



## Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach



**Bericht**



**Bearbeiter:**  
Dr. rer. pol. Donato Acocella  
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, **21.02.2017**



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 BEGRIFFSDEFINITION: VERGNÜGUNGSSTÄTTE</b>	<b>4</b>
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten	7
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	10
<b>2.2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>11</b>
2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	13
2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.2.3 Städtebauliche Gründe	16
<b>2.3 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ</b>	<b>18</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE</b>	<b>19</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT VON ANSBACH</b>	<b>19</b>
3.1.1 Untersuchungskriterien zur Feststellung negativer Auswirkungen	20
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT VON ANSBACH</b>	<b>23</b>
3.2.1 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ansbach	23
3.2.2 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach	26
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBESTANDORTEN VON ANSBACH</b>	<b>31</b>
3.3.1 Gewerbestandort Bahnhofstraße	32
3.3.2 Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg	33
3.3.3 Gewerbestandort Welsersstraße/ Draisstraße	35
3.3.4 Gewerbestandort Brodswinden Süd	37
3.3.5 Gewerbestandort Flächen Claffheim	38
3.3.6 Gewerbestandort Hardtstraße Brodswinden und Rastanlage Ansbach	39
3.3.7 Gewerbestandort Industriestraße	41
3.3.8 Gewerbestandort Katterbach	42
3.3.9 Gewerbestandort Liebigstraße	43
3.3.10 Gewerbestandort Naglerstraße/ Adalbert-Pilipp-Straße	44
3.3.11 Gewerbestandort Rettiststraße	45
3.3.12 Gewerbestandort Rothenburger Straße	46
3.3.13 Gewerbestandort Schalkhäuser Landstraße	47
3.3.14 Gewerbestandort Schalkhäuser Straße	48
3.3.15 Gewerbestandort Stahlstraße	49
3.3.16 Gewerbestandort Technologiepark	50
<b>3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE AN SONSTIGEN STANDORTEN IN ANSBACH</b>	<b>52</b>



<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>55</b>
<b>4.1 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>56</b>
4.1.1 Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt	56
4.1.1.1 Räumliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches	56
4.1.1.2 Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs	60
<b>4.2 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN AN GEWERBESTANDORTEN</b>	<b>61</b>
<b>4.3 ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>64</b>
<b>5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG</b>	<b>65</b>
<b>6. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>67</b>
<b>6.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>67</b>
<b>6.2 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN</b>	<b>71</b>
<b>6.3 WECHSELWIRKUNG MIT DEN EINZELHANDELSBEZOGENEN STEUERUNGSANSÄTZEN</b>	<b>72</b>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO.....	12
--	----

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt.....	21
Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt.....	21
Foto 3: Positives Beispiel, andere Stadt.....	22
Foto 4: Positives Beispiel, andere Stadt.....	22
Foto 5: auffällige Gestaltung .....	27
Foto 6: verklebte Schaufenster.....	27
Foto 7: geschlossene Außenwirkung .....	27
Foto 8: stabiles Umfeld .....	27
Foto 9: verklebte Schaufenster.....	28
Foto 10: auffällige Werbeanlagen Spielhalle und Kino-Center.....	28
Foto 11: auffällige Werbeanlagen.....	29
Foto 12: geringe Sichtbarkeit, Eingang Schalkhäuser Str. ....	29
Foto 13: offene Gestaltung .....	30
Foto 14: unauffällige Gestaltung, stabiles Umfeld .....	30
Foto 15: verklebte Schaufenster.....	30
Foto 16: stabiles Umfeld .....	30
Foto 17: auffällige Gestaltung .....	31
Foto 18: Festsaal.....	31
Foto 19: geschlossene Außenwirkung .....	33
Foto 20: 2 hohe Sichtbarkeit.....	33
Foto 21: auffällige Gestaltung .....	35
Foto 22: Wohnnutzung im Umfeld.....	35
Foto 23: Spielhalle im Obergeschoß.....	37
Foto 24: 2 Spielhallen, Diskothek .....	37
Foto 25: auffällige Gestaltung .....	52
Foto 26: stabiles Umfeld .....	52
Foto 27: Theater/ Kino.....	53
Foto 28: Festsäle Orangerie.....	53
Foto 29: stabiles Umfeld .....	54
Foto 30: Wohnnutzung angrenzend.....	54
Foto 31: unauffällige Gestaltung .....	54
Foto 32: Wohnnutzung.....	54



## **KARTENVERZEICHNIS:**

<b>Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und sensiblen Einrichtungen in Ansbach .....</b>	<b>20</b>
<b>Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ansbach.....</b>	<b>24</b>
<b>Karte 3: Gewerbestandort Bahnhofstraße.....</b>	<b>32</b>
<b>Karte 4: Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg.....</b>	<b>34</b>
<b>Karte 5: Gewerbestandort Welslerstraße/ Draisstraße .....</b>	<b>36</b>
<b>Karte 6: Gewerbestandort Brodswinden Süd.....</b>	<b>38</b>
<b>Karte 7: Gewerbestandort Claffheim.....</b>	<b>39</b>
<b>Karte 8: Gewerbestandort Hardtstraße Brodswinden/ Rastanlage Ansbach .....</b>	<b>40</b>
<b>Karte 9: Gewerbestandort Industriestraße.....</b>	<b>41</b>
<b>Karte 10: Gewerbestandort Katterbach .....</b>	<b>42</b>
<b>Karte 11: Gewerbestandort Liebigstraße .....</b>	<b>43</b>
<b>Karte 12: Gewerbestandort Naglerstraße/ Adalbert-Pilipp-Straße.....</b>	<b>44</b>
<b>Karte 13: Gewerbestandort Rettiststraße .....</b>	<b>46</b>
<b>Karte 14: Gewerbestandort Rothenburger Straße.....</b>	<b>47</b>
<b>Karte 15: Gewerbestandort Schalkhäuser Landstraße .....</b>	<b>48</b>
<b>Karte 16: Gewerbestandort Schalkhäuser Straße .....</b>	<b>49</b>
<b>Karte 17: Gewerbestandort Stahlstraße.....</b>	<b>50</b>
<b>Karte 18: Gewerbestandort Technologiepark.....</b>	<b>51</b>
<b>Karte 19: Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Ansbach.....</b>	<b>58</b>
<b>Karte 20: Räumlicher Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Ansbach.....</b>	<b>59</b>
<b>Karte 21: Zulässigkeitsbereiche Gewerbestandorte Bahnhofstraße und Welslerstraße/ Draisstraße .....</b>	<b>62</b>
<b>Karte 22: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße.....</b>	<b>63</b>



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Ansbach häufen sich seit einiger Zeit, wie bundesweit in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, die Anträge auf die Errichtung von Spielhallen, Wettbüros und gastronomischen Einrichtungen mit Spielmöglichkeiten. Dabei ist vielerorts die Welle der Spielhallenanträge mit dem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AGGlüStV), welches am 28.06.2013 vom BayVerfG für verfassungskonform gehalten wurde, deutlich abgeebbt, dafür sind die Anträge zur Einrichtung von Wettbüros deutlich gestiegen. Dabei können sich Wettbüros - vergleichbar den Spielhallen - sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsociologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Wettbüros gehören zu den Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um reine Annahmestellen ohne Verbleibcharakter - d.h. beispielsweise ohne Sitzplätze, Tische und mehrere Bildschirme zur Übertragung von Sportevents - handelt<sup>1</sup>. Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Auch die Baurechtsnovelle 2013 hat hier keine Änderung hervorgebracht, obwohl mit dem Glücksspielstaatsvertrag und den Ausführungsgesetzen (Gewerberecht) hier möglicherweise eine Anpassung sinnvoll gewesen wäre.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und mittlerweile auch Wettbüros 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 eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob diese eine Folge sind.

---

<sup>1</sup> In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. BayVGH, Beschluss 08.06.2015, Az. 2 ZB 15.61, u.a. Rn. 14 juris mit weiteren Verweisen; vorher schon OVG NRW, Beschluss vom 14.02.2014, Az. 2 A 1181/13 und VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.



Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist demzufolge der Nutzungsausschluss und Schutz der Innenstadt. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können - z.B. Gewerbegebiete -, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>2</sup> - allerdings nicht unmöglich<sup>3</sup>.

Gewerbegebiete zeichnen sich jedoch zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten<sup>4</sup>. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete - sowie auch nicht überplante Gewerbebestandorte - sind im juristischen Sinne (noch) schützenswert bzw. schutzfähig<sup>5</sup>?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten - und auch in den nicht überplanten Gewerbebestandorten - insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebietes ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>6</sup>.)

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive von Vergnügungsstätten stellt sich die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnü-

---

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.

<sup>3</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

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

<sup>5</sup> Vgl. z.B. BayVGH, Beschluss vom 21.04.2015, Az. 9 ZB 12.1912, Rn. 13ff juris; BayVGH, Urteil vom 06.07.2005, Az. 1 B 01.1513, Rn. 43ff.

<sup>6</sup> Vgl. dazu z.B. VG 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 Plankonzeptes 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 Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



gungsstätten, also auch der Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>7</sup>. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, 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, von der Gesetzgebung abweichende Spielhallenpoli-  
tik<sup>8</sup> betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend  
detaillierte städtebauliche Begründung<sup>9</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Be-  
gründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden,  
wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen aus-  
schlaggebend waren<sup>10</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention kön-  
nen somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzurei-  
chenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar  
zu sein. Somit führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verla-  
gerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebietes hinsicht-  
lich Vergnügungsstätten überplant ist.

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

---

<sup>7</sup> Vgl. BayVGh, Beschluss vom 23.4.2015, Az. 15 ZB 13.2377, Rn. 12ff. juris.

<sup>8</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundes-  
gesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhän-  
gig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt."  
Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

<sup>9</sup> Vgl. dazu BayVGh, Beschluss vom 23.4.2015, Az. 15 ZB 13.2377, Rn. 22ff. juris; darüber hinaus auch  
z.B. VGh Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom  
21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>10</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



zept sollte zudem bestehende städtebauliche Konzepte berücksichtigen - so können beispielsweise Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten bei der Steuerung von Einzelhandel einerseits und von Vergnügungsstätten andererseits bestehen. Somit stellt das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ansbach einen weiteren wichtigen Baustein eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes dar.

Das Konzept beschränkt sich nicht auf Empfehlungen

- zur Ausweisung von Bereichen der Stadt Ansbach, in denen Vergnügungsstätten/ Wettbüros zukünftig gesteuert werden sollen, bzw.
- in welchen Bereichen der Stadt diese Nutzungen nicht (mehr) zulässig sind, sondern enthält insbesondere städtebauliche Begründungen zur Sicherung der Steuerungsziele mit den Mitteln der Bauleitplanung sowie Empfehlungen zur Minimierung der vielfältigen Störpotenziale.

Für jeden Standort innerhalb der Stadtgrenzen von Ansbach kann somit zukünftig abgelesen werden, ob Vergnügungsstätten und ggf. welche Unterarten zulässig sind, sowie welche Ansiedlungsbedingungen ggf. anzuwenden sind. Für die Untersuchungsgebiete wurden detaillierte Steuerungsempfehlungen aus der Bestandssituation heraus entwickelt, sodass die notwendigen städtebaulichen Begründungen für alle untersuchten Gebiete direkt abgeleitet werden können.

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

### 2.1 BEGRIFFSDEFINITION: VERGNÜGUNGSTÄTTE

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" v.a. 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 Vergnü-



gungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>11</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 Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten<sup>12</sup>.

#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken<sup>13</sup>,
- Wettbüros<sup>14</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>15</sup>

---

<sup>11</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>12</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002

<sup>13</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. 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.

<sup>14</sup> Der Übergang zur Wettvermittlungsstelle ist durch das Urteil des BayVGH sehr hoch angesetzt; es reicht das Anbringen von Monitoren, um aus einer Wettvermittlungsstelle ein Wettbüro als Vergnügungsstätte zu machen. Vgl. dazu BayVGH, Beschluss vom 15.01.2016, Az. 9 ZB 14.1146, Rn 7f. juris.

<sup>15</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).



- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- (zwischenzeitlich) Lasertags<sup>16</sup>.

#### Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>17</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>18</sup>.
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Paintball<sup>19</sup>.

#### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/ Multiplex-Kino<sup>20</sup> (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform - z.B. geringe/ fehlende sportliche Ausrichtung - kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Anmierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte) und
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

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

---

<sup>16</sup> Vgl. auch zur Abgrenzung gegenüber Paintball OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28.09.2016, AZ. 8 A 10338/16, Rn. 24, juris.

<sup>17</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

<sup>18</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>19</sup> Vgl. BayVGh, Urteil vom 27.11.2012, Az. 15 BV 09.2719, Rn. 41, juris.

<sup>20</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



steht<sup>21</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffes gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffes 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 "Gaststätten" 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>22</sup>.

### **2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen 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.

**Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>23</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

---

<sup>21</sup> Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: 2008.

<sup>22</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigen Maß entspricht.

<sup>23</sup> Nach dem Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) des Freistaates Bayern vom 25.06.2012 ist eine Sperrzeit von 3 Uhr bis 6 Uhr von Spielhallen einzuhalten, die von den Gemeinden bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse verlängert werden kann, vgl. AGGlüStV Art 11 (2).



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.

**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 v.a. allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>24</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>25</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>26</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen, sodass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

**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>27</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

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

---

<sup>24</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>25</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>26</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>27</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 Betriebes in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."



Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen, 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.

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

**Rotlichtangebote** sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>28</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>29</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, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>30</sup>. Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen<sup>31</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

*Prostitutive Einrichtungen* wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>32</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

---

<sup>28</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>29</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

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

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

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



### 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>33</sup>

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 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 Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können."<sup>34</sup>

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten 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.

---

<sup>33</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>34</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.



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

Spielhallen weisen zumeist eine eher negative 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 geschlossene wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese i.d.R. 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.

## **2.2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

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

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

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



**Abb. 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

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 Umfanges 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 Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

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

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



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

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

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

*(2) Zulässig sind*

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

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

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

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

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

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

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

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>35</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebietes konform gehen. V.a. 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>36</sup> Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

---

<sup>35</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechtes am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>36</sup> Ebd.



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>37</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 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 über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt.<sup>38</sup> Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt v.a. damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 m<sup>2</sup> maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>39</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>38</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>40</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.



Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.<sup>41</sup>

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.<sup>42</sup> Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> analog angewendet.<sup>43</sup> Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

### 2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>44</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.

<sup>41</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>42</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>43</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

<sup>44</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.



Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>45</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>46</sup> In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.<sup>47</sup>

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

### 2.2.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>46</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>47</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>48</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebietes widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebietes 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 eine 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 Gebietes kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

Wie erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>49</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!

---

<sup>49</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09, S. 10.



### 2.3 EXKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ

Der erste Glücksspieländerungsstaatsvertrag ist zum 01.07.2012 in Kraft getreten. Auch wenn dieser, wie auch die Länderglücksspielgesetze, suchtpreventiv motiviert ist, ergeben sich aus den dortigen Vorschriften z.T. erhebliche Folgen für die kommunale Planung. An dieser Stelle soll keine rechtlich basierte Kritik an den Vorschriften geübt werden, es sollen lediglich die Konsequenzen im Hinblick auf die nachfolgend erarbeitete Konzeption aufgezeigt werden.

Mit dem Glücksspielstaatsvertrag werden die Wettbüros (Sportwetten) als eigene Kategorie der Vergnügungsstätten<sup>50</sup> legalisiert. Die Konzessionierung und damit einhergehend die Begrenzung der Konzessionen wirkt sich planerisch nur dann aus, wenn sich durch eine Häufung von Einrichtungen ein städtebaulicher Trading-Down-Effekt identifizieren lässt bzw. ausgelöst wird. Eine Minimierung der Wahrscheinlichkeit eines Trading-Down-Effektes kann ggf. dadurch erreicht werden, dass in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle oder eine Spielbank befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden dürfen (§ 21 Erster GlüÄndStV).

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für die kommunale Planung stellt die Anforderung an die Spielhallenkonzentration dar. Danach müssen Spielhallen einen Mindestabstand untereinander haben, der durch die Länder zu konkretisieren ist (§ 25 (1) Erster GlüÄndStV); ebenso sind zukünftig Mehrfachspielhallen untersagt (§ 25 (2) Erster GlüÄndStV). Nicht zuletzt kann sich das "Werbeverbot" der Spielhallen positiv auf die städtebauliche Wirkung von Spielhallenstandorten auswirken (§ 26 (1) Erster GlüÄndStV).

Auch wenn diese Vorschriften suchtpreventiv wirken sollen, haben diese erhebliche Auswirkungen auf die kommunale Planung.

In diesem Zusammenhang geht das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGLüStV) des Freistaates Bayern vom 25.06.2012 noch weiter: Das Verbot der Mehrfachspielhallen bzw. von mehreren Spielhallen in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex (Art. 9 (2) AGGLüStV) ergibt sich

---

<sup>50</sup> Sofern die konkrete Ausgestaltung der Einrichtung diese Einstufung begründet.



logischerweise aus dem abstrakt formulierten Mindestabstand. Der Mindestabstand zwischen Spielhallen wird mit 250 Meter Luftlinie (Art. 9 (3) AGGlüStV) festgelegt.

Aus dieser Konstellation kann sich ergeben, dass die einzigen noch möglichen Standorte für neue Spielhallen solche sind, die stadtplanerisch unerwünscht bzw. planungsrechtlich unzulässig sind.

Nach Art. 9 (3) AGGlüStV kann "unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls"<sup>51</sup> von dem festgesetzten Mindestabstand abgewichen werden, jedoch ist unklar, ob damit städtebaulichen Belangen (z.B. wie dieser städtebaulichen Konzeption) Rechnung getragen werden kann und beispielsweise die gewerberechtlichen Mindestabstände durch städtebaulich begründete Mindestabstände unterschritten werden können.

### **3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE**

In Ansbach wurden im Januar 2016 auf der Basis einer Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Zudem wurden alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO untersucht, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

Nachfolgend wird zunächst die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten auf der gesamtstädtischen Ebene dargestellt (vgl. Kap. 3.1). Sodann wird die Funktions- und Standortanalyse für die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche (vgl. Kap. 3.2), für Gewerbestandorte (vgl. Kap. 3.3) sowie für sonstige Standorte (vgl. Kap. 3.4) aufgezeigt.

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

Die Bestandssituation in Ansbach zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine starke Konzentration auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich inkl. dessen Ergänzungsbereiches. Zudem weist insbesondere

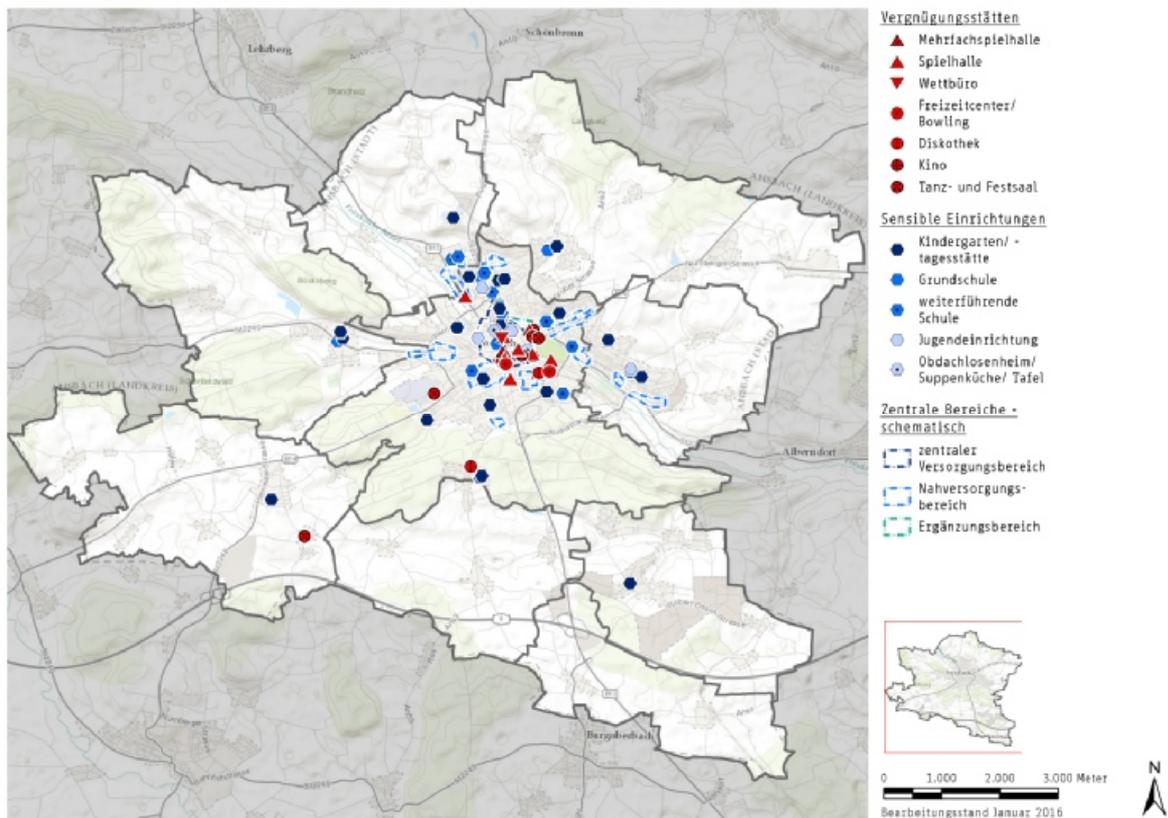
---

<sup>51</sup> Art. 9 (3) AGGlüStV: "Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalles Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen."



der Gewerbestandort Welserstraße/ Draisstraße südlich des Bahnhofes einen größeren Bestand an Vergnügungsstätten auf (vgl. Karte 1).

**Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten und sensiblen Einrichtungen in Ansbach**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im Januar 2016 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Ansbach

### 3.1.1 Untersuchungskriterien zur Feststellung negativer Auswirkungen

Zu beurteilende Untersuchungskriterien zur Analyse von Konfliktpotenzialen und möglichen negativen Auswirkungen auf Nachbarschaft/ Umfeld sind

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. ggf. Baugebiet (BauNVO), Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang, etc.),
- die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- die Struktur des unmittelbaren und näheren Umfeldes (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität, Leerstände, Investitionsstau, Anzeichen für Trading-Down-Prozess, Publikumsorientierung bei Gewerbestandorten etc.),

- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum. Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster, oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

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

Foto 1: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: Negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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



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 funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen 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 Umfeldersituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### 3.1.2 Ziele

Hauptanliegen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Ansbach ist es,

- Bereiche bzw. Gebiete zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Ansbach entgegensteht,
- sowie hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

Vergnügungsstätten sollen somit nicht städtebaulich verdrängt werden, was ggf. lediglich zu einer Verlagerung der Problematik führen würde, sondern durch eine gezielte Minimierung der spezifischen Störpotenziale nutzungsverträglicher werden.

Diesem konzeptionellen Grundverständnis stehen verschiedene (Schutz-)Ziele gegenüber, die zum einen zur Bewertung der Bestandsituation herangezogen werden kön-



nen und zum anderen als Leitfaden für eine konzeptionelle Steuerungsempfehlung gelten.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen/ Wettbüros in Ansbach sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes (Innenstadt, Haupteingangsstraßen),
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbestandorten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, in innerstädtischen Nebenlagen und in den Gewerbestandorten sowie
- die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

### **3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER INNENSTADT VON ANSBACH**

Wie in Kap. 3.1 in Karte 1 dargestellt, sind die Vergnügungsstätten überwiegend im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach inklusive dessen Ergänzungsbereich angesiedelt. Die Bewertung der Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 3.1.1).

#### **3.2.1 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ansbach**

Die nachfolgende Karte 2 verdeutlicht die **Lage der Vergnügungsstätten** im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen im Bereich zwischen der Rezat und der Bundesstraße B 13/ Residenzstraße im Norden sowie der Bahnlinie im Süden. Nördlich der Rezat bzw. der Bundesstraße B 13/ Residenzstraße gehören auch das Brücken-Center und der unmittelbar nördlich daran angrenzende Bereich zum zentralen Versorgungsbereich. Im

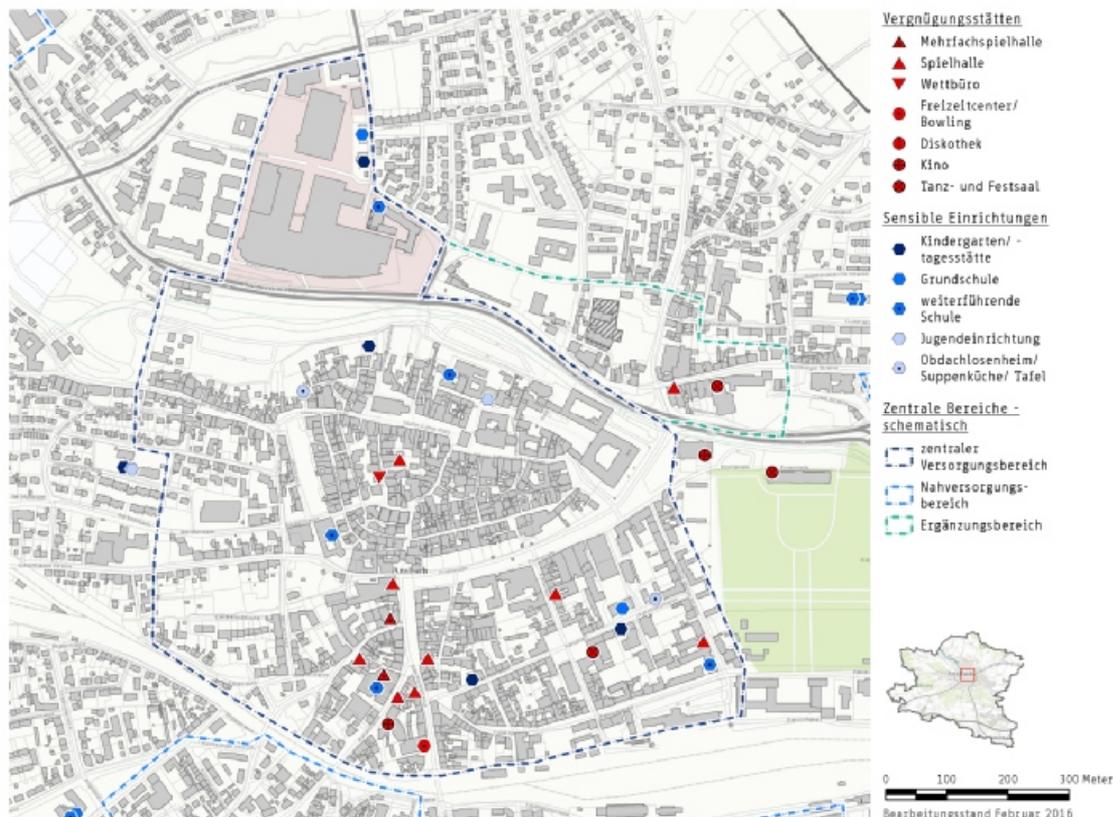


Westen verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Wesentlichen entlang der Achse Schöneckerstraße bzw. Kasernendamm bis zur Bahnlinie im Süden. Im Osten begrenzt der Hofgarten den zentralen Versorgungsbereich.

Östlich an das Brücken-Center schließt nördlich der Bundesstraße B 13/ Residenzstraße sowie südlich der Brauhausstraße und der Bauhofstraße der Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an

Im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich eine Konzentration von Vergnügungsstätten entlang der Maximilianstraße, der Endresstraße und der Kanalstraße. Weitere Vergnügungsstätten befinden sich östlich dieses Bereiches zwischen Altstadt und Bahnhof an der Karlstraße und der Bischof-Meiser-Straße, in der Altstadt an der Platenstraße sowie im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches an der Nürnberger Straße.

**Karte 2: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ansbach**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im Januar 2016 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Ansbach



Der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im Bereich der Altstadt, die im Norden durch die Rezat und im Süden durch die Schalkhäuser Straße bzw. durch die Promenade begrenzt wird. Insbesondere entlang der Straße Neustadt und der Uzstraße sowie auch in den Bereichen um den Martin-Luther-Platz und den Johann-Sebastian-Bach-Platz sind zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Hier befinden sich überwiegend kleinere Fachgeschäfte mit Angeboten aus allen Bedarfsbereichen mit einem Schwerpunkt auf innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhe oder Haushaltswaren. Das Angebot wird hier durch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen ergänzt.

In den übrigen Bereichen der Altstadt und auch südlich davon bis zum Bahnhof ist insbesondere das Einzelhandelsangebot geringer; der funktionale Besitz weist eine deutlich geringere Dichte auf. Vor allem im westlichen Bereich der Altstadt und südlich der Altstadt - im Bereich Maximilianstraße/ Kanalstraße - sind vermehrt Leerstände zu verzeichnen, die auf funktionale und strukturelle Defizite hinweisen. Weite Teile des zentralen Versorgungsbereiches sind durch Bereiche mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen geprägt; dies gilt auch für große Teilbereiche der Altstadt abseits der o.g. Haupteinkaufsstraßen.

Innerhalb der Altstadt befinden sich in der Platenstraße eine Spielhalle und ein Wettbüro.

Während die städtebauliche Situation im Bereich der Altstadt mit ihrem attraktiven Erscheinungsbild insgesamt relativ stabil erscheint, zeigt sich südlich der Schalkhäuser Straße/ Promenade eine geringe - bzw. in Teilbereichen differenzierte - Qualität. Vor allem im Bereich der Maximilianstraße und der Kanalstraße sind vermehrt Investitionsrückstände im privaten Bereich festzustellen, was sich vor allem in sanierungsbedürftigen Fassaden zeigt. Im Bereich Endresstraße/ Maximilianstraße/ Kanalstraße konzentrieren sich auch mehrere (Mehrfach-)Spielhallen sowie einige Leerstände. Teilweise sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar.

Der südöstliche Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches - zwischen der der Alten Poststraße und der Bischof-Meiser-Straße - wird hingegen durch zahlreiche öffentliche Einrichtungen geprägt. Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gastrono-



miebetriebe sind hier - ausgenommen von Teilbereichen des Bahnhofplatzes und der Turnitzstraße - nur in einem für einen zentralen Versorgungsbereich vergleichsweise geringen Umfang zu verzeichnen.

Im südöstlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches sind in der Bischof-Meiser-Straße und in der Karlstraße je eine Spielhalle ansässig.

Der Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird im westlichen Teilbereich durch einen großen Supermarkt geprägt. Der östliche Teilbereich weist hingegen einen Nutzungsmix aus öffentlichen Einrichtungen, Gastronomie- und Dienstleistungs- sowie (wenigen) Einzelhandelsbetrieben und Wohnen auf.

Zudem befindet sich hier eine Spielhalle.

### **3.2.2 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach**

Im Folgenden werden die Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach standortbezogen hinsichtlich ihrer Störpotenziale wie z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum näher analysiert.

#### **Standort Platenstraße 9/ 14**

##### **Spielhalle**

- Lage im zentralen Versorgungsbereich (Eingänge über Platenstraße und Hinterhof)
- Einzelhandel und Dienstleistungsangebote befinden sich im Umfeld
- Weitere Spielhallen im Umfeld
- Städtebaulich/ gestalterisch und funktional stabile räumliche Situation
- Auffällige Außenwerbung und Gestaltung
- Geschlossene Außenwirkung

##### **Wettbüro**

- Geschlossene Außenwirkung, nicht einsehbar
- Verklebte Schaufenster, auffällige Gestaltung

Foto 5: auffällige Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 6: verklebte Schaufenster



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

## Standort Endresstraße 15

### Spielhalle

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Einzelhandel und Dienstleistungen befinden sich im Umfeld sowie Wohnen
- Weitere Vergnügungsstätten liegen im Umfeld (Maximilianstraße)
- Städtebaulich funktional stabiles Umfeld
- Auffällige Werbeanlagen
- Lage im Erdgeschoß, geschlossene Außenwirkung, Schaufenster sind nicht einsehbar

Foto 7: geschlossene Außenwirkung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 8: stabiles Umfeld



Quelle: eigenes Foto Januar 2016



### **Standort Kanalstraße 2-12/ 5/ 13**

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden sich im Umfeld

### **Mehrfachspielhalle**

- Verklebte Schaufenster
- Geschlossen wirkende Erdgeschoßzone, nicht einsehbar

### **Spielhalle**

- Sanierungsbedürftige Fassaden
- Auffällige Werbeanlagen/ Gestaltung
- Geschlossen wirkende Erdgeschoßzone, nicht einsehbar

### **Kino-Center**

- Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

An diesem Standort besteht eine Vergnügungstättenkonzentration und Trading-Down-Gefahr.

Foto 9: verklebte Schaufenster



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 10: auffällige Werbeanlagen Spielhalle und Kino-Center



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### **Maximilianstraße 8/ 16/ 17/ 26a Endresstraße 2a**

### **Mehrfachspielhalle, drei Spielhallen**

- Lage im zentralen Versorgungsbereich

- Einzelhandel und Dienstleistungen befinden sich im Umfeld
- Sanierungsbedürftige Fassaden im Umfeld
- Auffällige Werbeanlagen
- Geschlossene Außenwirkung
- Geringe Sichtbarkeit der Spielhalle Maximilianstr. 8 auf Grund der rückwärtigen Lage und des Einganges über die Schalkhäuser Straße
- Hohe Sichtbarkeit im Bereich der südlichen Maximilianstraße und Endresstraße
- Vergnügungstättenskonzentration
- Trading-Down-Gefahr

**Foto 11: auffällige Werbeanlagen**



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

**Foto 12: geringe Sichtbarkeit, Eingang Schalkhäuser Str.**



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### **Standort Karlstraße 5/ Karlsplatz 7-9 Spielhalle**

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- Überwiegend Dienstleistungsnutzungen im Umfeld
- Unauffällige Werbeanlagen/ Gestaltung
- Relativ offene Gestaltung
- Geringfügige Wirkung auf den Außenraum
- Stabiles Umfeld
- Weitere Vergnügungstätten im Umfeld



## Festsaal

- Unauffällige Gestaltung, keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Foto 13: offene Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 14: unauffällige Gestaltung, stabiles Umfeld



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

## Standort Bischof-Meiser-Straße 18

### Spielhalle

- Lage im zentralen Versorgungsbereich, nördlich des Bahnhofs
- Öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umfeld
- Städtebaulich stabile Situation im Umfeld
- Geschlossen wirkende Erdgeschoßzone
- Negative Wirkung auf den Außenraum

Foto 15: verklebte Schaufenster



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 16: stabiles Umfeld



Quelle: eigenes Foto Foto Januar 2016

## Standort Nürnberger Straße 16/ 30

### Spielhalle

- Lage im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Eingänge über Nürnberger Straße und Residenzstraße)
- Überwiegend Dienstleistungsangebote im Umfeld
- Eingangssituation Innenstadt
- Auffällige Außenwerbung und Gestaltung
- Geschlossene Außenwirkung, nicht einsehbar
- Beeinträchtigung des Stadtbildes
- Stabiles Umfeld

### Festsaal

- Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Foto 17: auffällige Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 18: Festsaal



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBESTANDORTEN VON ANSBACH

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

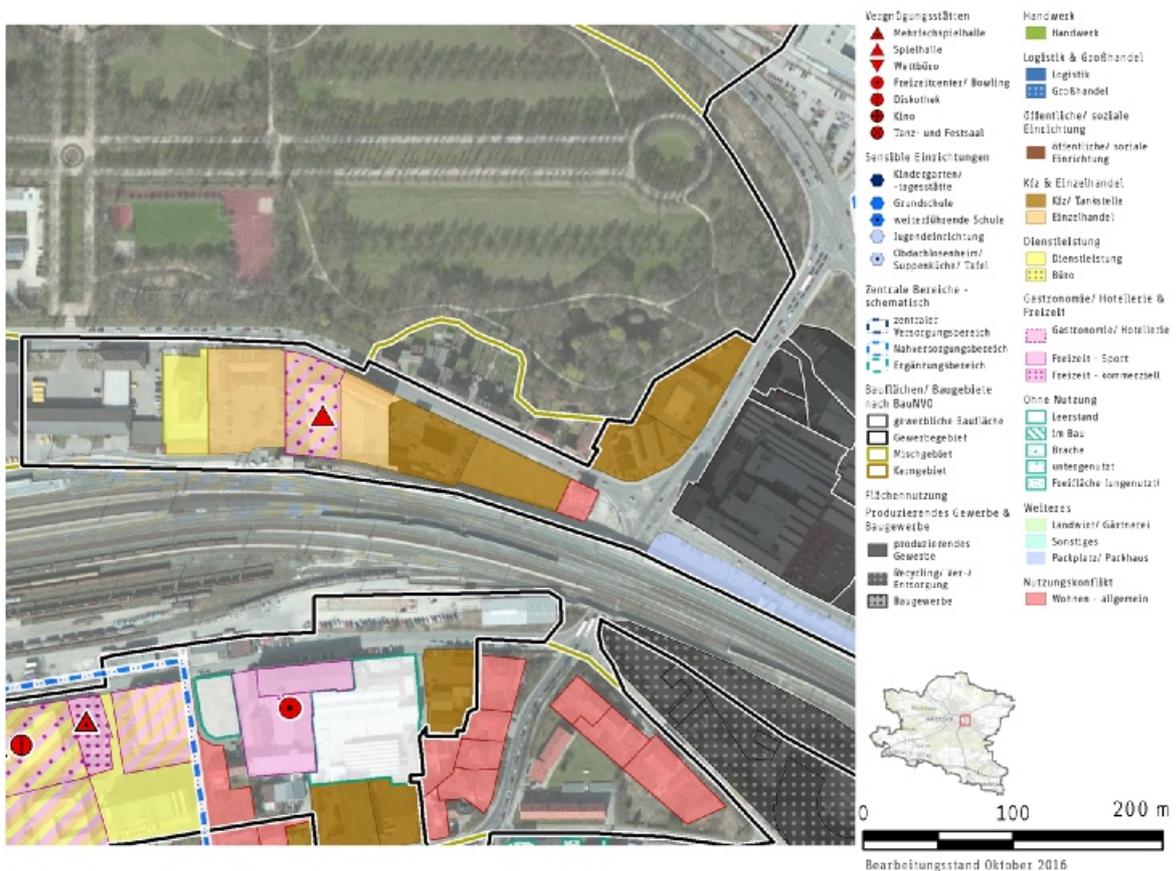


Nachfolgend werden zunächst die Gewerbestandorte beschrieben, in denen bereits eine oder mehrere Vergnügungsstätten angesiedelt sind (Gewerbestandorte Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg und Welserstraße/ Draisstraße), anschließend (ab Kap. 3.3.4) diejenigen Gewerbestandorte ohne Vergnügungsstätte (jeweils in alphabetischer Reihenfolge).

### 3.3.1 Gewerbestandort Bahnhofstraße

Der Gewerbestandort Bahnhofstraße befindet sich nördlich der Bahngleise und östlich des zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um einen vergleichsweise kleinen Bereich mit einer Ausdehnung entlang der Bahnhofstraße zwischen Postgelande und der Matthias-Oechsler-Straße. Im Norden grenzen Wohnnutzungen und der Hofgarten unmittelbar an, im Süden stellen die Bahngleise die Begrenzung dar (vgl. Karte 3).

Karte 3: Gewerbestandort Bahnhofstraße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Der Bereich wird durch publikumsorientierte Nutzungen - Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen - sowie Betriebe des Kfz-Gewerbes - geprägt. Darüber hinaus befindet sich dort eine Spielhalle. Es sind keine Entwicklungspotenziale ersichtlich.

### **Standort Bahnhofstraße 8**

#### **Spielhalle (mit Internet-Café)**

- Lage im Gewerbestandort (Bahnhofstraße), östlich des zentralen Versorgungsbereiches
- Einzelhandelsnutzungen befinden sich im Umfeld (Getränkemarkt und Lebensmittel-discounter) sowie Wohnen
- Auffällige Werbeanlagen
- Geschlossene Außenwirkung, da Schaufenster nicht einsehbar
- Introvertierte Gestaltung
- Hohe Sichtbarkeit

Foto 19: geschlossene Außenwirkung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 20: 2 hohe Sichtbarkeit



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### **3.3.2 Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg**

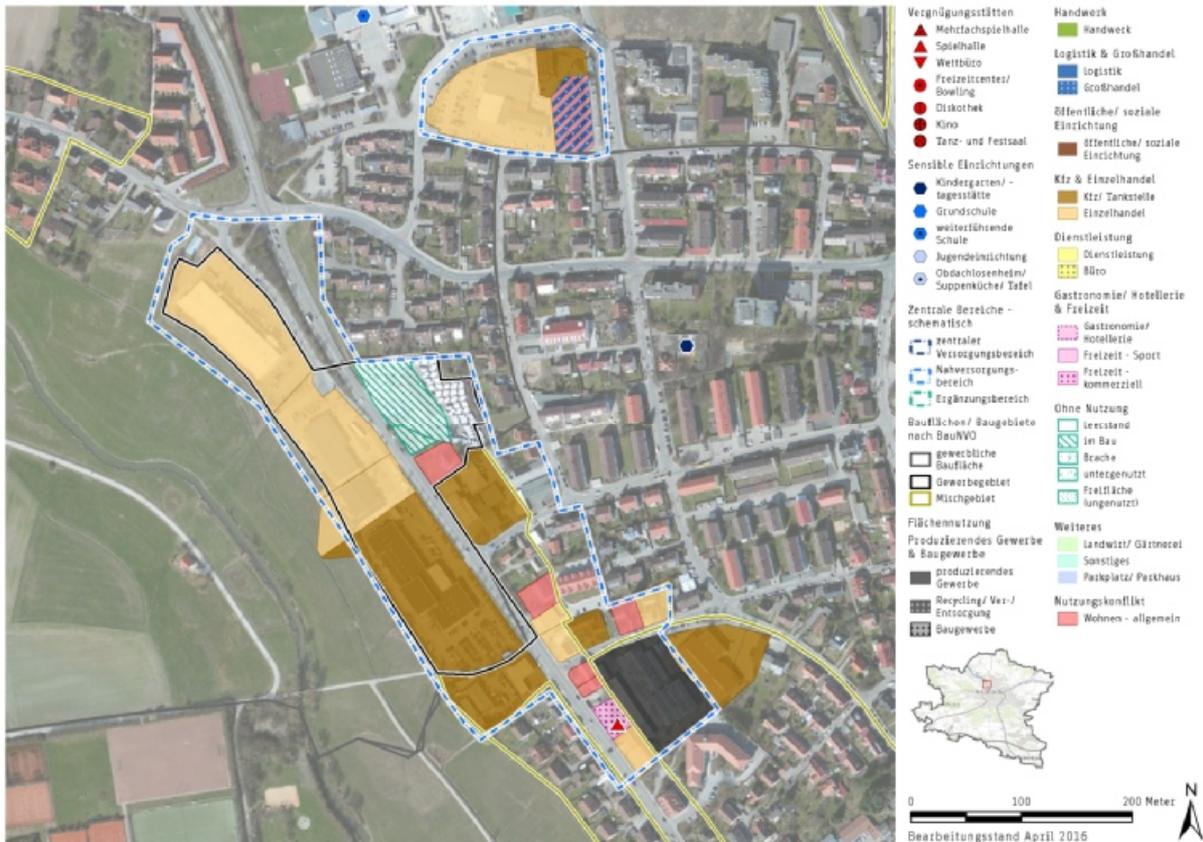
Der Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg befindet sich nordwestlich der Ansbacher Innenstadt. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Würzburger Landstraße sowie im Bereich des Schleifweges. Im Os-



ten grenzt Wohnbebauung unmittelbar an, im Westen stellen landwirtschaftlich genutzte Flächen die Begrenzung dar (vgl. Karte 4).

Die Nutzungsstruktur wird im Teilbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße vor allem durch publikumsorientierte Betriebe, d.h. durch - teilweise großflächige - Einzelhandelsbetriebe<sup>52</sup> sowie Betriebe des Kfz-Gewerbes, geprägt. Zudem befindet sich im Süden des Teilbereiches eine Spielhalle.

**Karte 4: Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Der Teilbereich Schleifweg wird von einem großflächigen Lebensmittelbetrieb und einem Betrieb des Kfz-Gewerbes geprägt. Unmittelbar westlich grenzt ein ausgedehntes Schulgelände an den Teilbereich an.

<sup>52</sup> Auf der zum Zeitpunkt der vor-Ort-Begehung als im Bau befindlich erfasste Fläche befinden sich mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt, einer Bäckereifiliale inkl. Café und einer Apotheke weitere publikumsorientierte Betriebe.

Die Baustruktur ist in allen Teilbereichen überwiegend zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Es sind keine signifikanten Entwicklungspotenziale ersichtlich.

### **Standort Würzburger Landstraße 24a**

#### **Spielhalle**

- Lage im Nahversorgungsbereich/ Gewerbestandort (Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße)
- Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind im Umfeld vorhanden sowie gewerbliche Nutzungen und Wohnen
- Auffällige Außenwerbung und Gestaltung
- Hohe Sichtbarkeit (Eingangssituation zur Stadt)
- Geschlossene Außenwirkung durch verklebte Fenster
- Introvertierte Gestaltung
- Beeinträchtigung des Stadtbildes (Eingangssituation)

Foto 21: auffällige Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 22: Wohnnutzung im Umfeld



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### **3.3.3 Gewerbestandort Welserstraße/ Draisstraße**

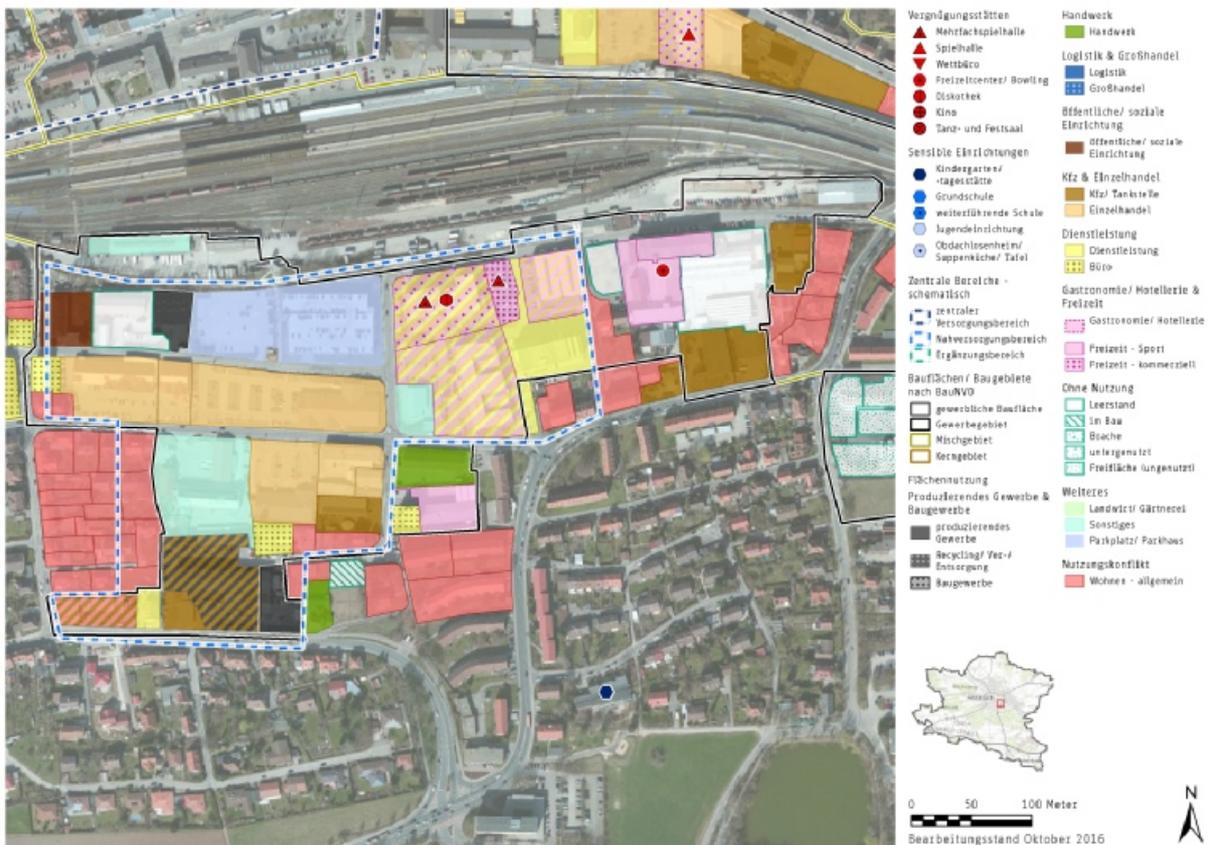
Der Gewerbestandort Welserstraße/ Draisstraße befindet sich südlich der Bahngleise zwischen Triesdorfer Straße und der Philipp-Zorn-Straße (vgl. Karte 5). Der Bereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf, wird jedoch vor allem durch verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsnutzungen, d.h. durch publikumsorientierte Nutzungen, geprägt. Weiterhin befinden sich hier ein-



zelne Handwerksbetriebe, Betriebe des produzierenden Gewerbes und Kfz-Gewerbe; insgesamt ist der Anteil an gewerblichen Nutzungen gering. Zudem sind mehrere Vergnügungsstätten innerhalb des Bereiches ansässig.

Im Westen, Osten und Süden grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an den Gewerbebestandort an. Die Baustruktur ist insbesondere im südlichen Bereich eher zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Im Bereich der Draisstraße befinden sich teilweise neuere attraktive Gebäude. Abgesehen von zwei Leerständen sind keine signifikanten Entwicklungspotenziale ersichtlich.

**Karte 5: Gewerbebestandort Welserstraße/ Draisstraße**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### Standort Draisstraße 2/ 2a/ 20

#### 4 Spielhallen bzw. 2 Mehrfachspielhallen, Billard-Café, Diskothek, Lasertag

- Lage im Nahversorgungsbereich/ Gewerbebestandort Welserstraße/ Draisstraße
- Einzelhandel und Dienstleistungen befinden sich im Umfeld

- Tlw. auffällige Gestaltung und Werbeanlagen
- Tlw. geschlossen wirkende Erdgeschoßzone durch nicht einsehbare Schaufenster
- Zwei Spielhallen im Obergeschoss (geringe Wahrnehmbarkeit)
- Nutzungsprofil Billard-Café wie Spielhalle
- Lasertag (Action-Arena) relativ unauffällig
- Insgesamt hohe Sichtbarkeit
- Vergnügungstättkonzentration

Foto 23: Spielhalle im Obergeschoß



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 24: 2 Spielhallen, Diskothek



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### 3.3.4 Gewerbestandort Brodswinden Süd

Der Gewerbestandort Brodswinden Süd befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Ansbach im Ortsteil Brodswinden (vgl. Karte 6). Der vergleichsweise große Bereich erstreckt sich beidseitig der Robert-Bosch-Straße und weist eine insgesamt homogene Nutzungsstruktur auf.

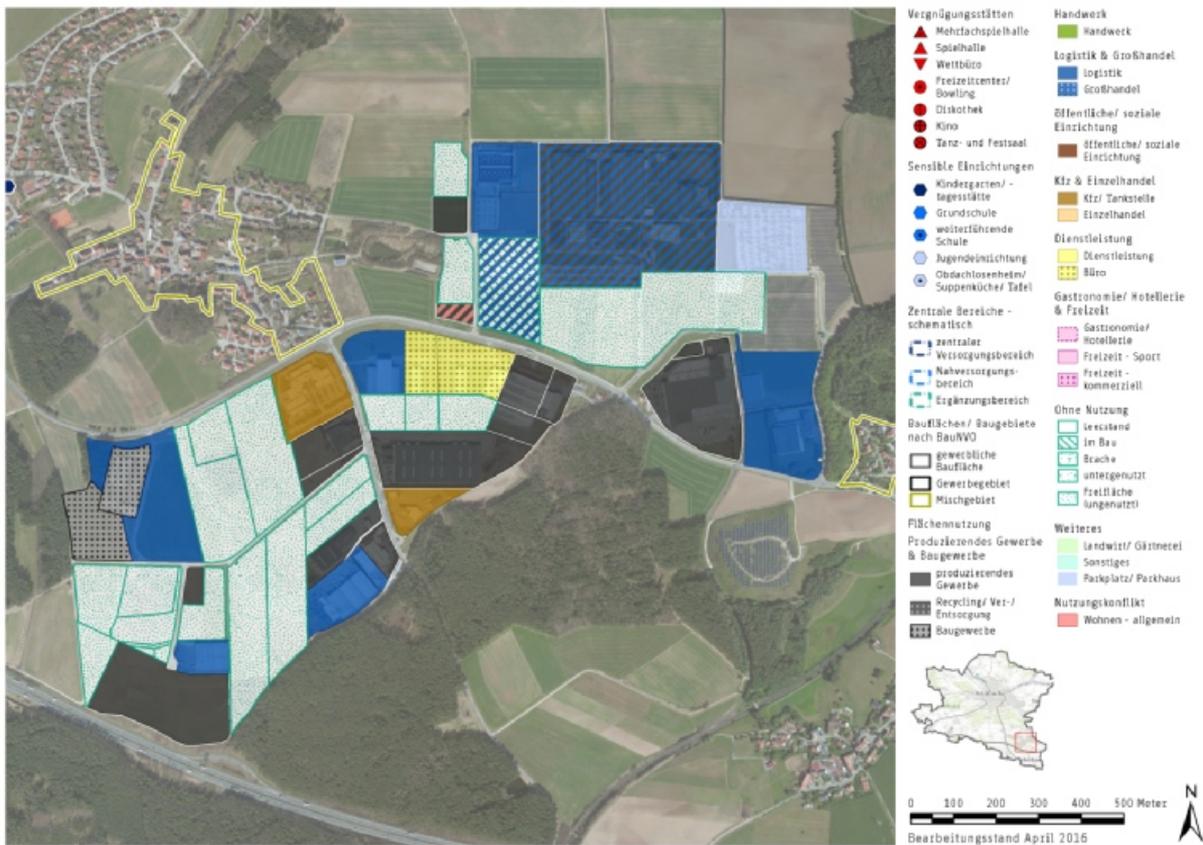
Der südliche Teilbereich an der Werner-von-Siemens-Straße und der Rudolf-Diesel-Straße wird vor allem durch flächenmäßig große Betriebe des produzierenden Gewerbes, Logistikbetriebe und Kfz-Gewerbe geprägt. Der nördliche Teilbereich an der Gottlieb-Daimler-Straße und der Robert-Bosch-Straße wird ebenfalls vor allem durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und Logistikbetriebe geprägt.



Nördlich der Robert-Bosch-Straße ist im Bereich des Ortsteiles Brodswinden Wohnbebauung unmittelbar angrenzend. In den übrigen Bereichen schließen sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an.

Die Gebäudestruktur ist im gesamten Gebiet i.d.R. zweckmäßig mit großen Produktions- und Lagerhallen, ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind vor allem im südlichen Teilbereich durch Freiflächen vorhanden. Im nördlichen Teilbereich sind ebenfalls Freiflächen erkennbar, jedoch in geringerem Umfang.

**Karte 6: Gewerbestandort Brodswinden Süd**



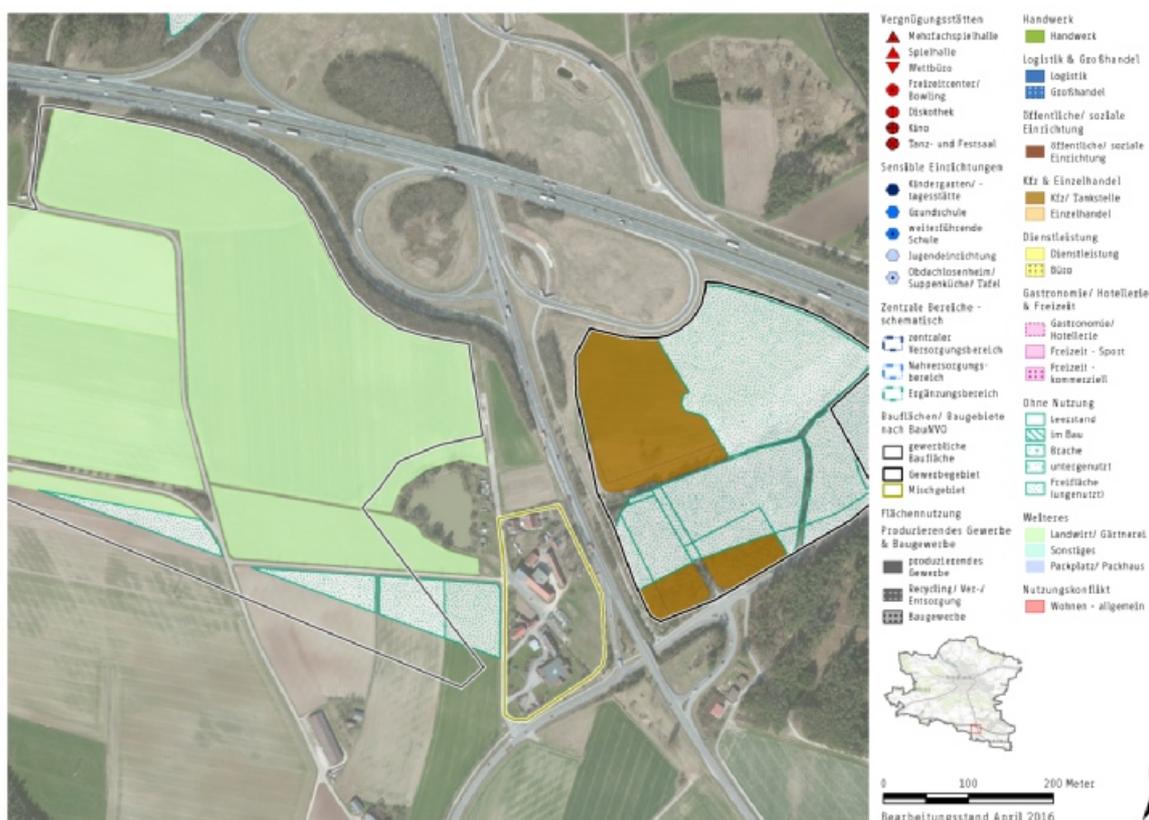
Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.5 Gewerbestandort Flächen Claffheim

Der Gewerbestandort Claffheim befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Ansbach unmittelbar an der Bundesautobahn A 6. Der Bereich wird im Norden durch die Autobahn begrenzt und im Westen durch die Bundesstraße B 13 (vgl. Karte 7).

Der relativ kleine Bereich wird durch zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes geprägt. Auf Grund ungenutzter Freiflächen bestehen innerhalb des Gebietes flächenmäßige Entwicklungspotenziale. Westlich der Bundesstraße B 13 befinden sich weitere Potenzialflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

**Karte 7: Gewerbestandort Claffheim**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.6 Gewerbestandort Hardtstraße Brodswinden und Rastanlage Ansbach

Der Gewerbestandort Hardtstraße Brodswinden befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Ansbach im Ortsteil Brodswinden (vgl. Karte 8). Der Standort dehnt sich beidseitig entlang der Hardtstraße aus. Westlich der Bundesstraße B 13 befindet sich mit der Rastanlage Ansbach ein weiterer gewerblicher Bereich.

Die Nutzungsstruktur an der Hardtstraße ist insgesamt betrachtet heterogen mit Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerk, Logistik, Kfz-Gewerbe und Bau- und Recyclinggewerbe. Darüber hinaus hat dort ein Dienstleistungsbetrieb seinen

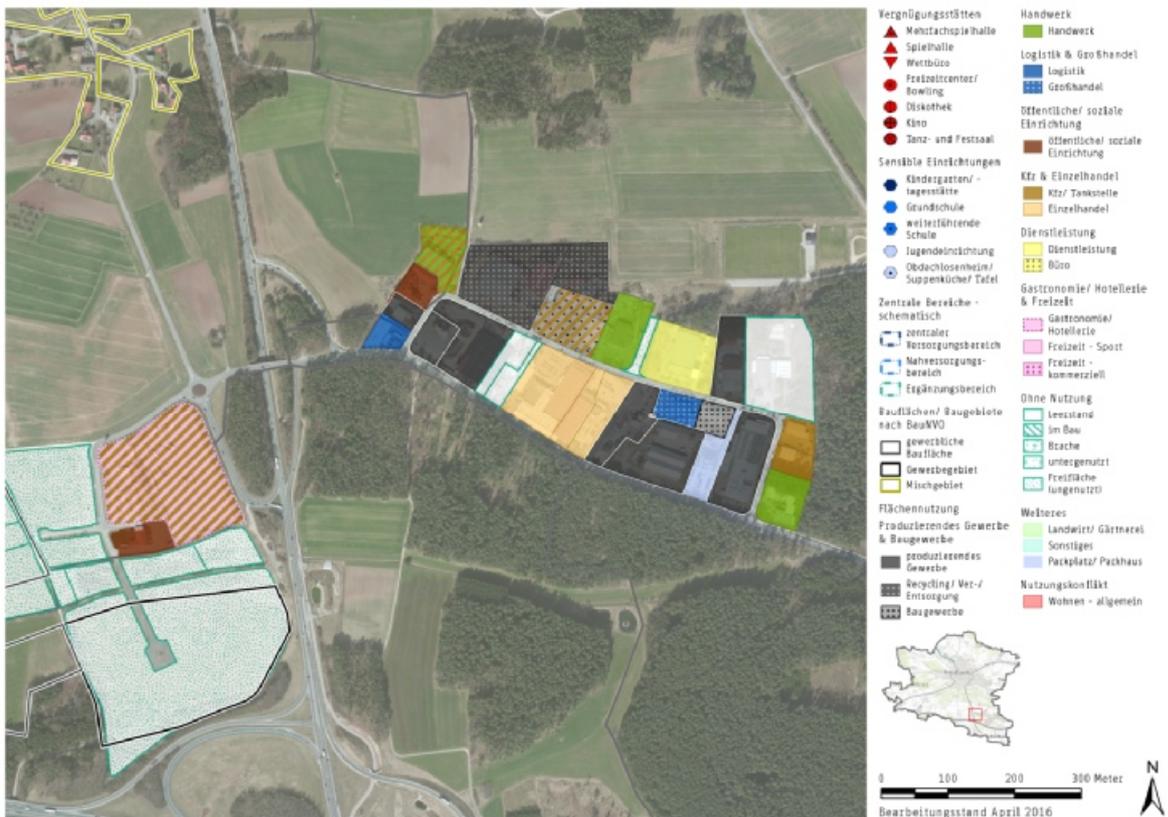


Sitz sowie mit einem Baufachmarkt auch großflächiger Einzelhandel. Im nordwestlichen Teilbereich befindet sich ein Gemeindezentrum der Baptist Church Ansbach. Die publikumsorientierten Nutzungen sind in der Summe jedoch untergeordnet. Im Bereich der Rastanlage Ansbach befindet sich neben einem Autohof mit Gastronomieangebot das Zollamt. Letztlich sind hier straßenverkehrsaffine Betriebe angesiedelt.

Im Bereich der Hardtstraße ist die Gebäudestruktur heterogen mit überwiegend zweckmäßiger Bebauung. Räumliche Entwicklungspotenziale bestehen hier allenfalls durch zwei augenscheinliche Leerstände.

Hinsichtlich der Rastanlage Ansbach sind westlich und südlich dieser ungenutzte Freiflächen vorhanden, die ggf. räumliche Entwicklungspotenziale darstellen.

**Karte 8: Gewerbestandort Hardtstraße Brodswinden/ Rastanlage Ansbach**



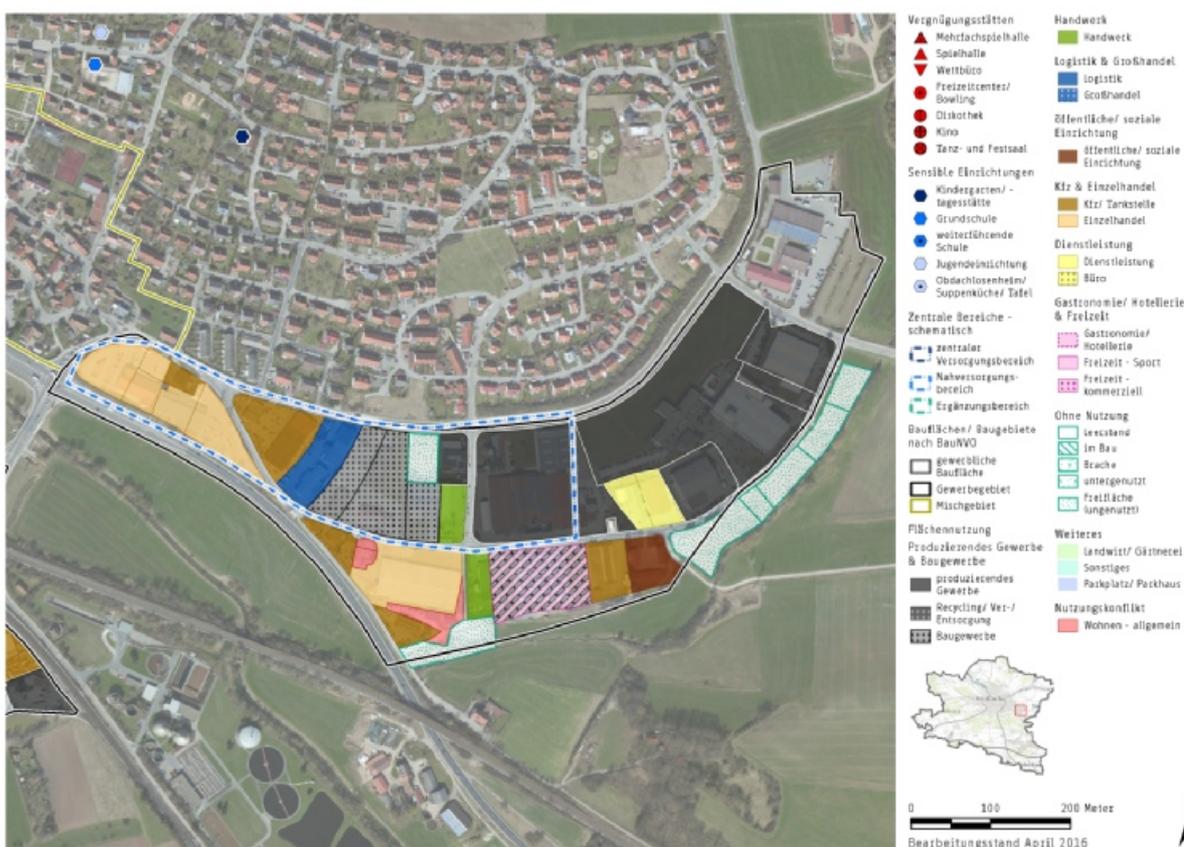
Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.7 Gewerbestandort Industriestraße

Der Gewerbestandort Industriestraße befindet sich im Westen des Stadtgebietes von Ansbach im Ortsteil Eyb. Er erstreckt sich hauptsächlich im Bereich zwischen der Eichenbachstraße und der Industriestraße (vgl. Karte 9).

Der westliche Teilbereich wird durch zwei großflächige Lebensmittelbetriebe und Kfz-Gewerbe, d.h. durch publikumsorientierte Nutzungen, geprägt. Im übrigen, deutlich größeren Bereich ist die Nutzungsstruktur als heterogen zu bezeichnen, wobei zwischen der Eichenbachstraße und der Industriestraße Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Baugewerbes dominieren.

Karte 9: Gewerbestandort Industriestraße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Im Norden wird das Gebiet durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt, südlich schließen hingegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Baustruktur ist überwiegend zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualität-



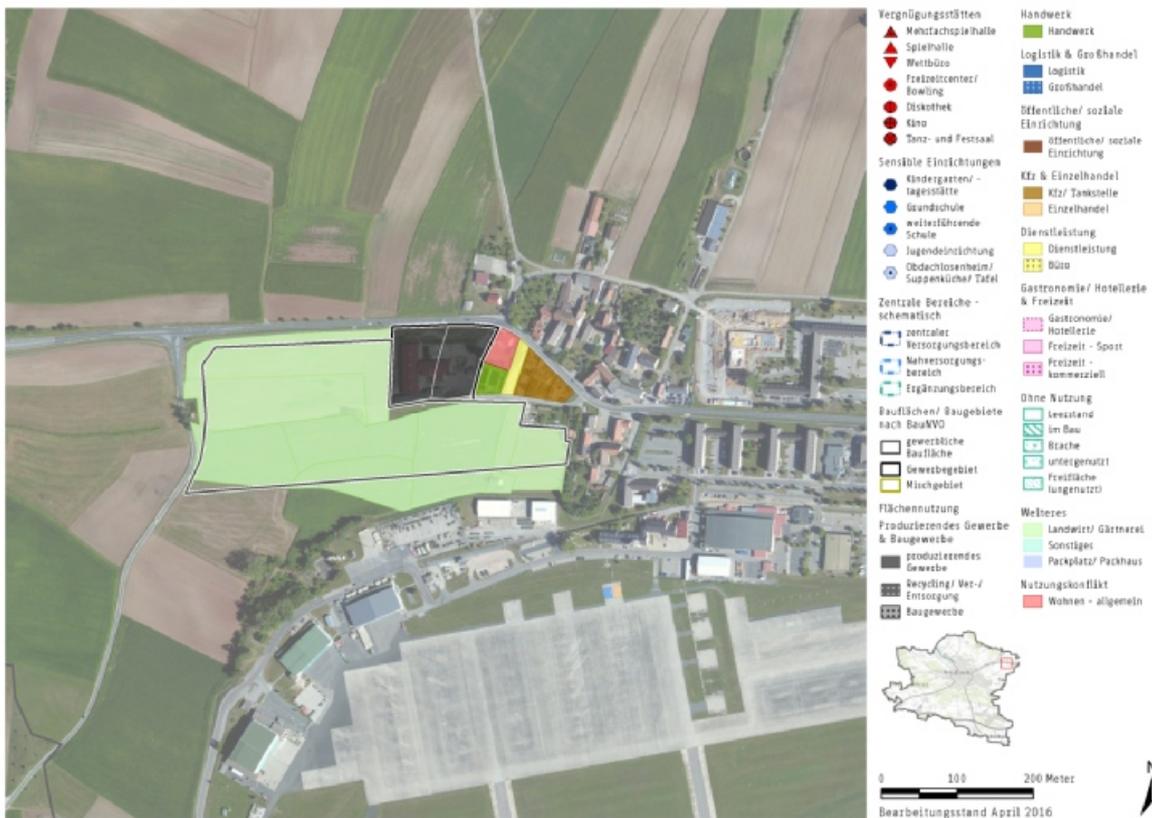
ten. Entwicklungspotenziale sind allenfalls im östlichen Bereich durch ungenutzte Freiflächen erkennbar.

### 3.3.8 Gewerbestandort Katterbach

Der Gewerbestandort Katterbach liegt im Osten des Stadtgebietes von Ansbach im Ortsteil Katterbach. Er erstreckt sich südlich der Bundesstraße B 14 am westlichen Ortsrand von Katterbach (vgl. Karte 10).

Der relativ kleine Bereich weist eine heterogene Struktur aus produzierendem Gewerbe, Handwerk Dienstleistungsnutzung und Kfz-Gewerbe auf. Östlich grenzen Wohnnutzungen an; auch innerhalb des Bereiches sind Wohnnutzungen vorzufinden.

Karte 10: Gewerbestandort Katterbach



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind durch derzeit landwirtschaftliche genutzte Flächen westlich und südlich der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorhanden.

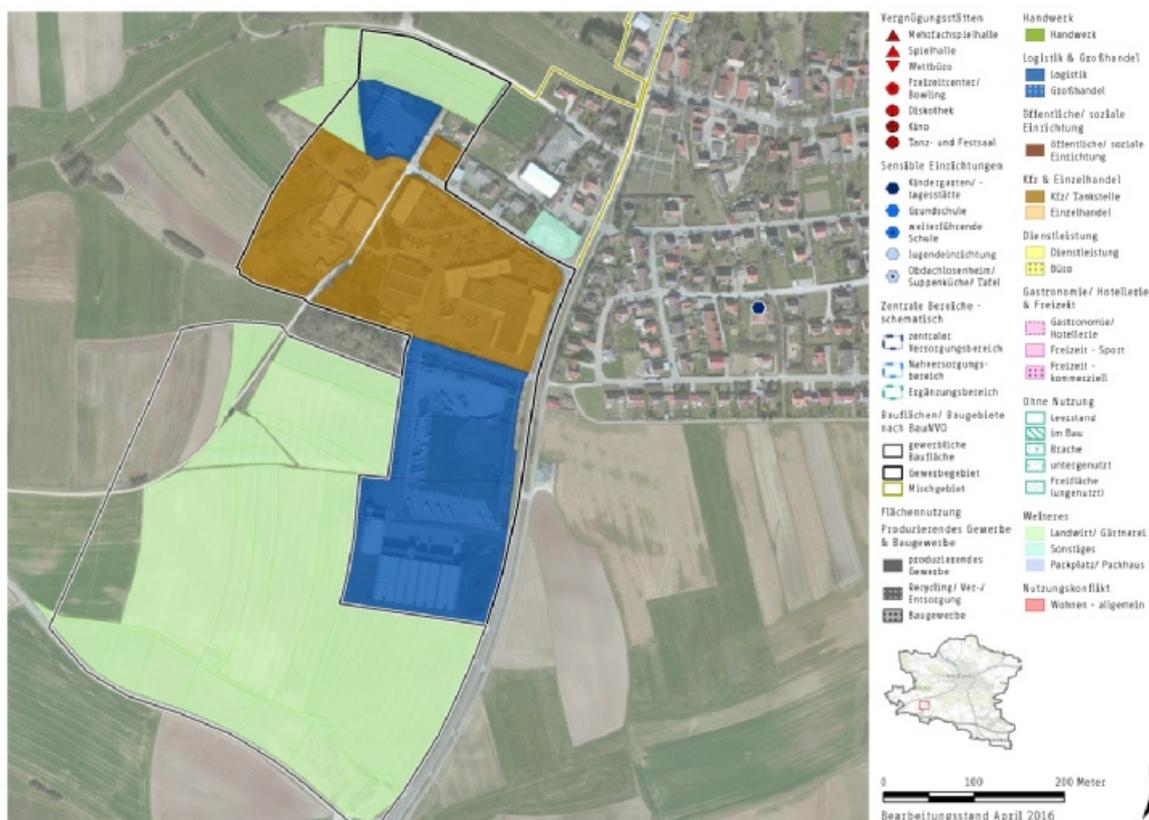
### 3.3.9 Gewerbestandort Liebigstraße

Der Gewerbestandort Liebigstraße befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes von Ansbach im Ortsteil Elpersdorf. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Liebigstraße und der Herrieder Straße südlich der Liebigstraße (vgl. Karte 11).

Das Gebiet wird durch Logistikbetriebe sowie einen großen Betrieb des Kfz-Gewerbes geprägt. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung unmittelbar an das Gebiet an. Ansonsten ist es vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Gebäudestruktur ist überwiegend zweckmäßig. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen flächenmäßige Entwicklungspotenziale.

Karte 11: Gewerbestandort Liebigstraße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

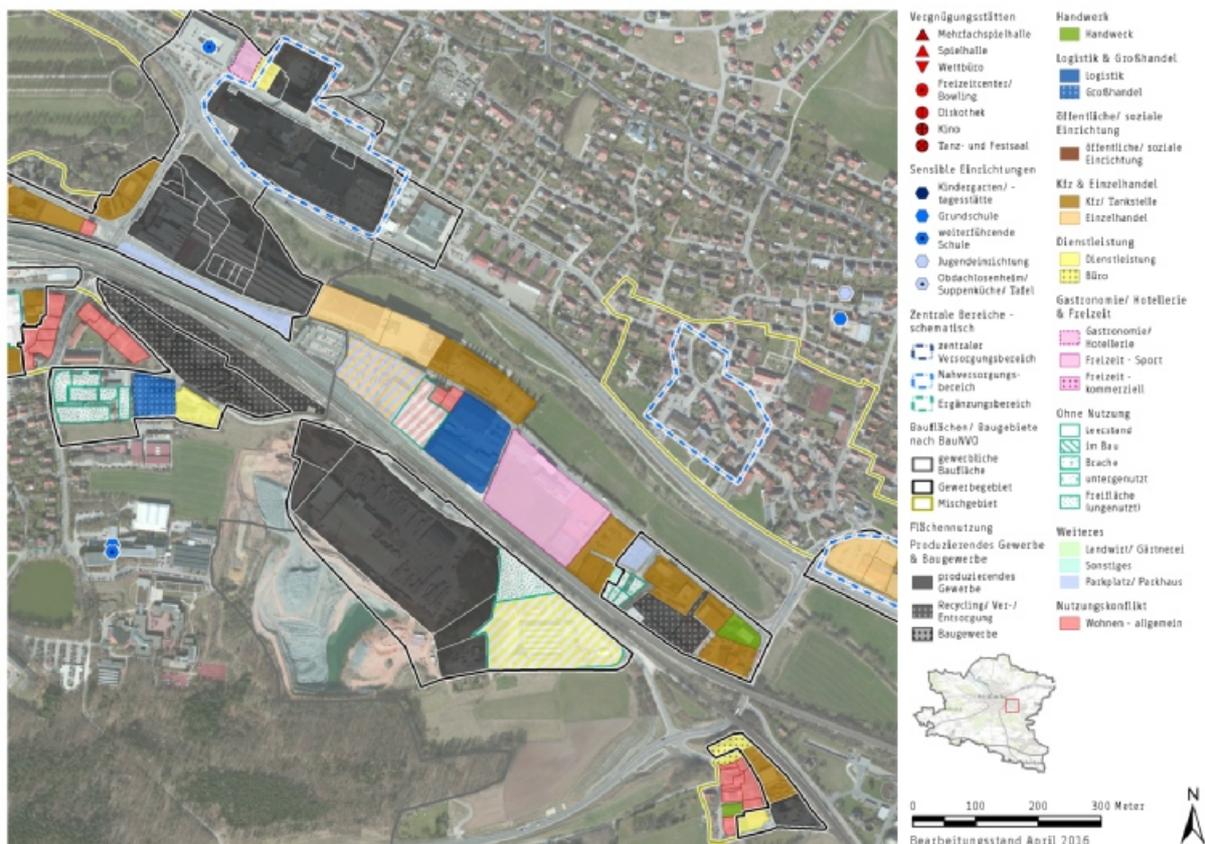


### 3.3.10 Gewerbestandort Naglerstraße/ Adalbert-Pilipp-Straße

Der Gewerbestandort Naglerstraße/ Adalbert-Philipp-Straße befinden sich südlich der Ansbacher Innenstadt. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Naglerstraße und der Adalbert-Philipp-Straße sowie der Eyber Straße (vgl. Karte 12).

Der südliche Teilbereich entlang der Naglerstraße wird durch einen Betrieb des produzierenden Gewerbes (Ziegelei) sowie einen Recycling-Betrieb geprägt. Südlich der Ziegelei befindet sich ein großes, mit Ausnahme von einzelnen Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen leerstehendes Betriebsgelände. Weiter südlich schließen weitere kleinteilige gewerbliche Flächen mit Büronutzung, Handwerk, produzierendem Gewerbe und einem Betrieb des Kfz-Gewerbes an.

Karte 12: Gewerbestandort Naglerstraße/ Adalbert-Pilipp-Straße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Der Teilbereich an der Adalbert-Philipp-Straße weist mit u.a. produzierendem Gewerbe, großflächigem Einzelhandel (Möbelhaus), Logistik, Handwerk und Betrieben



des Kfz-Gewerbes eine insgesamt heterogene Nutzungsstruktur auf. An der Eyber Straße befindet sich mit Unilever ein großflächiger Betrieb des produzierenden Gewerbes.

Die einzelnen Teilbereiche sind durch die Bahnlinie bzw. die Fränkische Rezat räumlich voneinander getrennt. Die Gebäudestruktur ist in allen Teilbereichen überwiegend zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Akzente. Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind allenfalls durch das überwiegend leerstehende Betriebsgelände an der Naglerstraße gegeben. Vergnügungsstätten sind in keinem der Teilbereiche vorhanden.

### **3.3.11 Gewerbestandort Rettistraße**

Der Gewerbestandort Rettistraße befindet sich nördlich der Ansbacher Innenstadt westlich und östlich des Kreuzungsbereiches von Bayreuther Straße und Rettistraße (vgl. Karte 13).

Der westliche Teilbereich weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf und wird durch - teilweise großflächige - Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Lebensmittel und Bekleidung, Logistikbetriebe, Baugewerbe und Kfz-Gewerbe geprägt. Im östlichen Teilbereich befinden sich Büronutzungen.

Das Gebiet ist von allen Seiten mit Wohnnutzungen umgeben, die unmittelbar an den Gewerbestandort angrenzen.

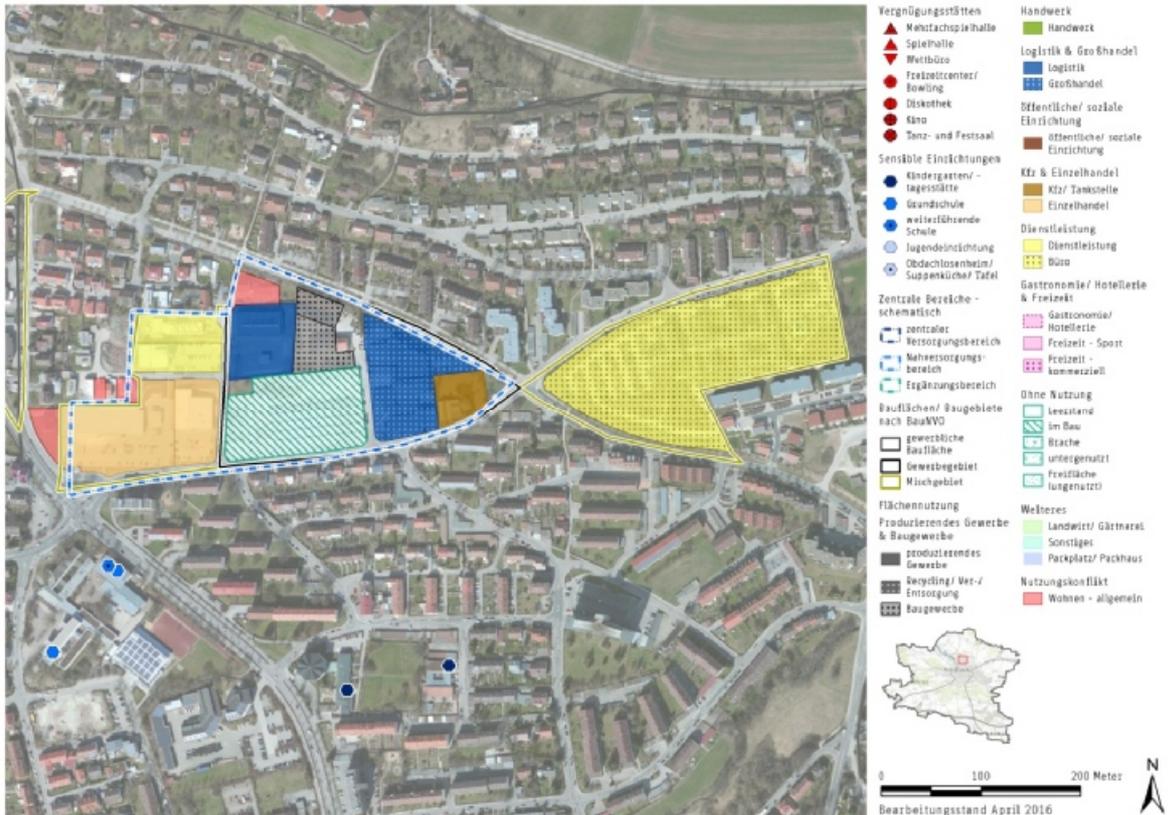
Die Gebäudestruktur ist insbesondere im westlichen Teilbereich überwiegend zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Akzente. Zum Zeitpunkt der Begehung war im westlichen Teilbereich auf einer größeren Fläche Bautätigkeit festzustellen<sup>53</sup>. Räumliche Entwicklungspotenziale sind nicht erkennbar.

---

<sup>53</sup> Hier wurden zwischenzeitlich Einzelhandelsbetriebe - u.a. ein Supermarkt und eine Apotheke - angesiedelt.



**Karte 13: Gewerbestandort Rettistraße**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.12 Gewerbestandort Rothenburger Straße

Der Gewerbestandort Rothenburger Straße befindet sich nordwestlich der Ansbacher Innenstadt und erstreckt sich im westlichen Bereich zwischen der Rothenburger Straße und der Bundesstraße B 13 (vgl. Karte 14).

Das relativ kleine Gebiet weist eine gemischte Nutzungsstruktur mit Betrieben des Kfz-Gewerbes, des Handwerkes und des Groß-/ Einzelhandels auf. Im Osten schließt Wohnbebauung an die gewerblichen Nutzungen an.

Die Gebäudestruktur ist als zweckmäßig zu bezeichnen und bleibt ohne besondere städtebauliche Akzente. Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind nicht ersichtlich.

Karte 14: Gewerbestandort Rothenburger Straße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.13 Gewerbestandort Schalkhäuser Landstraße

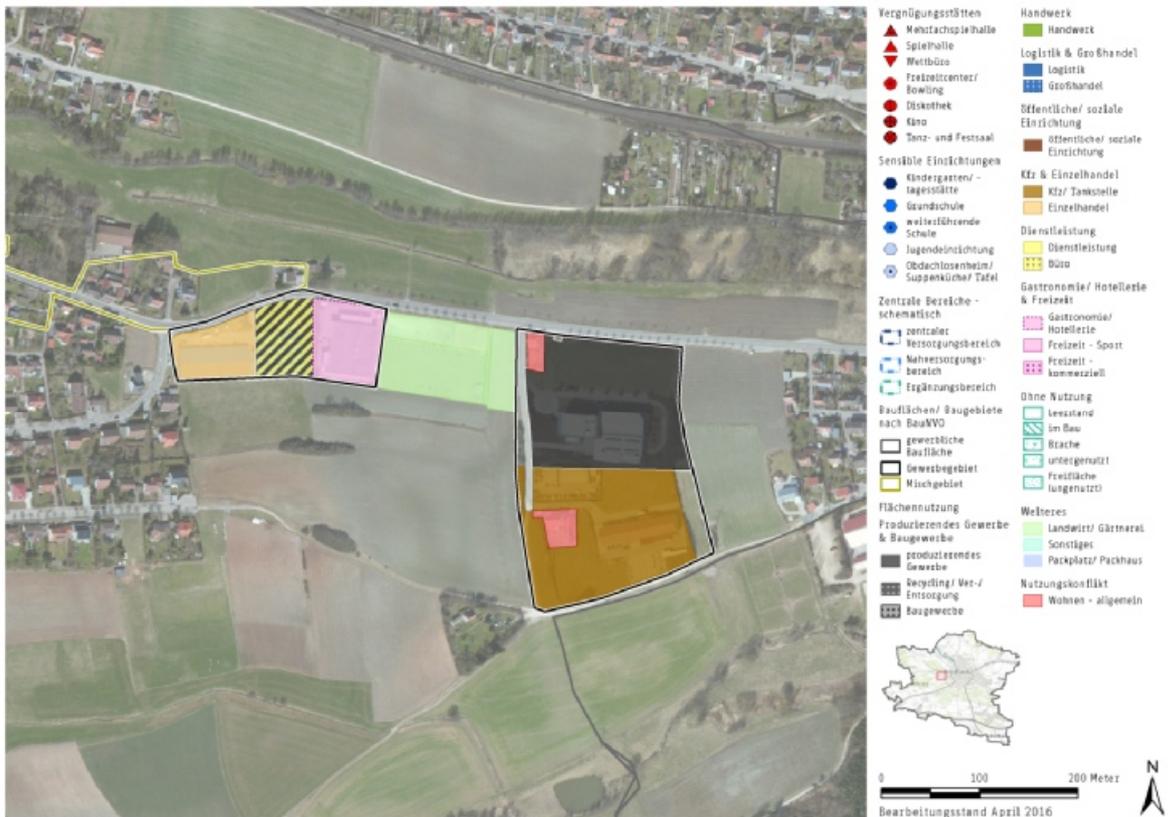
Der Gewerbestandort Schalkhäuser Landstraße befindet sich westlich der Kernstadt von Ansbach im Ortsteil Schalkhausen und erstreckt sich südlich der Schalkhäuser Landstraße und unmittelbar östlich der Berghofstraße (vgl. Karte 15).

Das relativ kleine Gebiet wird vor allem durch einen Betrieb des produzierenden Gewerbes und einen Kfz-Betrieb geprägt, die sich im östlichen Teilbereich befinden. Zudem sind hier einzelne Wohnnutzungen vorzufinden. Weiterhin sind im Westen des Gebietes einzelne Einzelhandels- und Gastronomienutzungen vorhanden.

Im Westen grenzt Wohnbebauung unmittelbar an das Gebiet an, ansonsten ist es nahezu vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die im Westen bzw. im Osten bestehenden Nutzungen sind durch landwirtschaftlich genutzten Flächen voneinander getrennt, die ein räumliches Entwicklungspotenzial darstellen.



Karte 15: Gewerbestandort Schalkhäuser Landstraße



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.14 Gewerbestandort Schalkhäuser Straße

Der Gewerbestandort Schalkhäuser Straße befindet sich westlich der Ansbacher Innenstadt. Der Bereich gliedert sich in zwei Teilbereiche (vgl. Karte 16):

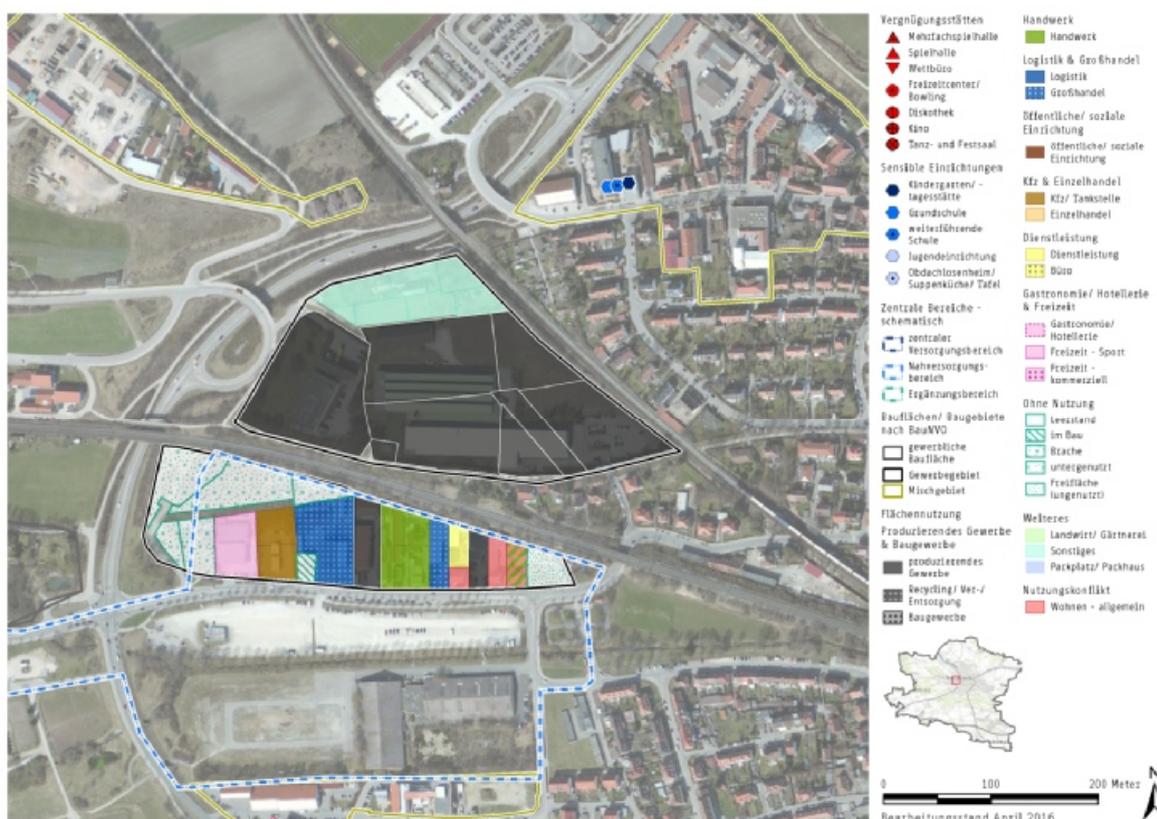
- Der nördliche Bereich wird im Norden und Süden durch Bahngleise begrenzt sowie im Westen durch die Bundesstraße B 14. Die Erschließung erfolgt über die Hospitalstraße bzw. über die Gutenbergstraße; eine Verbindung zwischen beiden Straßen besteht nicht.
- Der südliche Teilbereich erstreckt sich nördlich entlang der Schalkhäuser Straße im Bereich zwischen dem Hohenzollernring und der Gustav-Weißkopf-Straße.

Der nördliche Teilbereich wird durch Betriebe des produzierenden Gewerbes geprägt und weist eine homogene Nutzungsstruktur auf. Der südliche Teilbereich ist hingegen gemischt genutzt mit produzierendem Gewerbe, Großhandel, Kfz-Gewerbe

und Dienstleistungen. Vereinzelt befinden sich auch Wohnnutzungen innerhalb dieses Teilbereiches.

Die Gebäudestruktur ist in beiden Teilbereichen als zweckmäßig zu bezeichnen und bleibt ohne besondere städtebauliche Akzente. An der Schalkhäuser Straße befinden sich einzelne kleinere untergenutzte Flächen, die in geringem Umfang ein räumliches Entwicklungspotenzial darstellen können.

**Karte 16: Gewerbestandort Schalkhäuser Straße**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

### 3.3.15 Gewerbestandort Stahlstraße

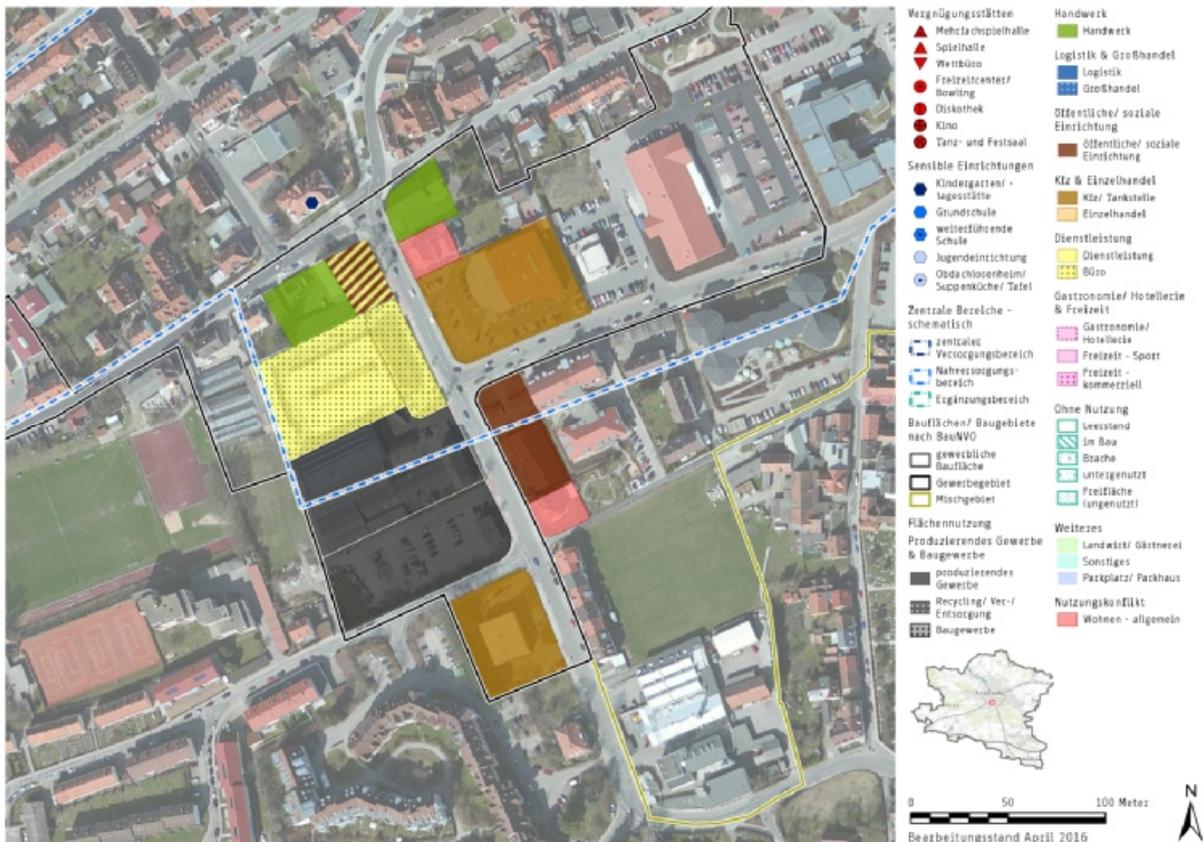
Der Gewerbestandort Stahlstraße befindet sich südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches. Er erstreckt sich hauptsächlich entlang der Stahlstraße im Bereich zwischen der Türkenstraße im Norden und der Nelkenstraße im Süden (bzw. geringfügig über die Nelkenstraße hinaus, vgl. Karte 17).



Die Nutzungsstruktur wird vor allem durch einen Betrieb des produzierenden Gewerbes sowie durch Handwerksbetriebe und Kfz-Gewerbe geprägt. Insbesondere nördlich und östlich sind Wohnnutzungen unmittelbar angrenzend.

Die Gebäudestruktur ist überwiegend zweckmäßig, teilweise sind Gebäude ansprechend modernisiert. Flächenmäßige Entwicklungspotenziale sind nicht erkennbar.

**Karte 17: Gewerbestandort Stahlstraße**



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

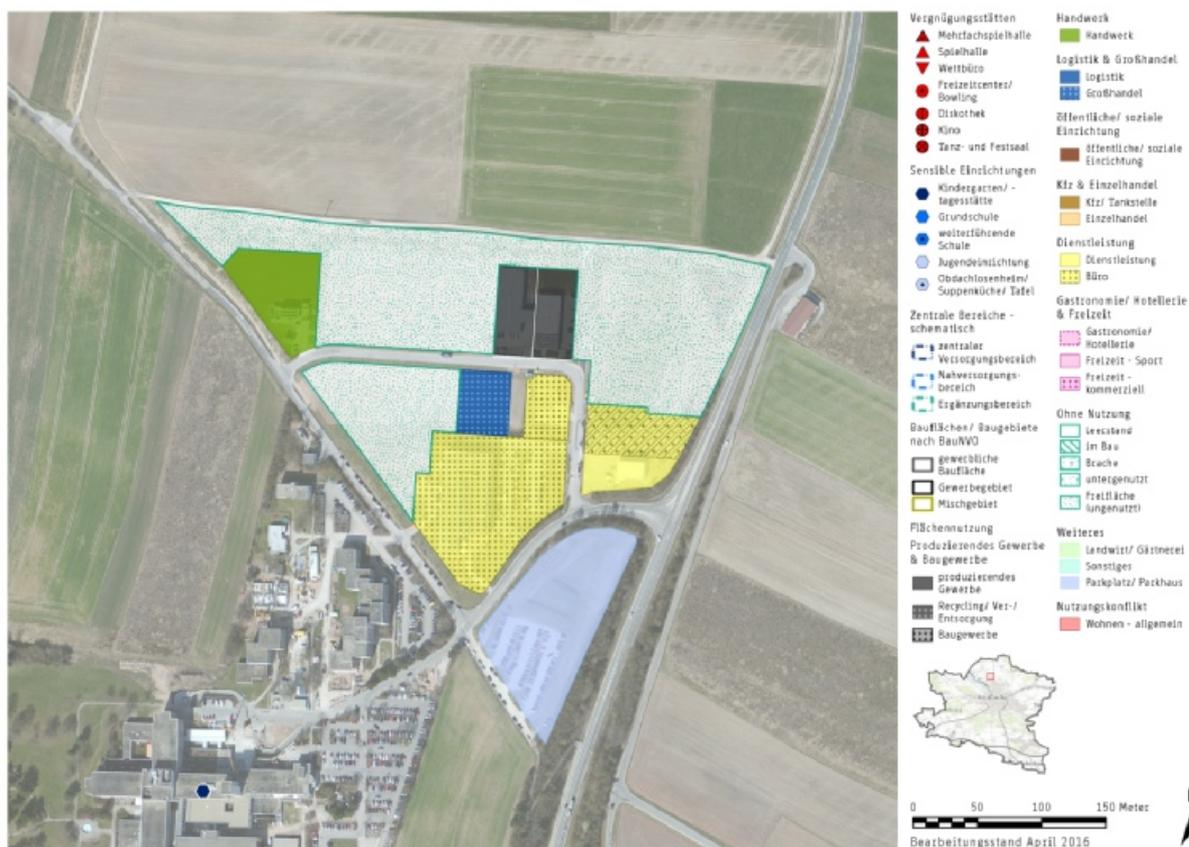
### 3.3.16 Gewerbestandort Technologiepark

Der Gewerbestandort Technologiepark befinden sich im Norden des Stadtgebietes, unmittelbar nördlich des Klinikums Ansbach. Er erstreckt sich vor allem im Bereich zwischen der Escherichstraße und der Straße Technologiepark (vgl. Karte 18).

Die Nutzungsstruktur des noch in der Entwicklung befindlichen Gebietes ist von Büro- und Nutzungen geprägt. Zudem sind Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Logistik und produzierendes Gewerbe angesiedelt.

Die Gebäudestruktur wird durch ein großes Bürogebäude sowie durch ein neueres Gebäude am Ostrand, das einen städtebaulich architektonisch ansprechenden Akzent setzt, geprägt. Insbesondere im nördlichen Teil des Gebietes waren zum Zeitpunkt der Nutzungskartierung flächenmäßige Entwicklungspotenziale durch ungenutzte Freiflächen vorhanden<sup>54</sup>.

Karte 18: Gewerbestandort Technologiepark



Quelle: Eigene Darstellung Januar 2016; Plangrundlage Stadt Ansbach; Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

<sup>54</sup> Derzeit erfolgt auf den nördlich der Straße Technologiepark die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen.



### 3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE AN SONSTIGEN STANDORTEN IN ANSBACH

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Gewerbestandorte befinden sich in Ansbach nur einige wenige weitere Vergnügungsstättenstandorte

- südlich der Innenstadt von Ansbach an der Triesdorfer Straße,
- östlich des zentralen Versorgungsbereiches an der Promenade,
- in Meinhardswinden an der Waldstraße und
- in Dautenwinden.

Dabei handelt es sich mit Ausnahme einer Spielhalle an der Triesdorfer Straße und einer Diskothek im Ortsteil Meinhardswinden um Einrichtungen, die kein Konfliktpotenzial aufweisen (Kino, Theater/ Festsaal).

#### Standort Triesdorfer Straße 27

##### Spielhalle

- Lage südlich des zentralen Versorgungsbereiches
- Dienstleistungsangebote sind im Umfeld vorhanden sowie Wohnnutzung
- Städtebaulich/ gestalterisch und funktional stabile Situation
- Auffällige Außenwerbung und Gestaltung
- Hohe Sichtbarkeit
- Konflikte mit Wohnnutzung möglich

Foto 25: auffällige Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 26: stabiles Umfeld



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

## Standort Promenade 29/ 33

### Theater/ Kino, Festsaal

- Lage östlich des zentralen Versorgungsbereiches
- städtebaulich/ gestalterisch und funktional stabile räumliche Situation
- unauffällige Gestaltung
- keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Foto 27: Theater/ Kino



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 28: Festsäle Orangerie



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

## Standort Waldstraße 2

### Diskotheek

- Lage im Ortsteil Meinhardswinden
- Wohnnutzung befindet sich im direkten Umfeld
- Gestalteter Straßenraum
- Insgesamt stabiles Umfeld
- Auffällige Gestaltung
- Hohe Sichtbarkeit
- Konflikte mit Wohnnutzung möglich



Foto 29: stabiles Umfeld



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 30: Wohnnutzung angrenzend



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

### Standort Dautenwinden 3

#### Tanz-/ Festsaal

- Lage im Ortsteil Dautenwinden
- dörfliches Umfeld
- unauffällige Gestaltung
- Wohnnutzung angrenzend
- u.U. Konflikte mit Wohnnutzung möglich
- geringe Wahrnehmbarkeit

Foto 31: unauffällige Gestaltung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016

Foto 32: Wohnnutzung



Quelle: eigenes Foto Januar 2016



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

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten hat gezeigt, dass

- die untersuchten Gebiete einerseits in Teilen Trading-Down-gefährdet sind - insbesondere Teile des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Maximilianstraße/ Kanalstraße - ,
- andererseits die Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, funktionsgerecht in der Innenstadt angesiedelt wurden und die Gewerbestandorte - mit Ausnahme der Gewerbestandorte Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße und Welserstraße/ Draisstraße - frei von Vergnügungsstätten sind.
- Einzelhandelsnutzungen hingegen in mehreren Gewerbestandorten oder unmittelbar daran angrenzend vorhanden sind, wobei eine Prägung derartiger publikumsorientierter Nutzungen in den drei Gewerbestandorten Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße und Welserstraße/ Draisstraße zu verzeichnen ist.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Innenstadt weiterhin ein Standort für Vergnügungsstätten sein sollte - bzw. welche Teilbereiche hierfür geeignet sind - und an welchen Gewerbestandorten Vergnügungsstätten verträglich sind.

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ansbach soll Vergnügungsstätten bzw. deren Unterarten eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden ohne dabei die vorhandenen negativen städtebaulichen Situationen zu verstärken bzw. zusätzliche zu schaffen.

Ein besonderer Aspekt ist bei den Spielhallen zu beachten, denn bei dieser Unterart sind neben den städtebaulichen Zielsetzungen auch die gewerberechtlichen Aspekte aus dem AGGlStV bei der räumlichen Steuerung zu beachten.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept sollen gleichrangig vor allem folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Sicherung der städtebaulichen Qualität von Wohn- und wohngeprägten Mischgebieten,



- Schutz der Wohnfunktion,
- Vermeidung von städtebaulich-funktionalen Nutzungskonflikten/ Minimierung von Störpotenzialen, z.B. unverträgliche Nachbarschaften,
- Sicherung der gewerblichen Bauflächen für das produzierende Gewerbe und das Handwerk.

## **4.1 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN**

### **4.1.1 Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt**

#### **4.1.1.1 Räumliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches**

In der Innenstadt, d.h. bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich von Ansbach, gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur - z.B. weiträumige wohngeprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen - sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken hervorgerufen werden. Eine räumliche Steuerung von Vergnügungstättten - und hierbei insbesondere von Spielhallen und Wettbüros - innerhalb der Innenstadt wird hierdurch allgemein erschwert. Die teilweise deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen - insbesondere der Spielhallen, Wettbüros - führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen.

Die Gestaltungsdefizite z.B. durch verklebte Schaufenster stören das Stadtbild (im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach beispielsweise die bestehenden Spielhallen in der Maximilianstraße). Zudem erzeugen die verklebten Schaufenster parallel zum funktionalen Bruch (fehlender bzw. geringer Einzelhandelsbesatz und tlw. Leerstände) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch, der die funktionale Unterbrechung deutlich verstärkt.

Auf Grund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen aus der Erdgeschosszone zu verdrängen<sup>55</sup>, zumal der zentrale Versorgungsbereich Ans-

---

<sup>55</sup> Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke besteht. *"Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."* vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.



bach von vergleichsweise kleinteiligen Größenstrukturen geprägt ist, die den Anforderungen von Spielhallen und Wettbüros entsprechen. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus - Trading-Down-Prozesse können somit erzeugt bzw. begünstigt werden. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf - was im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach im Bereich Maximilianstraße/ Endresstraße/ Kanalstraße der Fall ist. Diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung, hervorgerufen durch eine besonders (negative) augenscheinliche Präsenz, ist im Zentrum zu verhindern.

In Ansbach hat sich gezeigt, dass die in der Innenstadt bestehenden Spielhallen, insbesondere im Bereich südlich der Altstadt bzw. im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im zentralen Versorgungsbereich, als planungsrechtlich "geborenem" Standort<sup>56</sup> sollen Spielhallen und Wettbüros bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen gesteuert werden, da hier die Verdrängungswirkungen hinsichtlich der i.d.R. insgesamt höheren Ertragsstärke stark reduziert werden.

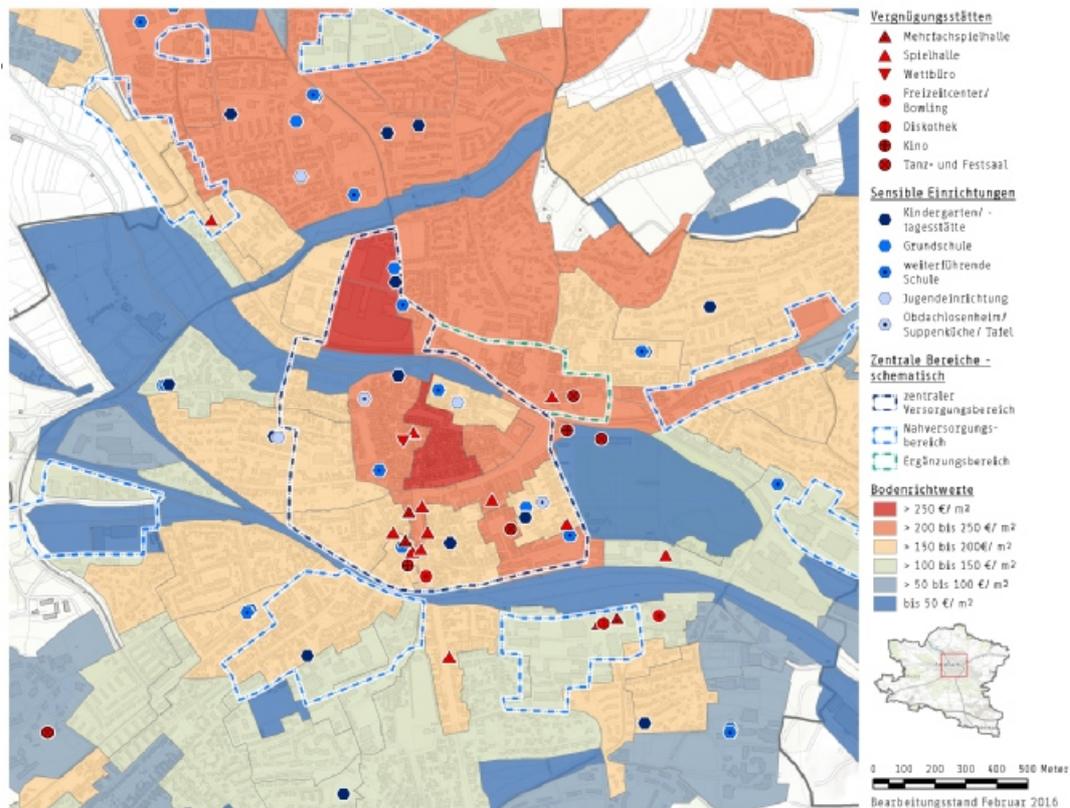
Die strukturell stärksten Bereiche befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des Brücken-Centers und im Bereich des Martin-Luther-Platzes, der Straße Neustadt und der Uzstraße, was auch an den Bodenrichtwerten ablesbar ist (vgl. Karte 19).

---

<sup>56</sup> Nach §1 (2) BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig. Hinsichtlich der beiden in Ansbach bestehenden Kerngebiete ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das kleine Kerngebiet zwischen der Nürnberger Straße und der Residenzstraße (unmittelbar westlich des Tagungszentrums Onoldia) faktisch ein Mischgebiet darstellt und hinsichtlich des relativ kleinen Kerngebietes westlich der Maximilianstraße - zwischen Schalkhäuser Straße und Endresstraße - auf Grund der dort und im Umfeld bestehenden Spielhallen sowie städtebaulich-funktionaler Defizite eine Trading-Down-Tendenz festgestellt werden konnte. Vor diesem Hintergrund werden beide Bereiche nicht als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten abgegrenzt.



Karte 19: Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Ansbach



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Ansbach; Kartengrundlage: Stadt Ansbach

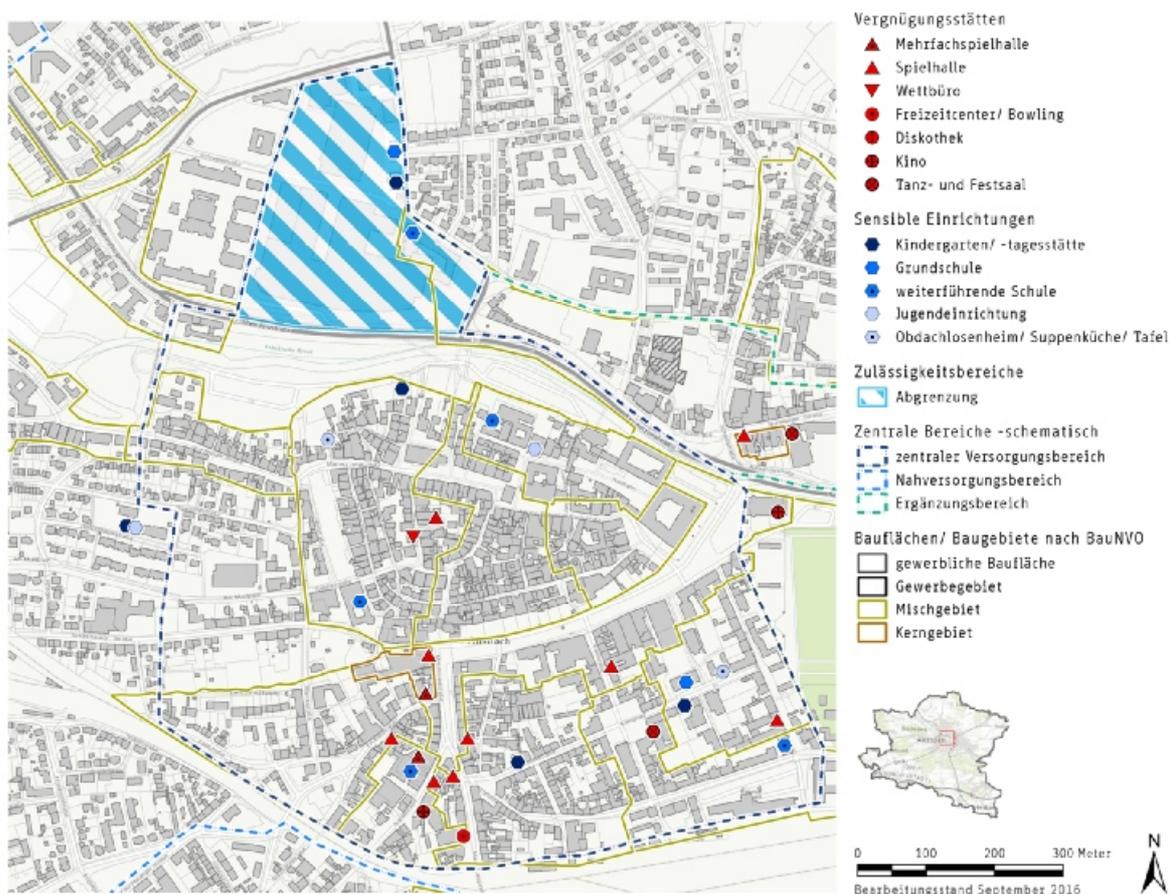
Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Altstadt und hier auch im Bereich der Straße Neustadt, des Martin-Luther-Platzes und der Uzstraße, die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur - wie bereits erwähnt - durch einen überwiegend sehr kleinteiligen Geschäftsbesatz geprägt ist, (vgl. Kap. 3.2.1), sodass die Gefahr der Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch Spielhallen und Wettbüros auf Grund deren Größenanforderungen besteht und zudem eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges droht.

Zudem ist in diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereiches ein signifikanter Anteil an Wohnnutzungen zu verzeichnen, sodass durch Vergnügungsstätten von massiven Konflikten mit der störepfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist. Dabei ist es die erklärte stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Ansbach die Wohnfunktion in der Innenstadt in Zukunft weiter zu stärken und zu entwickeln, um derzeit teilweise leerstehende Obergeschosse in Geschäftshäusern einer Nutzung zuzuführen.

Der räumliche Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich von Ansbach leitet sich vor diesem Hintergrund aus der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation in Verbindung mit den höchsten Bodenrichtwerten ab und wird in der nachfolgenden Karte 20 dargestellt.

Dabei handelt es sich um den Bereich des Brücken-Centers als einen funktional starken Standort. Die funktional stärkste Lage im zentralen Versorgungsbereich südlich der Bundesstraße B 14 wird hingegen nicht mit einbezogen zum Schutz der Wohnfunktion und des überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes.

**Karte 20: Räumlicher Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Ansbach**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Ansbach; Kartengrundlage: Stadt Ansbach

Innerhalb dieses räumlich abgegrenzten Zulässigkeitsbereiches sollen Vergnügungsstätten, ungeachtet der Unterart, ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahmetatbestände sind vor allem städtebaulich-funktionaler Natur, können jedoch auch zusätzlich gestalterischer oder sonstiger Natur sein (z.B. potenzielle Lärmbelästigung des



Wohnens); unberührt bleibt dabei das eigenständig zu prüfende Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 (1) BauNVO.

Zusätzlich zur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll eine vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauNVO dazu beitragen, die städtebaulich-funktionalen Störpotenziale, die von den Vergnügungsstätten regelmäßig ausgehen können, zu minimieren. Hier steht bezüglich des vertikalen Steuerungserfordernisses insbesondere die Sicherung der Erdgeschosszonen für den Einzelhandel und die einzelhandelsnahen Dienstleistungen im Vordergrund (vgl. Kap. 4.1.1.2).

#### **4.1.1.2 Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs**

Die städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) gilt es anhand der vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen zu bewerten. So wird durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident.

Hinsichtlich dieser nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich in Ansbach gezeigt, dass innerhalb der Geschäftslagen im zentralen Versorgungsbereich die größten Auswirkungen insbesondere von Spielhallen von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier funktionale Brüche erzeugen, die es zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt.

Zur besseren Verträglichkeit sollten die Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros daher im Zulässigkeitsbereich als Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches nur in bestimmten Geschossen (außerhalb der Erdgeschosszone) zulässig sein (vertikale Steuerung). Die durch typische und wichtige stadtprägende Funktionen (insbesondere Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie) bestimmte Erdgeschosszone bleibt insbesondere dadurch geschützt.

In begründeten Fällen können ggf. Befreiungen von diesen Festsetzungsempfehlungen eingeräumt werden, falls doch eine atypische Nutzungsverträglichkeit festgestellt werden kann. Eine Nutzungsverträglichkeit besteht erst dann, wenn Zweifel an



Konflikten mit Wohnnutzungen (insbesondere in den Obergeschossen) und Auswirkungen auf die Funktionalität der Erdgeschosszone ausgeräumt werden können. Zum Beispiel kann eine Erdgeschossnutzung durch Spielhallen und Wettbüros auch im rückwärtigen Bereich negative Auswirkungen auf die Wohnruhe haben. Auch ist zu prüfen, ob durch die Nutzung eine Beeinträchtigung des Einzelhandels und der einzelhandelsnahen Dienstleistung besteht. Letzteres kann ggf. auch durch eine Umnutzung funktional zugeordneter Bereiche (Lager, Sozialräume) entstehen. Daher wird ein umfassender Schutz der Erdgeschosszone vorgeschlagen.

## **4.2 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN AN GEWERBESTANDORTEN**

Zur Vermeidung eines "Verhinderungskonzeptes" insbesondere für Spielhallen und Wettbüros sollten weitere Standorte für diese Unterarten von Vergnügungstättten ermöglicht werden. Dabei sollen wohngeprägte Mischgebiete nicht mit Vergnügungstättten belastet werden bzw. derartige Einrichtungen in diesen Gebieten - sofern bestehend - auch nicht nachträglich konzeptionell gesichert werden.

Insofern bleiben nur noch die Gewerbestandorte als potenzielle Standorte für weitere Vergnügungstättten übrig. Die Analyse der Gewerbestandorte (vgl. Kap. 3.3) hat gezeigt, dass der überwiegende Teil hinsichtlich ihrer Nutzungsstrukturen gewerblich im klassischen Sinne geprägt sind. Weiterhin ist festzustellen, dass die Stadt Ansbach augenscheinlich noch über gewerbliche Entwicklungsflächen verfügt; ob diese qualitativ und quantitativ ausreichend sind, kann in diesem Zusammenhang nicht bewertet werden. Da Neuausweisungen von Gewerbestandorten nicht ohne weiteres möglich sind und eine Realisierung zudem i.d.R. eines längeren Zeitraumes bedarf, ist darauf zu achten, dass keine bodenrechtlichen Spannungen durch - insbesondere nahversorgungs- und innenstadt-/ zentrenrelevanten - Einzelhandel und Vergnügungstättten an den bestehenden Gewerbestandorten entstehen können. Der Aspekt der Verzerrung des Boden- und Miet-/ Pachtpreisgefüges ist bei der Auswahl bzw. Abgrenzung von Zulässigkeitsbereichen an Gewerbestandorten in besonderem Maße zu beachten.

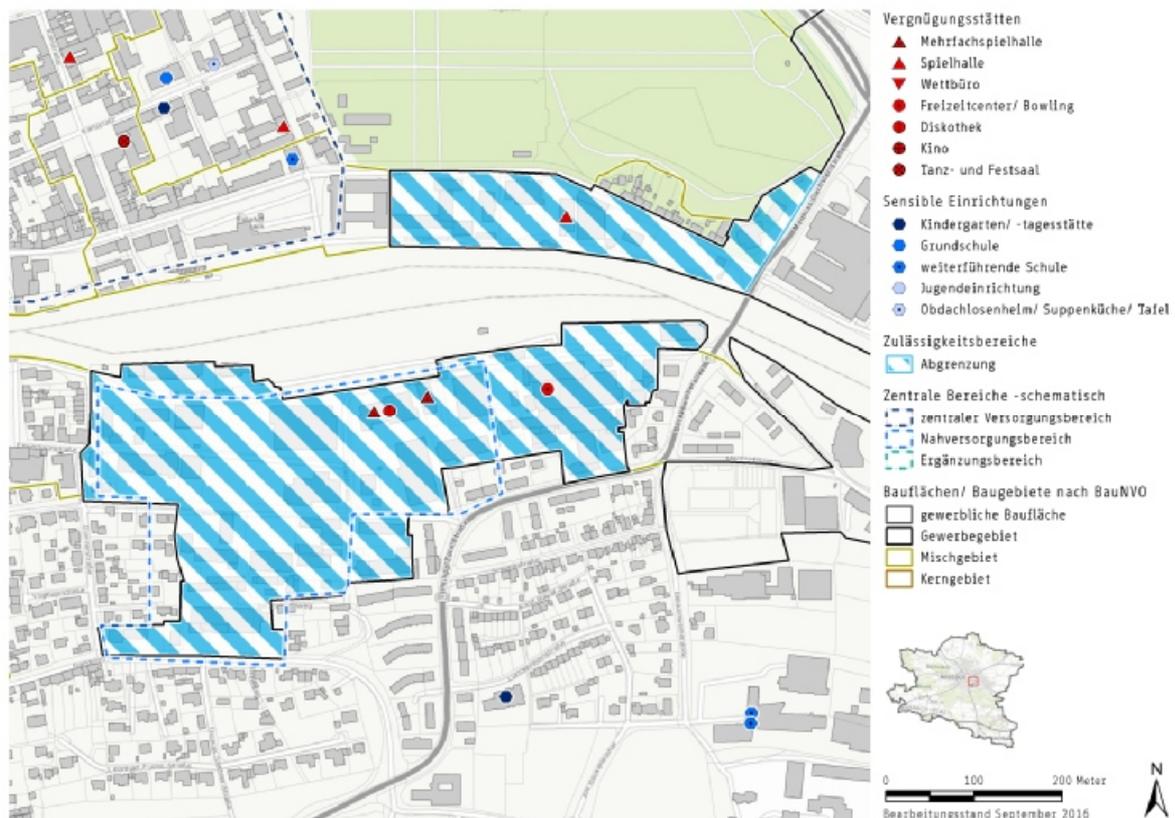
Ein wichtiges Merkmal entsprechender Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungstättten stellt daher eine bereits eingetretene "Fremdnutzung" von Gewerbestandorten



dar. Dies trifft in Ansbach auf die Gewerbestandorte Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße und Welserstraße/ Draisstraße zu.

- Der Gewerbestandort Bahnhofstraße ist in hohem Maße durch publikumswirksame Nutzungen - Einzelhandel (z.B. ein Lebensmitteldiscounter) sowie durch eine Spielhalle - geprägt (vgl. Kap. 3.3.1).
- Am Gewerbestandort Welserstraße/ Draisstraße ist ebenfalls in erheblichem Maße durch zahlreiche publikumswirksame Einrichtungen wie Einzelhandel (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Zoofachmarkt, Haushaltswarenfachmarkt), Dienstleistungen und Kfz-Gewerbe sowie durch Vergnügungsstätten geprägt (vgl. Kap. 3.3.3).
- Beide Standorte werden auf Grund des hohen Maßes an "Fremdnutzungen" als Zulässigkeitsbereiche zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ausgewiesen.

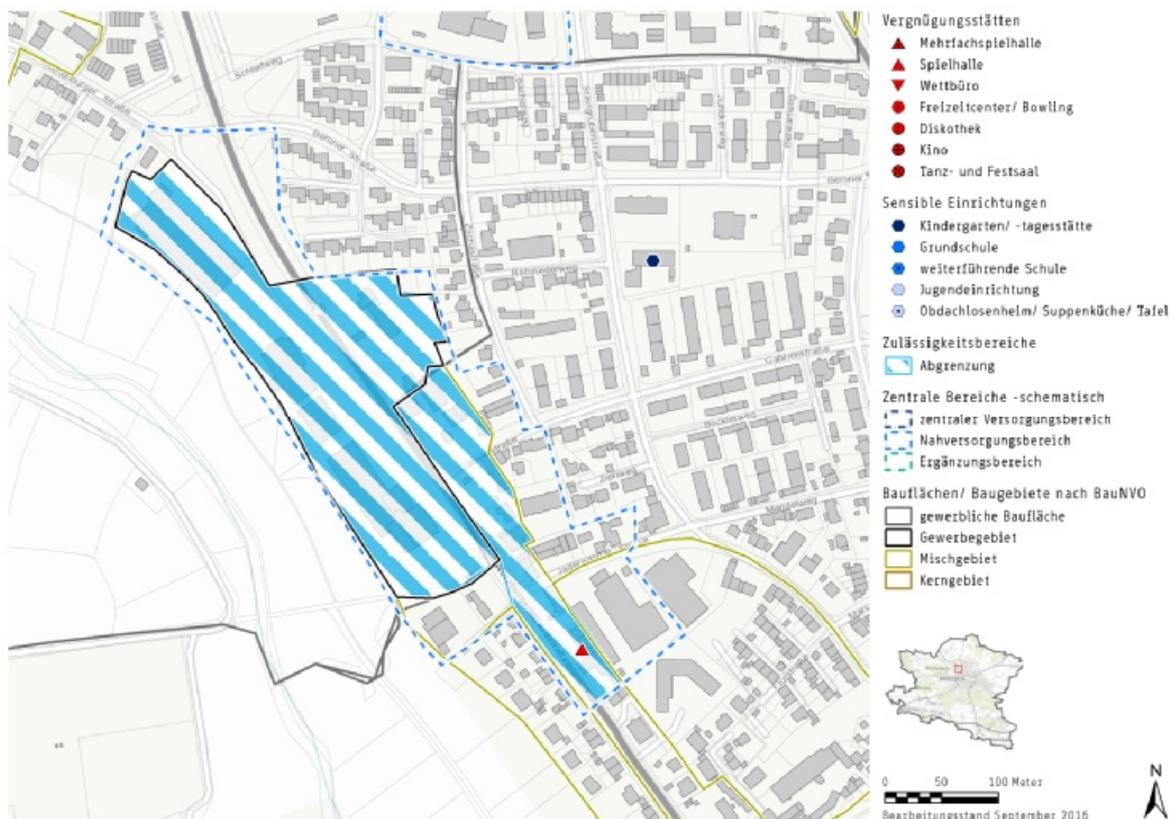
Karte 21: Zulässigkeitsbereiche Gewerbestandorte Bahnhofstraße und Welserstraße/ Draisstraße



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Ansbach; Kartengrundlage: Stadt Ansbach

- Auch der Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße/ Schleifweg ist durch publikumswirksame Einrichtungen - insbesondere Einzelhandel und Kfz-Gewerbe -sowie durch eine Spielhalle geprägt (vgl. Kap. 3.3.2).
- Daher wird der Teilbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße als Zulässigkeitsbereich für Spielhallen und Wettbüros ausgewiesen.
- Der Teilbereich Schleifweg wird auf Grund seiner geringen Ausdehnung und der im Süden und Osten unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung und des dadurch bestehenden Konfliktpotenziales hingegen nicht als Zulässigkeitsbereich ausgewiesen.

**Karte 22: Zulässigkeitsbereich Gewerbestandort Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Ansbach; Kartengrundlage: Stadt Ansbach

Auch wenn die Unterarten Diskotheken, Tanzlokale usw. von Vergnügungsstätten auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in Gewerbestandorten verträglicher sind als Spielhallen und Wettbüros, ist gutachterlich davon auszugehen, dass die "Reinheit" der Gewerbestandorte eine wichtige Standortqualität für die ansässigen und potenziell zukünftigen Betriebe darstellt. Insbesondere im Hinblick auf die Pro-



blematik bei der Neuausweisung von Gewerbestandorten stellen verfügbare und bezahlbare Gewerbegrundstücke in "geordneten" Gewerbestandorten ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches nicht ohne Not aufgegeben werden sollte.

Insofern sollte die Zulässigkeit räumlich und auch bzgl. der Unterarten beschränkt werden. Es wird empfohlen, die anderen Unterarten von Vergnügungsstätten (d.h. Vergnügungsstätten ohne Spielhallen und Wettbüros) in allen Gebieten mit Ausnahme des Zulässigkeitsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls auszuschließen und lediglich ausnahmsweise an allen Gewerbestandorten zuzulassen.

Insbesondere bei Diskotheken und Festhallen (Stichwort: "türkische Hochzeiten", Abiturfeiern) ist zu beachten, dass hier mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sodass diese Einrichtungen möglichst unmittelbar von den Haupterschließungsstraßen erreichbar sein sollten, um mögliche Störungen innerhalb des Gewerbestandortes zu vermeiden.

Anders als Nachtclubs sind Swinger-Clubs in ihrem Außenauftritt sehr zurückhaltend, sodass von diesen keine städtebaulich negativen Wirkungen auf Gewerbestandorte ausgehen dürften. Oft sind es aufgegebene Betriebsinhaberhäuser, die zu derartigen Einrichtungen umgenutzt werden.

Grundsätzlich sollte gelten, dass die Gewerbestandorte, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll bzw. ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden sollten.

#### **4.3 ZUSAMMENFASSUNG**

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

- **Spielhallen und Wettbüros** sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereiches ausnahmsweise zulässig,
  - wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone liegen (vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauNVO) und
  - keine negativen Auswirkungen auf Grund von Häufungen zu erwarten sind (horizontale Steuerung; z.B. § 15 (1) BauNVO).



- **Spielhallen und Wettbüros** sind in den Gewerbestandorten Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße und Welsersstraße/ Draisstraße ausnahmsweise zulässig.
  
- **Andere Unterarten von Vergnügungsstätten** (sogenannte sonstige Vergnügungsstätten) wie z.B. Diskotheken/ Tanzlokale sind auf Grund geringer Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau und ohne wesentliche sonstige Störungen (Lärm, Betriebsabläufe etc.) ausnahmsweise zulässig
  - innerhalb des Zulässigkeitsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches,
  - in den Zulässigkeitsbereichen der Gewerbestandorte Bahnhofstraße, Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße und Welsersstraße/ Draisstraße und
  - in den sonstigen Gewerbestandorten (vgl. Kap. 3.3).

## 5. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung 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<sup>57</sup>. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Ansbach zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Ansbach festgestellten Störpotenziale durch Vergnügungsstätten (vgl. insbesondere Kap. 3.2) nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuern minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Ansbach nicht etwa Vergnügungsstätten städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Ansbach zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Ansbach entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen

---

<sup>57</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.



Störpotenziale ist es das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

**Ziele der Steuerung von Vergnügungsstätten in Ansbach** sind (wie in Kap. 3.1.2 bereits dargestellt):

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes (vor allem der Innenstadt),
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich,
- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbestandorten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, in innerstädtischen Nebenlagen und in den Gewerbestandorten sowie
- die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>58</sup>.

**In allen Gebieten der Stadt Ansbach, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen jedoch (zunächst) begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele.** Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Ansbach folgt die Konzeption

---

<sup>58</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen (vgl. Abb. 1, Seite 12) - auch wenn es sich bei diesem Zulässigkeitsbereich nicht um ein Kerngebiet nach Planungs-/ Baurecht, sondern um ein faktisches Kerngebiet handelt. Wie aufgezeigt ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten im definierten Teilbereich der Innenstadt von Ansbach verträglich angesiedelt werden können.

Zudem ist durch die dargestellte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdige Gebieten (z.B. Gewerbestandorte ohne größeren Anteil von publikumsorientierten "Fremdnutzungen") grundsätzlich nicht möglich.

## **6. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES**

### **6.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTS**

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das AGGlüStV), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen.

Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch für bereits in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Dabei ist zu beachten, dass städtebauliche Konzepte lediglich gewichtige Materialien in der Abwägung darstellen, keineswegs aber eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung sein können<sup>59</sup>. Allerdings verliert das Konzept an Gewicht je öfter und je gewichtiger es durchbrochen worden ist.

---

<sup>59</sup> Vgl. dazu BVerwG, Urteil 27.03.2013, Az. 4 C 13/11, Rn. 11ff. juris und nachfolgend BVerwG Urteil vom 10.09.2015, Az 4 CN 8/14, Rn. 12 juris.



Auf Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Ansbach durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind. Diese Prüfung kann auch dann erfolgen, wenn es durch eine entsprechende Ansiedlungsanfrage geboten ist. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

*"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

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

*zu verhindern."*



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

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

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Ansbach sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen und Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Während die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches keine besonderen Herausforderungen im Grundsatz darstellen, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differen-



zierung nicht so umfassend ist, bedarf es für die Steuerung im Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereiches einer weitergehenden Betrachtung.

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

- **Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt.**
- **Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss und einen bestimmten Mindestabstand zu einem anderen bestehenden Vorhaben einhält.**

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>60</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer vertikalen Steuerung von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>61</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

***1. Satz: ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...***

---

<sup>60</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>61</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.



**2. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.**

**3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem keine negativen Auswirkungen auf Grund von direkten Nachbarschaften auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.**

## **6.2 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

Die besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestandsschutz gilt solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, sodass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss).

Im Zusammenhang mit den Spielhallen besteht noch ein zusätzlicher Aspekt durch das AGGlüStV, denn im Jahr 2017 erlöschen zunächst alle Konzessionen, sodass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im AGGlüStV erteilt werden können; zum Teil werden vorab schon Anträge zur Anwendung einer Härtefallregelung bzw. Verlängerungsanträge gestellt.

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



### 6.3 WECHSELWIRKUNG MIT DEN EINZELHANDELSBEZOGENEN STEUERUNGSAN- SÄTZEN

Die Steuerung von Nutzungen in Baugebieten kommt immer einer Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstücke gleich. Die planungsrechtliche Legitimation für die räumliche Steuerung von Nutzungen<sup>62</sup> ergibt sich aus den §§ 1 u. 2 ROG<sup>63</sup>, § 1 Abs. 3 u. 5 BauGB<sup>64</sup>.

Die spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die es ermöglichen, ansonsten im Gebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen einzuschränken bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zuzulassen basieren auf den Vorschriften nach § 1 Abs. 4 - 9. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der horizontalen und der vertikalen Gliederung von und in Baugebieten einerseits (§ 1 Abs. 4 bzw. Abs. 7 BauNVO) und der Feinsteuerung von Nutzungsarten bzw. Anlagen andererseits (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)<sup>65</sup>.

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und auch von Einzelhandel) ist grundsätzlich auf der Basis von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig, wenn hierfür hinreichende städtebauliche Gründe vorliegen<sup>66</sup>; die städtebauliche Begründung muss allerdings in sich konsistent sein:

- "1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eig-  
nung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann.*
- 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zu-  
gelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe er-*

---

<sup>62</sup> Duttweiler, G. hat das Behindern einer freien Entwicklung der Dynamik im Handel als Errichtung von "Treibhäuser und Gehege für den 'alten' Handel" bezeichnet und verweist auf die daraus resultierenden negativen Ergebnisse. Vgl. z.B. Duttweiler, G. (1965): Dynamik im Handel, in: Behrens, K.C. (Hrsg.) (1965), a.a.O., S. 147.

<sup>63</sup> Vgl. dazu zusammenfassend Janning/ Grotefels, in: Rechtliche Anforderungen an raumordnerische Festlegungen zur Einzelhandelssteuerung, in: Konze/ Wolf (Hg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!, Arbeitsberichte der ARL 2, Hannover 2012, S. 55ff.

<sup>64</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137) geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2002 (BGBl. I 1950, S. 2013), zuletzt geändert 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

<sup>65</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, in: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2004, S. 316ff.

<sup>66</sup> Die Frage der Schadensersatzansprüche soll in diesem Zusammenhang nicht weiter erörtert werden, da es sich hier lediglich um die Darstellung der Möglichkeiten handelt.



*kennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel."<sup>67</sup>*

Insofern ist bei der Umsetzung des räumlichen Vergnügungsstättenkonzeptes darauf zu achten, dass dies im Einklang und konsistent mit der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Ansbach geschieht.

---

<sup>67</sup> VGH Baden-Württemberg, Leitsätze zum Urteil Az 8 S 2831/03 vom 28.01.2005.