



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Lörrach



- Berichtsentwurf -

Dr. rer. pol. Donato Acocella  
Dipl. Ing. Daniel Altemeyer-Bartscher M.A.

Lörrach, 11.09.2009

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



# **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"</b>	<b>3</b>
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten	5
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	6
<b>2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>7</b>
2.2.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	9
2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme	11
2.2.3 Städtebauliche Gründe	12
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE</b>	<b>14</b>
<b>3.1 STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN SPIELHALLEN IN DER INNENSTADT VON LUDWIGSBURG</b>	<b>14</b>
3.1.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Spielhallen in der Innenstadt	15
3.1.2 Spielhallenhäufung im Bereich des "Marstall-Centers"	17
3.1.3 Standort Reithausplatz	20
3.1.4 Standort Schillerstraße 14	21
3.1.5 Standort Myliusstraße 16	22
3.1.6 Standort Bahnhofstraße 29/ Ecke Karlstraße	24
3.1.7 Standort Seestraße 4	24
<b>3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GEWERBEBEGEBIETE/ GEWERBLICH GEPRÄGTEN MISCHGEBIETE IM STADTGEBIET HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>27</b>
3.2.1 Bereich Martin-Luther-Straße, Hoferstraße, Mörikestraße, Schlachthofstraße	27
3.2.2 Gewerbegebiete Teinacher Straße und Hundshalde	28
3.2.3 Gewerbegebiet Strombergstraße	29
3.2.4 Gewerbegebiet Neckarweihingen-Au	30
3.2.5 Gewerbegebiete Mühläcker und Bunsenstraße	31
3.2.6 Gewerbegebiet Friedrichstraße	31
3.2.7 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Hungerberg	32
3.2.8 Gewerbegebiet Oßweil	32
3.2.9 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Monreposstraße	32
3.2.10 Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord	33
3.2.11 "Gewerbeband Schwieberdinger Straße"	35
3.2.12 Ableitung des Verträglichkeitskriteriums Mindestabstand	43
3.2.13 Ermittlung von Bereichen mit hinreichenden Mindestabständen	45
<b>4. STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>47</b>
<b>4.1 EINZELFALLBEWERTUNG OHNE KONZEPTION</b>	<b>47</b>



4.2 AUSSCHLUSS IN GEBIETEN MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT UND STANDORTDEFINITIONEN IN GEBIETEN MIT AUSNAHMSWEISER ZULÄSSIGKEIT .....	48
4.3 BESCHRÄNKUNG DER SPIELHALLEN AUF GEBIETE MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT .....	50
<b>5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION FÜR DIE STADT LUDWIGSBURG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER SPIELHALLEN</b>	<b>52</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>60</b>

## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den für Ludwigsburg relevanten Baugebieten nach §1 (2) BauNVO .....	8
---	---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Auszug aus einem Expansionsleitfaden eines Automatenaufstellers und Spielhallenbetreibers.....	53
---	----

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Vergnügungsstätten in Ludwigsburg .....	14
Karte 2: Räumliche Verteilung von Spielhallenansiedlungen in der Innenstadt von Ludwigsburg .....	15
Karte 3: Spielhallen in der Innenstadt von Ludwigsburg mit 250-Meter-Radius .....	26
Karte 4: Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord .....	34
Karte 5: Gewerbeband Schwieberdinger Straße .....	36
Karte 6: Unverträglichkeiten von Vergnügungsstätten: Abstand zu Wohnnutzungen mindestens 300 Meter, Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätten 500 Meter .....	45
Karte 7: Standortbereiche mit hinreichenden Mindestabständen .....	46
Karte 8: Bestandssituation und Entwicklungstendenzen der Vergnügungsstätten in Ludwigsburg .....	52
Karte 9: Abstandsräume der bestehenden Spielhallen im Verhältnis zur Hauptgeschäftslage von Ludwigsburg .....	59

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Leerstand Marstall Center .....	17
Foto 2: Innenarchitektur und Warenpräsentation Marstall Center.....	17
Foto 3: Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstr. ....	18
Foto 4: Umfeld Bietigheimer Straße (Wettbüro, Internet-Call-Shop) .....	19
Foto 5: Eingangsbereich Spielhalle, rückwärtiger Raum.....	19
Foto 6: Nachbarschaft zum Standort an der Kronenstraße 13.....	19
Foto 7: Standort Holzmarkt.....	20
Foto 8: Reithausplatz.....	21
Foto 9: Spielhalle am Reithausplatz .....	21
Foto 10: abträgliche Außengestaltung .....	21



Foto 11: Standort Schillerstraße 14 .....	22
Foto 12: Wettbüro im Umfeld .....	22
Foto 13: Standort Myliusstraße 16.....	23
Foto 14: Myliusstraße, Richtung Norden.....	23
Foto 15: dezente Außenwerbung.....	23
Foto 16: rückwärtiger Eingangsbereich .....	23
Foto 17: Standort Bahnhofstraße 29, dezenter Eingangsbereich .....	24
Foto 18: Umfeld: Wettbüro, Internet-Call-Shop am ZOB .....	24
Foto 19: Standort Seestraße 4 .....	25
Foto 20: dezenter, zurückliegender Eingangsbereich .....	25
Foto 21: Mörikestraße .....	27
Foto 22: Martin-Luther-Straße .....	27
Foto 23: Teinacher Straße .....	28
Foto 24: Teinacher Straße .....	28
Foto 25: GE Strombergstraße .....	29
Foto 26: Gewerbezentrum Osterholzallee .....	29
Foto 27: Otto-Hahn-Straße.....	30
Foto 28: Buchnerstraße .....	30
Foto 29: Friedrichstraße .....	31
Foto 30: Einkaufszentrum Friedrichstraße .....	31
Foto 31: Wohnkaufhaus Monreposstraße .....	33
Foto 32: Monreposstraße .....	33
Foto 33: Vergnügungsstättenansiedlung an der Maybachstraße .....	35
Foto 34: Umfeld (Logistikunternehmen) .....	35
Foto 35: GE Karlsruher Allee .....	38
Foto 36: GE Karlsruher Allee, Büronutzungen .....	38
Foto 37: Büronutzungen im Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord.....	39
Foto 38: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.....	39
Foto 39: Einzelhandelsnutzung .....	40
Foto 40: Einzelhandelsnutzung .....	40
Foto 41: GE Pflugfelder Straße .....	41
Foto 42: Büro- und Dienstleistungsnutzungen.....	41
Foto 43: GE Ortsgüterbahnhof Omnibusbetriebshof.....	42
Foto 44: Kiz-Handel und produzierendes Gewerbe im GE Ortsgüterbahnhof .....	42





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Ludwigsburg, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größen häufen sich seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von Spielhallen insbesondere in Gewerbegebieten. Die Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse häufig an einer Ansiedlung interessiert. Allerdings sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten<sup>1</sup>, zu denen Spielhallen zählen, planungsrechtlich geregelt und insbesondere im Hinblick auf Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.

Vergnügungsstätten, insbesondere die Spielhallen, werden in Innenstädten und sonstigen Zentren häufig als Indikator für einen eingesetzten "Trading-down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten den Trading-down-Prozess einleiten oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden insbesondere in den 1990er Jahren in vielen Innenstädten Spielhallen planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Die Stadt Ludwigsburg hat in der Vergangenheit das Thema Vergnügungsstätten planungsrechtlich durch Beschränkungen bzw. Ausschlüsse auch in Gewerbegebieten zur Sicherung dieser für das Produzierende Gewerbe u.a. in Angriff genommen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich auf Dauer tragfähig ist: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten zulässig sind. Ein Totalausschluss ist verfassungsrechtlich nicht möglich. Wesentliche Voraussetzung für die Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.<sup>2</sup>

Ausgehend von einem Ansiedlungsbegehren an der Schwieberdinger Straße wurde die Frage aufgeworfen, welche städtebaulichen und planungsrechtlichen Folgen durch eine Einzelfallentscheidung für dieses Vorhaben für andere Ansiedlungsanfragen ausgelöst werden können.

---

<sup>1</sup> Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rn. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>2</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.



Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, da nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungsstätten beplant ist.

Zur Absicherung des Umgangs mit Ansiedlungsanfragen für Vergnügungsstätten, insbesondere für Spielhallen, hat die Stadt Ludwigsburg beschlossen, ein Vergnügungsstättenkonzept zu entwickeln.

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





## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die planungsrechtlichen 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 Ludwigsburg zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerntypische 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>3</sup>.

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

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten.<sup>4</sup> Dazu zählen unbestritten: Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Cafés, Stripteaselokale und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen. Kinos (Lichtspieltheater) im herkömmlichen Sinne ge-

---

<sup>3</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>4</sup> vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002



hören nicht zu den Vergnügungsstätten, da es sich hierbei um Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke handelt,<sup>5</sup> mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören.<sup>6</sup> Im Allgemeinen zählen Sportanlagen und Einrichtungen für vornehmlich sportliche Tätigkeiten wie Sportcenter, Fitness-Studios etc. grundsätzlich nicht zu den Vergnügungsstätten. Nach herrschender Meinung werden Bowling- oder Kegelbahnen auf Grund ihres eher sportlich-geselligen Charakters ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings zeigen Einzelfallentscheidungen der Rechtsprechung einen Graubereich auf, wonach beispielsweise Bowlingbahnen und insbesondere Kinocenter (Multiplex-Kino) als Vergnügungsstätten eingeordnet werden.<sup>7</sup>

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht.<sup>8</sup> Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "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>5</sup> vgl. Fickert/Fieseler 2002

<sup>6</sup> vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Februar 2008

<sup>7</sup> vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z

<sup>8</sup> vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008



### 2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden.

- **Billardclubs** stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.
- **Diskotheken und Tanzlokale** sind flächenmäßig meist viel größer. 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 und darüber hinaus nur begrenzt kerngebietstauglich.
- **Nachtlokale** stellen ein weiteres heterogenes Nutzungsprofil dar. Während Varietés kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind Swinger-Clubs, Bordelle etc. unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen. In der Stadt Ludwigsburg sind diese Nutzungen jedoch bereits durch eine Sperrgebietsverordnung räumlich gesteuert (Ausschluss in der Innenstadt und im Schlossareal).
- **Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial, das es im Folgenden näher zu betrachten gilt. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

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



### 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>9</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>10</sup>

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Regel in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann sich 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>9</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim

<sup>10</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



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

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine 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 in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

## **2.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN**

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungstättten je nach Baugebiet sehr unterschiedlich. In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungstättten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungstättten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungstättten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungstättten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungstättten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.



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

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 WS = Kleinsiedlung	-	-
§ 3 WR = reines Wohngebiet	-	-
§ 4 WA = allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a WB = besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 MD = Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 MI-Wohnen = Mischgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 MI-Gewerbe = Mischgebiet	zulässig	-
§ 7 MK = Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 GE = Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 GI = Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

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

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

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

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiet 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>11</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.<sup>12</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>11</sup> vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69

<sup>12</sup> ebenda



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>13</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.

#### **2.2.1.1 Abgrenzung von Spielhallen nach Kerngebietstypik**

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 qm Nutzfläche festgelegt.<sup>14</sup> Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von 8 (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.<sup>15</sup> Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79

<sup>14</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90

<sup>15</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92

<sup>16</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>17</sup>

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

### 2.2.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkung für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>18</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide, als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

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

---

<sup>17</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>18</sup> vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710



einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>19</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.<sup>20</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>21</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 Gewerbebefreiheit nach § 1 (1) GewO.<sup>22</sup>

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

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandels-

<sup>19</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>20</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>21</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05



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

Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>23</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>22</sup> vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513

<sup>23</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

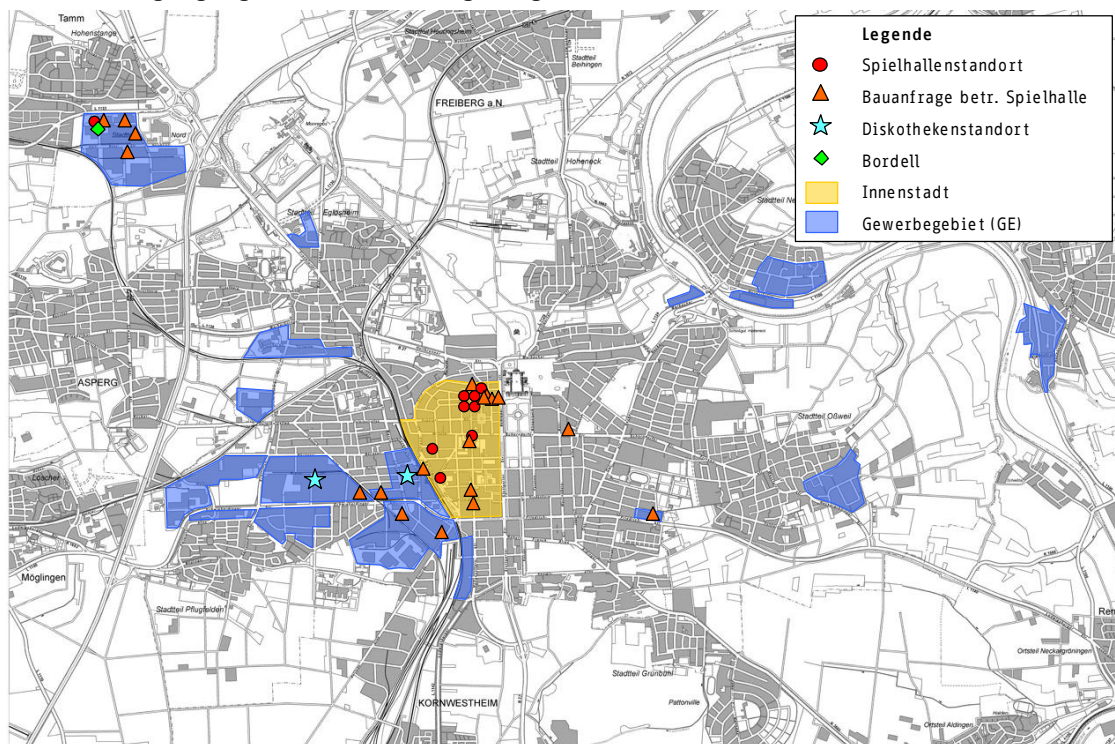


### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTSANALYSE

Die Bestandssituation in Ludwigsburg zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten bei den Spielstätten eine starke, eindeutige Orientierung in die Innenstadt (vgl. Karte 1). Die räumliche Verteilung der Bauanfragen und Bau-gesuche für Spielhallen hingegen zeigt eine verstärkte Nachfrage nach Standorten in Gewerbegebieten. Diese Entwicklung erfordert es, die Gewerbegebiete im Stadt-gebiet von Ludwigsburg hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungs-stätten zu analysieren (vgl. Kap. 3.2).

Die meisten Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Ludwigsburg sind Spielhal-len. Diese Tatsache macht notwendig, diese Standorte hinsichtlich der erkennbaren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld zu bewerten (vgl. Kap. 3.1).

**Karte 1: Vergnügungsstätten in Ludwigsburg**



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ludwigsburg

#### 3.1 STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN SPIELHALLEN IN DER INNENSTADT VON LUDWIGSBURG

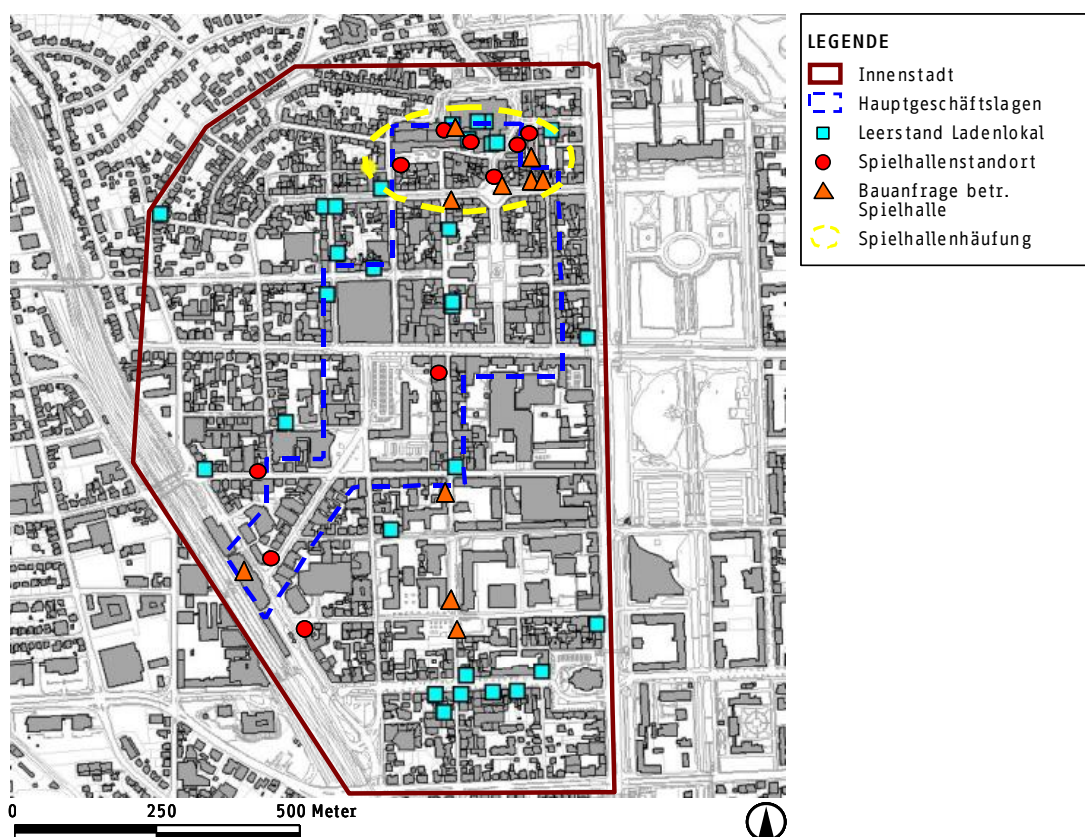
Außer den beiden Diskotheken im Gewerbeband Schwieberdinger Straße sowie der Spielhalle und dem Bordell im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord befinden sich die Vergnügungsstätten hauptsächlich in der Innenstadt von Ludwigsburg. Da die meis-

ten Vergnügungsstätten Spielhallen sind (vgl. Karte 2), bezieht sich die Bewertung dieser Standorte auf die vorhandenen Spielhallen und deren (Aus)Wirkung auf das direkte und nähere Umfeld.

### 3.1.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Spielhallen in der Innenstadt

Der Bewertung der Standorte liegen verschiedene Untersuchungskriterien zur Analyse der möglichen Auswirkungen zugrunde. Neben der Lage des Standorts in der Innenstadt (zentral/ randlich, 1a-Lage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.) ist auch die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Häufungen) zu bewerten, sowie das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.) zu beurteilen. Bestehende Spielhallen sind hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Außenraum und der städtebaulichen Präsenz zu prüfen, dabei sind auch die vielfältigen sonstigen Störpotenziale (vgl. Kap. 2.1.2) zu berücksichtigen.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Spielhallenansiedlungen in der Innenstadt von Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Erhebung März 09; Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg



### 3.1.1.1 Negativbewertung eines Standortes

Zu einer Negativbewertung eines Standortes führen 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 einer geschlossen wirkenden Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. Weiterhin fällt die **Umfeldsituation** negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine **Häufung von Spielhallen**, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und gleichzeitig sich die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt **Hinweise auf einen Trading-down-Prozess** (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

### 3.1.1.2 Positivbewertung eines Standortes

Sind **keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum** feststellbar, führt dies in der Regel zu einer positiven Bewertung. 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.

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) sich nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### 3.1.2 Spielhallenhäufung im Bereich des "Marstall-Centers"

An den im Folgenden dargestellten Standorten (Holzmarkt, Bietigheimer Straße, Kronenstraße, Reithausplatz, Hermannstraße/ Reithausberg) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Einkaufszentrums "Marstall-Center" am nördlichen Ende des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs zahlreiche Spielhallen in direkter Nachbarschaft (vgl. Karte 2).

Das 1980 fertiggestellte Center wirkt sich städtebaulich, wie funktional abträglich auf die Umgebung aus: auf Grund seiner Gestaltung, dem Maß der baulichen Nutzung (Hochhaus) und der Ausbildung rückwärtiger Räume, integriert sich der Gebäudekomplex nur mäßig in das historische Stadtbild und die städtebauliche Struktur Ludwigsburgs.

Das Einkaufszentrum selbst entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen bzw. wird den heute an Handelsflächen gestellten Anforderungen nicht mehr gerecht. Wirtschaftliche Entwicklungen (Insolvenz des Arcandor-Konzerns) sowie Veränderungen innerhalb der innerstädtischen Einzelhandelstruktur (Eröffnung WilhelmGalerie mit einer C&A-Filiale) werfen zudem die Frage nach der Zukunftsfähigkeit der beiden Ankermieter im Marstall Center (Karstadt und C&A) auf.

Foto 1: Leerstand Marstall Center



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 2: Innenarchitektur und Warenpräsentation Marstall Center



Quelle: eigenes Foto März 2009

Im Umfeld des Centers lässt das Einzelhandelsangebot im Vergleich zu den übrigen Einzelhandelslagen der Innenstadt qualitativ stark nach. Die Häufung an Spielhallennutzungen und sonstigen Dienstleistungsnutzungen, wie Internet-Call-Shop, Wettbüro, Imbiss- und Unterhaltungsgastronomie im Zusammenhang mit dem Rückgang der Einzelhandelsangebotsvielfalt und -qualität stellen sehr deutlich den Trading-



down-Prozess dar, in dem sich dieser Bereich derzeit befindet. Eine mögliche Schließung der Karstadt-Filiale würde diesen Prozess verstärken und die Frage nach der Zukunftsfähigkeit des Gesamtstandortes verstärkt in den Fokus rücken.

### 3.1.2.1 Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstraße

Die benachbarten Spielhallenstandorte liegen im direkten Einzugsbereich des Marstall-Centers. Das Umfeld ist durch weitere Nutzungen wie Internet-Call-Shop und Wettbüro geprägt. Während die Spielhalle an der Kronenstraße 13 an einem sehr markanten Standort liegt, befindet sich der Standort an der Bietigheimer Straße 2 eher im rückwärtigen Bereich des Marstall-Centers. Damit ist die Spielhallennutzung an der Kronenstraße im Stadtbild deutlich präsenter.

Foto 3: Standorte Bietigheimer Straße und Kronenstr.



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008



Foto 4: Umfeld Bietigheimer Straße (Wettbüro, Internet-Call-Shop)



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

### 3.1.2.2 Standort Marstall-Center (Kronenstraße)

Umweit dieser beiden o.g. Standorte befindet sich im Untergeschoss des Marstall-Centers eine weitere Spielhalle. Der Zugang befindet sich an der Kronenstraße, die in diesem Bereich durch den rückwärtigen Raum des introvertierten Centers geprägt wird. Durch die Spielhallenhäufungen und den zum rückwärtigen Raum orientierten Eingangsbereich ist dieser Bereich als negativ zu bewerten, obwohl sich die Gestaltungsdefizite im Vergleich zu den umliegenden Spielhallen in Grenzen halten.

Foto 5: Eingangsbereich Spielhalle, rückwärtiger Raum



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 6: Nachbarschaft zum Standort an der Kronenstraße 13



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

### 3.1.2.3 Standort Holzmarkt

Der Holzmarkt als historisch gestalteter Platzraum in der barocken Stadtanlage von Ludwigsburg, ebenfalls in der nördlichen Innenstadt im Umfeld des Marstall-Centers



gelegen, ist in seiner städtebaulichen Grundstruktur und den gestalterischen Elementen, wie Obelisk und Baumpflanzungen, sehr ansprechend. Das strukturelle Potenzial spiegelt sich jedoch nicht in der heterogenen und von den Spielhallennutzungen am Standort und im näheren Umfeld geprägten Nutzungsstruktur wider. Die äußere Erscheinung der hier unmittelbar am Holzmarkt ansässigen Spielhalle vermittelt durch verklebte Schaufenster (Sichtschutz) und auffällige Werbeschriften sowie Neonlicht einen abträglichen Charakter.

**Foto 7: Standort Holzmarkt**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

### **3.1.3 Standort Reithausplatz**

Der Reithausplatz wird zum einen durch die rückwärtigen Räume und geschlossenen Fassaden des Marstall-Centers sowie durch zahlreiche Billiganbieter (1-€-Läden) geprägt. Die Spielhalle am westlichen Rand des Reithausplatzes weist die branchentypischen Gestaltungsmerkmale einer geschlossenen Fassade, verklebten und verdunkelten Fenstern, auffälligen Werbeschildern und -schriften sowie Neonlicht auf. Das Umfeld sowie die Gestaltung der Einrichtung führen zu einer Negativbewertung des Standortes Reithausplatz.

Foto 8: Reithausplatz



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 9: Spielhalle am Reithausplatz



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 10: abträgliche Außengestaltung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

### 3.1.4 Standort Schillerstraße 14

Die Schillerstraße verliert an ihrem westlichen Ende zur Bahnhofsstraße hin an funktionaler Qualität, was sich durch die Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und des Branchenmixes bemerkbar macht. Zudem beeinträchtigen Leerstände, offensichtlicher baulicher Investitionsstau, mangelnde Gestaltung der Erdgeschosszone sowie die vergleichsweise niedrige Qualität der angebotenen Waren die Standortsituation.

Der Qualitätsabfall entsteht u.a. durch die randliche Lage des Standortes, welche durch die Bahntrasse als Trennung zwischen Innenstadt und westlicher Vorstadt und dem fehlenden Besatz an Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben bedingt wird. Insgesamt scheint der westliche Verlauf der Schillerstraße



Gefahr zu laufen, sich in einer Abwärtsspirale weiter negativ zu entwickeln, da der Qualitätsabfall häufig als Indikator für einen einsetzenden Trading-down-Prozess angesehen werden kann.

Foto 11: Standort Schillerstraße 14



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 12: Wettbüro im Umfeld



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Eine Verbesserung der Lage könnte sich nach Ausbau und Aufwertung des Quartiers "Pflugfelder Straße" einstellen, wenn der Bereich sich als innenstadtnaher Dienstleistungsstandort etabliert hat. Dem Bereich Schillerstraße/ Ecke Bahnhofstraße würde so neben einer Stadteingangs- und Torfunktion auch eine verbindende Funktion zukommen. Derzeit erfüllt das westliche Ende der Schillerstraße die Stadteingangsfunktion nur mäßig. Eine weitere Spielhallennutzung in der Ausprägung und Wirkung auf den Straßenraum, wie die bestehende Einrichtung, scheint insbesondere für die zukünftige Funktion des Bereichs eine abträgliche Wirkung zu haben.

### 3.1.5 Standort Myliusstraße 16

Die Myliusstraße nimmt an ihrem süd-westlichen Ende im Nahbereich des Bahnhofs die Funktion eines Bahnhofsvorplatzes und damit eines Stadteingangs ein. Insgesamt stellt die Straße in ihrem nord-westlichen Verlauf ein vergleichsweise hochwertiges Nutzungsprofil dar (kein Bahnhofsmilieu). Die Myliusstraße zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich aus; in Bahnhofsnähe finden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen, wie Cafés und Bistros, sowie die über einen Seiteneingang zugängliche Spielhalle im Haus Nr. 16. Diese Spielhalle kann, was ihre Wirkung auf den Straßenraum betrifft, als vorbildlich bezeichnet werden, da - abgesehen von (dezenten) Hinweisschildern - auf eine

sonst (branchenübliche) übermäßige Werbung verzichtet wurde. Gerade für einen sensiblen städtebaulich-funktionalen Bereich, wie einem Bahnhofsvorplatz, dem die wichtige Funktion eines Stadteingangs zukommt und der für Besucher der Stadt einen ersten (prägenden) Eindruck verschafft, ist die Ausprägung der bestehenden Spielhalle angemessen, da von ihr keine störende Wirkung auf den Straßenraum/ Stadtraum ausgeht.

**Foto 13: Standort Myliusstraße 16**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 14: Myliusstraße, Richtung Norden**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 15: dezente Außenwerbung**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 16: rückwärtiger Eingangsbereich**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008



### 3.1.6 Standort Bahnhofstraße 29/ Ecke Karlstraße

Die Spielhalle im Gebäude Bahnhofstraße 29 liegt in unmittelbarer Umgebung des ZOB, südlich des Bahnhofs, rd. 200 m vom Standort Myliusstraße 16 entfernt. Der Verkehrsraum ist für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und ausschließlich für den ÖPNV im Bereich des ZOB befahrbar.

Die Spielhalle ist im Vergleich zu der in der Myliusstraße 16 sichtbarer, da sich diese in einem Eckgebäude befindet, dessen Eingangsbereich sich zum ZOB bzw. zur Bahnhofstraße hin orientiert. Allerdings nimmt sich die Gestaltung wie im Beispiel in der Myliusstraße sehr zurück. Im Vergleich dazu sind die benachbarten Nutzungen eines Wettbüros und eines Internet-Call-Shops im gegenüberliegenden, westlichen Bereich des ZOB in ihrem Erscheinungsbild weitaus störender.

Ausgehend davon, dass Spielhallen eine (kern)städtische Nutzung sind, die zwar nicht immer gewollt, aber mit Einschränkungen akzeptiert und toleriert werden müssen, sind die Standorte in der Myliusstraße 16 und in der Bahnhofsstraße 29/ Ecke Karlstraße im unmittelbaren Nahbereich des Bahnhofs und ZOBs zwei Positivbeispiele, was die Gestaltung sowie die Wirkung auf den Straßenraum und somit die städtebauliche Präsenz betrifft.

Foto 17: Standort Bahnhofstraße 29, dezenter Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 18: Umfeld: Wettbüro, Internet-Call-Shop am ZOB



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

### 3.1.7 Standort Seestraße 4

Das als Fußgängerzone ausgewiesene nördliche Teilstück der Seestraße, stellt eine funktionale Verlängerung der Fußgängerzone Kirchstraße über die Wilhelmstraße dar und verbindet den nördlichen Innenstadtbereich (Marktplatz, Kirchstraße, Körnerstraße) mit den südlichen Einkaufsstraßen (Schillerstraße, Myliusstraße, Alleen-

straße) der Hauptgeschäftslage der Stadt Ludwigsburg. Auf Grund dieser funktionalen Verflechtung und einem relativ dichten Besatz an Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben, kann insbesondere der nördliche Bereich der Fußgängerzone in der Schillerstraße als 1a-Lage bezeichnet werden.

**Foto 19: Standort Seestraße 4**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 20: dezenter, zurückliegender Eingangsbereich**



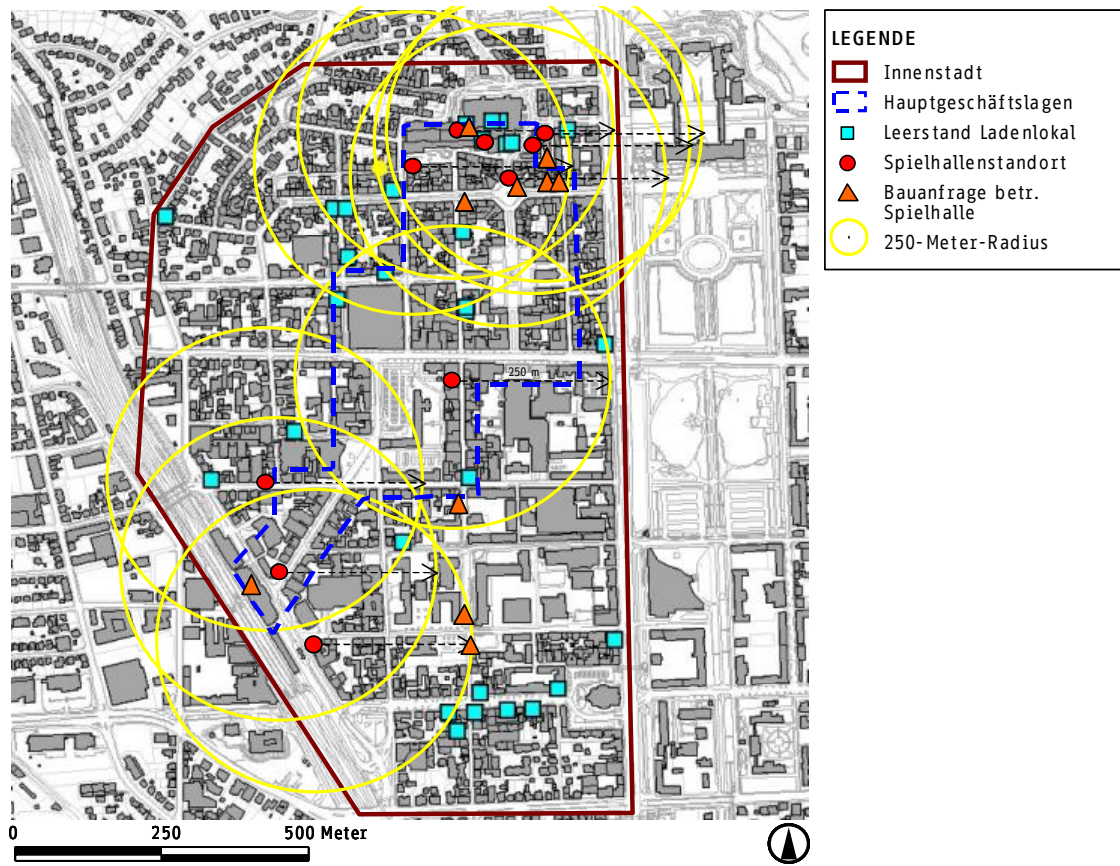
Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

In diesem nördlichen Bereich der Seestraße liegt auch, leicht zurückgesetzt in einen Hauseingangsbereich, der Zugang zur Spielhalle im Haus Nr. 4. Mit Ausnahme des Eingangs wird keine weitere Erdgeschoss- und Schaufensterfront in Anspruch genommen. Die dezente Außenwerbung passt sich den örtlichen Begebenheiten an, so dass sich zusammen mit dem zurückgesetzten Eingangsbereich, die Spielhalle den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in ihrer städtebaulichen und funktionalen Präsenz deutlich unterordnet. Insgesamt scheint die Existenz einer Spielhalle in dieser Lage nicht besonders abträglich zu sein; offensichtlich sind die umgebenen Nutzungen und die 1a-Lage im Stadtgefüge "stark genug", etwaige negative Auswirkungen (bspw. negatives Image von Spielhallen) zu kompensieren.

Ein Trading-down-Effekt geht von dieser Spielhallennutzung auf Grund der dezenten Außenwirkung derzeit offensichtlich nicht aus.



Karte 3: Spielhallen in der Innenstadt von Ludwigsburg mit 250-Meter-Radius



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Die jeweiligen Standorttypen der Spielhallen in der Innenstadt sind hinsichtlich des Störpotenzials und der negativen Auswirkungen sehr unterschiedlich zu bewerten. Für eine bessere Verträglichkeit ist neben einer angemessenen Gestaltung sowie der Minimierung der Präsenz (Sichtbarkeit), insbesondere die Vermeidung von Spielhallenhäufungen, wichtig. Da in der Ludwigsburger Innenstadt vor allem die Problematik der Spielhallenhäufung vorherrscht, sollte eine Vermeidung dieser ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategien sein.



### 3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GEWERBEGEBIETE/ GEWERBLICH GEPRÄGTEN MISCHGEBIETE IM STADTGEBIET HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

#### 3.2.1 Bereich Martin-Luther-Straße, Hoferstraße, Mörikestraße, Schlachthofstraße

Das Mischgebiet ist im bezeichneten Bereich mehrheitlich gewerblich geprägt. Somit sind nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen; vor allem geprägt durch Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie publikumswirksamere Dienstleistungsangebote (Betriebe im Umfeld: Tatoostudio, Internet-Callshop, Sportsbar, Unterhaltungs- und Fast-Food-Gastronomie). Der Dienstleistungsbesatz in diesem Bereich ist ein typisches Umfeld von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen.<sup>24</sup>

Die sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz, sowie das qualitativ geringe Dienstleistungsangebot lassen auf einen Trading-down-Prozess schließen.

Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen sind Störungen der Wohnnutzungen nicht auszuschließen. Das Einbringen derartiger Nutzungen in diese Gemengelage würde zudem zu einer Verstärkung/ Beschleunigung des Trading-down-Prozesses führen.

Foto 21: Mörikestraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 22: Martin-Luther-Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Als schützenswerter und zudem gefährdeter gemischt genutzter Bereich sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich sowie im weiteren Umfeld auszuschließen.

<sup>24</sup> Nutzer von Spielhallen (Spieler) sind nach Erkenntnissen soziologischer Studien ausgesprochen unterhaltungsorientiert.



### 3.2.2 Gewerbegebiete Teinacher Straße und Hundshalde

Das ältere Gewerbegebiet Teinacher Straße stellt von der Nutzungsstruktur eher ein kleinteiligeres Gewerbegebiet mit einem geringen Anteil an produzierenden Gewerbe dar. Neben den hier typischen Handwerksbetrieben sind vor allem auch Handelsnutzungen (u.a. Automobilhandel) und Dienstleistungsbetriebe (Video/ DVD-Verleih) ansässig.

Das im Westen direkt angrenzende Gewerbegebiet Hundshalde führt die eher kleinteilige Nutzungsstruktur der Teinacher Straße fort. Neben Handwerksbetrieben sind hier auch vermehrt Handelsbetriebe angesiedelt (Klavierbauer, Sanitätshaus, Autohaus).

Während im GE Teinacher Straße Vergnügungsstätten nach dem B-Plan ausgeschlossen sind, besteht ein solcher Ausschluss für das Gebiet Hundshalde derzeit nicht.

Nach Gutachtersicht sind die Gewerbegebiete als attraktive Standorte für Handwerksbetriebe zu erhalten. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde das Bodenpreisgefüge empfindlich stören, mit der Folge einer Verdrängung der prägenden Handwerksnutzungen. Prädestiniert für die Ansiedlungen von Spielhallennutzungen sind vor allem leerstehende Gewerbebetriebe, wie sich zum Zeitpunkt der Erhebung (Dezember 2008) beispielweise an der Ecke Strombergstraße (Teinacher Straße 49) darstellten. Derartige Leerstände sollten einer Neuansiedlung von gleichartigen Nutzungen (Handwerksbetrieben) dienen.

Foto 23: Teinacher Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 24: Teinacher Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

An das Gewerbegebiet Teinacher Straße schließt sich im Osten ein Wohn- und Mischgebiet an. Gemessen an der Nutzungsstruktur ist das Mischgebiet ein wichtiger

Nahversorgungsstandort (Lebensmittel-Discounter) für die umliegenden Wohnnutzungen.

Bestehende Gebäude sind insbesondere für Existenzgründer sehr attraktiv, daher sollte zum Schutz des Bodenpreisgefüges ein Ausschluss in beiden Gewerbegebieten erfolgen.

In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten auf Grund der prägenden Wohnnutzungen und der Nähe zu den nördlichen Wohngebieten auszuschließen (Störung der Wohnnutzungen). Die Nahversorgungsfunktion ist zudem zu schützen.

### 3.2.3 Gewerbegebiet Strombergstraße

Das GE Strombergstraße an der westlichen Stadtgrenze zu Asperg gelegen setzt sich aus dem kleinteiligerem Gewerbezentrum Osterholzallee und einer großflächigen Gewerbeansiedlung im Norden zusammen.

Während das Gewerbezentrum eine Nutzungsmischung aus produzierenden Gewerbe und kleinteiligen, nicht publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben besteht, erscheint die nördliche Gewerbefläche eher monostrukturell.

Das Gebiet ist auf Grund seiner Struktur, seinem Besatz und der randlichen Lage für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eher ungeeignet.

Foto 25: GE Strombergstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 26: Gewerbezentrum Osterholzallee



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Während die nördliche Fläche aufgrund ihrer industriell geprägten Monostruktur grundsätzlich ungeeignet ist, sind für das südliche Gewerbezentrum Nutzungskon-



flikte und Verdrängungseffekte durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten.

Das Gewerbezentrum sollte vornehmlich nicht publikumsorientierten Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben und Potenziale für nutzungsverträgliche Neuansiedlungen freihalten (Existenzgründer). Der derzeitige Ausschluss von Vergnügungsstätten laut Bebauungsplan sollte demnach beibehalten werden.

### 3.2.4 Gewerbegebiet Neckarweihingen-Au

Das Gewerbegebiet im Stadtteil Neckarweihingen weist eine Nutzungsmischung aus produzierenden Gewerbe, großflächigen und kleinteiligen Handwerksbetrieben, Transportunternehmen, Wohnnutzungen sowie verschiedenen (Einzel)Handelsbetrieben auf. Die Erweiterungsfläche südlich der Neckartalstraße (L 1100) ist zudem rein industriell geprägt.

Die heterogene Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets scheint nicht für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen geeignet zu sein. Auf Grund der Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets und den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten ist eine Verträglichkeit fraglich sowie grundsätzlich mit Verdrängungseffekten hinsichtlich der Gewerbenutzungen gerechnet werden muss.

Foto 27: Otto-Hahn-Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 28: Buchnerstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Die Beibehaltung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten sollte daher auch hier langfristig gesichert werden.

### 3.2.5 Gewerbegebiete Mühläcker und Bunsenstraße

Die Gewerbegebiete im Stadtteil Poppenweiler sind hinsichtlich ihrer Nutzung ähnlich wie das GE Neckarweihingen strukturiert und daher ebenso ungeeignet für etwaige Ansiedlungen von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten. In etwa 2 km Entfernung befindet sich in der Nachbarstadt Remseck am Neckar eine Spielhalle im einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiet Neckaraue (Ortsteil Hochberg).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte hier ebenfalls gewahrt bleiben.

### 3.2.6 Gewerbegebiet Friedrichstraße

Das flächenmäßig kleine Gewerbegebiet liegt nördlich der Ausfahrtstraße in Richtung Remseck am Neckar und ist von Wohnnutzungen sowie im Osten durch Sportanlagen umgeben.

Südlich der Friedrichstraße schließt sich ein Nahversorgungsstandort (u.a. großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) an. Das GE Friedrichstraße ist geprägt von nicht störenden Gewerbebetrieben die grundsätzlich als verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen eingestuft werden können.

Foto 29: Friedrichstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 30: Einkaufszentrum Friedrichstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Hinsichtlich der zu befürchtenden Störung der Wohnnutzungen ist der bestehende Ausschluss von Vergnügungsstätten zu sichern.



### **3.2.7 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Hungerberg**

Das Gewerbegebiet Hungerberg an der Marbacher Straße in Richtung Neckarweihingen stellt von der Nutzungsstruktur auf Grund vermehrter Wohnnutzungen eher ein Mischgebiet dar. Zudem ist in dem Bereich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt. Somit dient ein Großteil der straßenbegleitenden Nutzungen dem Wohnen. Im rückwärtigen Bereich des Gebiets sind Flächen zur Abgrabung ausgewiesen.

Auf Grund einer erwartbaren Störung und Beeinträchtigung der Wohnnutzungen sollten Vergnügungsstätten auch in Zukunft hier nicht angesiedelt werden können.

### **3.2.8 Gewerbegebiet Oßweil**

Das GE Oßweil im Osten des Stadtteils Oßweil gelegen stellt von seiner Nutzungsstruktur ein typisches, von Handwerksbetrieben aber auch größeren Unternehmen geprägtes, in der Summe eher kleinteiliges Gewerbegebiet dar. Im Norden und Westen des Gewerbegebietes schließen direkt Wohngebiete an.

Zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Wahrung des Bodenpreisgefüges sollte der derzeitige Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere auch Spielhallen, aufrecht erhalten werden.

### **3.2.9 Gewerbegebiet/ Mischgebiet Monreposstraße**

Das Gewerbe und Mischgebiet im Stadtteil Eglosheim ist durch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt (u.a. großflächiges Wohnkaufhaus). Das in seiner Ausformung bemerkenswert einheitlich gestaltete Gewerbegebiet grenzt direkt an Wohngebiete und ist mit diesen über Fußwegebeziehungen verknüpft.

Foto 31: Wohnkaufhaus Monreposstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 32: Monreposstraße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten besteht laut Bebauungsplan derzeit nicht, sollte jedoch zum Schutz der Wohnnutzungen und zur Sicherung der Flächen für Gewerbe/ ggf. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zukünftig angestrebt werden.

### 3.2.10 Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord

Das GE Ludwigsburg-Nord befindet sich unmittelbar westlich der Bundesautobahn 81 und ist u.a. durch die Autobahnausfahrt Ludwigsburg-Nord erschlossen. Die nördlichen und südlichen Gebietsabgrenzungen stellen gleichzeitig die Stadtgrenzen von Ludwigsburg dar. Das Gebiet stellt somit eine Enklave jenseits der BAB 81 dar.

Die Nutzung des Gebiets wird im Wesentlichen von Einzelhandels- und Logistikunternehmen bestimmt. Die bedeutenden Einzelhandelsnutzungen (Einkaufszentrum Breuningerland und das Möbelhaus IKEA) befinden sich im westlichen Teil des Gebiets. Weitere Nutzungen sind neben produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben, Unternehmen des Baugewerbes.

Am westlichen Ende der Maybachstraße befinden sich zudem mehrere Vergnügungsstätten im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang und bilden daher eine Art "Vergnügungszentrum". Diese Ansiedlung wird durch eine Unterhaltungsgastronomie (Eventgaststätte), einem Bordell und einer Spielhalle gebildet. Die Ansiedlung ist bisher die einzige Spielhallenansiedlung außerhalb der Innenstadt.

Auffällig ist, dass sich die letzten bisher un- bzw. untergenutzten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets im direkten Umfeld der Vergnügungsstätten befinden.<sup>25</sup> Auf

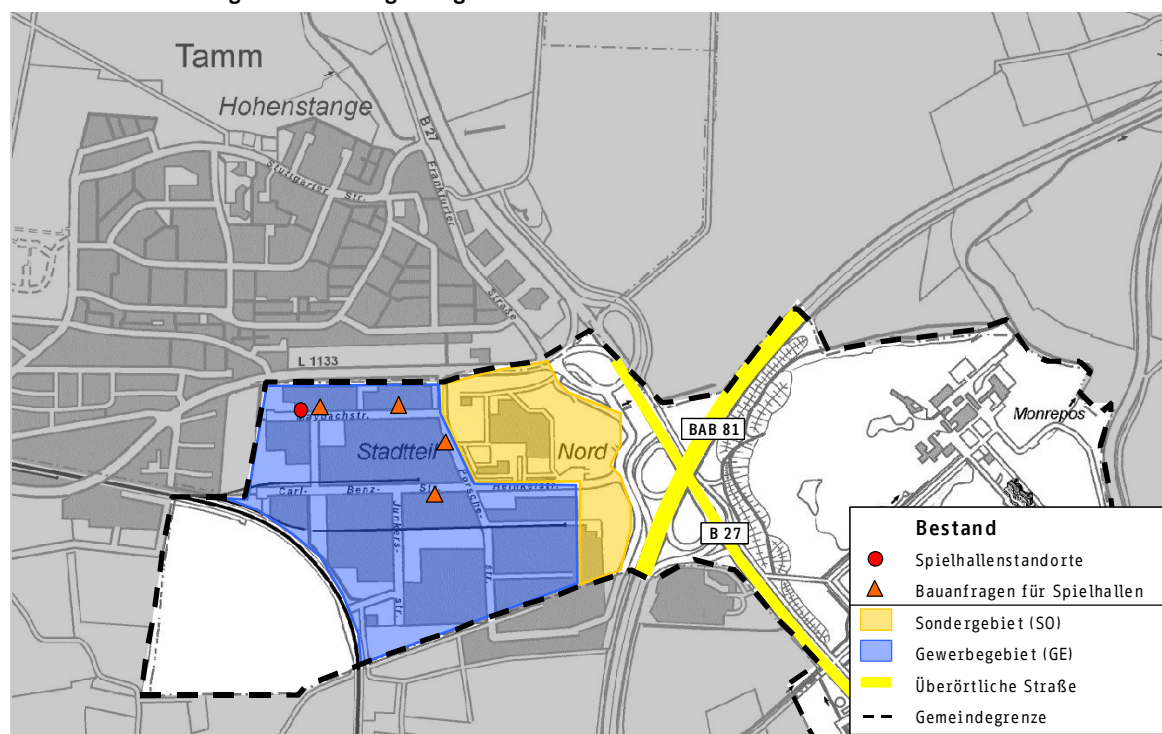
<sup>25</sup> Ein entsprechender Kausalitätsbezug für die Flächenleerstände die Vergnügungsstättenkonzentration als Ursache zu bezeichnen ist jedoch sicherlich höchst spekulativ.



Grund der besonderen Randlage im Stadtgebiet, der Nutzungsstruktur (Einzelhandels-/ und Logistikunternehmen) des Gewerbegebietes und der Randlage der Vergnügungsstätten innerhalb des Gebietes erscheinen die bestehenden Vergnügungsstättennutzungen grundsätzlich als verträglich.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung bestanden vier Bauanträge/ Bauanfragen für weitere Spielhallen im GE Ludwigsburg-Nord (vgl. Karte 4).

**Karte 4: Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord**



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Die Verträglichkeit weiterer Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebiets ist fraglich. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme ist mit derzeit zwei Vergnügungsstätten ausgereizt, jede weitere Ansiedlung von (kernebietstypischen) Vergnügungsstätten würde u.E. der Eigenart des Baugebiets (i.S. § 15 (1) Satz 1 BauNVO) widersprechen. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zudem das Bodenpreisgefüge innerhalb des Gebiets beeinflussen. Der verhältnismäßig hohe Einzelhandelsanteil wird sich bereits auf die Bodenpreise ausgewirkt haben. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, sind zudem häufig Folgenutzungen von Einzelhandelsbetrieben, da Spielhallenbetreiber in der Regel in der Lage sind die höheren Boden-



und Mietpreise zu entrichten. Eine Rückführung der Flächen für Regelnutzungen von Gewerbegebieten (Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors u.ä.) wird somit erschwert. Dem Gewerbegebiet fehlt damit die notwendige Attraktivität für Gewerbebetriebe dieser Art. Somit entstehen durch die Ansiedlung von Spielhallen Verdrängungseffekte und Prozesse, die für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebs sicherlich abträglich sind.

**Foto 33: Vergnügungsstättenansiedlung an der Maybachstraße**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 34: Umfeld (Logistikunternehmen)**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Hinsichtlich des ausgereizten Ausnahmetatbestandes und der drohenden Verdrängungseffekte ist von weiteren Ansiedlungen abzusehen. Die bestehenden Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandschutz.

### **3.2.11 "Gewerbeband Schwieberdinger Straße"**

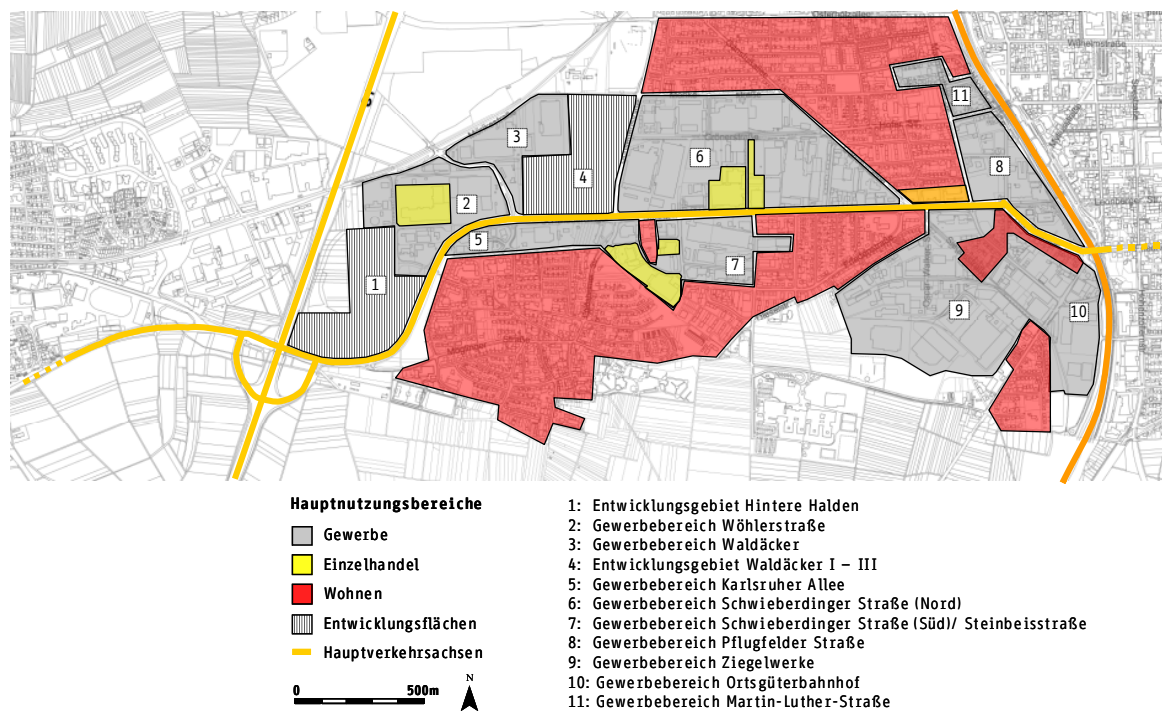
Die größte Gewerbeansiedlung im Stadtgebiet von Ludwigsburg stellt das Gewerbeband an der Schwieberdinger Straße dar. Das Gewerbeband verläuft an der wichtigen Ost/ West-Achse der Schwieberdinger Straße. Westlich der Innenstadt beginnend verläuft das Gewerbeband über knapp 3 km bis zur westlichen Stadtgrenze und setzt sich mit dem Gewerbegebiet Unholder Weg der Nachbargemeinde Möglingen fort.

Die Bandstruktur wird durch größere zusammenhängende Wohngebiete, insbesondere südlich der Schwieberdinger Straße, funktional unterbrochen und im Norden und Süden durch weitere Wohngebiete umschlossen bzw. von diesen begrenzt (vgl. Karte 5). Diese direkte Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen birgt ein hohes Störpotenzial, welches durch eine sensible Ansiedlungspolitik zu



minimieren gilt; etwa durch wohngebietsverträgliche Nutzungen, wie nicht störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Vergnügungsstätten sind als Nutzungen mit einem sehr vielfältigen Störpotenzial (vgl. Kap. 2.1.2) für eine Ansiedlung im Nahbereich zu Wohngebieten nicht geeignet.

**Karte 5: Gewerbeband Schwieberdinger Straße**



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

### 3.2.11.1 Entwicklungsgebiet Hintere Halden

Der sich in Entwicklung befindliche Gewerbebestandort Hintere Halden liegt am südwestlichen Stadtrand von Ludwigsburg. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage stellt das Gebiet ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ludwigsburg für größere Gewerbeansiedlungen zu sichern gilt.

Da es sich um ein neu zu entwickelndes Gewerbegebiet in exponierter Lage handelt, welches eine hohe Attraktivität für verschiedene gewerbliche Nutzungen aufweist, sollten auch auf Grund des begrenzten Gewerbeflächenpotenzials Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.



### **3.2.11.2 Gewerbegebiet Wöhlerstraße**

Das sich an die Hinteren Halden anschließende GE Wöhlerstraße ist in der Nutzungsstruktur sehr heterogen. Hauptnutzungen sind neben kleineren Betrieben wie Kfz-Handel, Handwerks-, und Baugewerbe, ein Großhandelsbetrieb und eine Einzelhandelsansiedlung (Baumarkt). Ein relativ großes Grundstück in der Liebigstraße wird zu Wohnzwecken genutzt.

Für dieses Gewerbegebiet liegt keine Nutzungsoption für die Weiterentwicklung "auf der Hand". Allerdings sind verschiedene Entwicklungsoptionen denkbar: kleinteiliger Handwerkerstrandort, Automeile etc. In jedem Fall stellt auch dieser Gewerbebereich eine wichtige Entwicklungsoption auch für das bereits ansässige Gewerbe dar.

Zur Sicherung der Bodenpreisstruktur im Hinblick auf eine weitere gewerbliche Entwicklung sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### **3.2.11.3 Gewerbegebiet Waldäcker**

Das sich an das GE Wöhlerstraße anschließende GE Waldäcker wird im Bestand ausschließlich von produzierendem Gewerbe geprägt. Die westlichen Entwicklungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich, bzw. durch eine Kleingartenanlage genutzt.

Trotz der teilweise intensiven und stark verdichteten industriellen Nutzung des Umfeldes bietet das Gesamtareal kein negatives Erscheinungsbild. Hierzu trägt auch die Begrünung der Schwieberdinger Straße sowie die offenbar neu angelegte und in guten Zustand befindliche Grönerstraße bei. Darüber hinaus wird an der Schwieberdinger Straße weitgehend eine einheitliche Bauflucht gewahrt und von Verwaltung und Politik gegen Überbauungsbegehren gehalten. Die Industriebetriebe orientieren sich mit ihrer Verwaltung zur Schwieberdinger Straße, lassen an der rückwärtigen Front der Grönerstraße aber auch keine "Hinterhofsituation" entstehen. Damit stellt sich die Umgebung des Standortes "Waldäcker" in einer recht soliden (städte-)baulichen Qualität dar.

Die Größe der verfügbaren Flächen bietet außerdem die Möglichkeit, ein Quartier mit eigener Identität und eigenen Gestaltqualitäten zu entwickeln.



Auf Grund der bestehenden homogenen Nutzung durch großflächige Gewerbestrukturen im Nord-Osten, wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem bereits erschlossenen Bereich zur Erhaltung der bestehenden Strukturen abträglich.

#### **3.2.11.4 Gewerbegebiet Karlsruher Allee**

Das Gewerbegebiet Karlsruher Allee erstreckt sich als schmaler Streifen zwischen der Schwieberdinger Straße und den Wohngebieten des Ludwigsburger Stadtteils Pflugfelden.

Die Nutzungsstruktur des Gebiets, geprägt u.a. durch Handwerksbetriebe, Kfz-Handel und Büronutzungen ist als eher heterogen zu bezeichnen.

Foto 35: GE Karlsruher Allee



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 36: GE Karlsruher Allee, Büronutzungen



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den sich südlich anschließenden Wohngebieten ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich als unverträglich zu bewerten.

#### **3.2.11.5 Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord**

Das westlich an das GE Waldäcker angrenzende Gebiet ist ebenfalls deutlich durch eine industrielle Nutzung mit mehreren großen Betrieben des Kfz-Zuliefersektors und des Maschinen- und Anlagenbaus geprägt, die sich auch südlich der Schwieberdinger Straße fortsetzt (vgl. Kap. 3.2.11.6).

Eingestreut in diese gewerbliche Nutzung befinden sich zwischen der Schlieffenstraße und Gänsfußallee eine Agglomeration von Handelsnutzungen u.a. mit einem Verbrauchermarkt, Kfz-Handwerksbetriebe, eine Tankstelle, diverse Dienstleistungs-

und Büronutzungen sowie Gastronomiebetriebe (insbesondere ein Schnellrestaurant an der Ecke Gänsfußallee) und eine Diskothek (Vergnügungsstätte). Westlich der Gänsfußallee sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein Lebensmitteldiscounter) ansässig, die das nördliche Wohngebiet von der Schwieberdinger Straße trennen.

Auf Grund der deutlichen industriellen Nutzung und Fortsetzung der homogenen Nutzungsstruktur des GE Waldäcker, sind Vergnügungsstätten als Fremdkörper zu deuten und nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

**Foto 37: Büronutzungen im Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße-Nord**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 38: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Da in dem Gewerbegebiet bereits eine Vergnügungsstätte in Form einer Diskothek besteht, ist von weiteren Ansiedlungen innerhalb des Gebiets grundsätzlich abzuraten. Insbesondere die Nähe zu den Wohngebieten im Norden und Osten lassen eine verträgliche Ansiedlung nicht zu.



### 3.2.11.6 Gewerbegebiet Schwieberdinger Straße/ Steinbeisstraße

Die industriellen Nutzungen der nördlichen Gewerbegebiete setzen sich auch im GE Schwieberdinger Straße/ Steinbeisstraße fort. Wie auch im GE Schwieberdinger Straße-Nord befinden sich auch hier zahlreiche Einzelhandelsnutzungen. Die Nutzungen schließen sehr dicht an die umliegenden Wohngebiete an. Auf Grund der relativen Nähe zu den Wohngebieten im Westen, Süden und Osten sind Nutzungskonflikte zu erwarten.

Foto 39: Einzelhandelsnutzung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 40: Einzelhandelsnutzung



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auszuschließen.

### 3.2.11.7 Gewerbegebiet Pflugfelder Straße

Das Gewerbegebiet an der Pflugfelder Straße bildet den östlichen Abschluss des Gewerbebandes Schwieberdinger Straße. Es wird im Osten durch die Bahntrasse von der Innenstadt getrennt. Das Gewerbegebiet ist von der relativen Nähe zur Innenstadt geprägt. Insbesondere der Westausgang des Bahnhofs stellt in diesem Zusammenhang eine wichtige Verbindung dar. Die Nutzungsstruktur ist wesentlich durch Dienstleistungen geprägt und steht daher im funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadtnutzungen. Im Gebiet befindet sich die neu errichtete Multifunktionshalle von Ludwigsburg, die vor allem für Großveranstaltungen genutzt wird. Neben Gastronomienutzungen befindet sich auch eine weitere Diskothek innerhalb des Gebiets.

Foto 41: GE Pflugfelder Straße



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Foto 42: Büro- und Dienstleistungsnutzungen



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Insbesondere auf Grund der nahen Wohnnutzungen im Norden und Westen des Gebiets ist von einer Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten innerhalb des flächenmäßig sehr kleinen Gewerbegebiets abzusehen.

### 3.2.11.8 Gewerbegebiete Ziegelwerke und Ortsgüterbahnhof

Die beiden alten Gewerbegebiete im Südosten des Gewerbebandes zeichnen sich durch eine sehr heterogene Nutzungs- und Betriebsstruktur aus. Neben produzierenden, großflächigen Gewerbebetrieben sind in dem Gebiet auch kleinere, nicht industriell geprägte Betriebe sowie Infrastruktureinrichtungen, wie ein Holzkraftwerk der Stadtwerke ansässig. Das Gebiet wird im Westen und Süden durch Wohngebiete begrenzt.

Die heterogene Struktur sowie die Nähe zur Innenstadt von Teilräumen dieses Gebietes machen auch dieses Gebiet offensichtlich für Vergnügungsstätten und insbesondere für Spielhallen attraktiv, wie einige Bauanfragen für diesen Bereich vermuten lassen.

Die Bauanfragen zielen jedoch offenbar auf die Nachnutzung oder Folgenutzung abgegangener Gewerbenutzungen hin. Damit ist insbesondere für diesen Bereich durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Störung des Bodenpreisgefüges zu befürchten. Daher wäre eine Ansiedlung in diesem Bereich höchst bedenklich und würde eine Entwicklung des Gebiets in Frage stellen.



**Foto 43: GE Ortsgüterbahnhof  
Omnibusbetriebshof**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

**Foto 44: Kfz-Handel und produzierendes Ge-  
werbe im GE Ortsgüterbahnhof**



Quelle: eigenes Foto Dezember 2008

Zur Sicherung des Bodenpreisgefüges und damit der gewerblichen Entwicklung sowie zum Schutz der Wohnnutzungen in diesem Gebiet sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

### **3.2.11.9 Gesamtbetrachtung Gewerbeband Schwieberdinger Straße**

Die Gewerbekonzentration entlang der Schwieberdinger Straße hat auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung (BAB 81 im Westen und das Nahverkehrs- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn im Osten) sowie der teilträumlichen Nähe zur Innenstadt ein hohes Potenzial und eine positive Standortfaktorenbilanz.

Eine konsequente Entwicklung des Gewerbebandes trägt zur besseren Standortdefinition ("Adressbildung") bei, so dass weitere Vergnügungsstätten, aber insbesondere Spielhallen, kritisch zu bewerten sind. Insbesondere die negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge führen zu einer Verringerung der Attraktivität für die Gewerbegebietsregelungen nach § 8 (1) und (2) BauNVO und damit zu Verdrängungseffekten.

Insofern überhaupt im eingeschränkten Maße Nutzungsverträglichkeit für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in diesem Gewerbeband besteht - i.S. des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig - sollten auf Grund der Ausnahmeregelung zur Sicherung der erforderlichen Unterordnung der Nutzungsart Vergnügungsstätte Mindestabstände in größeren Gewerbegebieten zwischen Vergnügungsstätten eingehalten werden.





### 3.2.12 Ableitung des Verträglichkeitskriteriums Mindestabstand

Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten erfordert die Darstellung städtebaulicher Kriterien. In diesem Zusammenhang stellt die jeweilige örtliche Situation eine wesentliche Beurteilungsbasis dar. Um jedoch unabhängig von diesen örtlich spezifischen Bewertungskriterien, die ggf. subjektiv eingesetzt werden können, Einzelfälle zu beurteilen, stellt der Mindestabstand ein quasi objektives Kriterium dar.

Zur Vermeidung einer beliebigen Entfernungsfestsetzung wurde das Maß des Mindestabstands aus der örtlichen Situation im Gewerbeband der Schwieberdinger Straße abgeleitet. Da bereits eine einzelne Vergnügungsstätte/ Spielhalle in einem Gewerbegebiet eine unverträgliche Nutzung sein kann<sup>26</sup>, wird davon ausgegangen, dass eine zweite Vergnügungsstätte zumindest den Verdacht einer unzulässigen Prägung des Gebietes erzeugen kann.

Im konkreten Fall im Gewerbeband der Schwieberdinger Straße wird unterstellt, dass die vorhandenen Vergnügungsstätten (Diskotheken in der Grönerstraße 25 und in der Pflugfelder Straße 16) Grund ihrer ihres Abstandes von rd. 900 Metern (vgl. Karte 6) die jeweiligen Gebiete nicht unzulässigerweise prägen. Auf diese Tatsache ist der Sachverhalt zurückzuführen, weshalb die bestehenden Sondernutzungen wie Vergnügungsstätten im Verhältnis zu den Regelnutzungen derzeit nicht ins Gewicht fallen (vgl. 3.2.11.5).

Würde zur Wahrung des maximalen Abstandes zu den vorhandenen Vergnügungsstätten eine weitere genau zwischen diese beiden platziert, ergäbe sich ein Abstand von weniger als 500 m. Diese Entfernung stellt einen Fußweg von rd. 5 Minuten dar, so dass die Vergnügungsstätten fußläufig miteinander verbunden wären. Diese Angebotsdichte in einem Gewerbegebiet legt u.E. den Verdacht einer unzulässigen Prägung nahe, wenn berücksichtigt wird, dass schon eine einzelne Vergnügungsstätte/ Spielhalle in einem Gewerbegebiet eine unverträgliche Nutzung darstellen kann<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09.

<sup>27</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az. 3 S 1057/09.



Es wird daher empfohlen, diese bestehenden Abstände durch Neuansiedlungen nicht wesentlich zu unterschreiten. Für Neuansiedlungen/ Umsiedlungen von Vergnügungsstätten, also auch von Spielhallen, ist im Gewerbegebiet ein Mindestabstand zwischen zwei Vergnügungsstätten von min. 500 m einzuhalten.

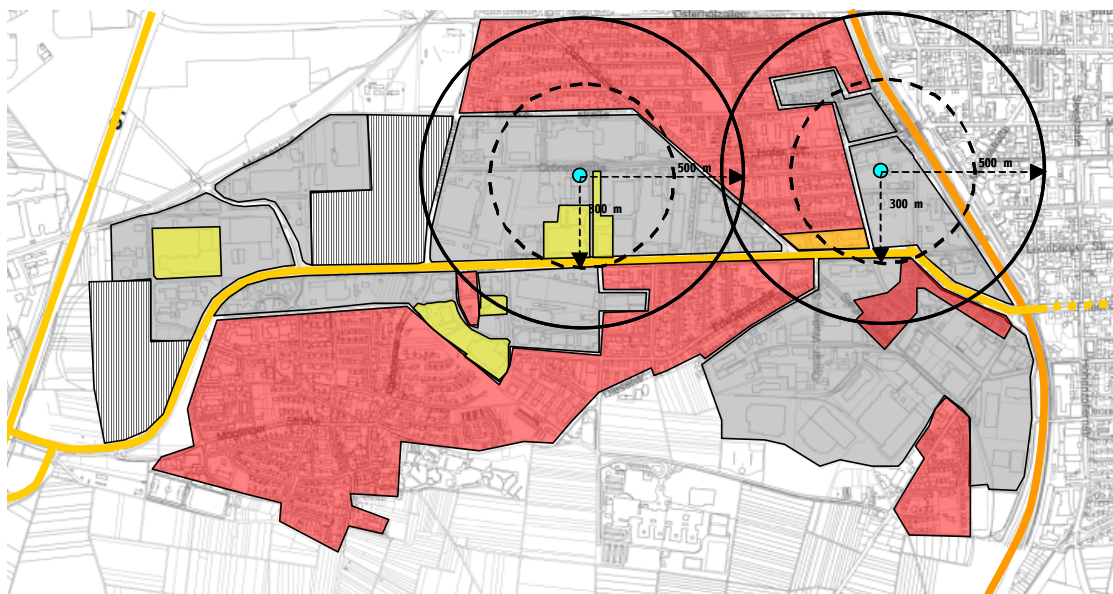
Ungeachtet der Gebietstypenabfolge können die Wirkungen von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten in Wohnumfeldsituationen reichen. Auch diesbezüglich wurde auf die vorhandene Situation im Gewerbeband Schwieberdinger Straße als Ausgangspunkt für die Bemessung eines Mindestabstandes zurück gegriffen.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen entlang der Schwieberdinger Straße (vgl. 3.2.11) besteht für das Gewerbeband insgesamt ein erhebliches Störpotenzial, welches ohnehin durch eine sensible Ansiedlungspolitik im Hinblick auf das Schutzgut Wohnen beachtet werden muss.

Am Beispiel der Diskothek in der Grönerstraße/ Ecke Rheinlandstraße wird deutlich, dass durch die relative Nähe dieser Vergnügungsstätte zu den umliegenden Wohngebieten von rd. 200 Meter, diese durch die Vergnügungsstätte wesentlich gestört werden (Lärm, Verkehr, Parkierung). Aus dieser Situation ist abzuleiten, dass ein Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätte und Wohnnutzung deutlich über diesen 200 m liegen muss.

Zum Schutz der gewerbegebietnahen Wohnnutzungen wird daher vorgeschlagen, den Mindestabstand zwischen einzelnen Vergnügungsstätten und der nächstgelegenen Wohnnutzung auf min. 300 m festzulegen (vgl. Karte 6).

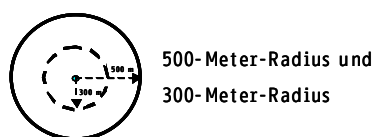
**Karte 6: Unverträglichkeiten von Vergnügungsstätten: Abstand zu Wohnnutzungen mindestens 300 Meter, Mindestabstand zwischen Vergnügungsstätten 500 Meter**



**Hauptnutzungsbereiche**

- Gewerbe
- Einzelhandel
- Wohnen
- Entwicklungsflächen
- Hauptverkehrsachsen

● Vergnügungsstättenstandort (Discotheken)



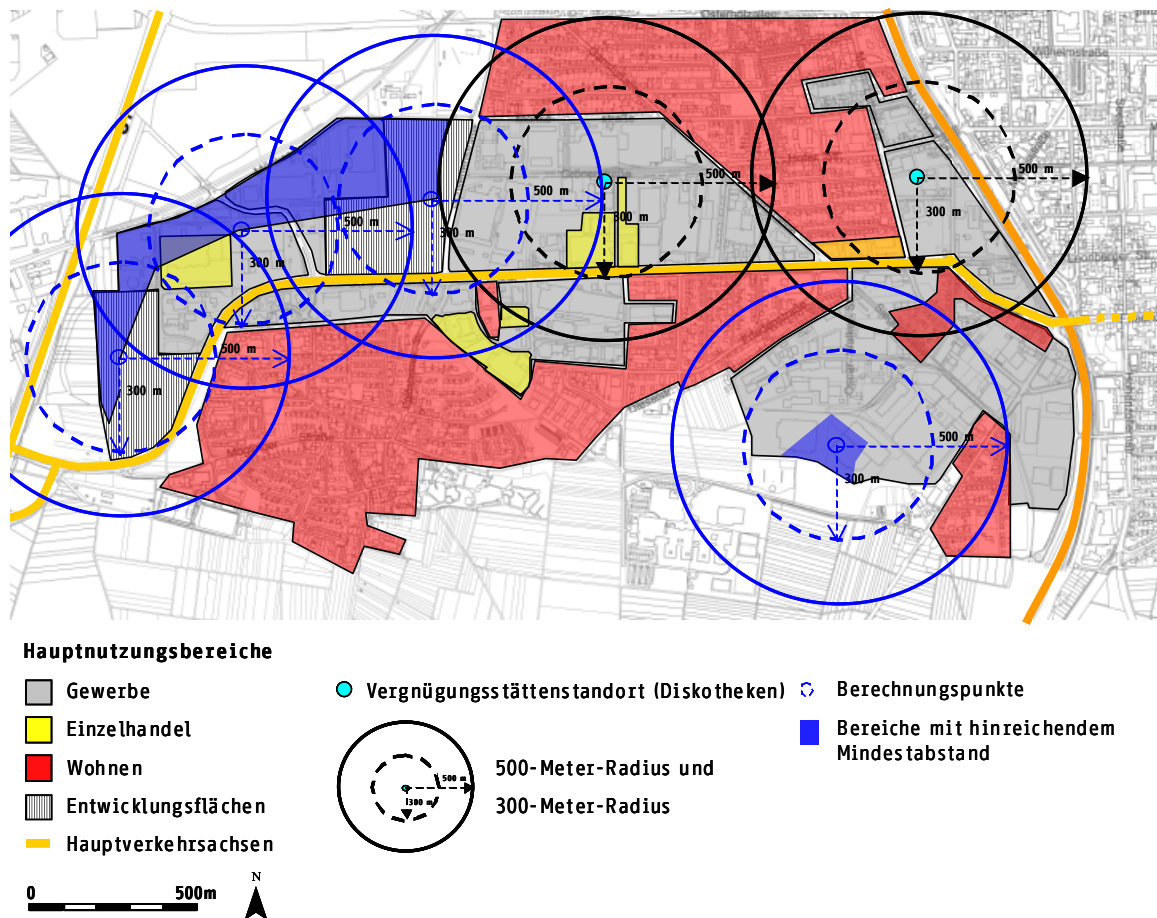
Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigshafen

### 3.2.13 Ermittlung von Bereichen mit hinreichenden Mindestabständen

Auf Grund der (schmalen) Bandstruktur der Gewerbegebiete an der Schwieberdinger Straße und deren direkte Nachbarschaft zu Wohnnutzungen (Einzelwohnstandorte in GE sind unberücksichtigt) lassen die Mindestabstände nur wenige Bereiche im gesamten Gewerbeband hinsichtlich der Schutzfunktion zu. Diese Bereiche sind in der nachfolgenden Karte 7 farblich hinterlegt.



Karte 7: Standortbereiche mit hinreichenden Mindestabständen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Diese Bereiche sind nicht automatisch potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten. Im Gegenteil, es wird planerisch kaum zu vertreten sein, andere Nutzungsbeschränkungen (z.B. Einzelhandel), insbesondere für die zu entwickelnden Gewerbeflächen wie "Hintere Halden", zur Sicherung von politisch und planerisch angestrebten Standortqualitäten festzusetzen, und gleichzeitig Vergnügungsstätten zuzulassen. Dies ist auch angesichts des grundlegenden Gewerbeflächenmangels in Ludwigsburg und der grundsätzlichen Problematik in Ludwigsburg neue Gewerbeflächen zu entwickeln, nicht vertretbar.

Zur Sicherung der angestrebten Standortqualitäten in Gewerbegebieten und übergeordneten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Ludwigsburg sollten auch Bereiche mit hinreichenden Mindestabständen nicht zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bereit gestellt werden.



## 4. STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (Kerngebiet, § 7 (2) Nr. 2 BauNVO) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit (Gewerbe-, Misch- und besondere Wohngebiete),
- Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in Kerngebieten) mit entsprechender Feinsteuerung.

### 4.1 EINZELFALLBEWERTUNG OHNE KONZEPTION

Jedes Planvorhaben hat zunächst das Recht, als eigenständige Maßnahme planungs- und baurechtlich als Einzelfall behandelt zu werden. Dieses wird auch weiterhin der Fall sein. Es stellt sich allerdings die Frage, welche Konsequenzen sich aus einer Einzelfallbeurteilung ergeben, in der ein Ermessensspielraum ausgeübt wird, was bei einer ausnahmsweisen Genehmigungsmöglichkeit der Fall ist.

Am Beispiel der oben dargestellten Bereiche mit hinreichendem Mindestabstand wird dies deutlich: Mit welcher Begründung sollte eine Ablehnung einer zweiten neuen Vergnügungsstätte, insbesondere Spielhalle, erfolgen, wenn eine erste neue auf der Grundlage des Entfernungskriteriums ausnahmsweise genehmigt wurde? Das zweite Vorhaben müsste mit einer gewerbeplanerischen Begründung abgelehnt werden. Hätte diese Argumentation dann nicht auch für die erste Genehmigung gelten müssen?

Die Städte und Gemeinden laufen bei einer Einzelfallbewertung und iterativen Steuerung grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da genehmigungsrechtlich die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen die Genehmigung "erzwingen" kann. Selbst wenn juristisch dieser "Automatismus" mit Hilfe weiterer differenzierender Argumentationsketten auch mal durchbrochen werden könnte, kann es zu "politisch-moralischen" Zwängen führen, wenn die Differenzierung der Argumente so komplex wird, dass ein einfaches Nachvollziehen nicht mehr möglich ist oder in der öffentlichen Diskussion als nicht mehr nachvollziehbar etikettiert wird. Es gibt dann eine "gefühlte" Ungleichbehandlung, die erfahrungs-



gemäß zu einem nachgiebigen politischen Verhalten führt. Auch wenn dieses in Ludwigsburg so nicht sein muss, so besteht diese Gefahr dennoch. Um eine planungsrechtliche Angreifbarkeit wegen "Ungleichbehandlungen", die tatsächlich oder potenziell eine Präzedenzwirkung entfalten können zu vermeiden, sollten Einzelfallentscheidungen ohne Konzept unterbleiben.

Ohne Konzeption kann das System der Einzelfallentscheidungen dazu führen, dass der "politisch-moralische" Druck zur "Gleichbehandlung" zum Besetzen aller Standortmöglichkeiten mit Vergnügungsstätten, insbesondere mit Spielhallen, führt. Dies würde ein "Windhundrennen" in Gang setzen, bei dem die letzten Standorte das Bodenpreisgefüge vollends aus den Angeln heben würden. Ludwigsburg wäre flächendeckend mit Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen "versorgt".

#### **4.2 AUSSCHLUSS IN GEBIETEN MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT UND STANDORT-DEFINITIONEN IN GEBIETEN MIT AUSNAHMSWEISER ZULÄSSIGKEIT**

Innenstädte, zumal historisch geprägte Innenstädte, sind unter städtebaulichen, funktionalen und emotionalen Aspekten schützenswerte Bereiche. In diesen sind i.d.R. die Kerngebiete einer Stadt abgegrenzt, wobei nicht zwingend die gesamte jeweilige Innenstadt notwendigerweise formal als Kerngebiet definiert sein muss. Häufig sind es auch nur kerngebietsähnliche Gebiete oder Mischgebiete, so dass demzufolge nicht zwingend eine komplette Innenstadt als Standort für (kerngebiets-typische) Vergnügungsstätten in Frage kommt. Dennoch wirkt die Definition von Standorten auch für kerngebietstypische Vergnügungsstätten, wie z.B. großflächige Spielhallen/ Mehrfachspielhallen, außerhalb der Innenstadt für die schützenswerten Innenstadtlagen entlastend. Zudem können hinsichtlich der gewandelten Betriebstypen somit betriebswirtschaftlich optimierte Spielhallenstandorte insbesondere in Gewerbegebieten geschaffen werden.

Eine derartige Konzeption der gezielten Standortdefinition (in Gewerbegebieten) erfüllt somit anscheinend nicht nur das Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, die Innenstädte zu schützen, sondern entspricht auch den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese - vordergründig betrachtet - zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Vergnügungsstättenkonzeption hat jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden.



Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der Kerngebiete besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern. Die Wiederherstellung eines attraktiven Bodenpreisgefüges ist nur sehr schwer möglich und mit zum Teil hohen Kosten für die Städte/ Gemeinden verbunden. Zudem würden Standortqualitäten für die jeweiligen Gewerbegebiete, wie Umfeldqualitäten, Synergieeffekte durch Nachbarschaft, "Adressbildung" usw. erheblich gestört. Diese Störung wirkt sich dann auf den gesamten Wirtschaftsstandort aus, denn das flächenmäßig vorhandene Gewerbeflächenpotenzial wird auf Grund dieser Beeinträchtigungen tatsächlich erheblich gesenkt, wodurch wiederum Ansiedlungs- und Erweiterungsbedürfnisse bestehender oder neuer Gewerbebetriebe aus dem Dienstleistungs- bzw. Produktionssektor sowie anderer standortaffiner Nutzungen erheblich erschwert werden.

Eine Steuerung/ Ansiedlung von Vergnügungsstätten, hier insbesondere von Spielhallen, an Standorte außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit würde für die Städte/ Gemeinden mit einem Altbestand an Spielhallen etc. in den Innenstädten/ Kerngebieten eine Erweiterung der Spielhallenstandorte bedeuten, da neben den bestehenden Innenstadt-Spielhallen nun weitere Spielhallenstandorte z.B. in den Gewerbegebieten dazu kommen würden. Betriebsabgänge sind trotz des somit gestiegenen Wettbewerbs auf Grund der allgemein hohen Flächenproduktivität eher unwahrscheinlich.

Zudem ist es grundsätzlich bedenklich, wenn eine Stadt/ Gemeinde bestimmte Nutzungsarten, in den für sie an sich in Frage kommenden Gebieten ausschließt (allg. zulässig) und sie gleichzeitig in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden könnten, verweist. Ein solches Vorgehen kann mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere dann unvereinbar sein, wenn es beispielsweise zu einer Entwertung schutzwürdiger Gebiete führt oder wenn die Gemeinde in Wirklichkeit in den Gebieten überhaupt keine Ausnahmen zulassen will. Letzteres wäre wohl in Ludwigsburg nicht der Fall.



Die vordergründige Win-Win-Konstellation der Steuerungsvariante zur Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit ist somit nicht nur bauplanungsrechtlich umstritten, sondern entpuppt sich aus kommunaler Sicht als einseitig negativ. Den Städten und Gemeinden drohen auch hier die aktiven räumlichen Steuerungsinstrumente abhanden zu kommen. Auch wenn dieser Steuerungsansatz für einzelne Unterarten der Vergnügungsstätten sinnvoll sein kann (z.B. Bordelle, Swinger-Clubs, Diskotheken), zeigt bei den Spielhallen die Verdrängungspolitik der 1980er Jahre, dass hierdurch die Spielhallenproblematik eher verlagert wird, so dass zeitlich versetzt die Folgeprobleme (Bodenpreise etc.) auftreten. Die Nachhaltigkeit dieser Steuerungsvariante steht somit in Frage.

Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Kerngebieten kann für einzelne Unterarten (Diskotheken, Bordelle etc.) sinnvoll sein, ist z.B. bei Spielhallen auch mit juristischen Fragezeichen behaftet und führt zudem erfahrungsgemäß dazu, dass die mit dieser Nutzung potenziell einhergehenden Probleme zeitlich und räumlich versetzt auftreten. Diese Steuerungsvariante ist unter Problemminierungsaspekten nicht nachhaltig.

#### **4.3 BESCHRÄNKUNG DER SPIELHALLEN AUF GEBIETE MIT ALLGEMEINER ZULÄSSIGKEIT**

Da ein Ausschluss von bestimmten Unterarten der Vergnügungsstätten in den Kerngebieten sinnvoll sein kann, beschränkt sich diese Steuerungsvariante, Vergnügungsstätten nur an Standorten mit allgemeiner Zulässigkeit zuzulassen, vor allem auf Spielhallen/ Wettbüros. Die Zulässigkeit dieser Nutzungsarten nur in Kerngebieten, also nicht in der gesamten Innenstadt, zu wahren, bedeutet gleichzeitig, dass sie in den Gebieten, in denen Spielhallen/ Wettbüros nur ausnahmsweise und/oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ausgeschlossen werden müssen.

Mit dieser Strategie wird beabsichtigt, die städtebaulich-funktionalen Probleme, welche durch Spielhallen/ Wettbüros entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme im Kerngebiet zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Spielhallen haben auch in den Kerngebieten ein vielfältiges Störpotenzial, welches sich einerseits städtebaulich-funktional ausdrückt:





- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Innenstädten,
- Trading-down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator)
- mangelnde gestalterische und funktionale Integration durch abgeschotteten Außenaustritt sowie
- Verzerrung des Boden und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-down-Prozessen).

Andererseits ist das Störpotenzial kulturell bedingt,

- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit "seriösen" Nutzungen),
- kulturelle, soziale und religiöse Konflikte (Nachbarschaften mit Schulen, Jugendzentren oder kirchlich/ religiösen Einrichtungen) oder
- Abschottung und mangelnde Integration (Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert).

Um das Störpotenzial von Spielhallen auch in Kerngebieten zu minimieren, muss daher Sorge getragen werden,

- dass keine Häufungen/ Konzentrationen von Spielhallen entstehen,
- dass Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden,
- die Angebotsvielfalt nicht eingeschränkt wird,
- das Bodenpreisgefüge nicht verzerrt wird und
- dass keine traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden.



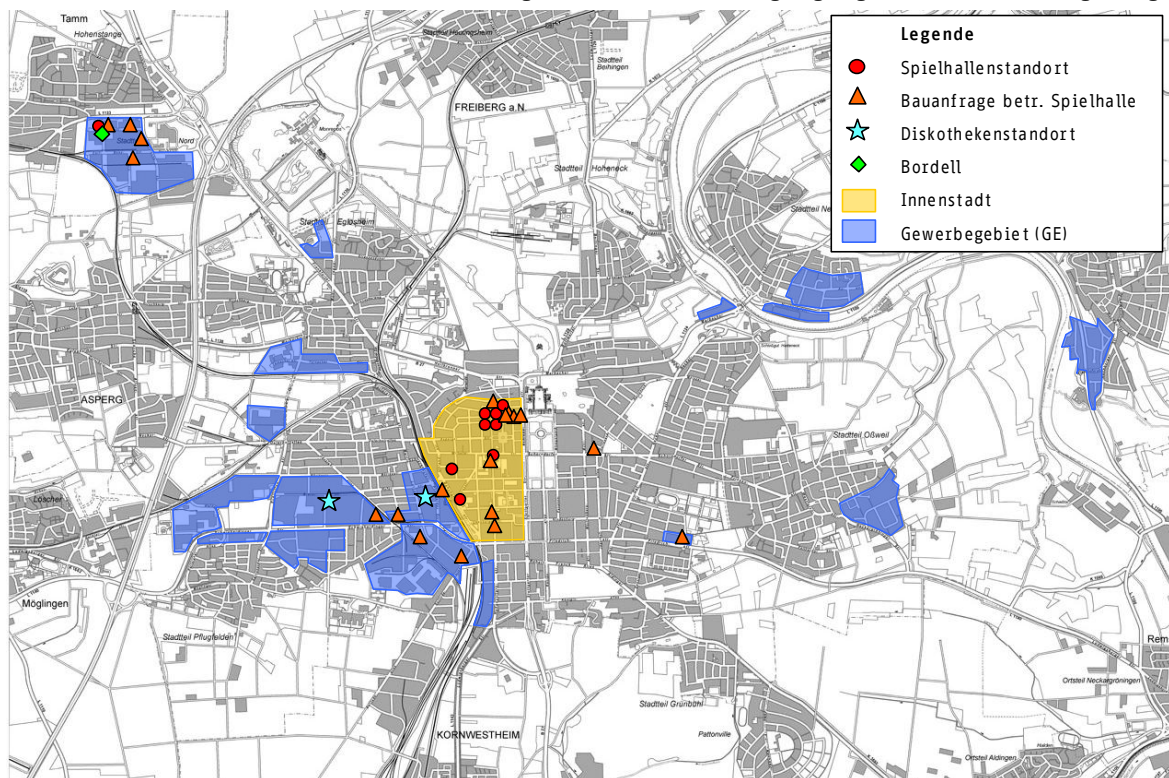
## 5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTION FÜR DIE STADT LUDWIGSBURG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER SPIELHALLEN

Die in Kap. 4 dargestellten Strategien zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Spielhallen stellen verschiedene Möglichkeiten dar, die es jeweils stadtspezifisch zu prüfen gilt.

Insbesondere die spezielle Bestandssituation der Vergnügungsstätten/ Spielhallen in Ludwigsburg verdeutlicht, dass nicht alles was (bau)rechtlich möglich ist, auch (städtebaulich) sinnvoll ist.

Die Bestandssituation in Ludwigsburg zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung eine starke, eindeutige Orientierung dieser Nutzungen in die Innenstadt. Die Bauanfragen und Bauanträge für Spielhallen zeichnen jedoch mittlerweile ein anderes Bild, da rd. die Hälfte der Baugesuche außerhalb der Innenstadt liegen (vgl. Karte 8). Bei diesen Baugesuchen handelt es sich zunehmend um kerngebietstypische Spielhallen.

**Karte 8: Bestandssituation und Entwicklungstendenzen der Vergnügungsstätten in Ludwigsburg**



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ludwigsburg

Die Entwicklungstendenzen fokussieren sich demnach stark auf die Gewerbestandorte. Diese Tendenz deckt sich mit einem bundesweiten Trend dieser Nutzungsarten und mit einem Wandel der Betriebstypen.<sup>28</sup> Während sich in den 1980er Jahren die Spielhallen vermehrt in den Innenstadtlagen und Randzonen der Haupteinkaufsbereiche ansiedelten, verzeichnen die Städte und Gemeinden in letzter Zeit eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen in den Gewerbegebieten. Diese neuen Betriebsformen (sog. Entertainment-Center) sind oftmals Spielhallen mit rd. 600 qm Nutzfläche und stellen damit die Gruppe der rechtlich umstrittenen "Mehrfachspielhallen" dar.<sup>29</sup>

**Abb. 1: Auszug aus einem Expansionsleitfaden eines Automatenaufstellers und Spielhallenbetreibers**

**Zielstandorte:**

- *in Städten ab ca. 25.000 Einwohner, zzgl. Einzugsgebiet*
- *ab einer Größe von 350 qm*
- *mit hochfrequentierten Straßen*
- *in bestehenden Gebäuden, bevorzugt in alleinstehenden Gebäuden*
- *in Gewerbegebieten mit Magnetmietern und in der Umgebung von Fast Food Ketten*

Quelle: Internet

Die Gründe für diese Entwicklungen sind oftmals die (Spät)Auswirkungen einer häufig praktizierten Verdrängungspolitik von Spielhallen, getragen durch einen stetigen, partiellen Ausschluss dieser Nutzungen. Diese Praxis ist jedoch nur begrenzt durchführbar, da ein Ausschluss von Spielhallen für das gesamte Stadt-/ Gemeindegebiet (Totalausschluss) nicht möglich ist. Die Folge sind Verlagerungseffekte, da die Protektion einzelner Gebiete zu einem Ausweichen der Spielhallennutzungen in ungeschützte Bereiche führt. Im Ergebnis führt dies beispielsweise zu Häufungen

<sup>28</sup> Vgl. Stühler, Hans-Ulrich (2009) Alte Probleme im neuen Gewand- das Bauplanungsrecht und die Genehmigung von Mehrfachspielhallen, Baurecht 1/2009

<sup>29</sup> Nach § 3 SpielV kann eine Spielhalle nur max. 12 Spielgeräte auf 150 qm Nutzfläche umfassen. Größere Einheiten werden somit durch das Zusammenlegen von einzelnen Konzessionen geschaffen. Eine 600 qm-Spielhalle mit 48 Spielgeräten würde demnach vier Konzessionen benötigen. Im Sinne der SpielV werden so mehrere eigenständige Spielhallen geschaffen. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit nach § 8 BauNVO ist die Zulassungsfähigkeit als Ausnahme bei vier (kerngebietstypischen) Spielhallen jedoch bereits weit überschritten. Als Ausnahme können nur ein bis zwei Spielhallen mit jeweils max. 12 Spielgeräten angesehen werden. Weiterführend zur Problematik der Mehrfachspielhallen: Stühler (2009).



von Spielhallen in unbeplanten und schwächeren Gebieten, wie den City-Randlagen (vgl. Kap. 3.1.2).

Geschützt wurden zumeist die ohnehin schon starken "1a-Lagen" der Innenstädte. Mittlerweile bestehen in den Innenstädten oftmals nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten für Spielhallen, da sie dort entweder bereits sukzessive ausgeschlossen wurden oder auf Grund der entstandenen Häufungen und den daraus resultierenden Trading-down-Prozessen auszuschließen sind. Dies hat zur Folge, dass sich der neue Ansiedlungsdruck der Spielhallen auch verstärkt auf Gewerbegebiete konzentriert und die Städte/ Gemeinden zur Entlastung der Innenstädte und Kerngebiete mit Spielhallenhäufungen diesem Druck nachgeben. Die neuerliche Orientierung der Spielhallen an Gewerbestandorte ist somit möglicherweise auch eine Auswirkung der Ausschlusspolitik in den 1980er Jahren.

In Ludwigsburg ist es ratsam, aus den dargestellten Gründen (vgl. Kap. 3.2) dem Ansiedlungsdruck in die Gewerbegebiete standzuhalten und eine Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit, also nur in Kerngebieten, die wiederum nur einen Teil der Ludwigsburger Innenstadt umfassen, mit entsprechender Feinsteuerung anzustreben (vgl. Kap. 4.3). Diese Empfehlung basiert auf verschiedenen Gründen:

### ***Synergetische Steuerung***

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) sowie bspw. Erdgeschossnutzungen definiert werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, die aus dieser vorgelegten städtebaulich-funktionalen Analyse (vgl. Kap. 3) abgeleitet werden kann. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die aufgrund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind (vgl. Schramer 1988, S. 15 ff.).



Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet (vgl. Kap. 2.1.2 sowie Kap. 3.1.1.2). Durch eine entsprechend ausgerichtete **Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung** können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. So wird zum einen das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht. In Kombination mit einer vertikalen Gliederung der Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhallennutzung bspw. dezent in die Geschäftsstruktur einfügen.

Hinsichtlich der umfassenden (Fein)Steuerungsmöglichkeiten ist eine Lösung der Spielhallenproblematik in der Innenstadt einer Verlagerung bspw. in Gewerbegebiete grundsätzlich vorzuziehen.

### ***Wahrung der Attraktivität der Gewerbegebiete***

In den Gewerbegebieten sind in Ludwigsburg bis auf wenige Ausnahmen keine Vergnügungsstätten angesiedelt, insbesondere Spielhallen sind lediglich mit einer Einrichtung im Gewerbegebiet-Nord vertreten. Damit verfügt die Stadt Ludwigsburg über attraktive Gewerbegebiete mit einem verträglichen Bodenpreisniveau, welches noch nicht durch Fremdkörperbesatz gestört wurde<sup>30</sup>. Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für eine Stadt wie Ludwigsburg, die nur noch über begrenzte Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen verfügt, sehr wichtig. Verdrängungseffekte durch Vergnügungsstätten sowie insbesondere durch Spielhallen würden dem zuwiderlaufen.

---

<sup>30</sup> Die seit Jahren verfolgte räumliche Steuerung des Einzelhandels in Ludwigsburg trägt ebenfalls hierzu bei.



Eine konsequente Entwicklung der Gewerbegebiete trägt zur besseren Standortdefinition ("Adressbildung") bei und verträgt daher grundsätzlich keine weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten. Insbesondere das Gewerbeband Schwieberdinger Straße fungiert als wichtiger Stadteingang und vermittelt einen prägenden ersten Eindruck von der Stadt Ludwigsburg.

### ***Städtebauliche Ausschlussgründe sind in den Gewerbegebieten von Ludwigsburg uneinheitlich***

Gegen eine strategische Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten (vgl. Kap. 4.2) spricht die Tatsache, dass die städtebaulichen Gründe die für eine notwendige Feinsteuerung benötigt werden, nicht immer stichhaltig sein werden. Trotz der Bedenken die im Zuge der Funktions- und Standortanalyse geäußert wurden (vgl. Kap. 3.2), ist es nicht auszuschließen, dass durch eine gerichtliche Kontrolle diese Gründe widerlegt werden, da sich diese zumeist lediglich auf den Ausnahmetatbestand berufen.<sup>31</sup> Dies betrifft im besonderem Maße die Einzelfallentscheidungen.

Eine Beschränkung der Spielhallen auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (Kerngebiete) mit entsprechender Feinsteuerung (vgl. Kap. 4.3) kann sich im Vergleich dazu auf gerichtlich anerkannte besondere städtebauliche Gründe, wie z.B. Trading-down-Effekte stützen (vgl. z.B. Kap. 2.1.2).<sup>32</sup>

### ***Vergnügungsstätten sind kerngebietsrelevante Nutzungen - eine Abstandsregel minimiert das Nachverdichtungspotenzial***

Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen sind kerngebietsrelevante Nutzungen und sollten vornehmlich dort angesiedelt werden. Kerngebiete gelten als "Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung des wachsenden Freizeitraums".<sup>33</sup> Getreu diesem Leitsatz sind in Ludwigsburg bereits die meisten Vergnügungsstätten in der Innenstadt angesiedelt.

---

<sup>31</sup> Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) Eine Ausnahmeregelung ist jedoch eine Ermessensentscheidung, die der gerichtlichen Kontrolle nach § 114 VwGO unterliegt.

<sup>32</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2006, Az. 4 BN 9/08: Trading-Down-Effekte als besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 (9) BauGB, zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

<sup>33</sup> vgl. Fickert/ Fieseler (2008) Kommentar zur Baunutzungsverordnung



Die besondere Problematik des Trading-down tritt durch Spielhallenhäufungen in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist. Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen, wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten, insbesondere zwischen Spielhallen/ Wettbüros, analog zu den Überlegungen für Gewerbegebiete (vgl. Kap. 3.2.12f.), eine Häufung dieser Einrichtungen, sofern nicht schon geschehen, verhindert.

Auch für den Innenstadtbereich gilt, dass das Wohnen einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegt. Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten potenziellen Störungen unter sozialen Aspekten weiterhin bedenklich. Insofern sollte der Mindestabstand auch in der Innenstadt, unabhängig von der Gebietstypologie, diesen Aspekt berücksichtigen.

In der Bestandssituation beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen in der Innenstadt z.T. nur wenige Meter, der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzungen beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter. Anders als im Beispiel des Gewerbebandes Schwieberdinger Straße, lässt sich ein Mindestabstand aus der Ist-Situation nur bedingt ableiten, da sowohl der gegebene Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen, unter Ausschluss der Wettbüros, als auch der zwischen Spielhalle und Wohnnutzung in keinem Fall als verträglich bewertet werden kann. Eine Ausnahme bildet möglicherweise der Spielhallenstandort in der Seestraße. Auf Grund seiner Lage zu anderen Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) und zu Wohnnutzungen, aber auch angesichts seiner optischen Wirkung könnte dieser Standort als verträglich bezeichnet werden. Der Abstand zur nächsten raumstrukturellen Wohnnutzung beträgt rd. 250 m, zur nächsten Vergnügungsstätte sogar ein bisschen darüber.

Diesen Standortbedingungen folgend, könnte, dem Steuerungsansatz entsprechend, im Kerngebiet die grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, an einen Mindestabstand von 250 m zur nächs-



ten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) gekoppelt werden. Dieses Entfernungsmaß könnte im innerstädtischen Bereich auch für den Abstand zwischen Vergnügungsstätte und Wohnnutzung herangezogen werden.

Dieser Abstand entspricht rd. 2 bis 3 Geh-Minuten und erscheint daher insbesondere für Raumabfolgen innerhalb von Kerngebieten für verträglich. Direkte funktionale Beziehungen lassen sich ab diesen Abständen nur noch bedingt herstellen. Durch die Abstandsregelung werden jedoch nicht nur Häufungen von Vergnügungsstätten zukünftig verhindert, sondern durch diese Regelung wird das Nachverdichtungspotenzial für die Kerngebiete in der Innenstadt deutlich minimiert. In Bezug auf die Innenstadt insgesamt, ungeachtet der Gebietstypologie und unter Freihaltung der Wohnnutzungsbereiche, stellt sich für die Ludwigsburger Innenstadt heraus, dass die so bereitgestellten Flächen bereits durch Vergnügungsstättennutzungen besetzt bzw. überbesetzt sind (vgl. Karte 9). Grundsätzlich muss daher mit keiner weiteren Vergnügungsstättenansiedlung gerechnet werden.

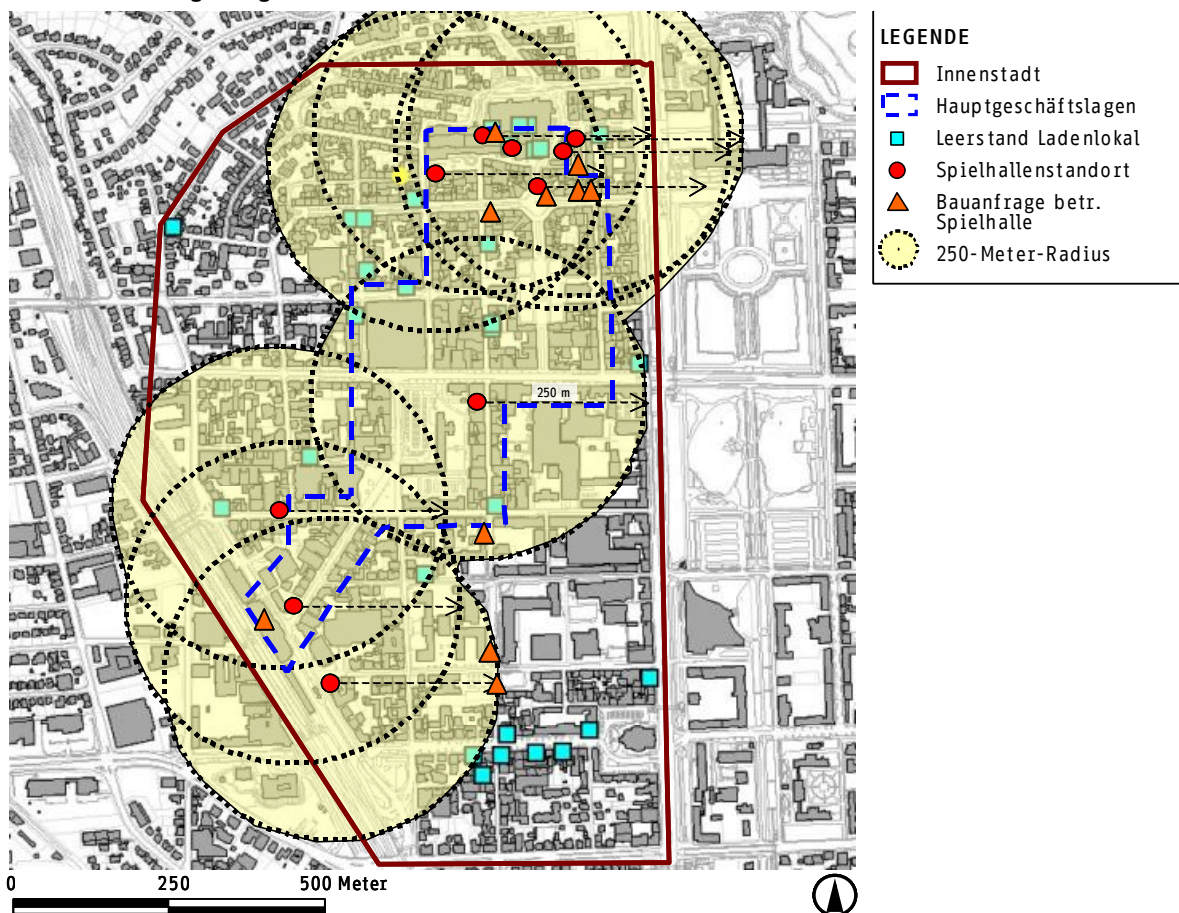
Die Strategie, Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten anzusiedeln, würde für Ludwigsburg bedeuten, dass neben den bestehenden Einrichtungen in der Innenstadt (Bestandschutz) weitere Neuansiedlungen nur in den Gewerbegebieten stattfinden würden.

Die Feinsteuerung der Vergnügungsstätten im Kerngebiet sollte mittels eines synergetischen Gebrauchs kommunaler Steuerungsinstrumente geschehen:

- Mindestabstand von 250 Metern (Luftlinie) auch in Bezug auf den Bestand, sowie durch Ausschluss der Nutzungen im Erdgeschoss.
- Die Regelung der Gestaltung und Wirkung von Vergnügungsstätten durch eine Gestaltungssatzung bzw. Sondernutzungssatzung/ Werbesatzung.
- Maximierung des Vergnügungssteuersatzes.



Karte 9: Abstandsräume der bestehenden Spielhallen im Verhältnis zur Hauptgeschäftslage von Ludwigsburg



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Ludwigsburg

Eine Ansiedlungsstrategie unter Beachtung der Mindestabstandsregelung ausschließlich in die Kerngebiete der Innenstadt von Ludwigsburg bedeutet, dass, bedingt durch die bereits vorhandene hohe Anzahl von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, derzeit keine Räume für Neuansiedlungen bestehen.



## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Ludwigsburg sieht sich, ähnlich vielen anderen Städten, mit einer Vielzahl von Baugesuchen für i.d.R. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, vornehmlich Spielhallen konfrontiert. Unter Vergnügungsstätten sind nicht nur Spielhallen, sondern auch Wettbüros, Diskotheken, Swinger-Clubs etc. zu verstehen. Bzgl. der Bordelle etc. hat die Stadt Ludwigsburg bereits entsprechende Steuerungselemente insbesondere für die Innenstadt eingeführt. Auch bzgl. der Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten wurden bereits Ausschlüsse festgesetzt.

Die bisherige Situation in Ludwigsburg zeigt eine hohe Konzentration der Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt. Allerdings ist nicht nur gesamtstädtisch eine Konzentration festzustellen, sondern auch teilräumlich. In der Innenstadt ist eine deutliche Konzentration im ohnehin funktionsgeschwächten Bereich in der nördlichen Innenstadt rund um das Marstall-Center festzustellen. Diese Konzentration erschwert die eine Behebung/ Minimierung der städtebaulich-funktionalen Defizite zusätzlich.

Die Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten sind bisher, auch beim "Rotlichtstandort" im GE Ludwigsburg-Nord auf die jeweiligen Gesamtgebiete deutlich untergeordnet. Dabei handelt es sich bei diesen Vergnügungsstätten in erster Linie nicht um Spielhallen, so dass das von diesen ausgehende Störpotenzial nur begrenzt auf die GE-Gebiete wirkt.

Bei der Frage nach der Bewertung der räumlich-funktionalen verträglichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten spielen diese, je nach Unterart der Vergnügungsstätte, sehr unterschiedlichen Störpotenziale eine wesentliche Rolle:

- Bei **Billardclubs** ist das Störpotenzial, sofern sie nicht sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert sind, dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich und haben demzufolge ein vergleichbares Störpotenzial.
- **Diskotheken und Tanzlokale** sind flächenmäßig meist viel größer. 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 und darüber hinaus nur begrenzt kerngebietstauglich.



- **Nachtlokale** stellen ein weiteres heterogenes Nutzungsprofil dar. Während Varietés kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind Swinger-Clubs, Bordelle etc. unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen. Diesen Vergnügungsstätten heftet häufig das "moralische" Makel an und sie ziehen sich selbst gerne in unbeobachtete Bereiche mit entsprechenden Milieufolgen zurück.
- **Spielhallen** stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges städtebaulich-funktionales Störpotenzial. Dieses reicht von der Indikatorfunktion für einen Trading-down-Prozess bis hin zu konkreten Unverträglichkeiten zu benachbarten Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Zur Vermeidung einer weiteren Konzentration von Vergnügungsstätten und insbesondere kerngebietstypischen Spielhallen mit ihren potenziellen negativen städtebaulich-funktionalen Folgen und zur Wahrung einer räumlich orientierten sozialen Verträglichkeit in Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit, also in den Kerngebieten der Innenstadt, muss ein Mindestabstand zwischen den Angeboten und zwischen den Angeboten und empfindlichen Nutzungen, wie soziale Einrichtungen, Wohnbereichen etc., gewahrt werden.

**Für die Innenstadt von Ludwigsburg bedeutet dies vor dem Hintergrund der Ist-Situation, dass bei Neuansiedlungen von ansonsten zulässigen Vergnügungsstätten ein Mindestabstand von 250 m sowohl zur nächsten Vergnügungsstätte, also auch zum nächsten Wettbüro, als auch zu Wohnnutzungen und zu anderen empfindlichen Bereichen eingehalten werden muss.**

Auf Grund der Erkenntnisse zu den Abständen der in der Innenstadt von Ludwigsburg vorhandenen Vergnügungsstätten und ihrer Wirkungen bezogen auf das Wirkungsumfeld, müssen Vergnügungsstätten **in Mischgebieten auf Grund der Unverträglichkeit mit anderen, sensiblen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden.**



Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse zu den Wirkungen der bisherigen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen sollte - ebenfalls aus der Ist-Situation abgeleitet - auch in diesen Gebieten zunächst ein Mindestabstand zwischen den jeweiligen Vergnügungsstätten und zum nächsten Wohngebiet bzw. zu anderen empfindlichen Nutzungen/ Nutzungsbereichen als Maß für eine ausnahmsweise Zulässigkeit herangezogen werden.

Die Analyse hat ergeben, dass zwischen den Vergnügungsstätten ein Mindestabstand von 500 m und zwischen Vergnügungsstätten und Wohnbereichen ein Mindestabstand von 300 m eingehalten werden sollte. In diese Berechnungen sind die bestehenden Vergnügungsstätten einzubeziehen.

Die Einhaltung der Abstandsregelungen und die standortbezogenen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen für die gewerblich geprägten Gebiete führen dazu, dass keine Ansiedlungsbereiche für weitere Vergnügungsstätten bestehen.

**Vergnügungsstätten sollten daher in den Gewerbegebieten und sonstigen gewerblich geprägten Gebieten ausgeschlossen werden.**

Von dieser Regelung können Diskotheken und Tanzlokale ausgenommen werden, da sich deren Störpotenzial im wesentlichen auf Wohnnutzung bezieht und somit nicht z.B. mit Spielhallen vergleichbar sind. (vgl. Kap. 2.1.1f.). Diese Nutzungen können auch in Gewerbegebieten oder gewerblich geprägten Mischgebieten, jeweils in Abständen von mindestens 500 Metern zur nächsten Vergnügungsstätte sowie einem Mindestabstand von 300 Metern zu evtl. angrenzenden Wohngebieten angesiedelt werden (vgl. Karte 6).