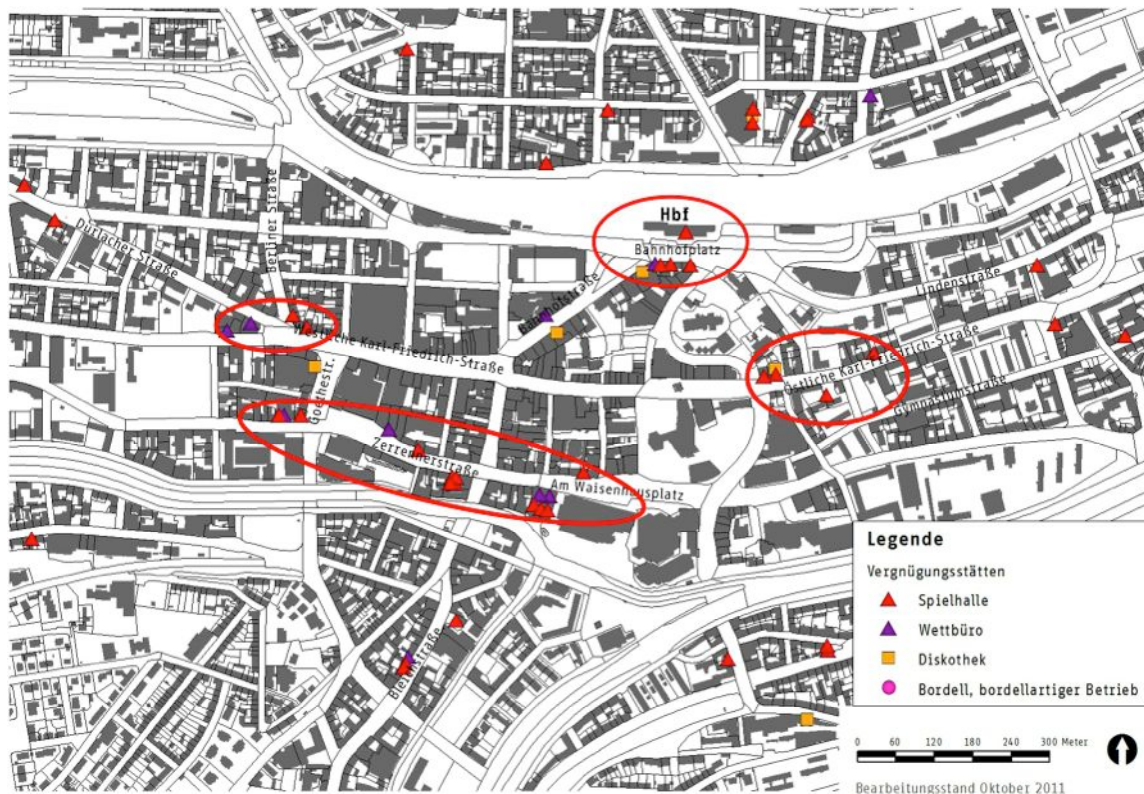
#### **3.2.2.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim**

Karte 4 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim und den angrenzenden Bereichen dar. In der Pforzheimer Innenstadt befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung sechzehn Spielhallen, sieben Wettbüros und vier Diskotheken/ diskothekenähnliche Betriebe. Zudem ist in der Innenstadt ein großes Kino mit sechs Sälen.

Es wird deutlich, dass sich insbesondere in den Bereichen Zerrennerstraße/ Am Waisenhausplatz, Bahnhofplatz, Östliche Karl-Friedrich-Straße sowie Westliche Karl-Friedrich-Straße/ Berliner Straße Vergnügungsstättenkonzentrationen befinden. Nahezu im gesamten Randbereich um die Hauptgeschäftslage haben sich Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - angesiedelt, die auf Grund ihrer städtebaulichen Präsenz teilweise in erheblichem Maße zu Nutzungsunverträglichkeiten führen. Die Pforzheimer Hauptgeschäftslage Westliche Karl-Friedrich-Straße zwischen Goethestraße und Marktplatz weist keinen Bestand an Vergnügungsstätten auf.



**Karte 4: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim**



Quelle: eigene Darstellung; Kartegrundlage: Stadt Pforzheim

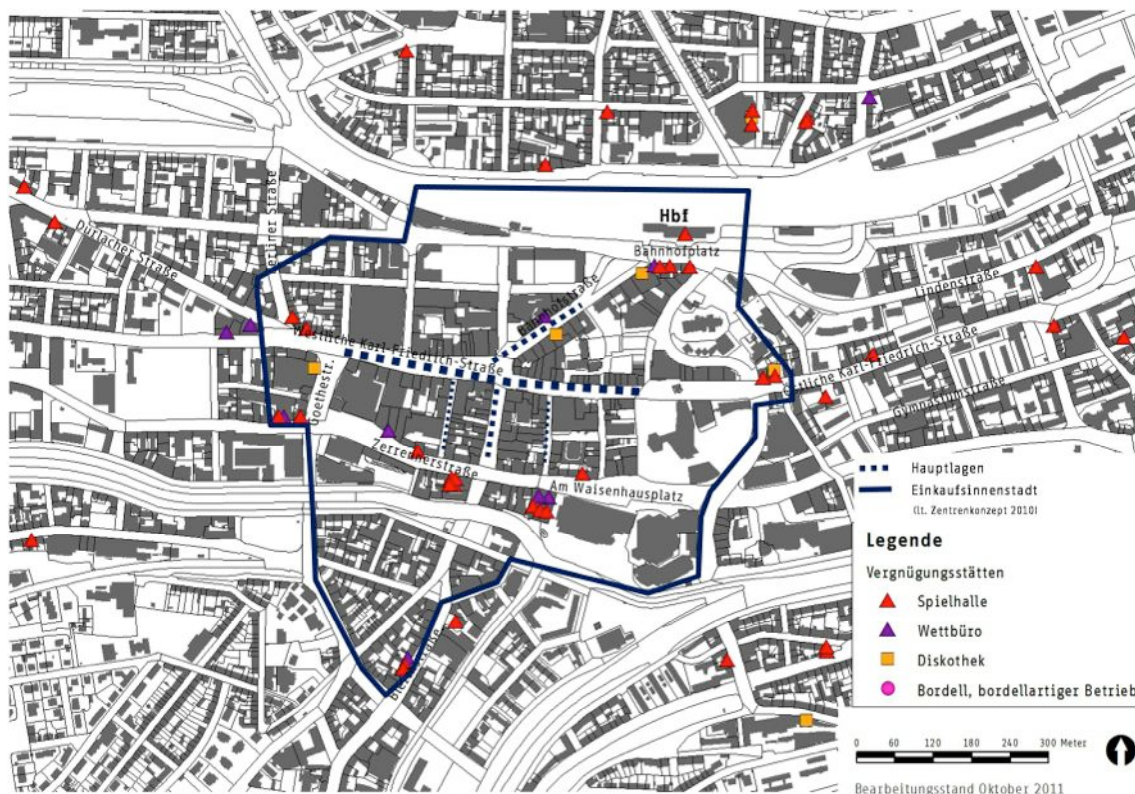
### 3.2.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim

Karte 5 zeigt die Lage der Vergnügungsstätten innerhalb der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim<sup>45</sup> und die Lage der Vergnügungsstätten innerhalb dieser.

Die Innenstadt von Pforzheim wird durch die Westliche Karl-Friedrich-Straße mit den entsprechenden Nebenstraßen (südliche Bahnhofstraße, Leopoldstraße, Baumstraße, Lammstraße und Blumenstraße) und den Marktplatz geprägt.

<sup>45</sup> Vgl. CIMA Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005 (2010).

Karte 5: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartegrundlage: Stadt Pforzheim

Der Hauptgeschäftsbereich<sup>46</sup> erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Westlichen Karl-Friedrich-Straße zwischen Goethestraße und Marktplatz und schließt in Abstufungen die genannten Nebenstraßen ein. Dieser Bereich ist als Fußgängerzone ausgebaut. Im Hauptgeschäftsbereich ist eine hohe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu verzeichnen, dabei zeichnet sich insbesondere die Westliche Karl-Friedrich-Straße durch einige z.T. großflächige Magnetbetriebe aus. Im westlichen Bereich der Westlichen Karl-Friedrich-Straße befindet sich die Schlössle-Galerie, die eine große Magnetfunktion entfaltet. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Pforzheimer Innenstadt wird durch kulturelle und öffentliche Einrichtungen wie dem Schmuckwelten Museum, der Stadtbibliothek, dem Stadttheater und dem Congress-Centrum, die ebenfalls wichtige Anziehungspunkte bilden, ergänzt. Die Fußgängerfrequenz im Hauptgeschäftsbereich ist hoch.

<sup>46</sup> Die Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs wurde auf Grundlage der sich vor Ort ergebenden Eindrücke vorgenommen.



Foto 5: Westliche Karl-Friedrich-Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 6: Westliche Karl-Friedrich-Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Die Bereiche Zerrennerstraße, Am Waisenhausplatz, Goethestraße und Östliche Karl-Friedrich-Straße sind als Nebenlage zu bezeichnen. Die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ist hier deutlich geringer, zudem befinden sich in diesem Bereich zahlreiche Vergnügungsstätten und teilweise sanierungsbedürftige Gebäude. Insbesondere im Bereich der Zerrennerstraße ist ein bereits einsetzender Trading-Down-Prozess zu konstatieren.

Die Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme eines Wettbüros und einer Diskothek außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs in den Randbereichen der Innenstadt vorzufinden.

Konzentrationen von Vergnügungsstätten sind im Bahnhofsumfeld (vier Spielhallen, ein Wettbüro und eine Diskothek/ diskothekenähnlicher Betrieb), an der Östlichen Karl-Friedrich-Straße (vier Spielhallen, eine Diskothek und ein Bowling-Center), an der Westlichen Karl-Friedrich-Straße/ Berliner Straße/ Durlacher Straße (zwei Spielhallen, zwei Wettbüros) und insbesondere entlang der Zerrennerstraße (sechs Spielhallen, vier Wettbüros) festzustellen.

**Foto 7: Leopoldstraße**



Quelle: eigenes Foto August 2011

**Foto 8: Leopoldstraße**



Quelle: eigenes Foto August 2011

**Foto 9: Westliche Karl-Friedrich-Straße**



Quelle: eigenes Foto August 2011

**Foto 10: Westliche Karl-Friedrich-Straße**



Quelle: eigenes Foto August 2011

Die oben beschriebene Hauptgeschäftslage macht hingegen einen stabilen Eindruck und weist kaum Leerstände auf. Vergnügungstätten sind in diesen Lagen kaum zu finden. Diese Situation ist vergleichbar mit der Situation in vielen anderen deutschen Städten, wonach Häufungen von Spielhallen oftmals in schwächeren Gebieten, wie den Innenstadtrandlagen, 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 (Innenstadt-Randbereiche und/ oder Gewerbegebiete) führt.



### 3.2.2.3 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim

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".<sup>47</sup> In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (auch kerngebietstypisch, d.h. mit einer Nutzfläche von mehr als 100 qm) daher regelmäßig zulässig.

In der im Märkte- und Zentrenkonzept<sup>48</sup> abgegrenzten Einkaufsinnenstadt von Pforzheim befinden sich insgesamt 320 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 76.335 qm. Rund 47.000 qm der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf den mittelfristigen Bedarfsbereich, der die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente umfasst. Dieses Angebot wird durch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist in Karte 6 dargestellt. Die Innenstadt in Pforzheim ist nahezu vollständig als Kerngebiet ausgewiesen. In den Bebauungsplänen älteren Ursprungs (BauNVO 1968) wären Vergnügungsstätten in weiten Teilen zulässig sind. Die Stadt Pforzheim hat jedoch im Jahr 1989 eine Vergnügungsstättenatzung<sup>49</sup> aufgestellt, die differenzierte Festsetzungen für Vergnügungsstätten trifft. Der Geltungsbereich der Vergnügungsstättenatzung ist in Karte 6 dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Vergnügungsstättenatzung sind Vergnügungsstätten der Kategorie A.1, A.2 und A.3 sowie Einrichtungen der Kategorie B.2<sup>50</sup> im

---

<sup>47</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002 - 4 C 23.98.

<sup>48</sup> Vgl. CIMA Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005 (2010).

<sup>49</sup> Vgl. Stadt Pforzheim Bebauungsplan 581 Teilgebiet "Innenstadt" - Vergnügungsstättenatzung (1998).

<sup>50</sup> Kategorie A.1: Diskotheken, Tanzbars und Tanzlokale sowie Nachtbars, die nicht der Kategorie A. 3 zuzuordnen sind.

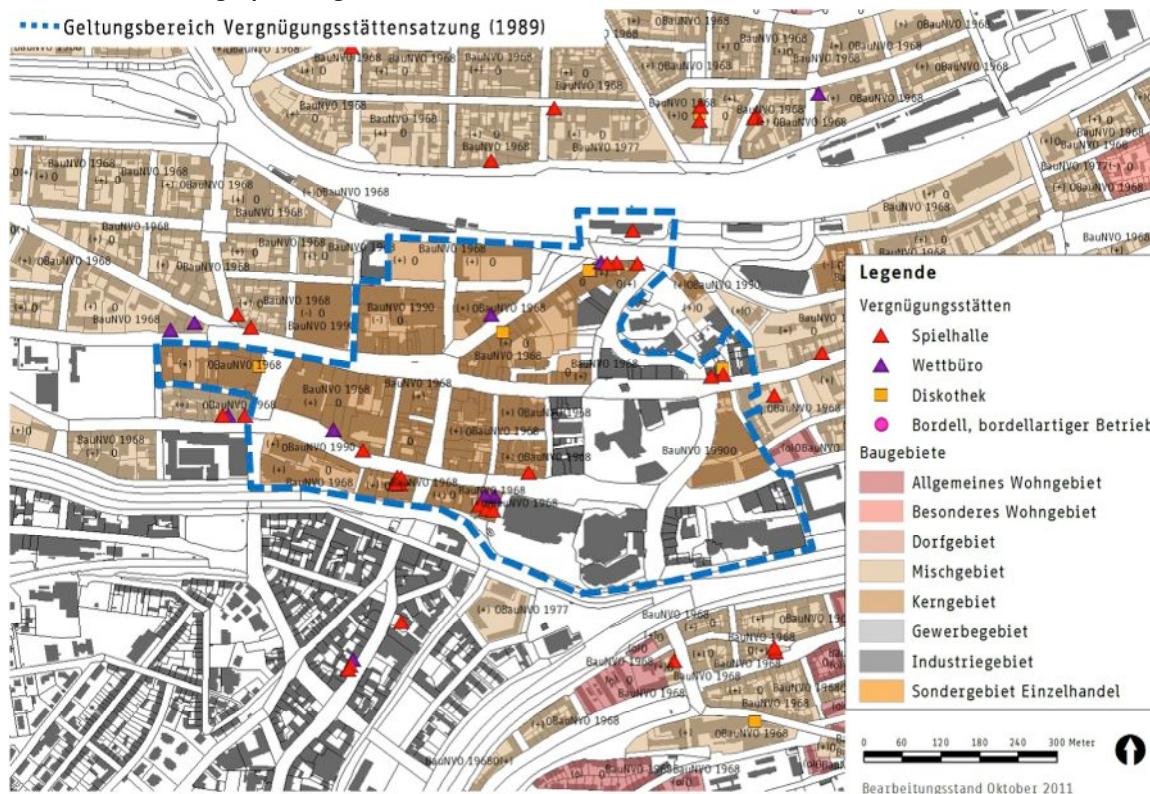
Kategorie A.2: Spielbanken und Spielcasinos sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i GewO.

Kategorie A.3: Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen pornographischen Inhalts, Peep-Shows, Gaststätten mit Animierbetrieb, Sex-Kinos und Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen).

Erdgeschoss und in den sonstigen an öffentlich zugängliche Bereiche angrenzenden oder in Teilen angrenzenden Geschossen unzulässig. Zusätzlich sind diese oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig. In den übrigen Geschossen besteht nach der Vergnügungsstättenatzung eine ausnahmsweise Zulässigkeit.

Inwiefern diese Vorgaben konsequent umgesetzt wurden, ist auf Grund der sich aktuell darstellenden Situation nicht zu beurteilen.

**Karte 6: Derzeitige planungsrechtliche Situation in der Innenstadt von Pforzheim**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pforzheim

### 3.2.2.4 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Pforzheim

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich nega-

Kategorie B.1: Einrichtungen mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot, wie Theater, Variete, Kabarett, Lichtspieltheater, soweit diese Einrichtungen nicht bereits den Kategorien A.1 bis A.3 zuzuordnen sind.

Kategorie B.2: Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment.

Kategorie B.3: Bordelle und Dirnenunterkünfte und sonstige bordellartige Betriebe und Einrichtungen, wie z.B. Eros-Center, Massageclubs und ähnliches (Kategorie B. 3 nicht Gegenstand der Vergnügungsstättenatzung).



tive Wirkung auf den Außenraum) im Folgenden standortbezogen näher analysiert. Die Beschreibung erfolgt in Form von Steckbriefen.

### **Standorte: Östliche Karl-Friedrich-Straße**

- vier Spielhallen, eine Diskothek, ein Bowlingcenter,
- Vergnügungstättenkonzentration im östlichen Stadteingangsbereich,
- Entwertung des Stadteingangs - Imageschaden,
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 30: Lage im Erdgeschoss, geschlossene Wirkung, vergleichsweise unauffällige Werbung,
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 31: Lage im Erdgeschoss, aggressive Werbung, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung,
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 35: Lage im Untergeschoss, unauffällige Werbeanlagen, geringe städtebauliche Auswirkungen,
- Diskothek Östliche-Karl-Friedrich-Straße 35: Lage im Untergeschoss, unauffällige Werbeanlagen, geringe städtebauliche Auswirkungen,
- Spielhalle Östliche Karl-Friedrich-Straße 4: Lage im Erdgeschoss, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung,
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen,
- einsetzender Trading-Down-Prozess erkennbar: Angebotsrückgang, Sanierungsbedarf,
- mögliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

**Foto 11: Östliche Karl-Friedrich-Straße 30**



Quelle: eigenes Foto August 2011

**Foto 12: Östliche Karl-Friedrich-Straße 31**



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 13: Östliche Karl-Friedrich-Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 14: Östliche Karl-Friedrich-Straße 35



Quelle: eigenes Foto August 2011

### Standorte: Zerrennerstraße/ Am Waisenhausplatz

- sechs Spielhallen, vier Wettbüros,
- Vergnügungstättenkonzentration in Innenstadtrandlage,
- auffällige Werbeanlagen, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung,
- Vergnügungstätten prägen die Zerrennerstraße von der Goethestraße bis Am Waisenhausplatz,
- teilweise mehrere Einrichtungen innerhalb eines Gebäudes (z.B. Zerrennerstraße 32, 34 und Am Waisenhausplatz 26),
- bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität der Umfeldnutzungen, Einzelhandelsangebot niedrig- bis mittelpreisig,
- städtebauliche Gestaltungsdefizite und Sanierungsstau,
- Häufung von Kleingastronomie mit Geldspielgeräten,
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen,
- Weitere Nutzungskonflikte: Gymnasium, VHS, Stadttheater, Stadtbibliothek, Congress-Centrum,
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage,
- **erhebliche städtebauliche Auswirkungen der bestehenden Vergnügungstätten.**



Foto 15: Zerrennerstraße 13



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 16: Zerrennerstraße 32, 34



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 17: Zerrennerstraße 32, 34



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 18: Zerrennerstraße 32



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 19: Am Waisenhausplatz 26



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 20: Am Waisenhausplatz 26



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 21: Am Waisenhausplatz 26 Rückseite



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 22: Am Waisenhausplatz 12



Quelle: eigenes Foto August 2011

**Standorte: Westliche Karl-Friedrich-Straße/ Berliner Straße, Durlacher Straße**

- zwei Spielhallen, zwei Wettbüros,
- Vergnügungstättenkonzentration in Innenstadtrandlage,
- Entwertung der westlichen Stadteingangssituation - Imageverlust,
- Spielhallen im Erdgeschoss - funktionale Brüche in der Ladenzeile, auffällige Werbeanlagen, verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung,
- angrenzend Diskothek an der Goethestraße innerhalb eines Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäudes,
- einsetzender Trading-Down-Prozess,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität der Umfeldnutzungen, Einzelhandelsangebot niedrig- bis mittelpreisig,
- städtebauliche Gestaltungsdefizite und Sanierungsstau,
- Häufung von Kleingastronomie mit Geldspielgeräten,
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen,
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage,
- **erhebliche städtebauliche Auswirkungen der bestehenden Vergnügungstätten.**



Foto 23: Westliche Karl-Friedrich-Straße 96



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 24: Berliner Straße 4



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 25: Berliner Straße/ Westl. Karl-Friedrich-Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 26: Westliche Karl-Friedrich-Straße



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 27: Durlacher Straße 1



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 28: Westliche Karl-Friedrich-Straße 104



Quelle: eigenes Foto August 2011

### Standorte: Bahnhofplatz

- vier Spielhallen, ein Wettbüro, eine Diskothek/ diskothekenähnlicher Betrieb,
- Vergnügungstättenkonzentration im Stadteingangsbereich,
- Standorte Bahnhofplatz 2,3 und 5 in attraktivem Gebäude,
- Entwertung der Eingangssituation - negatives Image,
- Spielhalle innerhalb des Bahnhofes im Untergeschoss - Zugang durch den Bahnhofstunnel sowie durch die Bahnhofshalle ,
- Spielhalle Bahnhofplatz 5: Lage im Untergeschoss, jedoch Erdgeschosslage von der Straße Schloßberg, aggressive Werbung und auffällig verklebte Scheiben, geschlossene Wirkung,
- Spielhallen Bahnhofplatz 2 und 3: verträglicher gestaltet, nur Eingangsbereiche im Erdgeschoss,
- Angebotsrückgang und Häufung von Imbissgastronomie im unmittelbaren Umfeld, zum Erhebungszeitpunkt ein Leerstand,
- mögliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge der Nebenlage.

Foto 29: Bahnhofplatz 2



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 30: Bahnhofplatz 5



Quelle: eigenes Foto August 2011



Foto 31: Bahnhofplatz 3



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 32: Bahnhofplatz 1



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 33: Bahnhofstraße 7



Quelle: eigenes Foto August 2011

Foto 34: Bahnhofstraße 7



Quelle: eigenes Foto August 2011

### 3.2.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen

#### Empfehlung:

Von den in den Pforzheimer Innenstadtrandlagen bestehenden Vergnügungsstätten gehen erhebliche städtebauliche Auswirkungen aus. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sind in den beschriebenen Konzentrationsbereichen der Innenstadtrandlagen prägend. Der Rückgang der Angebotsvielfalt (funktionale Defizite), die Präsenz im öffentlichen Raum (Konzentration und Gestaltung) und die genannten städtebaulichen Defizite führen dazu, dass in den Innenstadtrandlagen in Pforzheim ein einsetzender bzw. bereits eingesetzter Trading-Down-Prozess zu konstatieren ist.



Gutachterlich wird daher empfohlen Spielhallen und Wettbüros in den Innenstadtrandlagen (innenstadtnahe Mischgebiete, Kerngebiete außerhalb der Hauptlage) zum Schutz des Bodenpreisgefüges der Nebenlage, zum Schutz vor einer (weiteren) Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungen sowie zur Vermeidung einer weiteren Ausprägung des bereits eingesetzten bzw. einsetzenden Trading-Down-Prozesses auszuschließen.

Demgegenüber steht die Hauptlage der Pforzheimer Innenstadt, die weitgehend frei von Vergnügungsstätten ist. Mit der hohen funktionalen Dichte und dem stabilen Bodenpreisgefüge, ist die Hauptgeschäftslage als robust zu bezeichnen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) ist vor diesem Hintergrund in Verbindung mit einer Feinsteuerung verträglich (vgl. Kap. 4.3.)

### **3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON PFORZHEIM**

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 räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsunverträglichkeiten abzuleiten.

Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche erfolgte im August 2011 durch Inaugenscheinnahme durch einen Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella<sup>51</sup>. In Bezug auf eine mögliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach

---

<sup>51</sup> Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.