

Vergnügungstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022

Stand: 22/02/2022



Inhalt	Seite
1. Vorbemerkung	3
1.1 Anlass zur Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts	3
1.2 Was regelt das Vergnügungsstättenkonzept?	4
1.3 Welche rechtliche Ebene hat das Vergnügungsstättenkonzept?	5
2. Steuerung und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	5
2.1 Was fällt unter den Begriff "Vergnügungsstätte"?	5
2.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	6
2.3 Städtebauliche Auswirkungen und planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Einzelfall (§ 15 BauNVO)	7
2.4 Verhältnis von LGLüG und BauGB/BauNVO	8
3. Vergnügungsstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022 (Entwurf)	11
A. Grundsätze	
B. Dynamischer Anwendungsbezug des Vergnügungsstättenkonzepts VS 2022	
C. Typisierende Betrachtung von Vergnügungsstätten hinsichtlich ihrer Verträglichkeiten in Baugebieten gem. BauNVO	
D. Plansatz: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in Gewerbebereichen	
<u>Anlage:</u>	
Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros in der Stadt Villingen-Schwenningen (Büro Dr. Acocella, 05/2021)	

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass zur Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts

Die Stadt Villingen-Schwenningen beauftragte das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach mit Vertrag vom 09.08.2018 mit der Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts VS 2011.

Auslöser hierfür sind insbesondere die Regelungen und Auswirkungen der Vorschriften des Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV 2021) (vom 29.10.2020, ratifiziert in BW am 16.02.2021) und des auf ihm fußenden Landesglücksspielgesetz (LGlüG BW) vom 04.02.2021 bzw. ihre jeweiligen gesetzlichen Vorgängerregelungen.

Ein Fortschreibungsbedarf des Vergnügungsstättenkonzepts VS 2011 besteht damit wesentlich in den Auswirkungen insbesondere des LGlüG BW auf die bisherigen räumlichen Zulässigkeitsbereiche und bestehenden Standorte von Spielhallen und Wettbüros, die durch geltenden Abstandflächenregelungen untereinander und zu bestimmten Kinder- und Jugendeinrichtungen zu einer räumlichen Entzerrung und flächigeren Verteilung der gewerberechtlich/spielhallenrechtlich bestehenden Standortzulässigkeitsbereiche führen. Damit einher geht die Schließung von bisherigen Spielhallen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet und die Ermöglichung alternativer Standorte.

Diese gewerberechtlichen Vorgaben haben damit auch Auswirkungen auf die Stadtplanung, die im Rahmen "ihrer" bauplanungsrechtlichen Vorgaben Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten formuliert.

"Die Verringerung der Zahl von Spielhallen soll durch die nach dem LGlüG vorgesehenen Abstandsregelungen und das Verbot der bislang üblichen Mehrfachkonzessionen erreicht werden, die bei neuen Spielhallen sofort und bei Altfällen nach Ablauf der Übergangsfrist greifen. Dies wird voraussichtlich auf längere Sicht zu einer Verringerung der Zahl vorhandener Spielhallen führen. Der Wegfall bestehender Spielhallen wird die Nachfrage allerdings kaum verringern. Es ist zudem davon auszugehen, dass Betreiber ihn durch Errichtung neuer Spielhallen an anderer Stelle zu kompensieren suchen. Aufgrund der Restriktionen des LGlüG droht damit eine Verlagerung von Spielhallen in Bereiche, die bisher für die Errichtung großer Mehrfachspielhallen nicht von Interesse oder in denen diese nicht zulässig sind."

(RA Dr. Mock: Steuerung und Genehmigung von Spielhallen – Herausforderungen durch das neue LGlüG; VBLVW Heft 4/2013)

Aus einer Gesamtbewertung von

- gutachterlichen Empfehlungen (Büro Acocella, 05/2021)
- vorhandenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben
- den gewerberechtlichen/glücksspielrechtlichen Wirkungen des LGlüG (Abstandsregelungen)

ergibt sich für die Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts Villingen-Schwenningen 2022 folgender Beurteilungs- und Abwägungsrahmen:

- Durch die Abstandsregelungen des LGlüG BW wird einerseits eine Konzentration mehrerer Spielhallen in räumlicher Nähe zueinander vermieden und ein negativer Agglomerationsprozess auf das nutzungsstrukturelle Umfeld weitestgehend ausgeschlossen, andererseits sind die "Möglichkeitenräume" und Zulässigkeitsbereiche zur Ansiedlung neuer

bzw. Verlagerung bestehender Spielhallen in der Fläche deutlich zu erweitern und auszu-dehnen, ohne eine städtebaulich sinnvolle Gesamtsteuerung vom Vergnügungsstätten in der Stadt Villingen-Schwenningen in Gänze aufzugeben.

- Vor diesem Hintergrund überprüfte das Büro Acocella in seiner gutachterlichen Tätigkeit (*Anlage: Acocella, 05/2021*) verschiedene räumliche - insbesondere gewerblich geprägte - Bereiche auf ihre "Verträglichkeit" bei möglicher Ansiedlung von Vergnügungsstätten.
- Im Gegensatz zum bisherigen Vergnügungsstättenkonzept VS 2011, das einen kategorischen Ausschluss von Spielhallen in Gewerbegebieten-/bereichen vorsah, sollen in einigen Gewerbebereichen künftig Standorte für Vergnügungsstätten bzw. einige ihrer Unterarten ermöglicht werden, wenn die Gebiete durch eine Ansiedlung weder funktional noch städtebaulich beeinträchtigt werden.
- Das Vergnügungsstättenkonzept VS 2022 kann als städtebauliches Planungsinstrument nicht in jedem Fall Regelungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen (z.B. LGlüG BW) fußen, ersetzen oder beeinflussen. Das instrumentelle Zusammenspiel und die Wechselwirkungen verschiedener Rechtsgrundlagen sind bei der gesamtstädtischen Steuerung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen.

1.2 Was regelt das Vergnügungsstättenkonzept?

Vergnügungsstätten – und insbesondere Spielhallen – wird ein erhebliches städtebauliches Störpotenzial zugesprochen, das diese Nutzungsform an nahezu allen Standorten aus städtebaulichen Gründen als problematisch erscheinen lässt.

Vor diesem Hintergrund besteht der Bedarf für eine konzeptionelle Herangehensweise zur Steuerung ihrer Zulässigkeit, um besonders sensible Standortbereiche vor Vergnügungsstätten zu schützen und gewünschte Standortlagen für Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht zu identifizieren.

Nur auf dieser Basis können die durch Vergnügungsstätten ausgelösten Konflikte mit anderen Nutzungen sowie städtebauliche Probleme zutreffend erfasst und die Standorte effektiv gesteuert werden, ohne in den Verdacht einer Verhinderungsplanung zu geraten.

Das Vergnügungsstättenkonzept bildet damit die Grundlage zur städtebaulich-räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten und verschiedenen Betriebsformen (Untergruppen von Vergnügungsstätten) in den verschiedenen Baugebietstypen der Stadt Villingen-Schwenningen.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch deren Ausschluss, ist aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich zulässig. Allerdings ist eine "moralische" Bewertung von Spielhallen (z.B. Spielsucht, Jugendgefährdung) kein städtebauliches Motiv im Gegensatz zu Bewertungsaspekten des Landesglückspielgesetzes (LGlüG BW) zum Jugendschutz, das im Rahmen der gewerberechtlichen Zulässigkeitsprüfung von Vergnügungsstätten Anwendung findet.

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung aber keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr

Gemeindegebiet ausschließt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1087, AZ. 4 N 4/86). Ein Totalausschluss von Spielhallen ist somit verfassungsrechtlich nicht möglich.

Daher ist es ausreichend Bereiche bzw. Gebiete innerhalb Villingen-Schwenningens zu definieren, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich zulässig sein soll.

1.3 Welche rechtliche Ebene hat das Vergnügungsstättenkonzept?

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung und Anwendung – z.B. bei Festsetzungen zu ausnahmsweisen Zulässigkeiten - von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf Vergnügungsstätten bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Das Vergnügungsstättenkonzept entfaltet selber keine Rechtswirkungen gegenüber Dritten; die Absicherung der Ziele dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt i.d.R. durch Umsetzung in der Bauleitplanung.

Mit dem gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die einzelfallbezogene, bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbetrachtung geschaffen und eine hohe (bau-)planungsrechtliche Sicherheit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erreicht.

2. Steuerung und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

2.1 Was fällt unter den Begriff 'Vergnügungsstätte'?

'Vergnügungsstätte' ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte (gewinnbringende) Freizeitangebote vorhalten (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd Nr. 22 zu § 4a BauNVO).

Darunter können z.B. fallen Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Wettvermittlungsstellen, Diskotheken, Nachtlokale, Festhallen, Varietés, Nacht-Tanzbars, Tanzlokale, Stripteaselokale, Swinger-Clubs, Sexkinos.

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

In einen definitorischen "Graubereich" fallen z.B. Billard-Cafés, Bowling-Center, Kinocenter, Darts-Cafés, Internet-Cafés, Festhallen/Hochzeitssäle, Sex-/Erotikshops, Lasertag-Arenen.

Keine Vergnügungsstätten sind z.B. Gaststätten, Tanzcafés, kulturelle Einrichtungen, Sportcenter, Wettannahmestellen ("Toto-Lotto-Läden").

2.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Allgemeine städtebauliche Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten vor allem in Mischgebieten (§ 6 BauNVO), Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) bestehen insbesondere

- im Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- dem Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen) und
- dem Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten
- dem Schutz von hochwertig wohngeprägten Bereichen,
- dem Schutz und der Sicherung des Ortsbildes (stadtgestalterische Aspekte).

Das BVerwG sieht Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch an, wenn sie als "zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor" einen größeren Einzugsbereich haben und "für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen" (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, 4 C 64.79; Urteil vom 21.02.1986, 4 C 31.83 oder Urteil vom 24.04.2000, 4 C 23.98)

So sind Vergnügungsstätten z.B. als "kerngebietstypisch" einzustufen,

- wenn sie einen großen Einzugsbereich (damit eine hohe Frequenz und ein hohes Störpotenzial) aufweisen,
- bei Spiel-/Automatenhallen ab 100 qm Nutzfläche (und ca. 8 Spielgeräten)
- bei Mehrfachspielhallen
- bei Diskotheken
- bei Wettbüros ab 100 qm (Live-Wetten, Aufenthaltsqualitäten).

In Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE) sind Vergnügungsstätten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in jeder Größenordnung und Zweckbestimmung (auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zulässig, und zwar im MK "allgemein zulässig" und im GE "ausnahmsweise zulässig".

Hier verbietet sich damit eine Zulassungsschranke nach Größenordnung oder überörtlichem Einzugsbereich bzw. den üblicherweise mit kerngebietstypischen Vergnügungsstätten einhergehenden Begleiterscheinungen und Auswirkungen.

In den gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) sind lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO (idF vom 14.06.2021)

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete (WS)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reine Wohngebiete (WR)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeine Wohngebiete (WA)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besondere Wohngebiete (WB)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiete (MD)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5a Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete – wohngeprägt (MI)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete – gewerblich geprägt (MI)	zulässig	nicht zulässig
§ 6a Urbane Gebiete (MU)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiete (MK)	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiete (GE)	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiete (GI)	nicht zulässig	nicht zulässig

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

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann – wenn städtebauliche Gründe vorliegen – in Bebauungsplänen auch festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungsarten/Untergruppen von Vergnügungsstätten (z.B. "Spielhallen") der "allgemein zulässigen" bzw. der "ausnahmsweise zulässigen" Vergnügungsstätten zugelassen werden können (gebietsbezogener Ausschluss von Vergnügungsstätten). Hiervon wurde in Villingen-Schwenningen regelmäßig Gebrauch gemacht. Diese in den bestehenden Bebauungsplänen enthaltenen Regelungen sind zu berücksichtigen.

2.3 Städtebauliche Auswirkungen und planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Einzelfall (§ 15 BauNVO)

Die unter Pkt. 2.2 dargestellten grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten und ggf. in einen Bebauungsplan konkretisierten Zulässigkeitsregelungen stehen jedoch unter dem Vorbehalt des § 15 BauNVO.

Städtebauliche Gründe zur Versagung von Vergnügungsstätten im Einzelfall sind auch dann gegeben, wenn nach § 15 BauNVO (Baunutzungsverordnung) die strittigen Nutzungen nach Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder negative städtebauliche Auswirkungen auf andere Nutzungen und die Gebietstypologie haben.

Die konkreten negativen städtebaulichen Auswirkungen und "Störgrade" von Vergnügungsstätten und ihren Untergruppen – die durch die spezifische Ansprache des Sexualtriebs, Spieltriebs oder Freizeit- und Geselligkeitstrieb zu differenzieren sind – wirken sich damit unterschiedlich stark auf angrenzende gebietliche Nutzungsarten wie Wohnen, Dienstleistungen, Handel oder produzierendes Gewerbe aus: So sind z.B. Billardsalon weniger störend anzusehen als Diskotheken, Swingerclubs aufgrund ihres Wunsches zur Anonymität weniger störend als Striptease-Lokale mit hoher Besucherfrequenz, da Swingerclubs vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden abseits regulärer Betriebszeiten von Unternehmen aufgesucht werden und keine oder nur geringe Außenwerbung betreiben.

Nach Einzelfallprüfung können aber ebenso Swingerclubs unzulässig sein, z.B., wenn sie eine störende Nachbarschaft zu Wohnnutzungen oder eine gebietliche Unverträglichkeit in hochwertigen gewerblichen Lagen darstellen.

Auch die Zulassung einer Vergnügungsstätte im Wege einer im Bebauungsplan geregelten Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB steht unter dem Vorbehalt des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, so dass immer eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist.

Neben der immissionsrechtlichen Relevanz (in Abend- und Nachtstunden, Öffnungszeiten länger als 22.00 Uhr) von Vergnügungsstätten wird diesen Nutzungen eine Vielzahl weiterer Störpotenziale als negative städtebauliche Wirkungen zugesprochen, die mit dem Schlagwort des "Trading-Down-Effekts" belegt sind, z.B.:

- Verdrängung (z.B. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Innenstädten)
- Einschränkung der Angebotsvielfalt (Spielhallen unter Indikatorenverdacht)
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Flächenverbrauch (Zweckentfremdung, z.B. in Gewerbelagen)
- Lärm (bspw. durch lange Öffnungszeiten, Zu- und Abfahrtsverkehre, Musikanlagen)
- Störung des Ortsbildes (schwache Gestaltung, geschlossene Erdgeschosszone)
- Imageverlust (Nachbarschaftlicher Konflikt mit 'seriösen' Nutzungen)
- Kulturelle und soziale Konflikte (Religionsgemeinschaften etc.)
- Mangelnde Integration (Spielhallen ausschließlich von Spielern frequentiert)

- Abschottung (verstärkt durch die brachentypische Gestaltung, wie verklebte Schaufenster)
- Verdrängung anderer hochwertiger Nutzungen (Verlust der positiven Adressbildung, negatives gestalterisches Erscheinungsbild) mit Gefahr eines "Umkippens" ganzer Baugebiete.
- Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können im Besonderen Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden.
- Auch kann sich hier das Bodenpreisgefüge zulasten 'klassischer' Gewerbebetriebe verschieben, da Vergnügungsstätten in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen.
- Auch eine nachhaltige Kundenbindung und eine Störung der Gewerbeentwicklung können mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten als "Trading-down-Effekt" einhergehen.

Trading-Down-Prozesse sind als städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO zur Steuerung von Vergnügungsstätten anerkannt.

2.4 Verhältnis von LGlüG und BauGB / BauNVO

Die Regelungen des Landesglückspielgesetzes (LGlüG BW) haben durch die formulierten Abstandsflächenregelungen auf bestehende Standorte und die künftige räumliche "Verteilung" insbesondere von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen im Stadtgefüge Villingen-Schwenningens Auswirkungen.

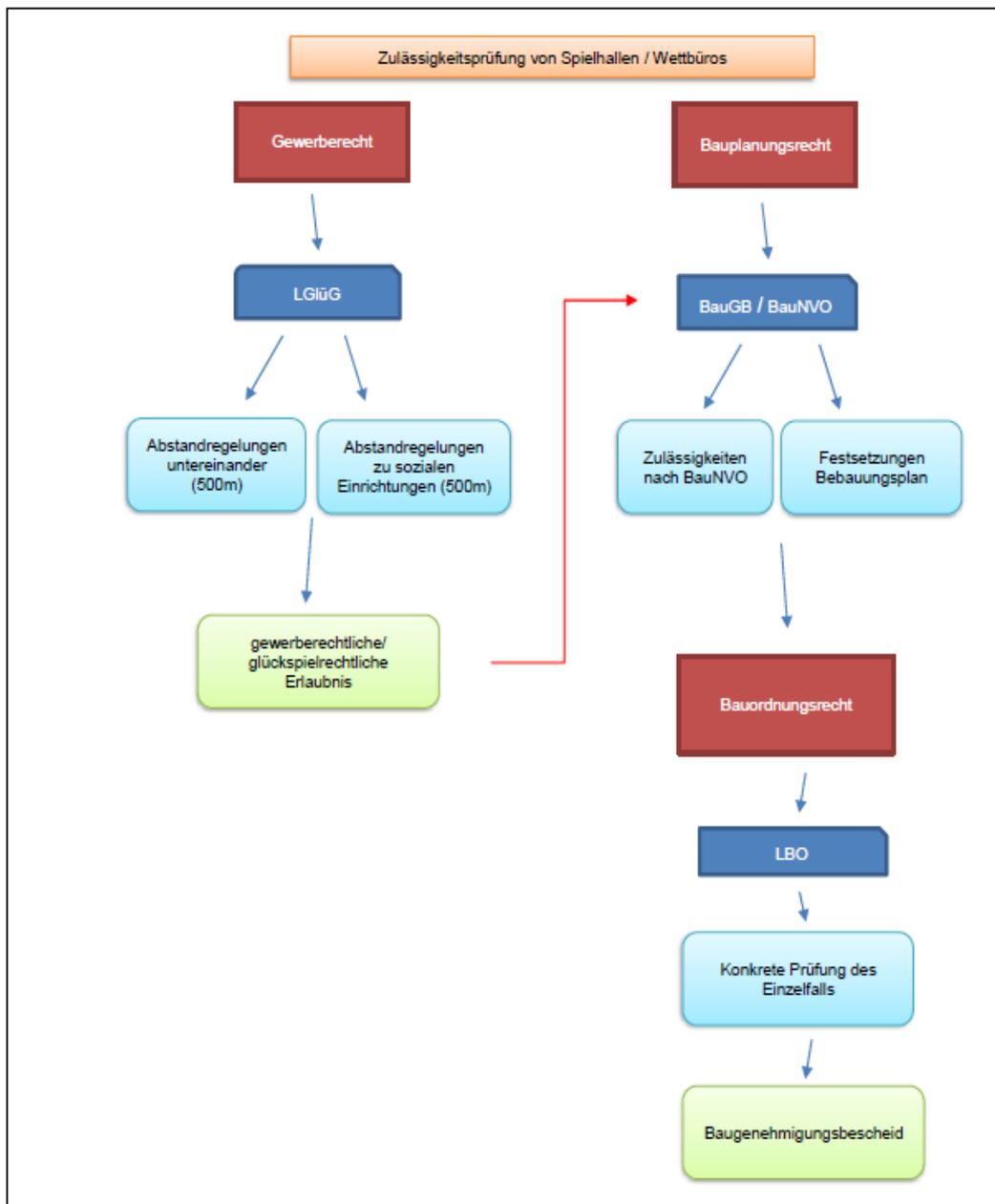
Für den Betrieb einer Spielhalle bzw. eines Wettbüros ist nach dem Landesglückspielgesetz (LGlüG) eine glückspielrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ihre Errichtung ist u.a. von der Einhaltung von Mindestabständen zueinander und zu bestimmten Kinder- und Jugendeinrichtungen abhängig (die Abstandsflächenregelungen gelten nicht für Wettbüros, die vor dem 03.04.2020 rechtmäßig betrieben wurden); insbesondere ist geregelt:

- *Wettvermittlungsstellen dürfen nicht erlaubt werden, wenn sie sich in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich ...eine Spielhalle befindet, oder in einer Gaststätte, in der alkoholische Getränke ausgeschenkt werden oder Geldspielgeräte aufgestellt werden, befinden.*
- *Spielhallen sowie Wettvermittlungsstellen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.*
- *Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewertbares Sportereignis darstellen, ist verboten.*
- *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.*
- *Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.*
(Als Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind gem. der Anwendungshinweise zum LGlüG BW relevant: weiterführende Schulen; Jugendheime; Wohngruppen von Jugendlichen unter Betreuung des Jugendamtes; Einrichtungen für den Schulsport; Kinderheime; Jugendherbergen.

nicht relevant sind: Grundschulen; Kindertagesstätten; Kinderkrippen; Kinderspielplätze; Sportanlagen, sofern keine Benutzung durch Jugendliche sowie ggf. gewerberechtliche Steuerung durch zeitliche Begrenzung der Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte).

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



SPL/2021

Für die Klärung der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten – hier insbesondere von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen – bestehen damit zwei separate Genehmigungsebenen und Rechtskontexte:

- Schritt 1: Die gewerberechtliche Erlaubnis ist zu beurteilen primär nach dem Landesglückspielgesetz (LGlüG BW),
- Schritt 2: die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten richten sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (weitere bauordnungsrechtliche Aspekte gem. der LBO treten hinzu wie Stellplatznachweis, Brandschutz etc.).

Im Falle eines Antrags auf Zulassung einer Spielhalle/einer Wettannahmestelle ist zunächst die gewerberechtliche Zulässigkeit zu prüfen; sofern nach LGlüG keine Erlaubnis erteilt werden kann, besteht auch i.d.R. kein "Sachbescheidungsinteresse" an einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung.

Sofern eine gewerberechtliche/glückspielrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, ist gem. den bauplanungsrechtlichen Vorschriften (Bebauungsplanfestsetzungen, § 34 (1) und (2) BauGB, § 35 BauGB, § 15 BauNVO usw.) i.d.R. im Rahmen eines Bauantragsverfahrens über die Zulässigkeit zu entscheiden.

Sofern auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in bestimmten räumlichen Gebieten der Stadt ausgeschlossen werden soll, obwohl dort derzeit eine allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit besteht, ist durch aktives Planen der Gemeinde in Form von Bebauungsplänen ein entsprechender Ausschluss dieser Nutzung unter Nennung von besonderen städtebaulichen Gründen als Voraussetzung herbeizuführen. Ein möglicher Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt und ist in der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend zu würdigen.

3. Vergnügungsstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022

*Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen 2022
gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB*

Beschluss des Gemeinderates der Stadt Villingen-Schwenningen vom.....als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Pkt. 11 BauGB

(auf Basis des Gutachtens zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros in der Stadt Villingen-Schwenningen, Dr. Donato Acocella, 05/2021)

A. Grundsätze

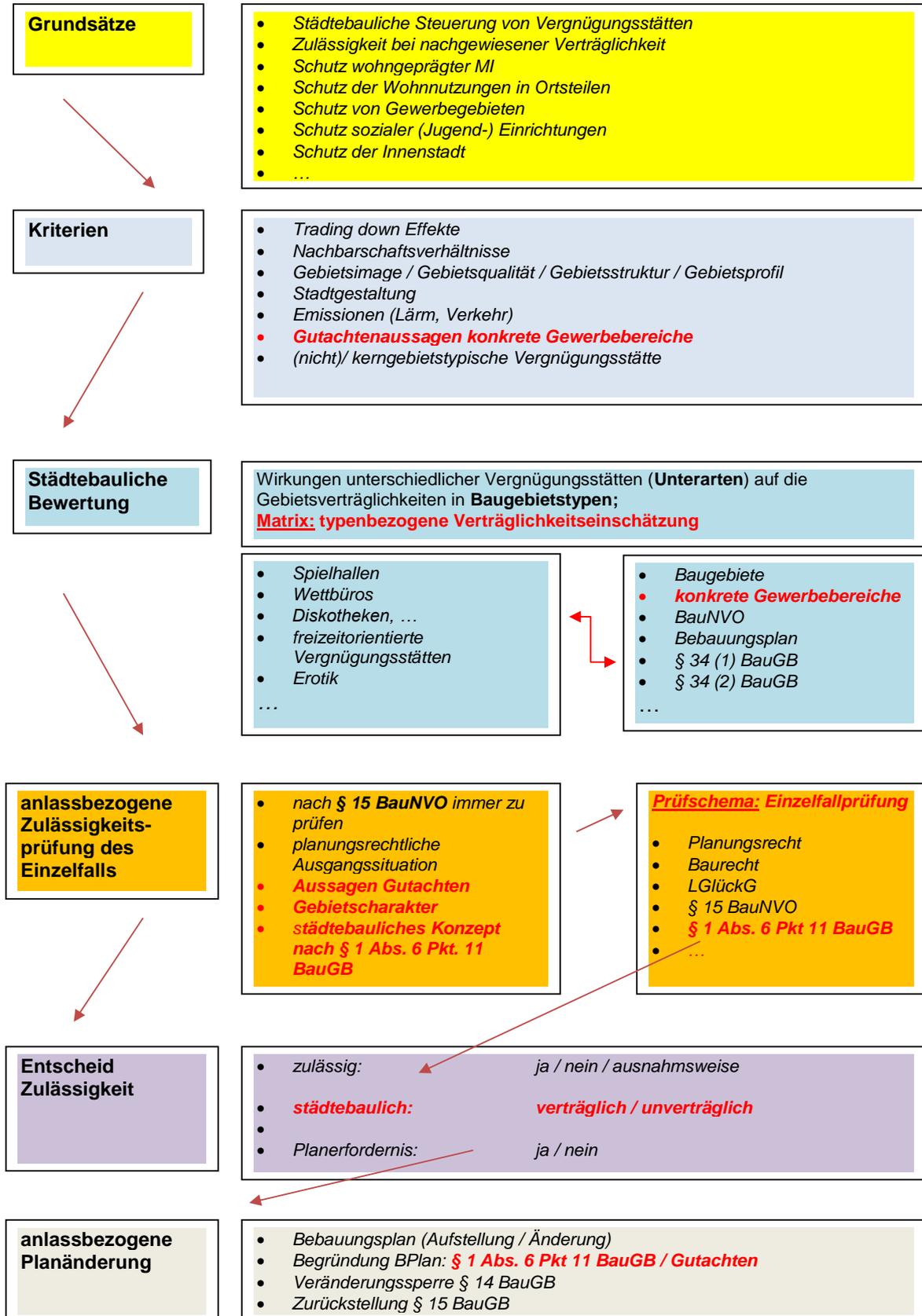
1. Das Vergnügungsstättenkonzept VS 2022 bildet als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB die Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Villingen-Schwenningen.
2. Das "Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros in der Stadt Villingen-Schwenningen" (Dr. Donato Acocella, 05/2021) ist Teil der Begründung des Vergnügungsstättenkonzepts VS 2022.
3. Das Vergnügungsstättenkonzept VS 2022 ersetzt das Vergnügungsstättenkonzept VS 2011.
4. Vergnügungsstätten sind in Villingen-Schwenningen nur in solchen Lagen zulässig, in denen sie keine städtebaulichen Unverträglichkeiten durch Störungen sensibler Nutzungen hervorrufen oder Trading-Down-Effekte auslösen.
5. In den kleinen Stadtbezirken sollen zur Sicherung der überwiegend vorhandenen wohngeprägten Siedlungsstrukturen keine Vergnügungsstätten entstehen.
6. Städtebauliche Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten, die bereits durch Festsetzungen in gültigen Bebauungsplänen begründet sind, bleiben bestehen, sofern die Stadt nicht aus städtebaulichen Erwägungen eine Planänderung der Satzungen betreibt.

Sofern nicht bereits bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten in den Bereichen bestehen, für die das Vergnügungsstättenkonzept VS 2022 Verträglichkeiten benennt, kann anlassbezogen in Form von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen eine Zulässigkeit geschaffen werden.

7. Die konkreten standort- und gebietsbezogenen Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen anhand der gesetzlichen Regelungen des LGlUG, des BauGB und der BauNVO zu prüfen.

B. Dynamischer Anwendungsbezug des Vergnügungsstättenkonzepts VS 2022

(in **rot** dargestellt die wesentlichen Relevanzen des Gutachtens Büro Dr. Acocella)



C. Typisierende Betrachtung von Vergnügungsstätten hinsichtlich ihrer Verträglichkeit in Baugebieten gem. BauNVO			
Vergnügungsstätten	... unter vorrangiger Ansprache oder Ausnutzung des ...		
Kategorie	...Sexualtriebs (Erotik)	...Spieltriebs (Spiel)	...Freizeit-/Geselligkeitstrieb (Freizeit / Kultur)
Unterarten <i>(Auflistung nicht abschließend)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen • Sexshops mit Videokabinen • Swingerclubs • Striptease-Lokale • Videoshows /-kabinen • Sex-Kinos • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Spielhallen • Automatenhallen • Spielcasinos / Spielbanken • Wettbüros (Sportwetten) • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Diskotheken • Tanzgaststätten/Tanzbars • Nachlokale jeglicher Art • Großstadtvarietés • ...
nach Einzelfallbetrachtung	<ul style="list-style-type: none"> • Rotlichtangebote (mit gemeinschaftlicher Unterhaltung) • Sex-/Erotikshops • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Multiplexkinos • Billard-Cafés • Bowling-Center • Darts-Cafés • Internet-Cafés • Festhallen, Hochzeitssäle • Lasertag-Arenen • ...
städtebauliche Auswirkungen <i>(nicht abschließend)</i>	... auf andere Nutzungen und Gebietstypologien		
Trading down Effekte	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrängung regulärer Nutzungen, Abwanderung bestehender Betriebe • Verstärkung eines "Negativbesatzes" bei gewerblich geprägten Lagen • Destabilisierung der Bestandsstruktur • Einschränkung der Angebotsvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkurrenz zu weniger zahlungsfähigen Nutzungen • Erschwernis der Standortvoraussetzungen für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen • Verdrängung regulärer Nutzungen, Abwanderung bestehender Betriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrängung regulärer Nutzungen, Abwanderung bestehender Betriebe • Destabilisierung der Bestandsstruktur • Einschränkung der Angebotsvielfalt • Flächenverbrauch (Zweckentfremdung in Gewerbegebieten)

Vergnügungsstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022

		<ul style="list-style-type: none"> • Verstärkung eines "Negativbesatzes" bei gewerblich geprägten Lagen • Destabilisierung der Bestandsstruktur • Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten • Einschränkung der Angebotsvielfalt • Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges • Flächenverbrauch (Zweckentfremdung in Gewerbegebieten) 	
(nächtliche) Immissionen (insb. durch Lärm, Verkehr)	<ul style="list-style-type: none"> • Verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierte Nutzungen • Beeinträchtigung der Wohnruhe 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmstörungen (Raucher halten sich bei Rauchverbot in der Einrichtungen auf der Straße auf) 	<ul style="list-style-type: none"> • hohes Störpotenzial • kerngebietstypische Einrichtungen mit überörtlichen Einzugsbereich
Nachbarschaftskonflikte/-verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (kulturelle / soziale Konflikte) • "milieubedingte" Störungen (Belästigungen der Anwohner, Klingeln an falschen Türen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros: täglich, lang, meist von 6 bis 24 Uhr • Unverträglichkeit von Spielhallen mit Wohnnutzungen • Abschottung der Einrichtungen / Unfähigkeit zur Integration 	<ul style="list-style-type: none"> • Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen • insbesondere bei Diskotheken zu sensiblen Nutzungen • Öffnungszeiten: täglich, verstärkt in den Abend- und Nachtstunden • Lärmproduktion hauptsächlich zu Ruhezeiten; • Billardclubs vergleichbares Störpotenzial wie Spielhallen und Wettbüros
Gebietsimage / Gebietsstruktur / Gebietsqualität / Gebietsprofil	<ul style="list-style-type: none"> • Imageverlust durch Rotlichtmilieu • Imageverlust (nachbarschaftlicher Konflikt mit "seriösen" Nutzungen) • bodenrechtliche Spannungen • kulturelle und religiöse Konflikte (Religionsgemeinschaften etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • bodenrechtliche Spannungen • Veränderungen im Bodenpreisgefüge • Kippen des Gebietstypus insb. zu Lasten des produzierenden Gewerbes, Handwerks, Dienstleistung • Verlust der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und 	<ul style="list-style-type: none"> • bodenrechtliche Spannungen • Kippen des Gebietstypus insb. zu Lasten des produzierenden Gewerbes, Handwerks, Dienstleistung

Vergnügungsstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022

		<p>Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imageverlust (nachbarschaftlicher Konflikt mit "seriösen" Nutzungen) • kulturelle und religiöse Konflikte (Religionsgemeinschaften etc.) • mangelnde Integration (Spielhallen ausschließlich von Spielern frequentiert) 	
Stadtgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • aggressives Werbeverhalten (Blink-/Lichtreklame) • auffällige Werbung • Verlust visueller Stadtqualitäten • Störung des Ortsbildes • mangelnde gestalterische Integration • Abschottung (verstärkt durch branchentypische Gestaltung z.B. verklebte Schaufenster) 	<ul style="list-style-type: none"> • aggressives Werbeverhalten (Blink-/Lichtreklame) • auffällige Werbung • Verlust visueller Stadtqualitäten • Störung des Ortsbildes • mangelnde gestalterische Integration • schwache Gestaltung • geschlossene Erdgeschosszonen (Verdunkeln, Verkleben) • geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszonen • funktioneller Bruch in den Ladenzeilen • Abschottung (verstärkt durch branchentypische Gestaltung wie verklebte Schaufenster) 	<ul style="list-style-type: none"> • auffällige Werbung • Verlust visueller Stadtqualitäten • Störung des Ortsbildes • mangelnde gestalterische Integration

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO (idF vom 14.06.2021)

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO (idF vom 14.06.2021)

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete (WS)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reine Wohngebiete (WR)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeine Wohngebiete (WA)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besondere Wohngebiete (WB)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiete (MD)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5a Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete – wohngeprägt (MI)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete – gewerblich geprägt (MI)	zulässig	nicht zulässig
§ 6a Urbane Gebiete (MU)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiete (MK)	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiete (GE)	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiete (GI)	nicht zulässig	nicht zulässig

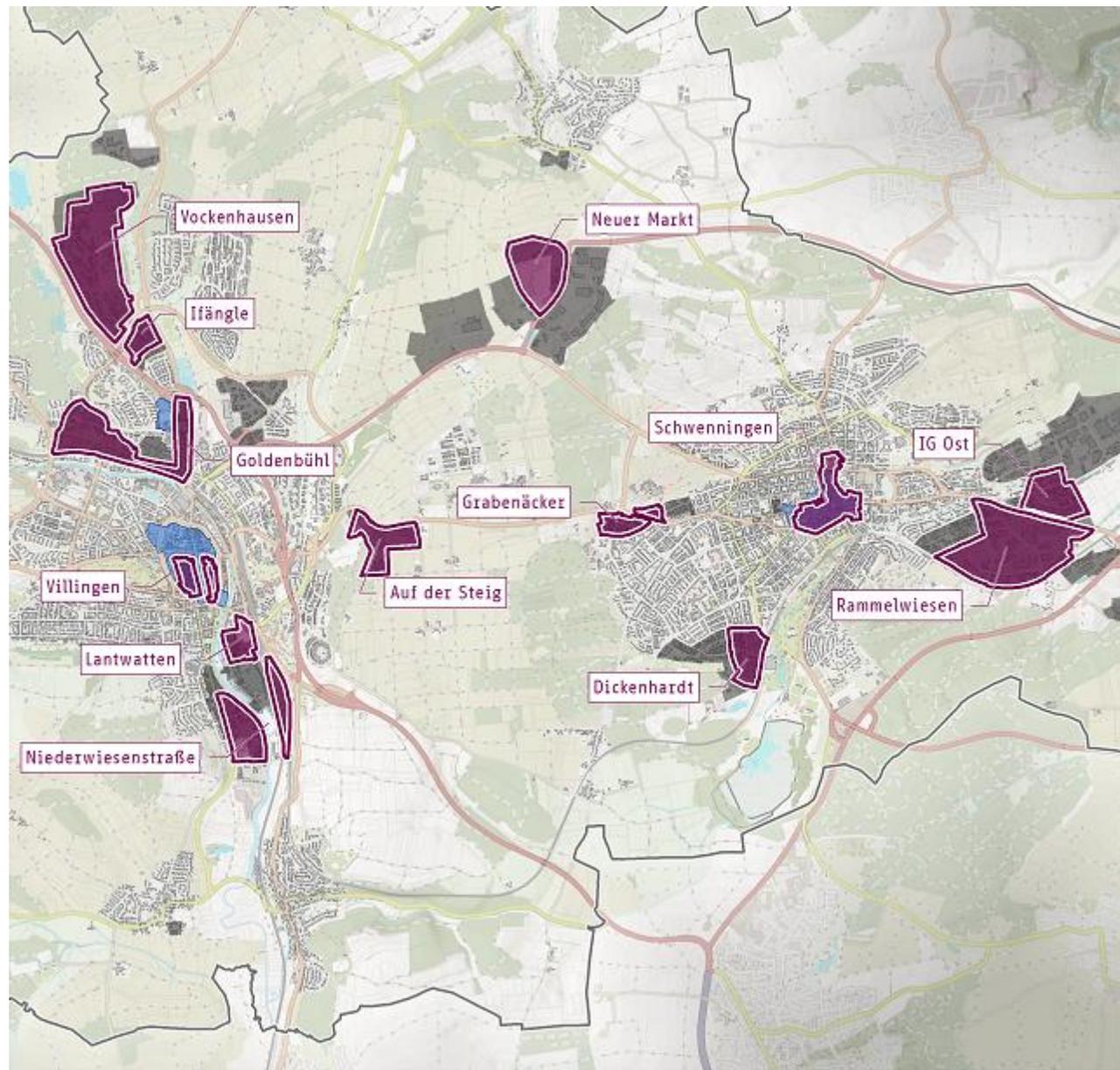
(In der BauNVO ist der Begriff der "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als "Gewerbetriebe" zu behandeln.)

Vergnügungsstättenkonzept Villingen-Schwenningen 2022

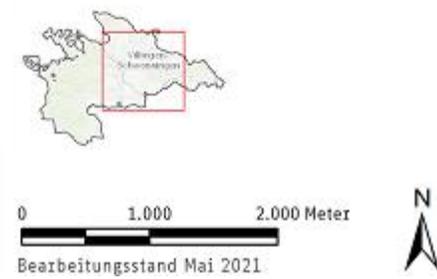
Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten vorbehaltlich erfolgter Prüfung gem. § 15 BauNVO (Unzulässigkeit im Einzelfall)	<i>unberücksichtigt bleiben abschließende Regelungen, die in Bebauungsplänen getroffen sind oder getroffen werden</i>		
Vergnügungsstätte (Kategorie)	<i>Erotik</i>	<i>Spiel</i>	<i>Freizeit / Kultur</i>
Besonderes Wohngebiet (WB)	nein	nein	nein
Mischgebiet, wohngeprägt (MI)	nein	nein	nein
Mischgebiet, gewerblich geprägt (MI)	ja	ausnahmsweise	ausnahmsweise
Urbanes Gebiet (MU)	ausnahmsweise	ausnahmsweise	ausnahmsweise
Kerngebiet (MK)	ja	ja	ja
Gewerbegebiet (GE)	nein	nein	nein
ausnahmsweise / allgemeine Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten aufgrund Gebietsverträglichkeiten nach Gutachten Büro Acocella, 05/2021 in den nachfolgenden Gewerbebereichen für folgende Vergnügungsstätten....	6 = erotikbezogene Vergnügungsstätten (z.B. Table-Dance, Videoangebote, Erotik-Kino, Swingerclubs etc.)	1 = Spielhallen 2 = Wettbüros	3 = Bars, Nachtclubs, Varietés 4 = Diskotheken / Tanzlokale 5 = Billardsalons, Dartsalons, Lasertags etc.
Vockenhausen (V) (Planbild 1)	6	1	3,4,5
Ifänge (V) (Planbild 2)	nein	1,2	3,4,5
Goldenbühl (V) (Planbild 3)	6	1,2	3,4,5
Vorderer Eckweg (V)	nein	nein	nein
Lantwatten (V) (Planbild 4)	6	1	4,5
Niederwiesenstraße (V) (Planbild 5)	nein	1,2	5
Auf der Steig (ZB) (Planbild 6)	6	1	3,4,5
Neuer Markt (ZB) (Planbild 7)	nein	1,2	3,4,5
Auf Herdenen (ZB)	nein	nein	nein
Salzgrube (ZB)	nein	nein	nein
Grabenäcker (S) (Planbild 8)	nein	1,2	5
Bettelen (S)	nein	nein	nein
Dickenhardt (S) (Planbild 9)	nein	nein	5
Rammelswiesen (S) (Planbild 10)	nein	1,2	3,4,5
Industriegebiet Ost (S) (Planbild 11)	6	1,2	3,4,5
Lache Graben (S)	nein	nein	nein
Brotkörble (S)	nein	nein	nein
Kessel (S)	nein	nein	nein
Obereschach	nein	nein	nein
Weilersbach	nein	nein	nein
Industriegebiet (GI)	<i>In Industriegebieten sind nach BauNVO keine Vergnügungsstätten zulässig.</i>		
Sondergebiet (SO)	<i>In Sondergebieten sind keine Zulässigkeiten durch die BauNVO geregelt; diese sind hier erst durch konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen zu schaffen.</i>		

D. Plansatz: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten in Gewerbebereichen

Planbild: Zulässigkeitsbereiche in Villingen-Schwenningen

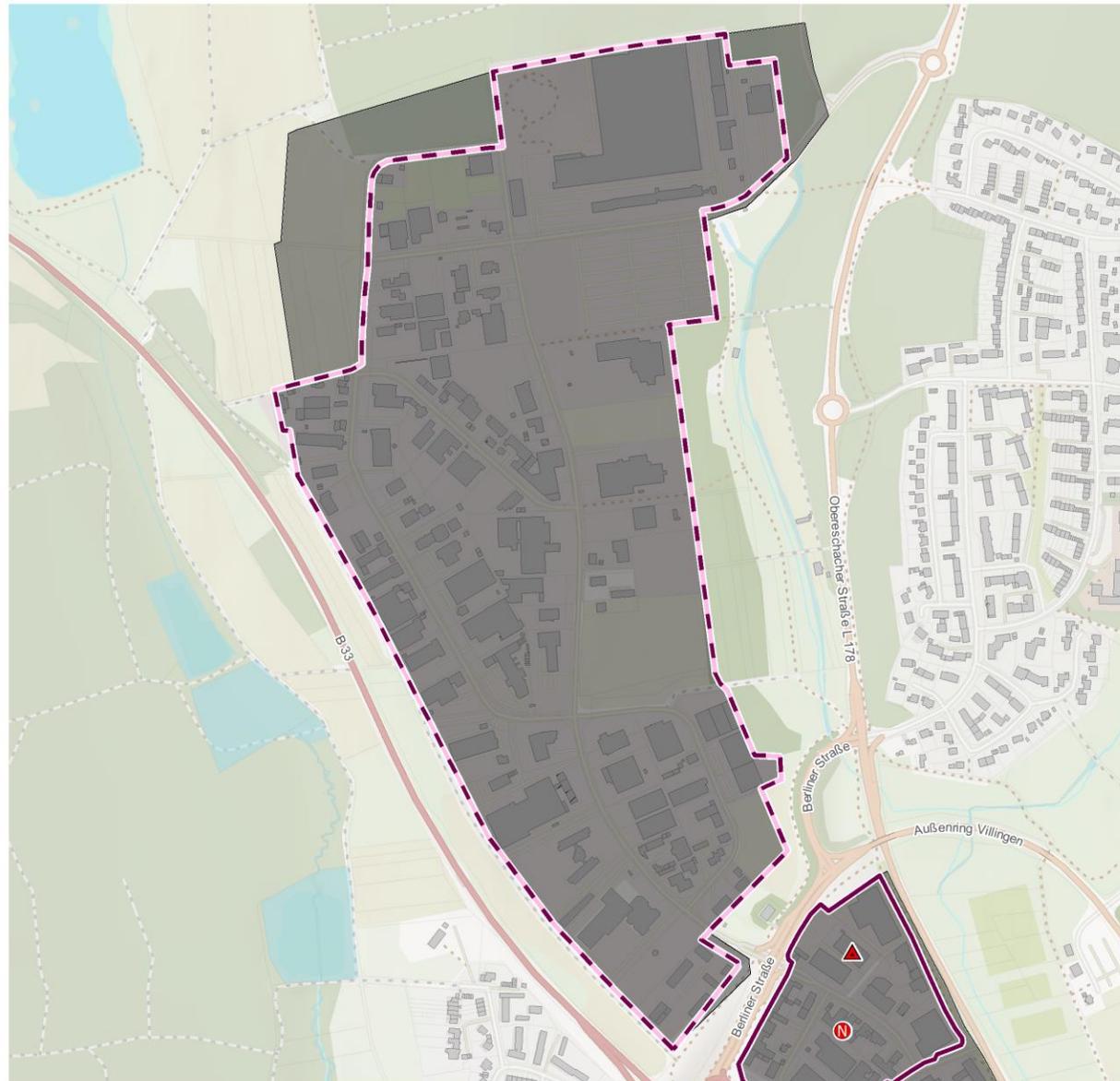


Abgrenzungen
■ Zulässigkeitsbereich
■ zentraler Versorgungsbereich



Bearbeitungsstand Mai 2021

Planbild 1: Zulässigkeitsbereich Vockenhausen



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- ⓑ Billardlounge
- ⓓ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- ◆ Weiterführende Schule
- ◆ Jugendeinrichtung
- ◆ Sonderpädagogisches Bildungs-/ Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- ▭ Vergnügungsstätten allgemein
- ▭ Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

- zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche

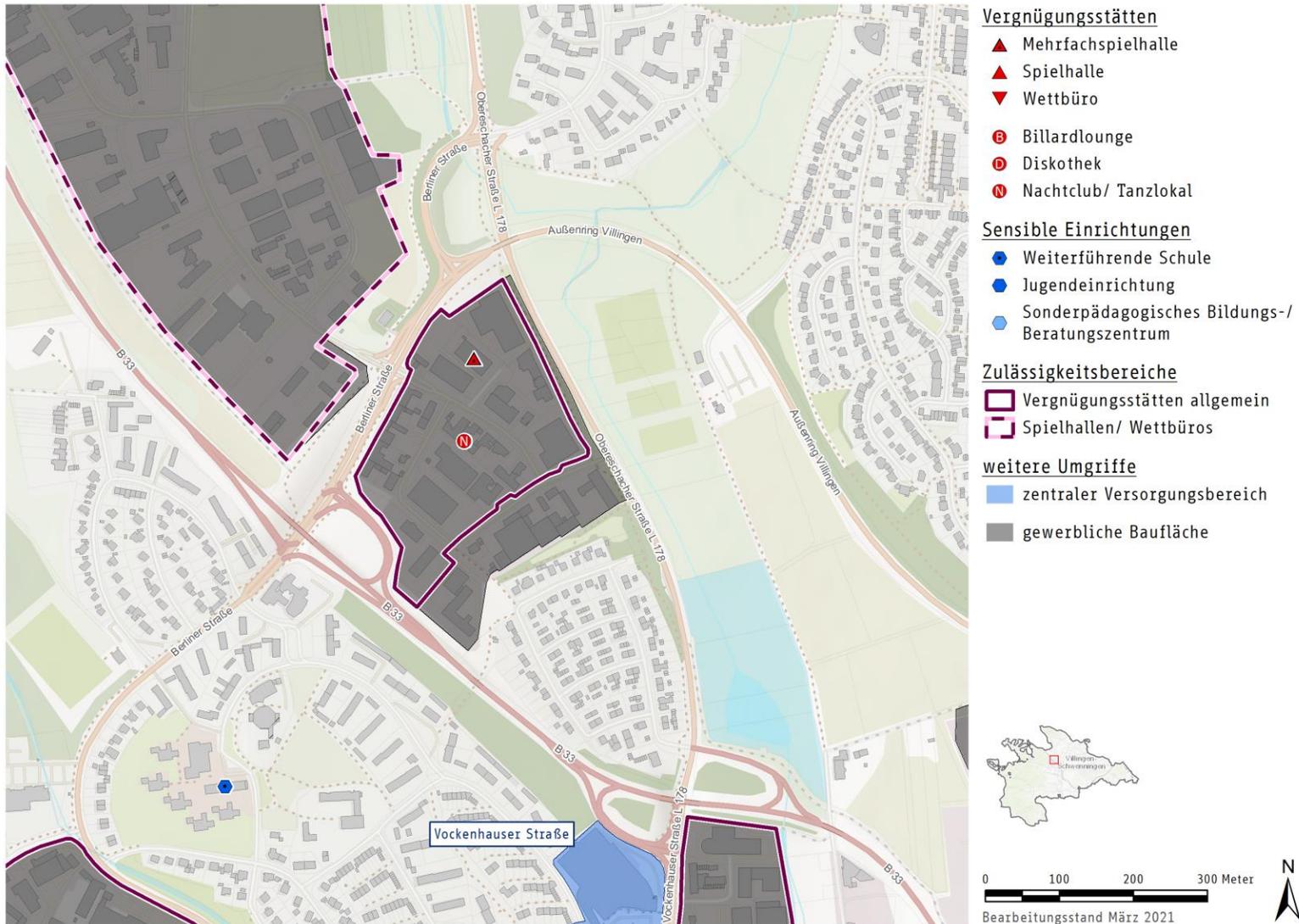


0 100 200 300 Meter

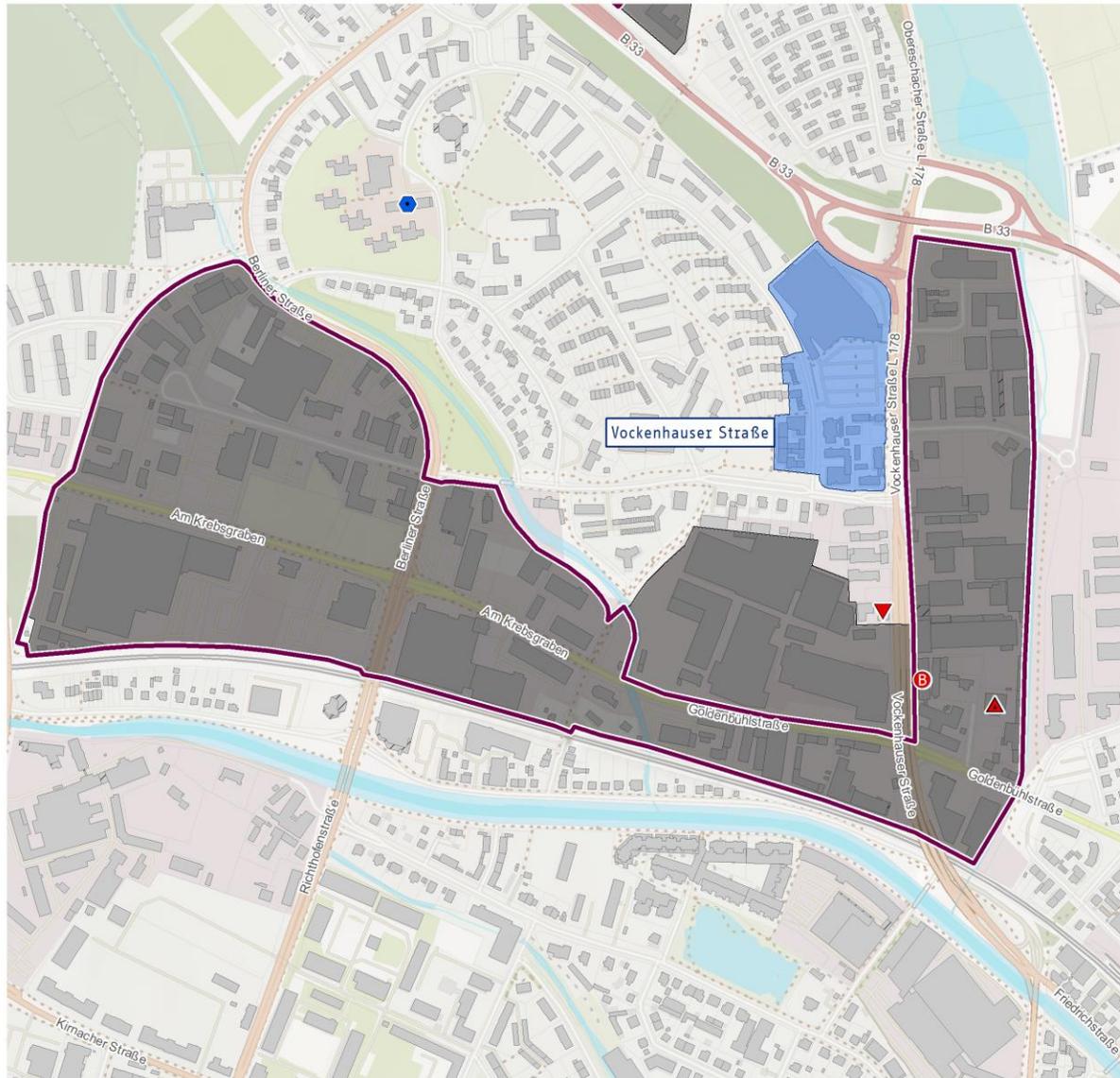
Bearbeitungsstand März 2021



Planbild 2: Zulässigkeitsbereich Ifängele



Planbild 3: Zulässigkeitsbereich Goldenbühl



Vergnügensstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Ⓟ Billardlounge
- Ⓧ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- Ⓡ Weiterführende Schule
- Ⓡ Jugendeinrichtung
- Ⓡ Sonderpädagogisches Bildungs-/Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- ▭ Vergnügensstätten allgemein
- ▭ Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

- zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche

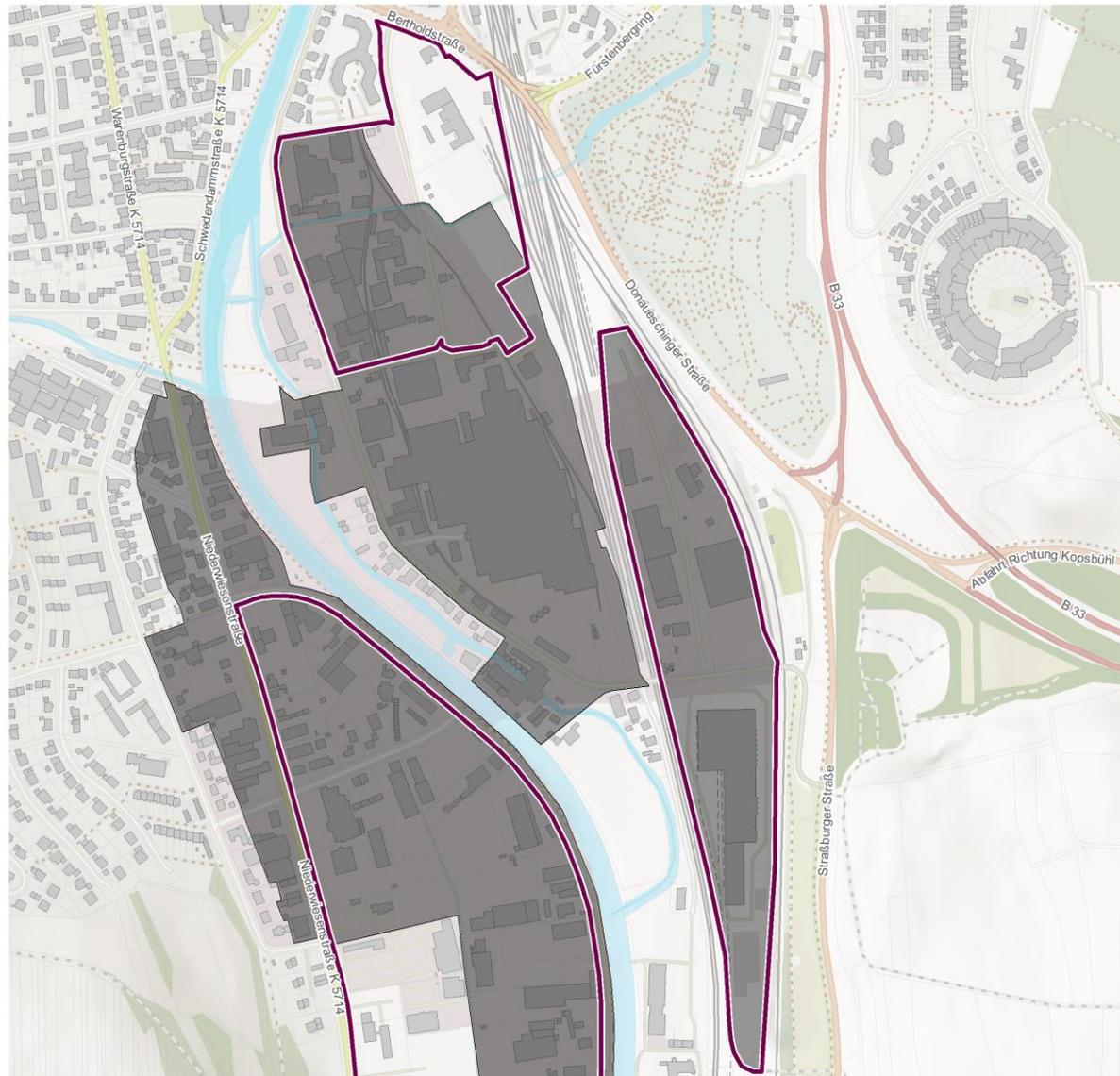


0 100 200 300 Meter

Bearbeitungsstand März 2021



Planbild 4: Zulässigkeitsbereich Lantwatten



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Ⓟ Billardlounge
- Ⓧ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- ◆ Weiterführende Schule
- ◆ Jugendeinrichtung
- ◆ Sonderpädagogisches Bildungs-/Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- Vergnügungsstätten allgemein
- Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

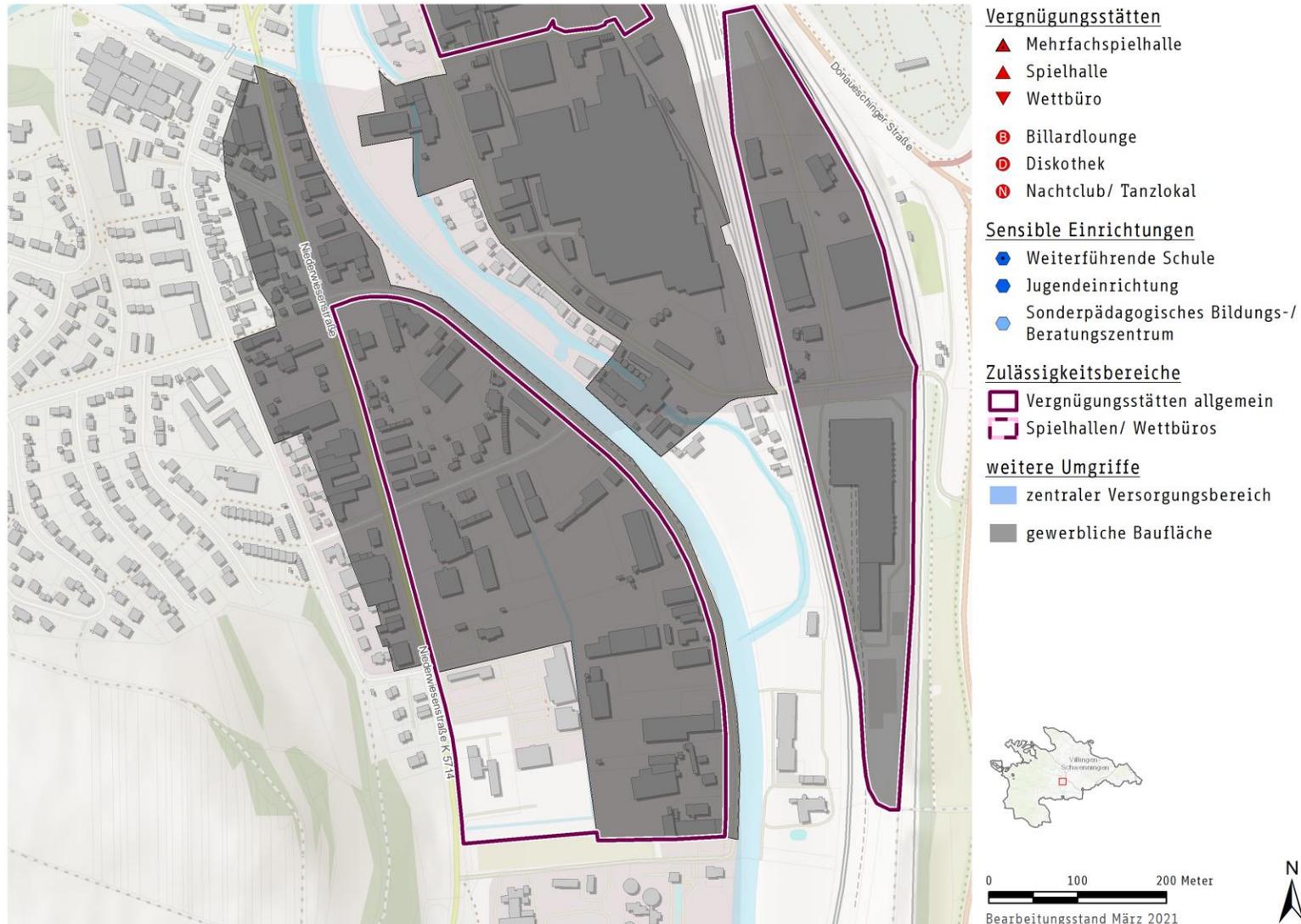
- zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche



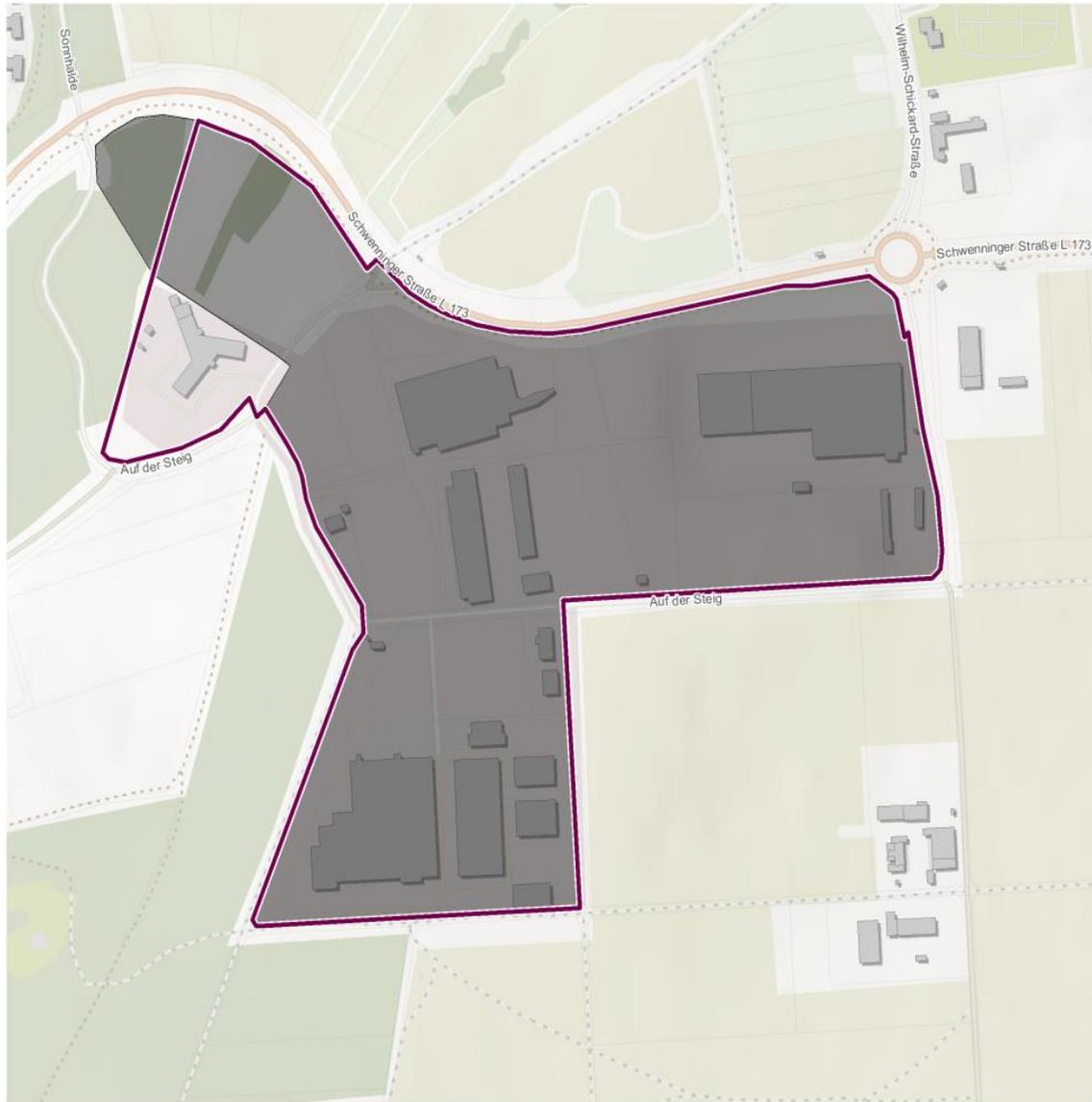
0 100 200 300 Meter
 Bearbeitungsstand März 2021



Planbild 5: Zulässigkeitsbereich Niederwiesenstraße



Planbild 6: Zulässigkeitsbereich Auf der Steig



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Ⓟ Billardlounge
- Ⓧ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- ⬢ Weiterführende Schule
- ⬢ Jugendeinrichtung
- ⬢ Sonderpädagogisches Bildungs-/ Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- ⬜ Vergnügungsstätten allgemein
- ⬜ Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

- ⬜ zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche

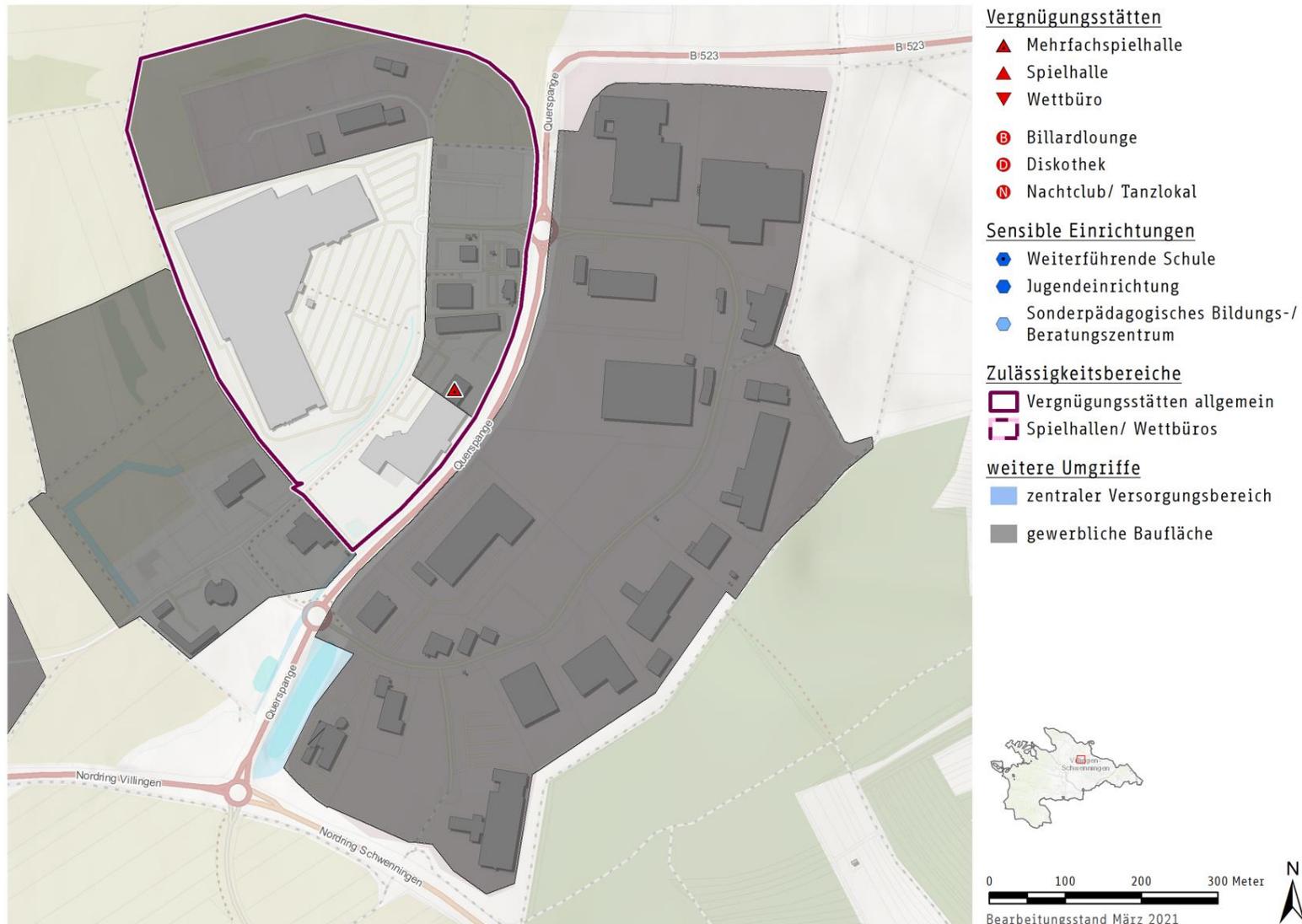


0 75 150 Meter

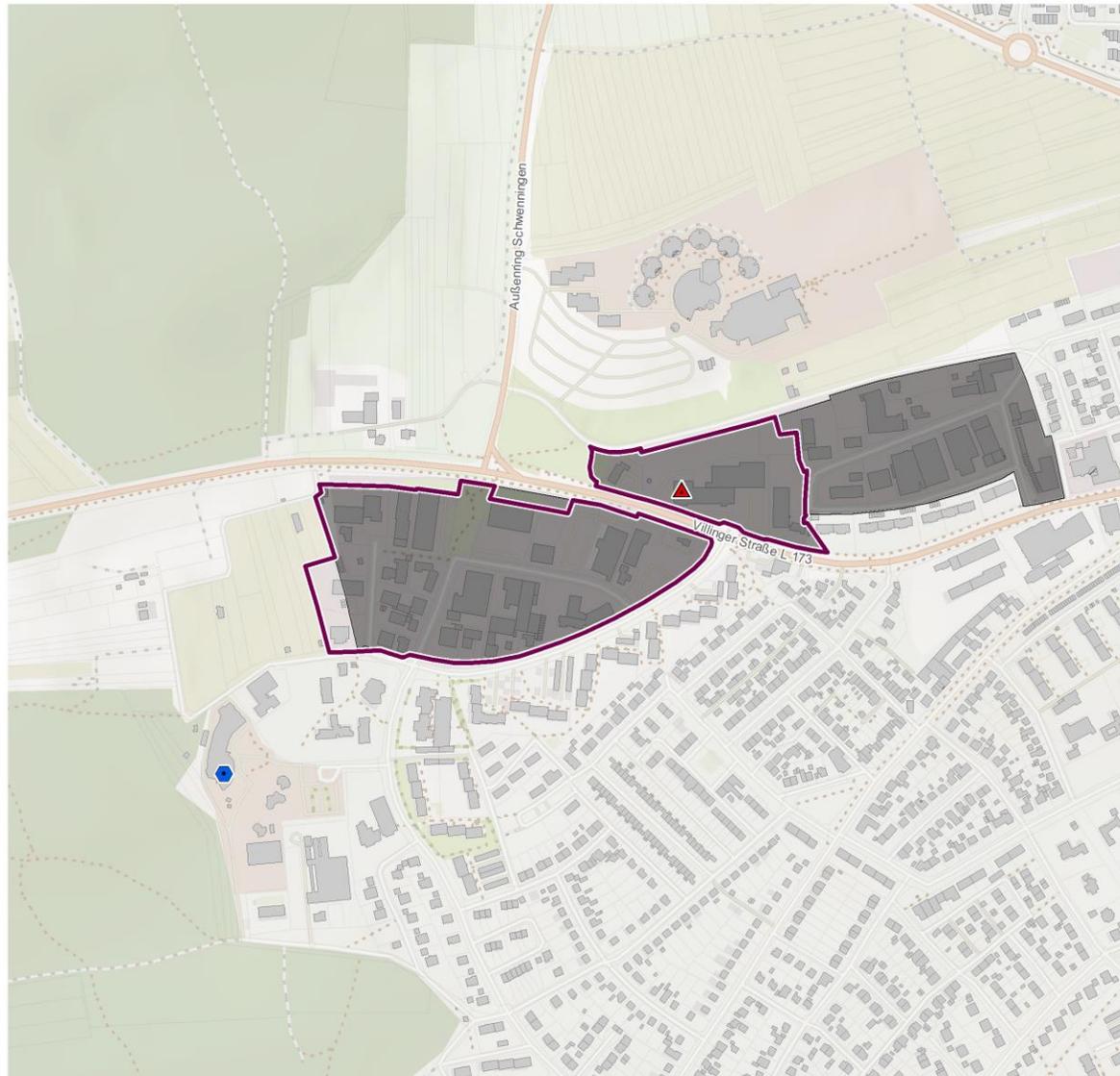
Bearbeitungsstand Mai 2021



Planbild 7: Zulässigkeitsbereich Neuer Markt



Planbild 8: Zulässigkeitsbereich Grabenäcker



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- ⓑ Billardlounges
- ⓓ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- ⬢ Weiterführende Schule
- ⬢ Jugendeinrichtung
- ⬢ Sonderpädagogisches Bildungs-/ Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- Vergnügungsstätten allgemein
- ▭ Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

- zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche

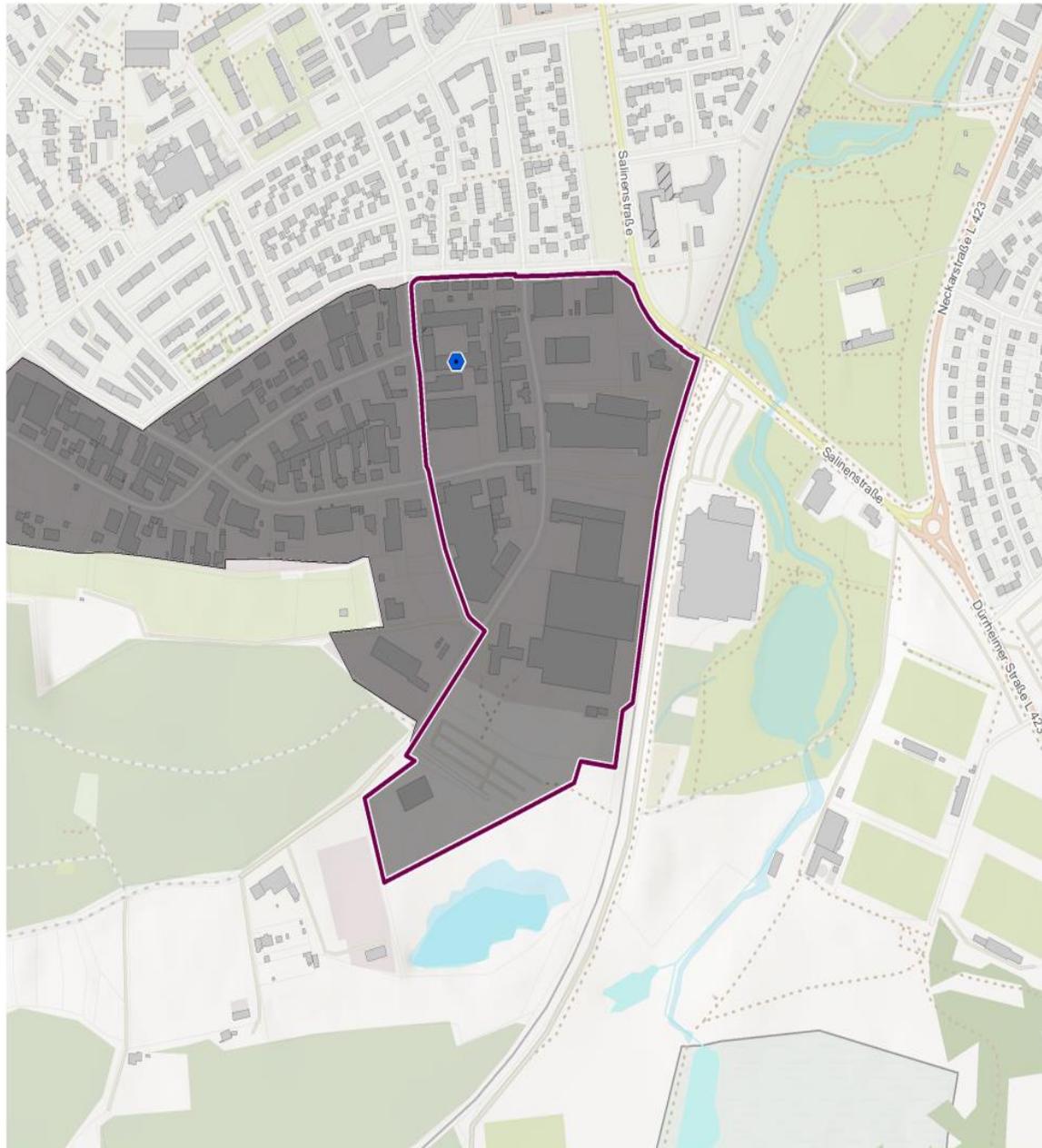


0 100 200 300 Meter

Bearbeitungsstand März 2021



Planbild 9: Zulässigkeitsbereich Dickenhardt



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Ⓟ Billardloungue
- Ⓧ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- Ⓛ Weiterführende Schule
- Ⓞ Jugendeinrichtung
- Ⓟ Sonderpädagogisches Bildungs-/ Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- ▭ Vergnügungsstätten allgemein

weitere Umgriffe

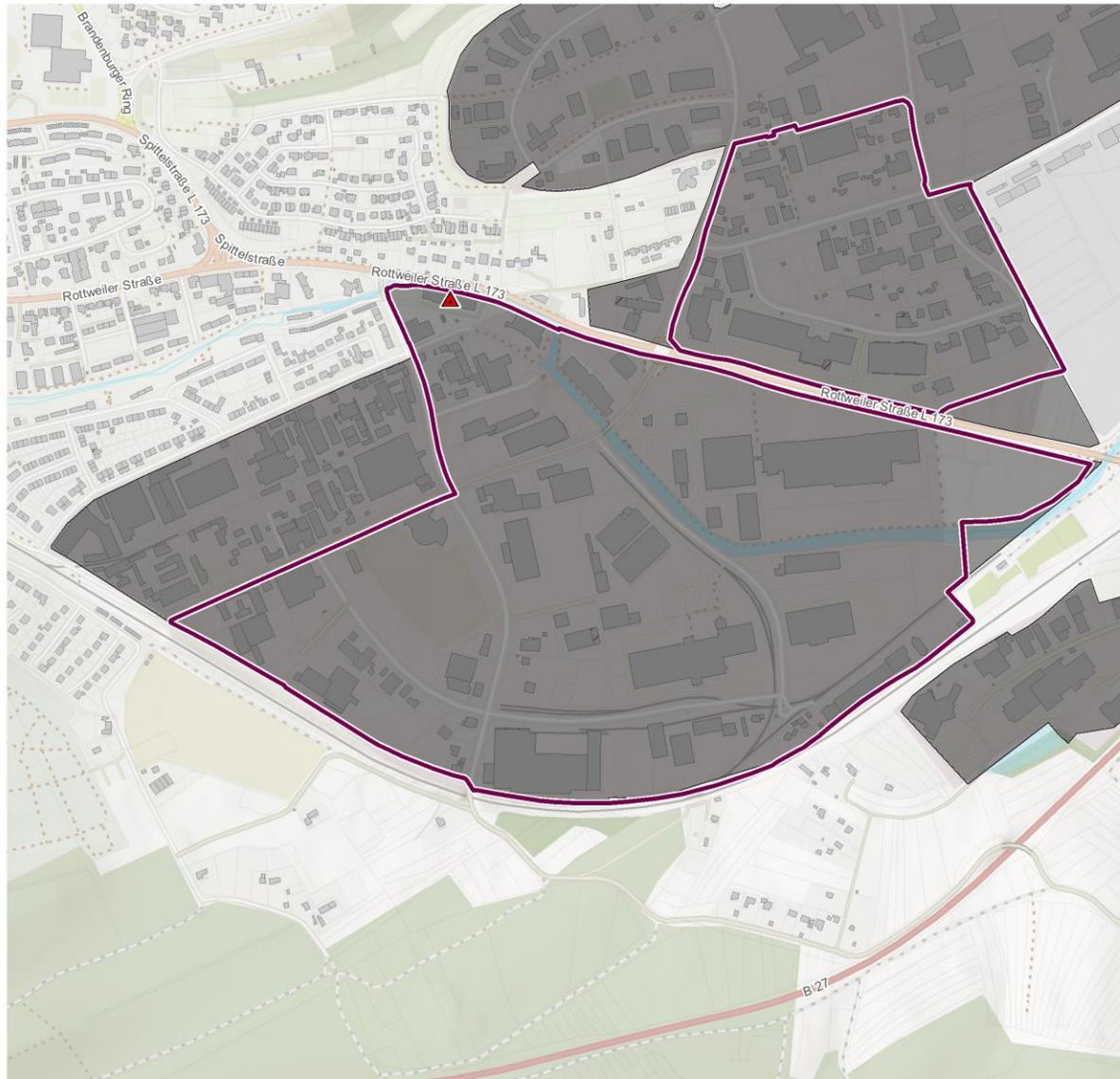
- zentraler Versorgungsbereich
- gewerbliche Baufläche



Bearbeitungsstand Mai 2020



Planbild 10: Zulässigkeitsbereich Rammelswiesen



Vergnügungsstätten

- ▲ Mehrfachspielhalle
- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- ⓑ Billardlounge
- ⓓ Diskothek
- Ⓝ Nachtclub/ Tanzlokal

Sensible Einrichtungen

- ⬢ Weiterführende Schule
- ⬢ Jugendeinrichtung
- ⬢ Sonderpädagogisches Bildungs-/ Beratungszentrum

Zulässigkeitsbereiche

- ▭ Vergnügungsstätten allgemein
- ▭ Spielhallen/ Wettbüros

weitere Umgriffe

- ▭ zentraler Versorgungsbereich
- ▭ gewerbliche Baufläche

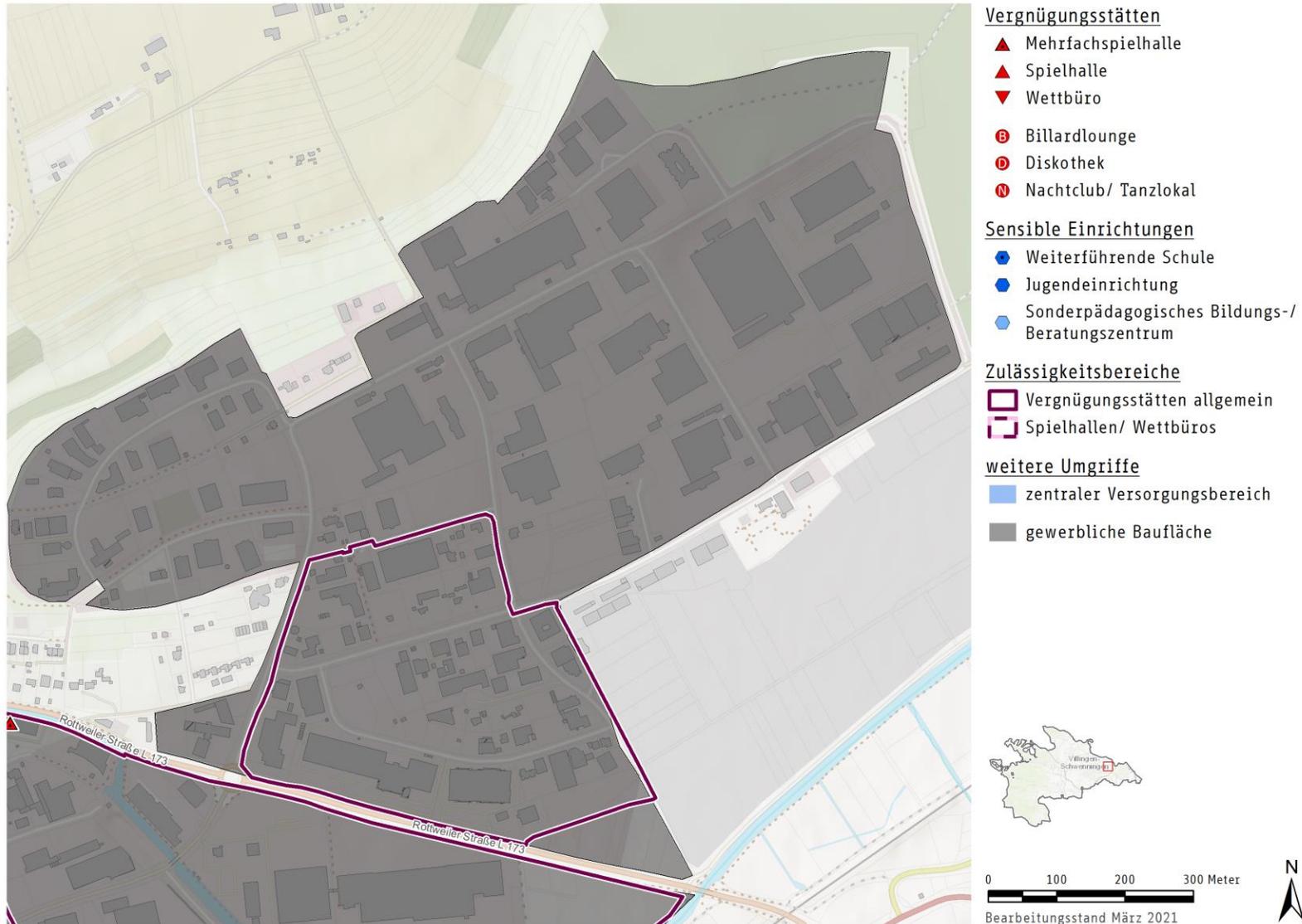


0 100 200 300 Meter

Bearbeitungsstand März 2021



Planbild 11: Zulässigkeitsbereich Industriegebiet Ost



Anlage

"Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros für die Stadt Villingen-Schwenningen" (Dr. Donato Acocella, 05/2021)