



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Stadt Schwandorf





**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. Donato Acocella  
Dipl.-Geograph Peter Helbig  
Dr. rer.pol. Rainer Kahnert

Dortmund/ Nürnberg/ Lörrach, 06.08.2019



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFES "VERGNÜGUNGSSTÄTTE" .....</b>	<b>3</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten" .....	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten .....	9
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten .....	12
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme .....	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe .....	16
2.1.4 Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AG GlüStV) des Freistaates Bayern .....	17
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>20</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT .....</b>	<b>21</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND IHRES UMFELDES SOWIE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT, DER GEWERBE- UND INDUSTRIEGBEIEN SOWIE DER MISCHGEBIETE ...</b>	<b>23</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen .....	23
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwandorf.....	26
3.2.3 Funktions- und Standortanalyse in den Industrie- und Gewerbegebieten von Schwandorf .....	32
3.2.3.1 Industriegebiet Süd .....	32
3.2.3.2 Gewerbebereich Gleisdreieck.....	38
3.2.3.3 Gewerbebereich VAW / Alustraße .....	39
3.2.3.4 Gewerbebereich Bayernwerk.....	40
3.2.3.5 Gewerbebereich Am Brunnfeld .....	41
3.2.4 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbe- und Mischgebieten von Schwandorf .....	43
3.2.4.1 Gewerbebereich Egelseer Straße.....	43
3.2.4.2 Gewerbebereich Dachelhofer Straße.....	45
3.2.4.3 Regensburger Straße .....	46
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>47</b>
<b>4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN.....</b>	<b>47</b>
<b>4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBEGBEIEN .....</b>	<b>51</b>
<b>4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON MISCHGEBIETEN.....</b>	<b>54</b>
<b>4.4 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>55</b>
<b>4.5 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV.....</b>	<b>56</b>
<b>4.6 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES .....</b>	<b>59</b>
4.6.1 Teilquartier I.....	59



4.6.2 Teilquartier II .....	59
4.6.3 Teilquartier III .....	60
4.6.4 Teilquartier IV .....	60
4.6.5 Teilquartier V .....	60
4.6.6 Teilquartier VI .....	60
4.6.7 Teilquartier VII .....	61
4.6.8 Teilquartiere VIII und IX .....	61
4.6.9 Zusammenfassung .....	61
<b>4.7 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBEGBIETEN....</b>	<b>63</b>
4.7.1 Gewerbebereich Gleisdreieck .....	63
4.7.2 Industriegebiet Süd .....	64
4.7.3 Gewerbebereich Bayernwerk .....	67
4.7.4 Gewerbebereich Am Brunnfeld .....	69
4.7.5 Zusammenfassung: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten .....	71
<b>4.8 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN MISCHGEBIETEN .....</b>	<b>72</b>
4.8.1 Gewerbegebiet Egelseer Straße .....	72
4.8.2 Gewerbegebiet Dachelhofer Straße .....	72
4.8.3 Regensburger Straße .....	73
<b>4.9 ZUSAMMENFASSUNG: RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>73</b>
<b>5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>75</b>
<b>5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....</b>	<b>75</b>
<b>5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN .....</b>	<b>79</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO .....	11
Tab. 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Teilbereichen/ Quartieren des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches von Schwandorf .....	62
Tab. 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Gewerbe und Industriegebieten von Schwandorf .....	72

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	negatives Beispiel, andere Stadt .....	24
Foto 2:	negatives Beispiel, andere Stadt .....	24
Foto 3:	positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 4:	positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 5:	Spielhalle Spitalstraße .....	27
Foto 6:	Spielhalle Spitalstraße .....	27
Foto 7:	Spielhallengenehmigung Rathausstraße.....	28
Foto 8:	Diskotheke Marktplatz .....	29
Foto 9:	Diskotheke Marktplatz .....	29
Foto 10:	Spielhallengenehmigung Brauhausstraße.....	31
Foto 11:	Genehmigung Billardsalon .....	31
Foto 12:	Spielhalle Gutenbergstraße 2 .....	35
Foto 13:	Spielhalle Gutenbergstraße 2 .....	35
Foto 14:	Spielhalle Max-Planck-Straße .....	35
Foto 15:	Spielhalle Max-Planck-Straße .....	35
Foto 16:	Spielhalle Gutenbergstraße 4 .....	36
Foto 17:	Spielhalle Gutenbergstraße 4 .....	36



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Schwandorf (Gesamtstadt).....	21
Karte 2:	Schwandorf Innenstadt - Unterteilung in Teilquartiere.....	26
Karte 3:	Industriegebiet Süd - Unterteilung in Teilquartiere .....	33
Karte 4:	Industriegebiet Süd - Nutzungsstruktur .....	37
Karte 5:	Gewerbebereich Gleisdreieck - Nutzungsstruktur.....	39
Karte 6:	Gewerbebereich VAW / Alustraße - Nutzungsstruktur .....	40
Karte 7:	Gewerbebereich Bayernwerk - Nutzungsstruktur .....	41
Karte 8:	Gewerbebereich Am Brunnfeld - Nutzungsstruktur.....	42
Karte 9:	Gewerbebereich Egelseer Straße - Nutzungsstruktur.....	44
Karte 10:	Gewerbebereich Dachelhofer Straße - Nutzungsstruktur.....	45
Karte 11:	Spielhallen nach AG GlüStV Bayern mit Mindestabständen .....	58
Karte 12:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schwandorf	63
Karte 13:	Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Gleisdreieck.....	64
Karte 14:	Zulässigkeitsbereich Industriegebiet Süd .....	66
Karte 15:	Zulässigkeitsbereich Industriegebiet Süd - perspektivisch.....	67
Karte 16:	Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Bayernwerk .....	68
Karte 17:	Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Am Brunnfeld .....	70
Karte 18:	Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Am Brunnfeld - perspektivisch.....	71
Karte 19:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Schwandorf .....	74







## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Anfang Dezember 2016 beauftragte die Stadt Schwandorf das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Schwandorf. Anlass für diese Untersuchung ist die zunehmende Zahl von Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und Wettbüros sowie verschiedene erteilte, bisher aber nicht genutzte Genehmigungen für Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Auch die Baurechtsnovelle 2013 hat hier keine Änderung hervorgebracht, obwohl ein Konfliktpotenzial mit dem Glücksspielstaatsvertrag und den Ausführungsgesetzen (Gewerberecht) besteht und hier möglicherweise eine Anpassung sinnvoll gewesen wäre.

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

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind; ein Totalausschluss im gesamten Stadt-

---

<sup>1</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.3.2004, Az. 7 A 3622/03.



gebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende, *Spielhallenpolitik*<sup>2</sup> betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>3</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>4</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Die Absicht, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich zulässigen Standorten zu ermöglichen, bedarf einer hinreichenden städtebaulich geprägten Begründung. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>5</sup> allerdings nicht unmöglich<sup>6</sup>.

Im Rahmen dieses Konzeptes werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Schwandorf erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwandorf.

---

<sup>2</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

<sup>3</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.

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

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

<sup>6</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.



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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFES "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

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

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

---

<sup>7</sup> In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.



Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten<sup>8</sup>.

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros<sup>9</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>,
- Varietés<sup>11</sup>, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripclubs und Swinger-Clubs einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>13</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)<sup>14</sup>.

---

<sup>8</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.

<sup>9</sup> In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

<sup>10</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>11</sup> Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

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

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

<sup>14</sup> Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.

### "Graubereiche":

- Billardcafé, Kinocenter<sup>15</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Internet-Cafes (Vergnügungsstätte, wenn online Glücksspiele möglich sind)
- Lasertags und vergleichbare Anlagen (widersprüchliche Rechtsprechung)
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

**Wirtschafts- und gewerblich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>16</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerbliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffes gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffes zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

<sup>16</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

<sup>17</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbezweigen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



### 2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten"

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

**Spielhallen** 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>18</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 §§ 33c 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>19</sup>.

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Hiervon zu unterscheiden sind die reinen **Wettannahmestellen**, in denen Wetten zwar platziert werden können, aber keine weiteren Angebote bestehen. Wettbüros sind demgegenüber, außer mit der Wettannahme, auch mit Aufenthaltsmöglichkeiten, ggf. Getränkeangebot sowie der Übertragung von Sportveranstaltungen, auf die gewettet werden kann, ausgestattet. Dementsprechend dienen Wettbüros, neben der Platzierung von Wetten, vor allem als

---

<sup>18</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>19</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.

Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>20</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wetsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>21</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>22</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

**Bars und Nachtclubs** stellen eine Klasse von Vergnügungsstätten dar, bei denen die Abgrenzung zur normalen Gastronomie fließend ist und am Einzelfall definiert werden muss. Mögliche Kriterien zur Unterscheidung können die Öffnungszeiten<sup>23</sup>, mögliche Animieraktivitäten, zusätzliche Showangebote oder die Ausrichtung auf ein

---

<sup>20</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>21</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>22</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>23</sup> Öffnung in den späten Abendstunden, Schließung in den frühen Morgenstunden



spezielles Getränkeangebot sein. Eine eindeutige Abgrenzung wie bei anderen Arten von Vergnügungsstätten ist allerdings nicht möglich.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>24</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("Rotlichtangebote") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>25</sup>. Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>26</sup>.

- **Varietés**<sup>27</sup> sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance,) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>28</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>29</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

---

<sup>24</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebes in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

<sup>25</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>26</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09.

<sup>27</sup> Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

<sup>28</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>29</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>30</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

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

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

Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen, stört.

---

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.



Die mangelnde Integration setzt sich zudem in einer sozio-kulturellen Dimension 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.

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings, im Unterschied zu Spielhallen, zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit dahingehend ergeben können, da die Besucher von Wettbüros sich gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können.

**Diskotheken und Veranstaltungshallen** können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber wegen des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial (An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) entfalten. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

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

### 2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebetsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

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

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

Quelle: eigene Darstellung

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art 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 Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

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

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebietes im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990, im Urbanen Gebiet (MU) erst seit 2013 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

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

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

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

*(2) Zulässig sind*

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

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

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

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

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

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

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

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>31</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebietes 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>32</sup>. Dass 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 bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

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>33</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt<sup>34</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

---

<sup>31</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenan-siedlung, S. 69.

<sup>32</sup> Vgl. Wank, Erwin, a.a.O.

<sup>33</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>34</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.



novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>35</sup>.

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>36</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>37</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>38</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettkabinen** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>39</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung bisher keine Differenzierung vorgenommen worden.

---

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

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>37</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>39</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

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

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>40</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>41</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits im Sinne der Ausnahmeregelung als nicht zulässig bewertet werden<sup>42</sup>.

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

<sup>41</sup> So z.B. Bayrischer VGH, Urteil vom 7.10. 2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>42</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.



Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>43</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>44</sup>.

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

#### 2.1.3.3 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 Bau- leitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefrei- heit nach § 1 (1) GewO<sup>45</sup>.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzun- gen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Bau- gebietes widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Be- lästigungen innerhalb des Gebietes oder benachbarter Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn darge- stellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfäl- tigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebe- trieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a.

<sup>43</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>44</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>45</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>46</sup>.

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

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden,
- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe reichen nicht aus, sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechtes fallen.

#### **2.1.4 Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AG GlüStV) des Freistaates Bayern**

Der Glücksspielstaatsvertrag hat die Notwendigkeit mit sich gebracht, in den Bundesländern die bestehenden Rechtsvorschriften anzupassen bzw. neue rechtliche Grundlagen zur Ausführung des Staatsvertrages zu schaffen. In Bayern ist dies mit dem Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AG GlüStV) vom 25.06.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2017, geschehen. Auch wenn die Ziele des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in

---

<sup>46</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen. Relevant ist hier der sich auf Spielhallen beziehende Teil 2 mit den Artikeln 9 bis 12. Im Einzelnen ist hier folgendes festgelegt:

Art. 9 Abs. 2 AG GlüStV

(2) "Ausgeschlossen ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist".

Art. 9 Abs. 3 AG GlüStV

(3) "Ein Mindestabstand von 500 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle darf nicht unterschritten werden; abweichend hiervon beträgt der Mindestabstand bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30. Juni 2017 gestellt wurde, 250 Meter Luftlinie. Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen."

Art. 11 Abs. 2 AG GlüStV:

"Die Sperrzeit für Spielhallen beginnt täglich um 3.00 Uhr und endet um 9.00 Uhr. Die Gemeinden können die Sperrzeit bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse durch Verordnung verlängern."

Art 12 AG GlüStV

"Eine Befreiung im Sinn des § 29 Abs. 4 Satz 4 GlüStV darf nur erteilt werden, wenn die Gesamtzahl der Geld- und Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in den in einem baulichen Verbund, insbesondere einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebrachten Spielhallen 48 nicht überschreitet und ein Konzept zur weiteren Anpassung vorgelegt wird."

Zusammenfassend formuliert das Ausführungsgesetz folgende Anforderungen an Spielhallen:

- Mehrfachspielhallen sind nicht zulässig (Art. 9 Nr. 2);

- Neue Spielhallen sollen zueinander einen Mindestabstand von 500m Luftlinie einhalten (Art. 9 Abs. 3);
- Für bestehende Spielhallen gilt ein Mindestanstand von 250 m Luftlinie (Art. 9 Abs. 3);
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (Art. 9 Abs. 3).

Keine Aussagen trifft das Gesetz zum Bestandsschutz der bestehenden Spielhallen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch bestehende Spielhallen nach Auslaufen ihrer Genehmigungen (lt. Glücksspielstaatsvertrag zum 30.06.2017) den oben genannten Regelungen unterliegen.

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern werden im bayrischen Gesetz keine Mindestabstände zu Schulen sowie zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche festgesetzt. Die Nähe zu diesen Einrichtungen spielt daher keine Rolle bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Spielhallen.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften, nach denen nur in bestimmten Gebieten Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen, überhaupt zulässig sind, die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu ausschließlich durch die gewerberechtlichen Bestimmungen geregelt.

Dies kann dann Probleme aufwerfen, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen und der Abstandsregelungen des AG GlüStV nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen bestehen, an denen sie städtebaulich eigentlich unerwünscht sind (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das AG GlüStV deutlich beschränkt werden<sup>47</sup>. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seinen Inhalten integrieren muss.

---

<sup>47</sup> Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 07.08.2013, Az. 10 A 1969/12, Rn 4 juris.de.



An dieser Stelle ist anzumerken, dass durch die weitreichenden Möglichkeiten zur Befreiung vom Verbot der Mehrfachkonzessionen - und damit auch eine Befreiung der Einhaltung von Mindestabständen - im Rahmen der Vollzugshinweise des bayerischen Innenministeriums zum AG GlüStV zumindest eine Ausdünnung des Bestandes durch die Kommunen wahrscheinlich nur in geringem Maße durchzusetzen sein wird.

### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Schwandorf wurden im Dezember 2016 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Dabei sind die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereiche sämtlich nicht als Standort für Vergnügungsstätten geeignet. Entsprechende Ausweisungen existieren vor allem in den kleinen Ortsteilen von Schwandorf außerhalb der Kernstadt. Diese Siedlungsbereiche sind in erster Linie durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und werden in Einzelfällen durch kleine Handels- oder Gewerbebetriebe ergänzt. Vergnügungsstätten würden in diesen Lagen einen Fremdkörper darstellen und sollten deshalb nicht zugelassen werden.

In Bezug auf Mischgebiete (MI) sind vor allem die gewerblich geprägten Mischgebiete als Standort von Vergnügungsstätten von Interesse. In den Bereichen die vor allem durch Wohnnutzung geprägt sind, würden Vergnügungsstätten eine Störung der Wohnnutzung hervorrufen und sind deshalb auszuschließen. Ähnliches gilt für Mischgebiete, die in erster Linie zur Absicherung eines einzelnen Betriebsstandortes in enger Nachbarschaft zu Wohnnutzung dienen; hier ist in der Regel die gewerbliche Nutzung an den bestehenden Betrieb gebunden und würde im Fall einer Aufgabe nicht mehr weitergeführt werden<sup>48</sup>. Für eine Prüfung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind daher nur einzelne Mischgebiete relevant; dies sind

- der gewerbliche Bereich Egelseer Straße;
- der gewerbliche Bereich an der Dachelhofer Straße;

---

<sup>48</sup> In einem solchen Fall bedarf es dann auch einer Änderung der entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisungen.

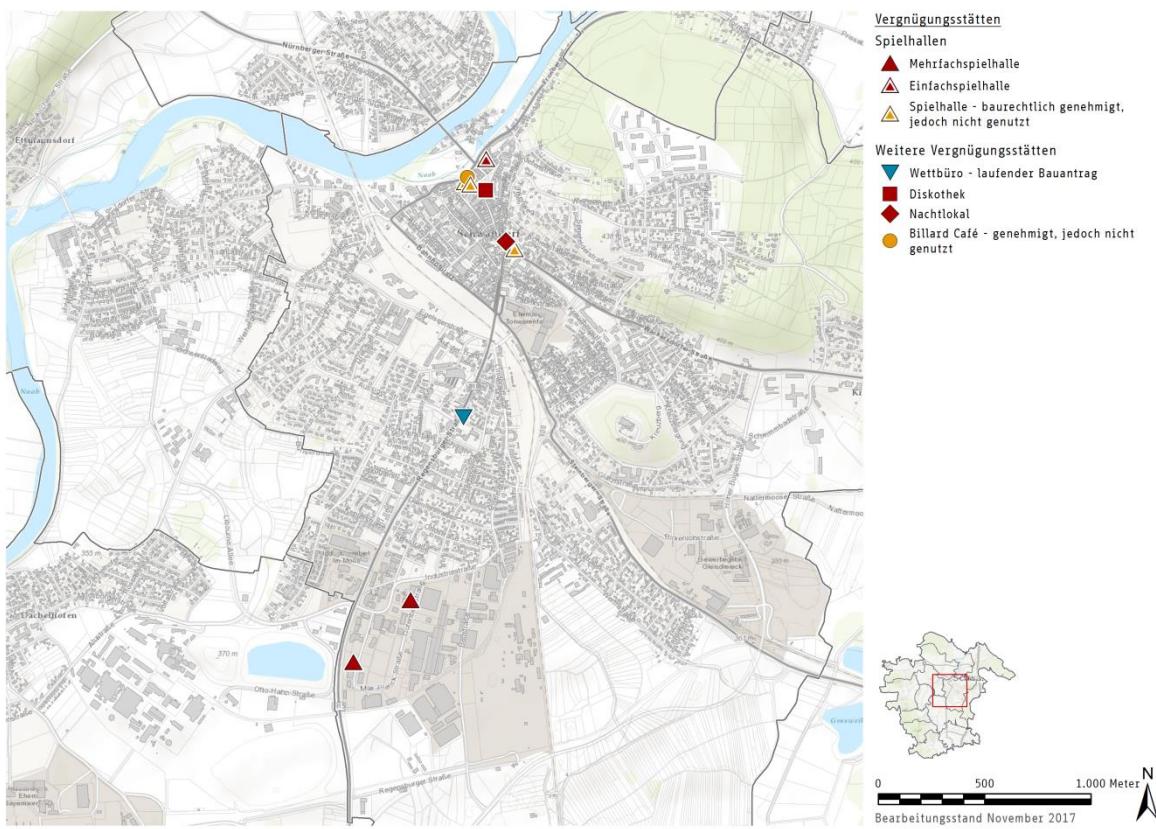
- der Bereich entlang der Regensburger Straße zwischen Bahnlinie und Industriegebiet Süd.

Die entsprechenden Bereiche sind in Kap. 3.2.4 behandelt.

### 3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Schwandorf zeigt hinsichtlich der Zahl der **Spielhallen** eine vergleichsweise geringe Besetzung. Insgesamt wurden drei Spielhallenstandorte mit zusammen neun Spielhallen identifiziert, dies entspricht einem Wert von 3.165 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt eine überdurchschnittliche Besetzung von Schwandorf.

**Karte 1: Vergnügungsstätten in Schwandorf (Gesamtstadt)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf



Daneben bestehen zwei baurechtliche Genehmigungen für (Einzel-)Spielhallen in der Innenstadt von Schwandorf, die aber nicht genutzt werden und die aufgrund der Abstandsregelungen auch nicht mehr aktiviert werden können.

Standortmäßig finden sich derzeit eine Spielhalle in der Innenstadt und zwei Mehrfachspielhallen im Industriegebiet Süd. Die Standorte der beiden baurechtlich genehmigten, aber nicht aktiv genutzten Spielhallen befinden sich ebenfalls in der Innenstadt. Ein weiterer derzeit nicht betriebener Spielhallenstandort befindet sich im Industriegebiet Süd, unmittelbar benachbart zu einem weiteren Spielhallenstandort. Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen.

**Wettbüros** befinden sich derzeit nicht in Schwandorf. Allerdings existiert ein Antrag zur Einrichtung eines Wettbüros; dieser Antrag wurde für einen Standort in der Regensburger Straße zwischen der Innenstadt und dem Industriegebiet Süd - in einem gemischt genutzten Bereich mit deutlichem Schwerpunkt der Wohnnutzung - gestellt. Ein anderer Antrag auf Einrichtung eines Wettbüros in der Postgartenstraße wurde mittlerweile zurückgezogen.

An **sonstigen Vergnügungsstätten** existiert lediglich eine Diskothek in Schwandorf, die sich in zentraler Lage am Marktplatz befindet. Daneben gibt es einige wenige Nachtlokale, von denen allerdings allenfalls ein Lokal in der Friedrich-Ebert-Straße die Kriterien einer Vergnügungsstätte erfüllt, während die übrigen Lokale als gastronomische Betriebe einzustufen sind. Zu erwähnen ist ferner eine Genehmigung für einen Billardsalon, die aber derzeit ebenfalls nicht genutzt wird.

In den bestehenden Gewerbegebieten finden sich derzeit zwei Standorte für (Mehr-fach-)Spielhallen. Ein weiterer Standort ist seit mehreren Jahren außer Betrieb und kann aufgrund der Abstandsregelungen nicht mehr aktiviert werden. Im Zuge der oben erwähnten Neuorientierung der Standortpolitik von Spielhallenbetreibern ist nicht auszuschließen, dass auch weitere Gewerbegebiete als potenzieller Standort für Spielhallen Interesse hervorrufen können. Darüber hinaus können sie - vor allem im Rahmen eines Umbaus leerstehender Bestandsimmobilien - auch für andere Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken oder Festhallen) in Frage kommen.

### **3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND IHRES UMFELDES SOWIE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT, DER GEWERBE- UND INDUSTRIEGBIETE SOWIE DER MISCHGBIETE**

Die Spielhallen in Schwandorf sind - wie oben beschrieben - in einem Fall in der Innenstadt sowie in zwei Fällen im Industriegebiet Süd angesiedelt. Die o.g. Diskothek befindet sich ebenfalls in der Innenstadt; das Investitionsinteresse für ein Wettbüro orientiert sich ebenfalls an einer Innenstadtlage. Gleiches gilt für die derzeit nicht aktiv genutzten Genehmigungen für zwei Spielhallen und einen Billardsalon. Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Vergnügungsstättenstandorte in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld. Weiterhin erfolgt eine Kurzbeschreibung der einzelnen, funktional-räumlichen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Schwandorf sowie der Gewerbebereiche und Gewerbe-/Industriegebiete.

Zunächst werden jedoch die allgemeinen Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und erläutert.

#### **3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen**

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind folgende Aspekte zu beurteilen:

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

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum. Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung



der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufens- ter oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine ver- klebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1 und Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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 (vgl. Foto 3 und Foto 4).

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

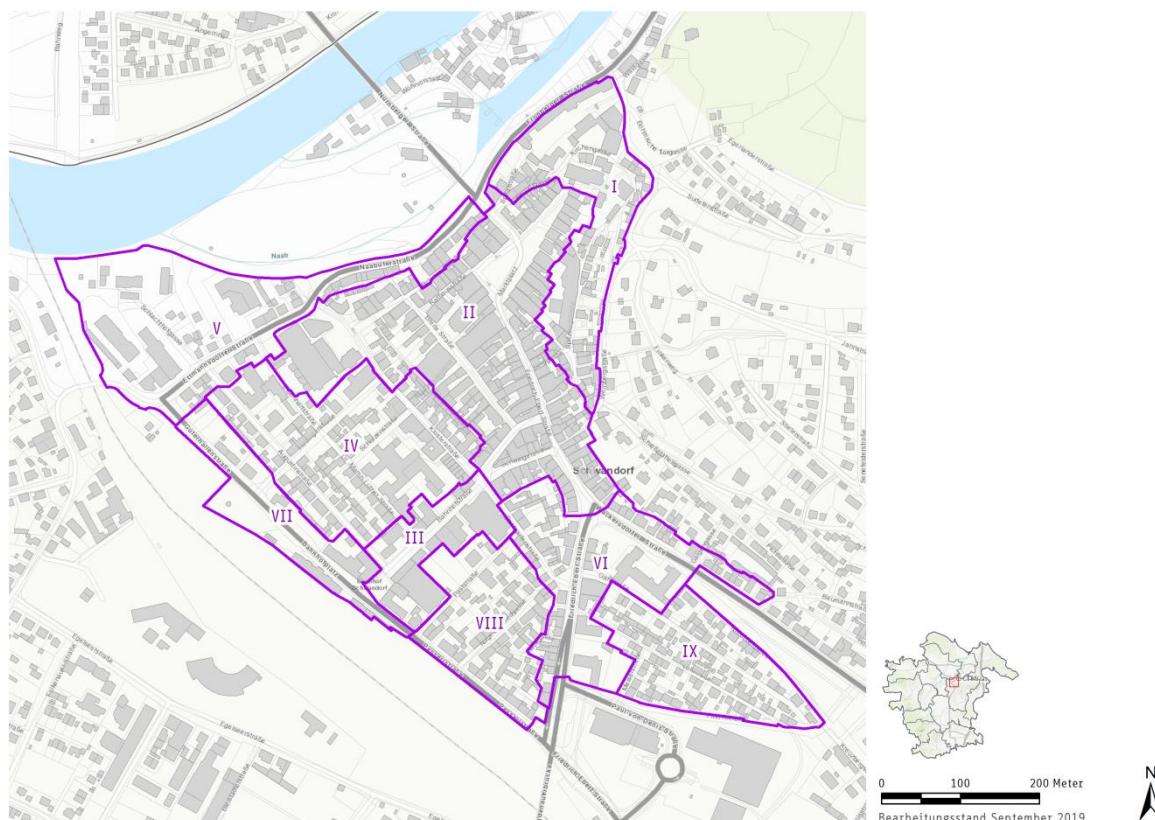


### 3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwandorf

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 ist die gesamte Innenstadt von Schwandorf als zentraler Versorgungsbereich definiert<sup>49</sup>.

Diese Abgrenzung erscheint deutlich zu weit gefasst, da sie auch größere Bereiche beinhaltet, die kein kundenorientiertes Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebot aufweisen und/ oder deutlich von Wohnnutzung dominiert werden. Im Folgenden wird daher die Innenstadt von Schwandorf in unterschiedliche Quartiere unterteilt und diese Quartiere nach ihrer Nutzung und ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild beschrieben.

Karte 2: Schwandorf Innenstadt - Unterteilung in Teilquartiere



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

**Quartier I:** Dieses Quartier umfasst den nördlichen Teil der Innenstadt. Die Nutzung stellt eine Mischung aus Wohnen und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kinder-

<sup>49</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Große Kreisstadt Schwandorf 2014, München 2014

garten, Museum, Stadtverwaltung) dar. Eine ehemalige gewerbliche Nutzung (Brauerei) soll zukünftig mit weiteren öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnen genutzt werden. Am östlichen Rand an der Fronberger Straße findet sich eine Brachfläche, die derzeit als Parkplatz genutzt und für eine Bebauung durch eine öffentliche Einrichtung vorgesehen ist. Vor dieser Brachfläche befindet sich an der Spitalstraße der Standort einer Spielhalle.

### **Standort Spitalstraße**

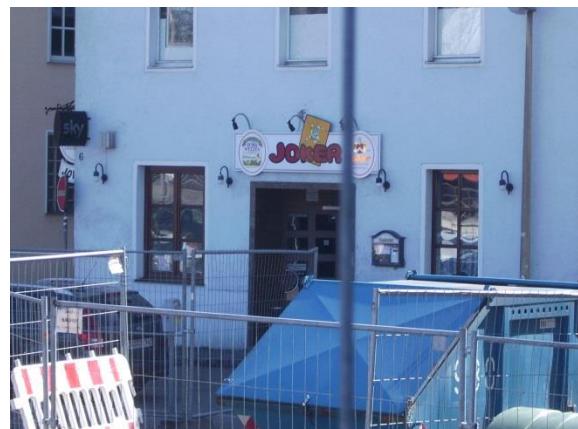
- Spielhalle im Erdgeschoss (Genehmigung umfasst auch das Obergeschoss)
- freistehendes Gebäude
- räumliche Verbindung mit Gastronomie
- Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches
- relativ geringe funktionale Dichte
- keine frequenzbringende Einrichtungen im Umfeld
- öffentliche Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft geplant
- eher zurückhaltende Außengestaltung
- durchschnittliches städtebauliches Erscheinungsbild, vernachlässigter Außenzustand
- Parkplätze gegenüber (Brachfläche)

**Foto 5: Spielhalle Spitalstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2016

**Foto 6: Spielhalle Spitalstraße**



Quelle: eigenes Foto November 2016

**Quartier II:** Das Quartier II stellt den zentralen Einkaufsbereich der Schwandorfer Innenstadt dar. Es erstreckt sich vom Marktplatz im Westen über die Friedrich-Ebert-Straße als zentrale Achse bis zum Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße/



Wackersdorfer Straße/ Regensburger Straße und greift im Bereich des Marktplatzes entlang der Rathausstraße bis zum Kolpingplatz nach Süden aus. Hier findet sich der weit überwiegende Teil des Einzelhandels- und des Gastronomieangebotes sowie ein wesentlicher Teil des kundenorientierten Dienstleistungsangebotes der Schwandorfer Innenstadt. Einzelhandel und Gastronomie konzentrieren sich auf die Erdgeschosszone, während die Obergeschosse von Dienstleistungen und Wohnen genutzt werden.

In diesem Quartier finden sich eine derzeit nicht genutzte Genehmigung für eine Spielhalle, ein Antrag auf Einrichtung eines Wettbüros sowie eine Diskothek.

### **Spielhallengenehmigung Rathausstraße**

- Einzelspielhalle, derzeit inaktiv
- Aufgrund der Mindestabstandsregelungen zwischen Spielhallen zukünftig nicht mehr als Spielhalle nutzbar
- um-/ ungenutztes Ladenlokal
- städtebaulich integrierte Lage abseits der Haupteinkaufszone
- gemischte Nutzung in der Nachbarschaft: Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
- unscheinbares Erscheinungsbild
- negative Effekte durch abgeklebte Scheiben und Eingang
- (derzeit) keine Werbeanlagen
- Potenzial für gute Integration

**Foto 7: Spielhallengenehmigung Rathausstraße**



Quelle: Stadt Schwandorf

### Diskotheke Marktplatz

- zentrale Lage unmittelbar am Beginn des Haupteinkaufsbereiches
- Lokalisierung im Untergeschoss, Erdgeschosszone nur Eingang
- Lage in einer Arkade, geringe Sichtbarkeit
- zurückhaltende Gestaltung
- Nachbarnutzung Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- keine städtebaulichen Auffälligkeiten

Foto 8: Diskothek Marktplatz



Quelle: eigenes Foto November 2016

Foto 9: Diskothek Marktplatz



Quelle: eigenes Foto November 2016

**Quartier III:** Das Quartier III um die Bahnhofstraße zwischen Bahnhofplatz und Postgartenstraße ist ein kleiner Bereich an der Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt, der vor allem durch Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, in geringerem Maße auch durch einzelne Einzelhandelsbetriebe geprägt ist. Der Bereich stellt den zentralen Zugang vom Bahnhof zur Schwandorfer Innenstadt dar und übernimmt damit städtebaulich eine wichtige Funktion.

**Quartier IV:** Dieses Quartier befindet sich zwischen dem zentralen Einkaufsbereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bahnhof von Schwandorf und ist bis auf die Klosterstraße weitgehend von Wohnnutzungen geprägt. In der Klosterstraße selbst findet sich eine stark gemischte Nutzung aus Wohnen und vereinzelten Dienstleistungen in den Obergeschossen sowie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss. Das städtebauliche Niveau ist durchschnittlich und kann teilweise auch als problematisch eingestuft werden; dies betrifft vor allem



verschiedene Gastronomienutzungen. Insgesamt ist das Niveau deutlich niedriger als in der parallel verlaufenden Breiten Straße.

**Quartier V:** Das Quartier V stellt den westlichen Randbereich der Innenstadt zur Naab dar; östliche Begrenzung ist der verkehrsberuhigte Bereich der Brauhausstraße. Das Quartier ist überwiegend von Wohngebäuden geprägt, entlang der Brauhausstraße finden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie ein Parkhaus. Jenseits der Ettmannsdorfer Straße sind einzelne gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr) ansässig. Das Quartier ist derzeit zur Innenstadt hin nur begrenzt durchlässig

Innerhalb dieses Bereiches befinden sich die Standorte für eine nicht genutzte Spielhallenkonzession und eine nicht genutzte Genehmigung für einen Billardsalon.

#### **Spielhallengenehmigung Brauhausstraße**

- Einzelspielhalle, derzeit inaktiv
- um-/ ungenutztes Ladenlokal
- Zugänglichkeit von zwei Seiten
- gemischte Nutzung in der Nachbarschaft: Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
- unscheinbares Erscheinungsbild
- keine besonderen Qualitäten im Umfeld
- negative Effekte durch abgeklebte Scheiben und Eingang
- (derzeit) keine Werbeanlagen
- Potenzial für gute Integration
- städtebaulich integrierte Lage
- Aufgrund neuer Abstandsregelungen nicht mehr aktivierbar

**Foto 10: Spielhallengenehmigung Brauhausestraße**



Quelle: eigenes Foto November 2016

#### **Genehmigung Billardsalon Brauhausstraße**

- zurückgesetzte Lage
- Zugang sowohl vom Marktplatz/ der Brauhausstraße als auch von der Naabuferstraße
- gute bauliche Qualität, guter Erhaltungszustand
- derzeit keine Werbung, keine abgeklebten Scheiben
- Potenzial für gute Integration

**Foto 11: Genehmigung Billardsalon**



Quelle: eigenes Foto November 2016

**Quartier VI:** Dieses Teilquartier befindet sich im östlichen Bereich der Innenstadt, umfasst den Bereich südlich und teilweise östlich der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße/ Wackersdorfer Straße und erstreckt sich teilweise entlang der Wackersdor-



fer Straße, überwiegend aber entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die Nutzung ist zum Teil durch Wohnen, teilweise aber auch öffentlichen Einrichtungen, entlang der Wackersdorfer Straße und der Friedrich-Ebert-Straße auch durch Einzelhandel und Dienstleistungen bestimmt.

Für diesen Bereich bestehen insofern kommunale Entwicklungsvorstellungen, als vor allem der Friedrich-Ebert-Straße/ Postgartenstraße als eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und der Einzelhandelsagglomeration auf dem Gelände der ehemaligen Tonfabrik aufgewertet werden soll.

**Quartier VII:** Das Quartier VII stellt den unmittelbaren westlichen Bahnhofsgebiet bzw. das westliche Bahnhofsumfeld dar. Die Nutzung ist hauptsächlich von Wohnen und Dienstleistungen, daneben von einzelnen öffentlichen Nutzungen (Post) bestimmt. Der Bereich ist deutlichen Verkehrsbelastungen durch die Bahnhofstraße ausgesetzt. Funktionale Verbindungen zum eigentlichen Innenstadtbereich bestehen nicht.

**Quartier VIII:** Das Quartier VIII stellt den südöstlichen Bereich der Innenstadt dar und ist - von wenigen Handels- und Dienstleistungsnutzungen am Bahnhofplatz abgesehen - in erster Linie durch Wohnnutzung bestimmt.

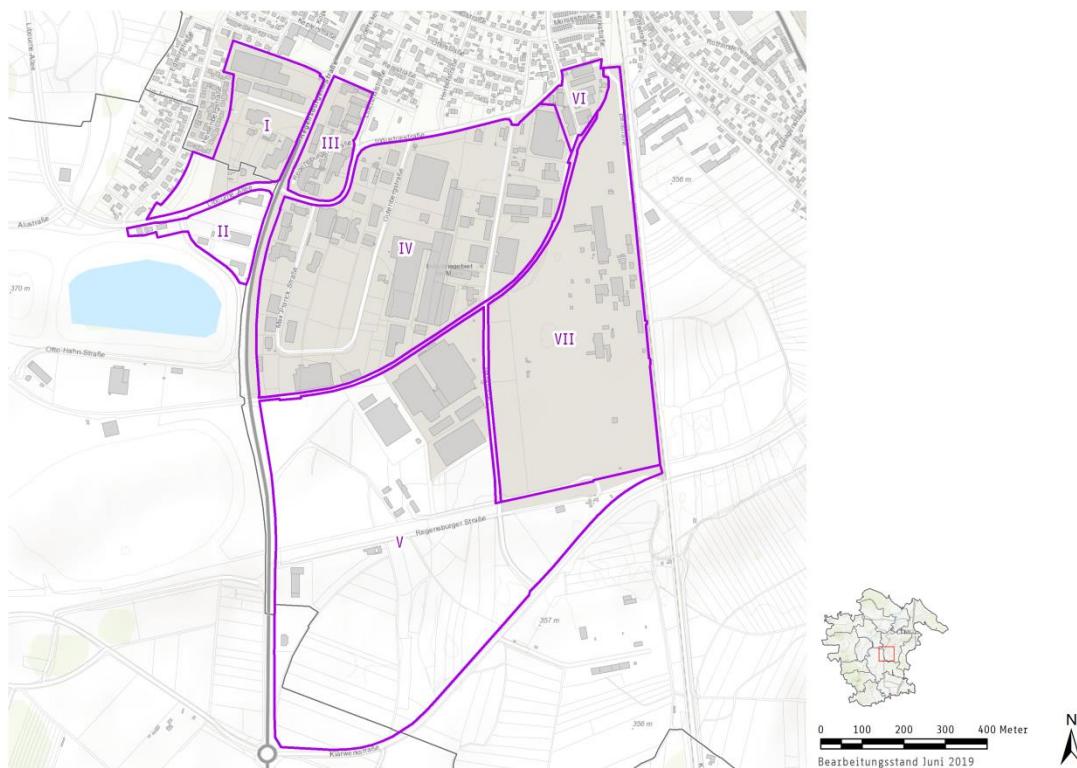
**Quartier IX:** Das Quartier IX schließlich befindet sich bereits außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes und stellt ein Übergangsquartier zu den Außenbereichen von Schwandorf dar. Die Nutzung des Bereiches wird von Wohnen dominiert.

### **3.2.3 Funktions- und Standortanalyse in den Industrie- und Gewerbegebieten von Schwandorf**

#### **3.2.3.1 Industriegebiet Süd**

Das Industriegebiet Süd ist der mit Abstand größte gewerbliche Bereich in Schwandorf. Der Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet und hat einschließlich der Erweiterungsflächen im Süden eine Größe von rd. 135 ha. Auf Grund der Größe und der sehr unterschiedlichen Nutzungsstruktur wird der Standort nachfolgend in Teilgebiete mit jeweils spezifischer Nutzungsstruktur untergliedert und beschrieben (vgl. Karte 4).

Karte 3: Industriegebiet Süd - Unterteilung in Teilquartiere



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCan, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

**Teilbereich I** umfasst den Bereich westlich der Regensburger Straße zwischen Keplerstraße und Libourne-Allee mit einer Größe von knapp sieben Hektar. Das Gebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch Einzelhandelsnutzungen belegt und stellt einen dezentralen Versorgungsschwerpunkt dar. Neben den Einzelhandelsnutzungen finden sich eine Reihe kundenorientierter Dienstleistungsnutzungen, im Allgemeinen in baulicher und/oder funktionaler Verbindung mit Einzelhandel. Die Nutzung ist insoweit homogen. Städtebaulich ist das Gebiet als durchschnittlich einzustufen, ohne Defizite, aber auch ohne besondere Qualitäten.

**Teilbereich II** mit einer Größe von rd. 4 ha findet sich südlich der Libourne-Allee und ist durch eine Reihe kleingewerblicher Nutzungen geprägt. Hier finden sich auch eine Reihe ungenutzter Grundstücke, so dass eine weitere gewerbliche Entwicklung mit einer kleinteiligen Struktur möglich ist. Das städtebauliche Niveau der meisten Gebäude ist überdurchschnittlich, so dass hier Potenzial für eine höher-



wertige Entwicklung gegeben ist.

**Teilbereich III** mit einer Größe von rd. 3 ha ist ein kleiner Bereich im nördlichen Teil des Gebietes östlich der Regensburger Straße und ist von einer eher heterogenen Mischung aus Kfz-Gewerbe, Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bestimmt. Das städtebauliche Niveau ist eher durchschnittlich.

**Teilbereich IV** stellt den zweitgrößten Teilbereich dar und befindet sich südlich der Industriestraße. Dieser Bereich mit einer Größe von rd. 37 ha ist stärker als die übrigen Teilbereiche gewerblich-industriell geprägt und enthält eine starke Mischung unterschiedlicher Nutzungen, unter denen sich auch einige große industrielle Betriebseinheiten befinden. Große Teile des Areals sind gegenwärtig nicht genutzt. Im nordöstlichen Randbereich des Gebietes befindet sich - mit einer planungsrechtlichen Ausweisung als Sondergebiet - die leerstehende Immobilie eines ehemaligen Verbrauchermarktes.

Städtebaulich ist das Gelände allenfalls durchschnittlich; das Spektrum schwankt zwischen überdurchschnittlicher Qualität einzelner Gebäude und geringer Wertigkeit mit eher ungepflegtem Erscheinungsbild auf anderen Grundstücken. In der Summe ist der Standort als durchschnittlich zu bezeichnen.

In diesem Bereich befinden sich insgesamt zwei Spielhallenstandorte und ein nicht mehr genutzter Standort.

#### **Mehrfachspielhalle Gutenbergstraße 2**

- selbständiges Gebäude guter baulicher Qualität
- aggressive Außenwerbung mit Planen und reflektierenden Wandelementen
- ausreichende Stellplatzanlagen
- andere Vergnügungsstätte in unmittelbarer Nachbarschaft (Mindestabstand unterschritten)
- andere Nachbarnutzungen, Gewerbe, Großhandel, Freizeiteinrichtungen
- städtebauliche Integration grundsätzlich möglich, aber durch aggressive Außen-gestaltung in Frage gestellt

Foto 12: Spielhalle Gutenbergstraße 2



Quelle: eigenes Foto November 2016

Foto 13: Spielhalle Gutenbergstraße 2



Quelle: eigenes Foto November 2016

### Mehrfachspielhalle Max-Planck-Straße

- selbständiges Gebäude guter baulicher Qualität
- aggressive Außenwerbung mit Planen und reflektierenden Wandelementen
- ausreichende Stellplatzanlagen
- Nachbarnutzungen Großhandel, Systemgastronomie, kulturelle Einrichtung
- städtebauliche Integration grundsätzlich möglich, aber durch aggressive Außen-gestaltung in Frage gestellt

Foto 14: Spielhalle Max-Planck-Straße



Quelle: eigenes Foto November 2016

Foto 15: Spielhalle Max-Planck-Straße



Quelle: eigenes Foto November 2016

### Ehemalige Mehrfachspielhalle Gutenbergstraße 4

- selbständiges Gebäude in guter baulicher Qualität
- keine Außenwerbung, aber Werbemast auf dem Gelände
- ausreichende Stellplatzanlagen



- andere Vergnügungsstätte in unmittelbarer Nachbarschaft (Mindestabstand unterschritten)
- andere Nachbarnutzungen, Gewerbe, Großhandel, Freizeiteinrichtungen
- Standort seit längerem nicht aktiv genutzt, Genehmigung erloschen, aufgrund Abstandsregelungen nicht mehr aktivierbar.

Foto 16: Spielhalle Gutenbergstraße 4



Quelle: eigenes Foto November 2016

Foto 17: Spielhalle Gutenbergstraße 4



Quelle: eigenes Foto November 2016

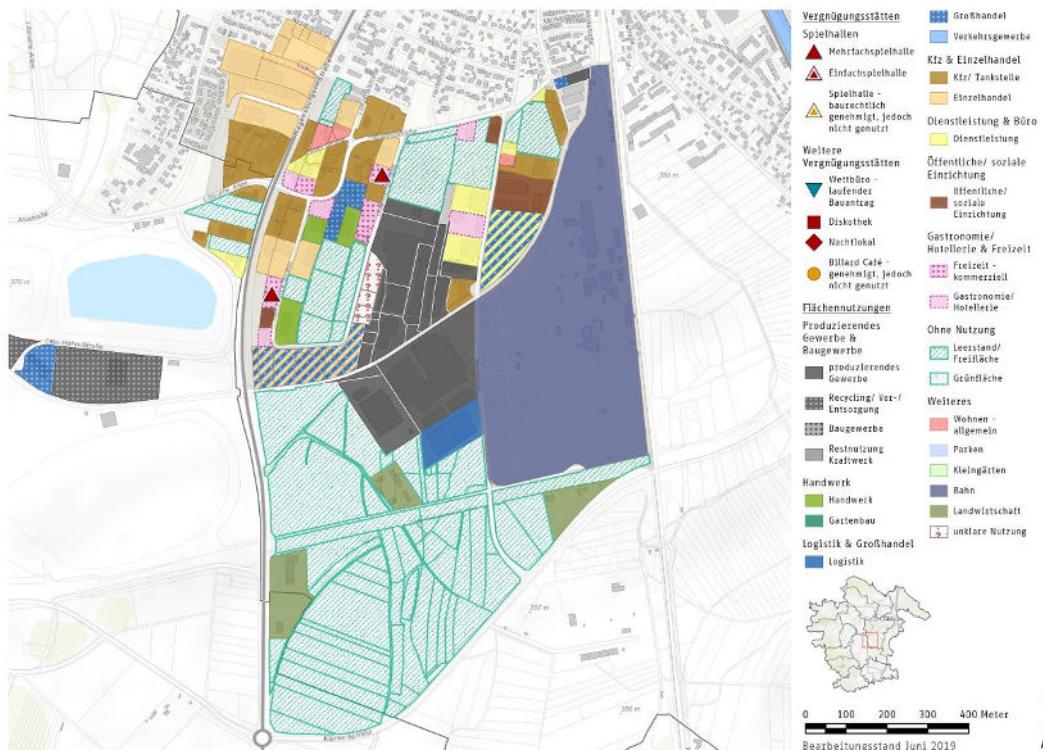
**Teilbereich V** liegt südlich des Teilbereiches IV und ist von diesem durch eine Bahntrasse getrennt. Der mit rd. 49 ha größte Teilbereich wird von einem mittelgroßen Betrieb des Automobilzuliefergewerbes sowie einem (zugeordneten) Betrieb des Logistikgewerbes genutzt. Weitere Betriebe befinden sich nicht in diesem Teilgebiet, allerdings hat der Bereich südlich der bestehenden Betriebe erhebliches räumliches Entwicklungspotenzial in Form ungenutzter, allerdings auch noch nicht mit Planungsrecht versehener Grundstücke.

**Teilbereich VI** bildet den nordöstlichen Abschluss des Gesamtgebietes. Die Nutzung wird zum einen durch eine Reihe ehemaliger gewerblicher Hallen, die überwiegend durch andere Betriebe wiedergenutzt sind, gebildet; westlich dieser Hallen befindet sich eine Reihe weiterer Kleinbetriebe. In der Summe macht dieser Teilbereich einen wenig attraktiven Eindruck; hier finden sich auch unausgebaute Erschließungsstraßen.

**Teilbereich VII** hat eine Größe von rd. 25 ha und wird durch einen großen Gleisbaubetrieb gebildet. Dieser Betrieb ist der einzige Betrieb an diesem Standort und

belegt die Flächen des Teilgebietes vollständig. Andere Nutzungen befinden sich nicht an diesem Standort.

**Karte 4: Industriegebiet Süd - Nutzungsstruktur**



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCan, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das Entwicklungspotenzial des Industriegebietes Süd ist nicht einheitlich zu beurteilen. Der Teilbereich IV als wichtigster Teil des Gebietes ist in erster Linie für eine gewerblich-industrielle Nutzung ohne spezielle Präferenzen, evtl. auch unter Ansiedlung von Logistikgewerbe prädestiniert. Innerhalb dieses Teilbereiches finden sich allerdings Extensivnutzungen und (Teil-)Leerstände, die auf Betriebsreduzierungen und -aufgaben zurückzuführen sind und den Charakter des Gebietes verändern können. Der Teilbereich VI hat ebenfalls keine spezielle Identität. Die Teilbereiche V und VII sind in ihrer Entwicklung an die bestehenden Betriebe gebunden, vor allem der Teilbereich V sollte gemäß der Vorprägung für größere Betriebe industriellen Charakters vorgehalten werden. Die Teilbereiche I und II wiederum nehmen eine spezielle Entwicklung.



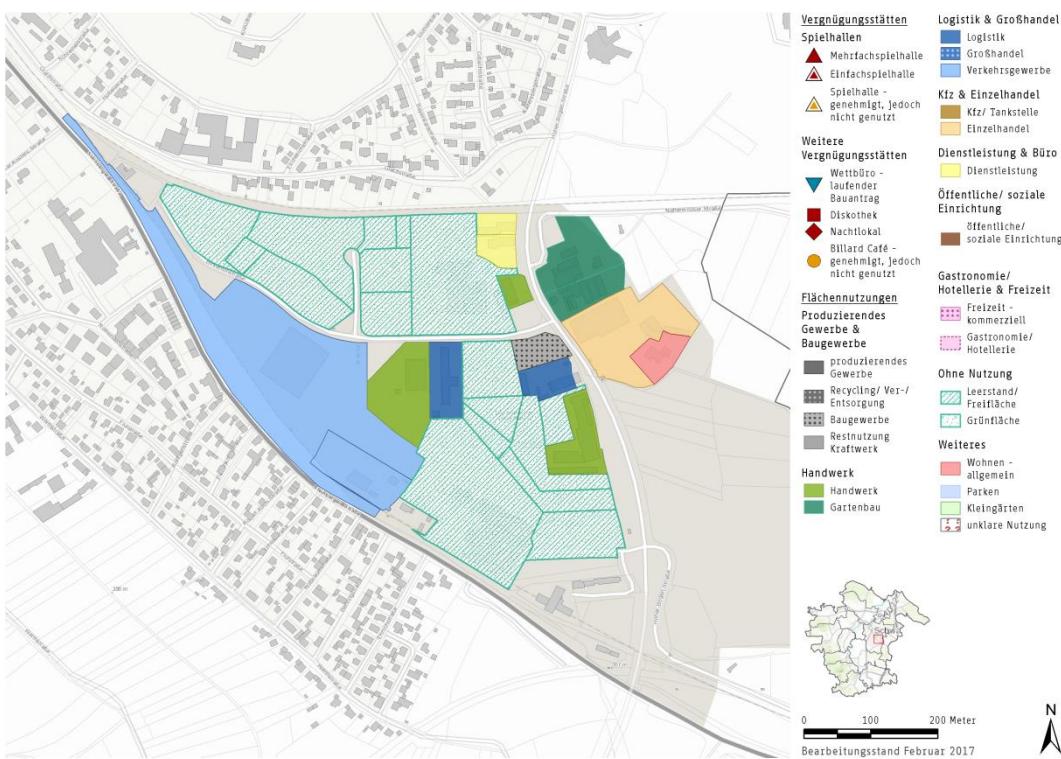
### 3.2.3.2 Gewerbebereich Gleisdreieck

Der Gewerbebereich Gleisdreieck befindet sich östlich der Innenstadt von Schwandorf außerhalb der Siedlungsstrukturen und wird von den Eisenbahntrassen nach Furth im Wald und nach Regensburg begrenzt. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 26 ha. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ist günstig und erfolgt über die Hoher-Bogen-Straße und die Wackersdorfer Straße an die Anschlussstelle Schwandorf-Mitte der A 93. Mit der Begrenzung durch die Bahnlinien hat das Gebiet den Charakter eines eigenständigen, von der übrigen Siedlungsstruktur deutlich abgesetzten Bereiches.

Hinsichtlich der Nutzung ist das Gebiet derzeit noch in weiten Teilen unbelegt, stellt sich in den besiedelten Bereichen aber sehr unterschiedlich dar. Südöstlich findet sich der Betriebshof der Regentalbahn, südlich davon existieren eine Reihe ungenutzter gewerblicher Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand. Der nördliche Teilbereich des Gebietes ist durch das Tierzuchtzentrum besetzt, das aus einem Verwaltungsgebäude und einem - in schlechtem Zustand befindlichen - Betriebsgebäude besteht. Lediglich der östliche Teilbereich um die Birkenlohstraße stellt sich in besserem Zustand dar und weist einige durchaus qualitativ höherwertige Gebäude auf; allerdings wird der Eingangsbereich durch ein sehr ungeordnetes Baustofflager bestimmt, so dass die eigentlich gute städtebauliche Situation in diesem Teilbereich deutlich zum Schlechteren beeinflusst wird.

Bei der Beurteilung des Standortes ist ferner zu berücksichtigen, dass sich unmittelbar westlich angrenzend das St.-Barbara-Krankenhaus und nordwestlich angrenzende das Berufliche Schulzentrum befindet.

Karte 5: Gewerbebereich Gleisdreieck - Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

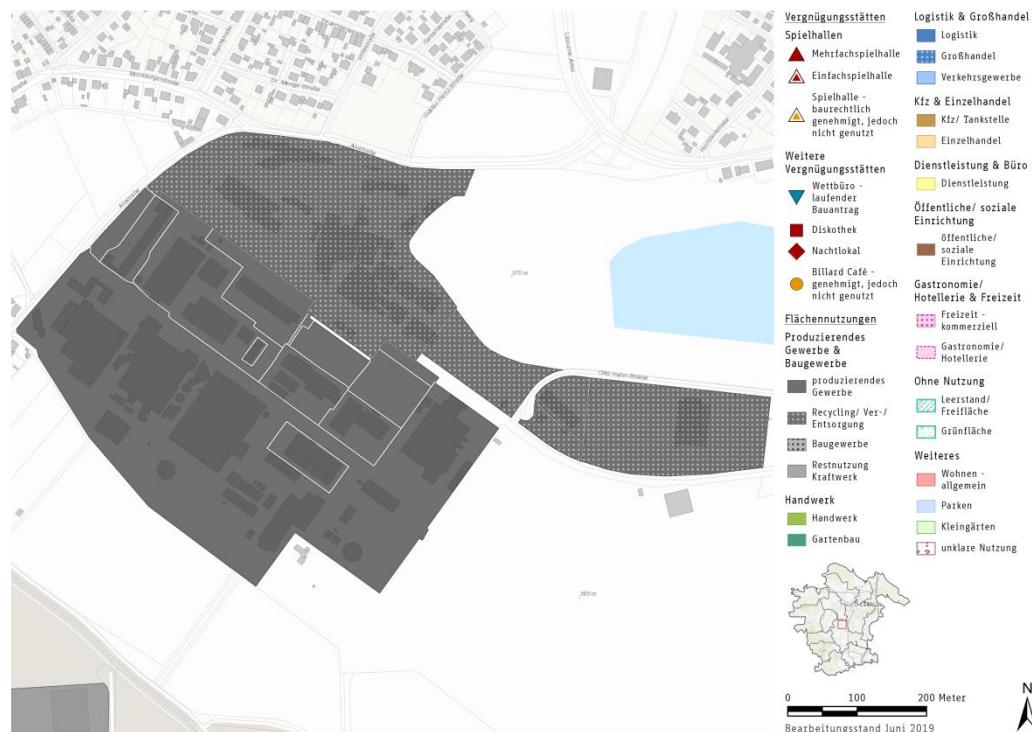
### 3.2.3.3 Gewerbebereich VAW / Alustraße

Bei dem Bereich handelt es sich um den aufgegebenen und nachgenutzten Standort eines ehemaligen Aluminiumwerkes. Das Gelände wird zum größten Teil von einem Nachfolgebetrieb genutzt, der die bisherige Produktion weiteführt bzw. weiterentwickelt hat. Daneben befinden sich der Zweckverband Müllverwertung Schwandorf, ein weiterer Betrieb des Entsorgungsgewerbes sowie ein Großhandelsbetrieb auf dem Gelände. Der Standort ist damit deutlich industriell geprägt. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich und wird durch die industrielle Kulisse der bestehenden Betriebe bestimmt. Die Nähe zum Ortsteil Dachelhofen kann für die industrielle Nutzung Einschränkungen mit sich bringen.

Bei möglichen Veränderungen im Bestand liegen die Perspektiven für den Standort deutlich in einer industriellen Nutzung vor allem für größere Betriebseinheiten; damit weist der Standort eine deutliche Vorprägung einer bestimmten gewerblichen Struktur auf.



Karte 6: Gewerbebereich VAW / Alustraße - Nutzungsstruktur



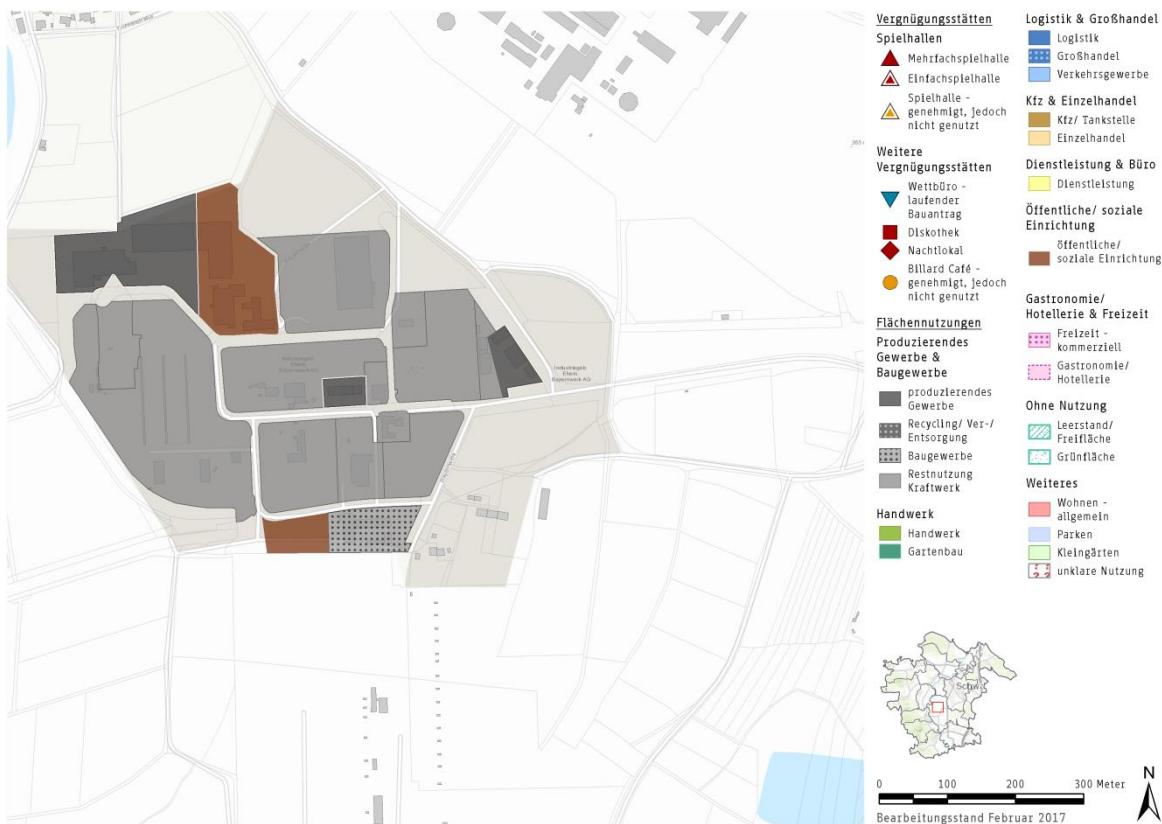
Quelle: eigene Nutzungskartierung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

### 3.2.3.4 Gewerbebereich Bayernwerk

Der Gewerbebereich Bayernwerk befindet sich südlich des Standortes der ehemaligen Aluminiumwerke. Das Erscheinungsbild ist noch in wesentlichem Maße von den Baustrukturen der ehemaligen Kraftwerksnutzung geprägt; lediglich in Teilbereichen finden sich neue Nutzungen, die sich aus Logistikbetrieben, einzelnen Betrieben des Handwerkes und des produzierenden Gewerbes sowie gemeinnützigen Einrichtungen zusammensetzen. Die Veränderungen in der Nutzungsstruktur können zukünftig Anpassungen in der planungsrechtlichen Ausweisung nach sich ziehen.



Karte 7: Gewerbebereich Bayernwerk - Nutzungsstruktur



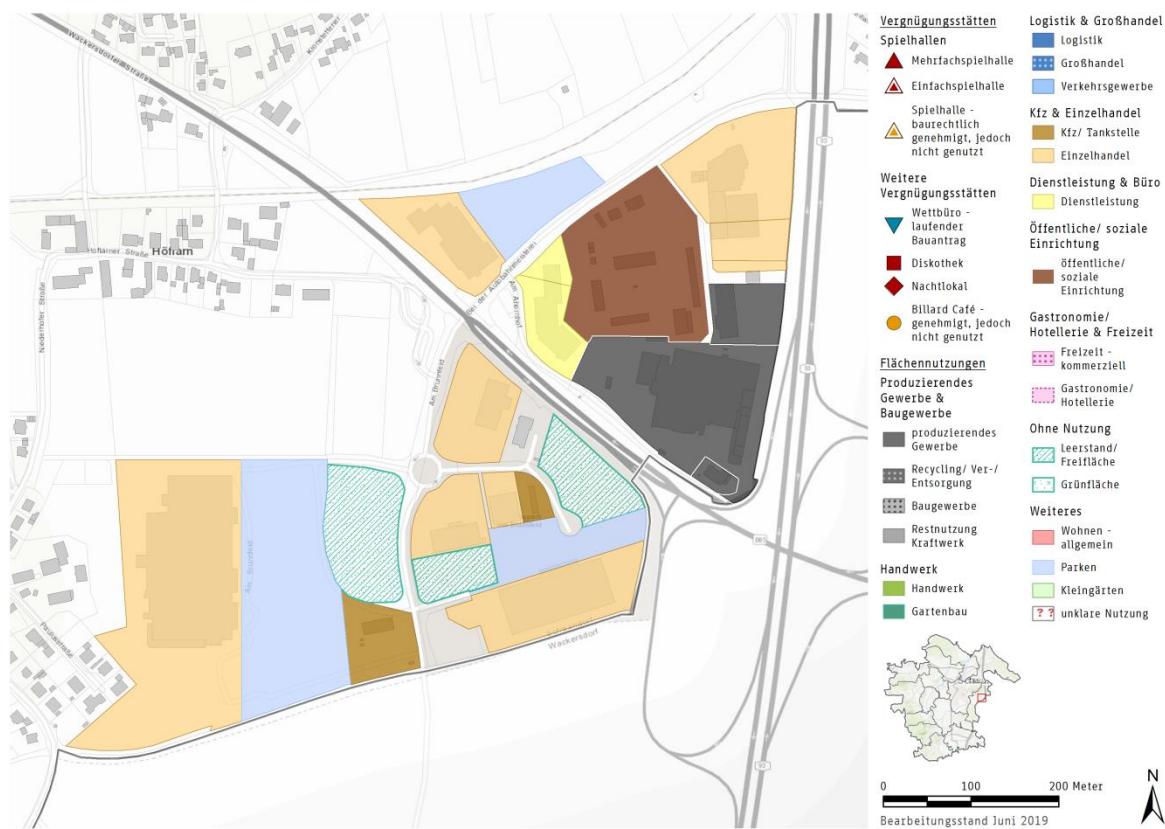
Quelle: eigene Nutzungskartierung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In der Summe macht dieses Gebiet den Eindruck eines Transformationsstandortes, bei dem die Transformation sich noch im Gang befindet, bisher aber nicht recht vorangekommen ist. Entsprechend der vorherigen Nutzung wird das Gebiet städtebaulich in erster Linie durch eine Industriekulisse mit zweckmäßigen, aber nicht hochwertigen Gebäuden bestimmt und macht damit städtebaulich einen durchschnittlichen Eindruck.

### **3.2.3.5 Gewerbebereich Am Brunnfeld**

Der Gewerbebereich Am Brunnfeld befindet sich etwa drei Kilometer außerhalb der Ortslage von Schwandorf an der Autobahnauffahrt Schwandorf-Mitte an der A 93 Regensburg - Hof. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 26 ha.

Karte 8: Gewerbebereich Am Brunnfeld - Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Nutzung wird in wesentlichem Maße von großflächigem Einzelhandel bestimmt. Vor allem der Teilbereich südlich der Wackersdorfer Straße ist praktisch ausschließlich - mit Ausnahme eines Betriebes der Systemgastronomie - von Einzelhandelsnutzungen belegt. Im Einzelnen finden sich hier ein Verbrauchermarkt, zwei Discounter, zwei Baumärkte und drei andere Fachmärkte. Nördlich der Wackersdorfer Straße befindet sich ein kleinerer Teilbereich mit einer deutlich heterogeneren Nutzung; neben verschiedenen Einzelhandelsnutzungen finden sich hier ein Betrieb der Lebensmittelindustrie (mit Fabrikverkauf), eine Autobahnmeisterei sowie ein Gebäude mit einer Reihe von Dienstleistungsnutzungen. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Städtebaulich ist der Bereich eher durchschnittlich; der einzelhandelsgeprägte Teilbereich ist von den eher zweckmäßigen Baustrukturen eines Einzelhandelsstand-



ortes geprägt, die Gebäude im nördlichen Teilbereich sind ebenfalls eher zweckmäßig ausgeführt.

Die weitere Entwicklung wird (ebenfalls) vor allem von publikumsorientierten Nutzungen geprägt werden, während gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinn die Ausnahme bilden. Im südlichen Teilbereich dürften die noch freien Areale ebenfalls durch Einzelhandel belegt werden. Vom Betreiber des Komplexes im Sondergebiet Sport, Freizeit, Handel<sup>50</sup> wurde in der Vergangenheit wiederholt das Interesse an einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten geäußert.

### **3.2.4 Funktions- und Standortanalyse in den Gewerbe- und Mischgebieten von Schwandorf**

#### **3.2.4.1 Gewerbebereich Egelseer Straße**

Der als Mischgebiet ausgewiesene Gewerbebereich Egelseer Straße ist ein kleinerer Standort unmittelbar südlich der Innenstadt von Schwandorf, von dieser aber durch den Bereich des Schwandorfer Bahnhofes getrennt und nicht direkt erreichbar.

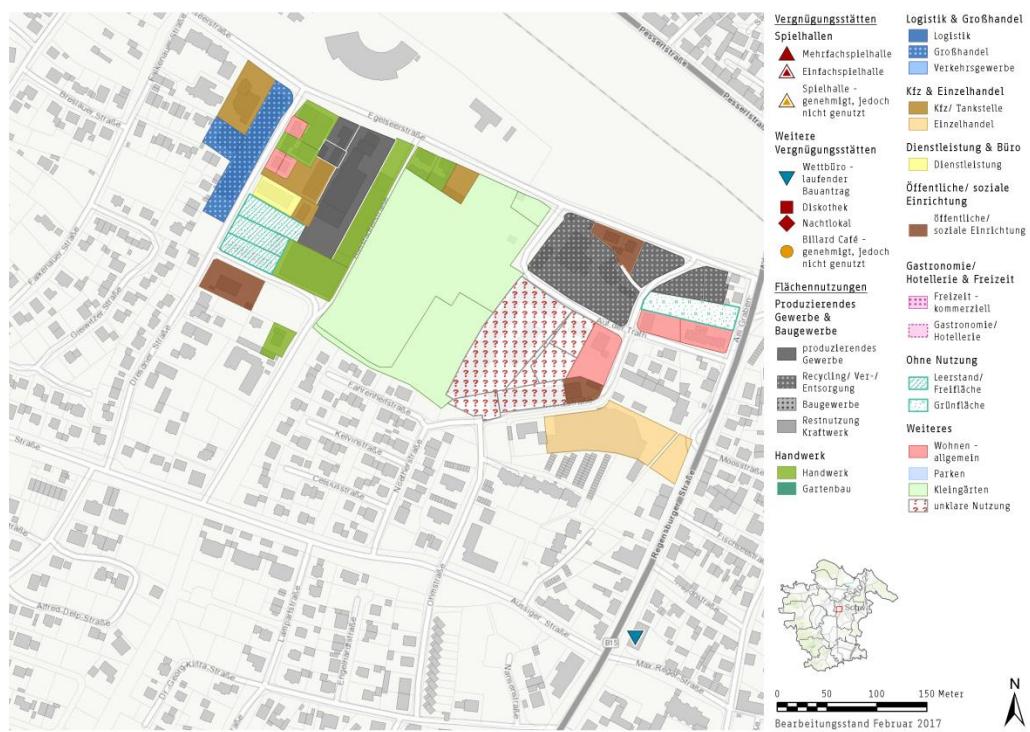
Das Gebiet hat - ohne die im Gebiet vorhandene Kleingartenanlage - eine Größe von rd. 6,8 ha. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Wackersdorfer Straße an die Anschlussstelle Schwandorf-Mitte der A 93 Regensburg-Hof in ca. sieben Kilometer Entfernung.

Strukturell ist der Bereich überwiegend kleinteilig genutzt, wobei Handwerksbetriebe zahlenmäßig dominieren. Prägend sind aber zum einen ein gewerblich nachgenutztes Fabrikareal an der Hertzstraße sowie ein größeres Recyclingunternehmen mit sehr ungeordneten Lagerflächen im Bereich Hertzstraße/ Egelseer Straße. Südlich des Gebietes schließen - z.T. höherwertige - Wohnnutzungen an.

---

<sup>50</sup> Der entsprechende Bebauungsplan wurde mit Datum vom ... vom VGH Bayern für nichtig erklärt, da die bestehende Nutzung in der Struktur einem Gewerbegebiet entspricht und eine Ausweisung als Sondergebiet daher nicht gerechtfertigt ist.

Karte 9: Gewerbebereich Egelseer Straße - Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Städtebaulich ist der Standort allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Zwar ist der Bereich an der Dresdner Straße von solider Qualität, das bereits erwähnte Recyclingunternehmen bestimmt jedoch mit seinen ungeordneten Lagerflächen das Erscheinungsbild des Bereiches und beeinflusst dieses negativ. Auch der wiedergenutzte gewerbliche Bereich an der Hertzstraße trägt trotz gut erhaltener, aber wenig attraktiver Gebäude nicht zu einer besonderen städtebaulichen Qualität bei.

Das Entwicklungspotenzial des Gebietes ist schwer zu beurteilen. Räumliche Ausdehnungsmöglichkeiten bestehen nicht, allerdings sind Nutzungsverdichtungen auf Teilflächen möglich. Damit könnte sich der Bereich zu einem innenstadtnahen Quartier vor allem für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entwickeln.

Zu berücksichtigen sind Planungen der Stadt Schwandorf, die südlichen Bereiche der Bahnanlagen des Bahnhofes mit dem Ringlokschuppen anzukaufen und umzunutzen. Das Nutzungskonzept ist bisher nur vage konkretisiert, jedoch soll eine bessere

Anbindung des südlichen Stadtbereiches an die Innenstadt erfolgen und zumindest Teile des Geländes für kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich wäre im Kontext dieser Planungen auch eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung möglich.

### 3.2.4.2 Gewerbebereich Dachelhofer Straße

Der als Mischgebiet ausgewiesene Gewerbebereich Dachelhofer Straße befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schwandorf etwas außerhalb der Siedlungsstruktur.

**Karte 10: Gewerbebereich Dachelhofer Straße - Nutzungsstruktur**



Quelle: eigene Unterteilung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Der Bereich hat eine Größe von rd. sechs Hektar. Die derzeitige Nutzung ist etwas entlang der Dachelhofer Straße und der St.-Vitalis-Straße verstreut und besteht eher aus einzelnen Kleinagglomerationen von Betrieben als aus einem einheitlichen und zusammenhängenden Gewerbegebiet im engeren Sinn. Die Nutzung ist stark gemischt; neben reinen Industriebetrieben finden sich kleine Handwerksbetriebe, Betriebe des Verkehrsgewerbes, Einzelhandel und gemeinnützige Einrichtungen (Weiterbildungseinrichtungen) an dem Standort. Einzelne Grundstücke werden außerdem



zu Lagerzwecken genutzt, ohne dass eine andere gewerbliche Nutzung erkennbar ist. In der Summe macht der Bereich damit einen städtebaulich eher ungeordneten Eindruck, obwohl einzelne Gebäude eine deutlich höherwertige Qualität besitzen.

### **3.2.4.3 Regensburger Straße**

Der Bereich Regensburger Straße umfasst die Bauzeilen beidseits der Regensburger Straße etwa von den Bahngleisen bis zum Industriegebiet Süd. Der Bereich ist von einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einzelnen Handwerks-/Gewerbebetrieben bestimmt. Die rückwärtigen Bereiche werden eindeutig von Wohnnutzung sowie einzelnen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dominiert. Im südlichen Bereich - schon zum Industriegebiet Süd zählend - sind die Bereiche beidseits der Regensburger Straße als Gewerbeblächen im FNP dargestellt. Hier befinden sich verschiedenartige Einzelhandelsnutzungen. Mit dieser Nutzungsmischung, nicht zuletzt aber auch mit den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen nimmt die Regensburger Straße den Charakter eines Mischgebietes an. Städtebaulich ist der Bereich von durchschnittlicher Qualität ohne Mißstände.



## 4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelner Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen oder explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Entsprechende Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss können z.B. sein

- mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild;
- Störungen von - vorhandenen oder benachbarten - Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen;
- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten.

### 4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs.2 Satz 2 BauGB allgemein zulässig.



Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Für die Stadt Schwandorf gilt grundsätzlich, den zentralen Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion zu stützen. Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes arbeitet die Stadt an der konsequenten Umsetzung. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor allem innerhalb von Bereichen mit Entwicklungsproblemen liefe diesem Konzept zuwider.

Aus diesem Grunde ist im Rahmen der Steuerung der Vergnügungsstätten den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben. Gerade in den Bereichen mit Trading-Down oder erkennbaren instabilen Entwicklungstendenzen ist es von Bedeutung, weitere negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen. In Bereichen, die einen stabilen Einzelhandelsbesatz aufweisen, ist grundsätzlich darauf zu achten, negative Entwicklungen durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

In größeren Teilen des zentralen Versorgungsbereiches konnten bislang keine oder nur in geringem Umfang klassische Einzelhandels- oder publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Auch für diese Bereiche ist eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Insgesamt können hieraus für den zentralen Versorgungsbereich folgende allgemeine Grundsätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Schwandorf abgeleitet werden:

1. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schwandorf sollten Vergnügungsstätten möglichst ausgeschlossen werden.
2. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann in Teilgebieten des zentralen Versorgungsbereiches möglich sein. Hier ist allerdings die Störempfindlichkeit der in der Innenstadt lebenden Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

3. Für die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesenen Gebiete mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden folgende Kriterien zur Beurteilung maßgeblich:

- Störpotenzial für störempfindliche Nutzungen;
- Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten.

4. Vertikale Steuerung: Durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe ist generell eine qualitative Verflachung des funktionalen und ggf. städtebaulichen Umfeldes möglich.

Zur besseren Verträglichkeit sollten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, daher vorrangig in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauGB). Die funktional geprägte Erdgeschosszone bleibt vor allem im zentralen Einkaufsbereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso sind die rückwärtigen Lagen der abgegrenzten Straßenzüge zu schützen, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren. In begründeten Fällen können ggf. Befreiungen von diesen Festsetzungsempfehlungen eingeräumt werden, falls doch eine atypische Nutzungsverträglichkeit festgestellt werden kann.

Dies allein stellt jedoch keine städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher werden die Teilgebiete der Schwandorfer Innenstadt gesondert anhand der folgenden Kriterien betrachtet:

#### **1. Es liegt ein instabiler Bereich vor.**

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Reicht dieser Besatz dazu aus, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren? Oder entspricht die Einstufung des Bereiches im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwandorf aus dem Jahr 2014 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten? Bzw. würde durch das "Wegfallen" einzelner Nutzungen diese Einstufung zukünftig nicht mehr gegeben sein?



Neben dem funktionalen Besatz spielen für die Stabilität eines zentralen Versorgungsbereiches (bzw. für die Einstufung eines Bereiches als zentralen Versorgungsbereich) städtebauliche Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Dazu zählt beispielsweise ein deutlich erkennbarer baulicher Zusammenhang. Außerdem wird ein zentraler Versorgungsbereich auch dann als instabil angesehen, wenn deutliche städtebauliche Mängel vorliegen.

## **2. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Trading-Down-Tendenzen festzustellen.**

Trading-Down-Tendenzen sind erkennbar an einer Häufung von Leerständen in Verbindung mit der Ansiedlung von Mindernutzungen im Erdgeschoss, vermehrtes Auftreten von Gastronomie mit Imbiss-Charakter, eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit sehr niedrigem Preisniveau sowie das Vorhandensein von Vergnügungsstätten. Außerdem ist Trading-Down auch durch auffällige Werbeanlagen, deutliche Gestaltungsmängel der Betriebe und des öffentlichen Raumes sowie durch eine niedrige Passantenfrequenz festzustellen. Dabei müssen jedoch immer mehrere der genannten Punkte zutreffen.

## **3. Es bestehen (bzw. sind in der Vorbereitung) städtebauliche Maßnahmen/Konzepte für einen zentralen Versorgungsbereich.**

Für einzelne Teilbereiche der Schwandorfer Innenstadt wurden bereits Maßnahmen und/ oder Konzepte entwickelt um diese städtebaulich oder funktional zu stärken sowie weiter zu entwickeln. Dabei kann es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte wie z.B. ein integriertes Handlungskonzept, städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen, städtebauliche Wettbewerbe etc. handeln. Exemplarisch ist hier die Absicht zu nennen, die Friedrich-Ebert-Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Auch die Absicht, zwischen dem Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Tonfabrikgelände und dem zentralen Einkaufsbereich an der Friedrich-Ebert-Straße eine funktionale Verbindung zu schaffen, stellt ein solches städtebauliches Konzept dar.

#### **4. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in dessen Umfeld sind störempfindliche Nutzungen vorhanden.**

Vergnügungsstätten sollten nicht dort angesiedelt werden, wo es auf Grund von störempfindlichen Nutzungen im Umfeld zu Konflikten kommen kann. Zu den störempfindlichen Nutzungen zählen insbesondere Wohnnutzungen, aber auch öffentliche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Auf Grund der mittelstädtischen Strukturen ist in der Innenstadt von Schwandorf die Wohnnutzung an verschiedenen Standorten stark vertreten bzw. dominiert in einzelnen Quartieren die Nutzungstruktur. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

### **4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBEGBIETEN**

In den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB bzw. in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein, nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann. Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe treten, Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein.



Dementsprechend sind für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien heranzuziehen:

**1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Schwandorf.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne Standorte auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen Standorten übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

**2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.**

Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten zu prüfen. Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standortes in eine bestimmte Richtung - sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung - gehen soll. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derartigen Bereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Eng damit verbunden ist die Existenz von einem räumlichen Entwicklungsspielraum, insbesondere bei einer generellen Flächenknappheit. Derartige Standorte sind ein entscheidendes Handlungspotenzial für die kommunale Wirtschaftsförderung, so dass sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen allein auf



Grund der Sicherung von Flächenangeboten für andere gewerbliche Nachfrager verbietet.

**3. Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes bestimmen.**

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden sollen. In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

**4. Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.**

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht. Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch aggressive Gestaltung von Vergnügungsstätten läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, so dass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein Gewerbestandort an einer städtebaulich exponierten Stelle, z.B. an einer Eingangssituation, liegt. Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht generell aus, stellt aber überdurchschnittliche Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen, so dass ggf. eine Zulässigkeit nur für Teilbereiche oder nur mit besonderen Auflagen – insbesondere hinsichtlich der Werbeanlagen - akzeptiert werden kann.



**5. Die Entwicklung des Standortes ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.**

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebietes von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - zur Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebietes gefährden. Es ist daher am Einzelfall zu prüfen, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon "angeschlagene" Funktion noch weiter beeinträchtigen können.

#### **4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON MISCHGEBIETEN**

In Mischgebieten nach § 6 BauNVO bzw. in Mischgebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in wohnlich geprägten Mischgebieten ausnahmsweise, in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein zulässig. Ein Ausschluss wird sich hier vor allem mit der Störung der Wohnfunktion, möglicherweise auch mit einer Beeinträchtigung der gewerblichen Entwicklung – wenn die betreffende gewerbliche Nutzung einen spezifischen Charakter hat bzw. mit ihrer Funktion im Stadtgebiet eine besondere Bedeutung hat – begründen lassen. In Ausnahmefällen können in Abhängigkeit von der konkreten Situation auch andere Begründungen herangezogen werden.

Dementsprechend sind für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten die folgenden Kriterien heranzuziehen:

**1. Ergibt sich aus der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch in gewerblich geprägten Bereichen eine Beeinträchtigung von Wohnquartieren ?**

Entscheidender Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten dürfte die Beeinträchtigung der dort vorhandenen Wohnnutzung sein. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung dürften vor allem durch möglichen Lärm der Vergnügungsstätten selbst oder des von ihnen ausgelösten Verkehrs hervorgerufen werden. Bei bestimmten Einrichtungen - z.B. Einrichtungen mit sexuellem Charakter – kann aber auch die reine Existenz der betreffenden Einrichtung eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen. Je nach der spezifischen Konstellation kann sich dies auch auf die Zulässigkeit in gewerblich geprägten Mischgebieten auswirken, wenn diese z.B. nur durch Wohnbereiche erreichbar sind.

**2. Würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen die Struktur oder die Entwicklungsfähigkeit dieser Bereiche beeinträchtigen?**

Dies dürfte in gewerblich geprägten Mischgebieten eher selten der Fall sein, kann aber zutreffen, wenn die betreffenden Gebiete z.B. durch die Häufung gleichartiger Betriebe (Handwerksbetriebe mit Bedarf an einer zentralen Lage) geprägt sind oder durch eine gewerbehofähnliche Nutzung ein spezielles Standortangebot für kleinflächige Betriebe gegeben ist.

**3. Ergeben sich aus der spezifischen Struktur des Gebietes sonstige Beeinträchtigungen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes beeinträchtigen können?**

Entsprechende Konstellationen wären am konkreten Einzelfall zu prüfen. Eine derartige Situation kann beispielsweise bei einer Einzelhandelsagglomeration eintreten, die eine Versorgungsfunktion für das umliegende überwiegend wohngeprägte Quartier wahnimmt.

#### **4.4 ZUSAMMENFASENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDBORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Schwandorf hat gezeigt, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches derzeit nur an wenigen Stellen Trading-Down-Tendenzen festzu-



stellen sind, dass die Innenstadt allerdings zur Stärkung ihrer Funktionsfähigkeit einer Aufwertung bedarf.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind unterschiedliche Situationen vorzufinden; teilweise würde die Existenz von Vergnügungsstätten keine negativen Auswirkungen auf das jeweilige Gebiet haben, teilweise würde die städtebauliche Situation oder das Entwicklungspotenzial der Standorte beeinträchtigt werden.

In den Mischgebieten stellen Vergnügungsstätten in der Regel entweder wegen der möglichen Störung bestehender Wohnnutzungen oder wegen der Beeinträchtigung derzeitiger (z.B. Versorgungsfunktion) bzw. möglicher zukünftiger (z.B. gewerbliches Entwicklungspotenzial) Funktionen der Gebiete eine Beeinträchtigung der bestehenden Situation bzw. der Entwicklungspotenziale dar.

In Dorfgebieten stellen Vergnügungsstätten grundsätzlich einen Fremdkörper in der städtebaulichen Struktur dar und sollten in diesen Gebieten daher nicht zugelassen werden.

Zu berücksichtigen sind ferner Entwicklungspläne bzw. konzeptionelle Zielsetzungen der Stadt Schwandorf für spezifische Bereiche - sowohl Gewerbegebiete als auch der zentrale Versorgungsbereich -, deren Umsetzung durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann. Hier wird im Einzelfall zu entscheiden sein, ob und welche Vergnügungsstätten an welchem Standort zugelassen werden können.

Es stellt sich die Frage wo in Zukunft Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ohne die Funktion der jeweiligen Bereiche zu beeinträchtigen.

#### **4.5 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV**

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften greifen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand, zumindest bis zum Jahr 2017, Bestandsschutz genießt. Darüber hinaus kann in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre beantragt werden. Dieses Konzept soll aber auch über diese Fristen hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal

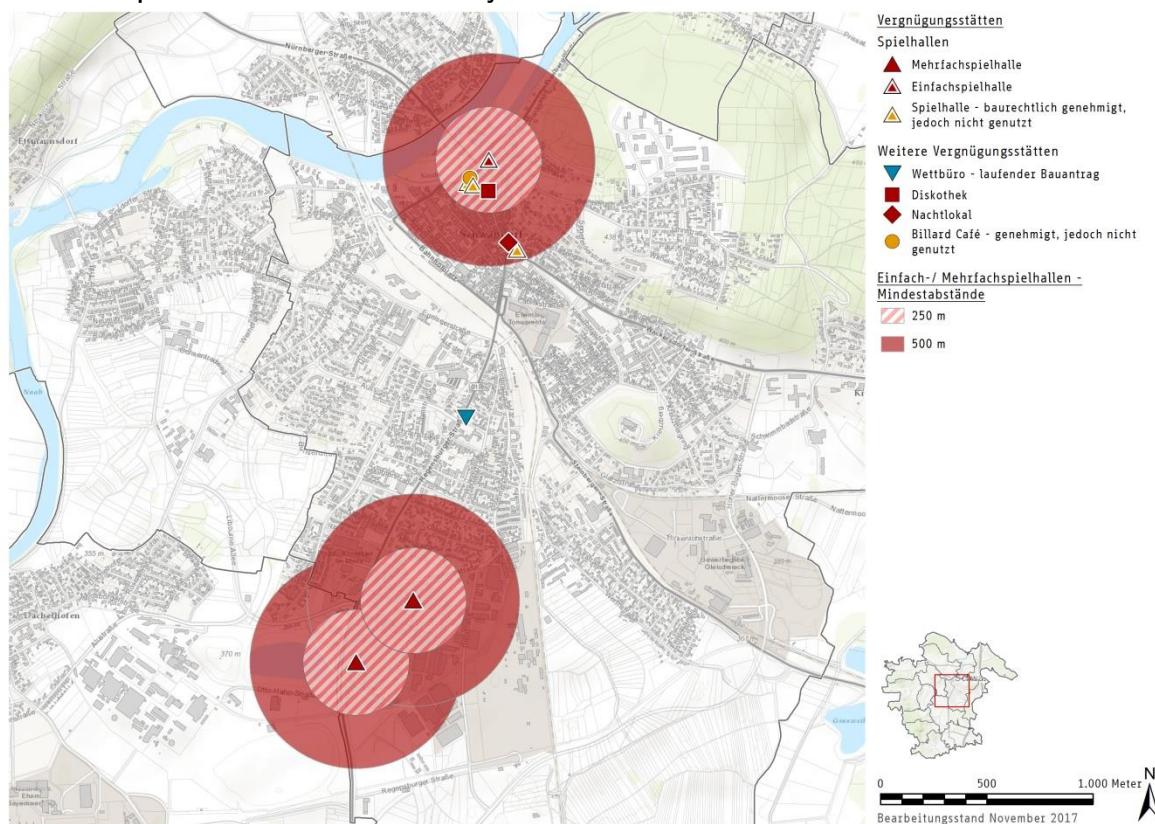


an Art. 9 Nr. 3 AG GlüStV erinnert: "*Ein Mindestabstand von 500 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle darf nicht unterschritten werden; .... Die zuständige Erlaubnisbehörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalles Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen.*"

Diese Abstandsregelung im AG GlüStV ist zwar als Muss-Vorschrift ("*darf nicht unterschritten werden*"), ausgelegt, die Regelung lässt aber der lokalen Ebene die Möglichkeit, von diesem Mindestabstand abzuweichen. Entsprechende Ausführungs-hinweise aus dem Bayrischen Innenministerium lassen hier einen sehr großzügigen Interpretationsspielraum; so kann die Existenz einer Mehrfachspielhalle oder die Unterschreitung eines Mindestabstandes auch durch andere Maßnahmen - z.B. die Möglichkeit einer Spieler selbstsperrung, eine Verlängerung der Sperrzeiten oder eine Veränderung des Zutrittverbotes von 18 auf 21 Jahre - kompensiert werden. Eine Reduzierung des Bestandes dürfte nach diesen Hinweisen kaum durchzusetzen sein.

Die entsprechenden Bereiche in Schwandorf sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 11: Spielhallen nach AG GlüStV Bayern mit Mindestabständen



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Schwandorf; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Wie aus der Karte ersichtlich wird, lassen die ausgeweiteten Abstandsregelungen nach der Änderung des AG GlüStV in der Innenstadt von Schwandorf nur noch geringe Möglichkeiten für die Ansiedlung von Spielhallen. Gleches gilt für das Industriegebiet Süd, in dem bereits mehrere Spielhallen ansässig sind.

Da jedoch gerade Spielhallen bisher im Verdacht standen, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen, wäre eine konzeptionelle Zuweisung der möglichen Standorte nach den dargestellten Suchräumen stadtplanerisch problematisch. Damit jedoch das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, sind die konzeptionellen Ansätze bzgl. der Spielhallen im Lichte beider Aspekte zu prüfen.

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



## **4.6 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES**

Nach der Definition des Einzelhandelsgutachtens umfasst der zentrale Versorgungsbereich die gesamte Innenstadt von Schwandorf. Dies ist im Hinblick auf die Versorgungsfunktion deutlich zu groß gezogen, da in diesem Umgriff auch Bereiche enthalten sind, die keine Versorgungseinrichtungen aufweisen und in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Bereits in der funktionalen Analyse ist die Innenstadt daher in Teilquartiere mit unterschiedlicher struktureller Zusammensetzung unterteilt worden. Diese Unterteilung wird auch für die nachfolgende Bestimmung von Ausschluss- und Zulässigkeitsbereichen verwendet; zudem werden für die einzelnen Teilquartiere differenzierte Empfehlungen gegeben.

### **4.6.1 Teilquartier I**

Dieses Teilquartier ist in erster Linie durch Wohnnutzungen und öffentliche Einrichtungen geprägt. Die Wohnnutzung soll durch die Umstrukturierung eines vormals gewerblich genutzten Bereiches weiter gestärkt werden. Vergnügungsstätten würden sowohl die bestehenden Nutzungen beeinträchtigen als auch die Umsetzung der Planungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers behindern und sollten in diesem Teilquartier grundsätzlich nicht zulässig sein.

### **4.6.2 Teilquartier II**

Dieser Bereich stellt den zentralen Einkaufsbereich von Schwandorf dar. Kommunale Planungen sehen eine städtebauliche Weiterentwicklung mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches an der Friedrich-Ebert-Straße vor; außerdem soll eine funktionale Verbindung zum Einkaufsbereich auf dem ehemaligen Tonfabrikgelände hergestellt werden. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, würden die Entwicklung in diesem Bereich erheblich beeinträchtigen und sollten daher nicht zugelassen werden. Hingegen wäre die Zulässigkeit gastronomieorientierter Vergnügungsstätten (d.h. Diskotheken und Nachtlokale) deutlich unproblematischer, könnte sogar zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen wäre daher möglich.



#### **4.6.3 Teilquartier III**

Dieser Bereich umfasst lediglich eine Bautiefe beidseits der Bahnhofstraße östlich des Bahnhofs selbst. Die Nutzung ist durch eine Mischung von Wohnen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen bestimmt. Vergnügungsstätten könnten die wichtige Verbindungsfunction zwischen dem Bahnhof und dem Haupteinkaufsbereich beeinträchtigen und sollten daher in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.6.4 Teilquartier IV**

Dieser Teilbereich der Innenstadt ist mit Ausnahme einer gemischten Nutzungsstruktur entlang der Klosterstraße weitgehend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Bereich der Klosterstraße sind außerdem Trading-Down-Tendenzen zu beobachten. In dem Quartier sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

#### **4.6.5 Teilquartier V**

Dieses Teilquartier ist ein Bereich zwischen der Naab und der zum zentralen Versorgungsbereich zählenden Brauhäusstraße und weist eine gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und einzelnen Gewerbebetrieben auf. Konkrete Planungsvorstellungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers zielen auf eine Herstellung zusätzlicher Wegeverbindungen zwischen dem Haupteinkaufsbereich und dem Stadtpark; hierzu gehört auch die Einrichtung einer neuen Querung der Naab im nördlichen Teilbereich des Gebietes. Die Existenz von Vergnügungsstätten könnte diese Planungen beeinträchtigen; Vergnügungsstätten sollten in diesem Teilbereich daher nicht angesiedelt werden. Hingegen könnte der südliche Teilbereich - etwa ab der Klosterstraße - eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verkraften.

#### **4.6.6 Teilquartier VI**

Dieses Quartier umfasst den Bereich an der äußeren Friedrich-Ebert-Straße und der Wackersdorfer Straße. Hier bestehen Bestrebungen, die Wegeverbindung zwischen der Einzelhandelsagglomeration östlich der Innenstadt (Tonfabrik) und dem zentralen Einkaufsbereich an der Friedrich-Ebert-Straße funktional zu stärken. Vergnügungsstätten könnten diese Absicht in Frage stellen und sollten hier daher nicht zugelassen werden.



#### **4.6.7 Teilquartier VII**

Dieser Bereich umfasst das unmittelbare Bahnhofsumfeld sowie den Bereich nördlich des Bahnhofplatzes. Konkrete Entwicklungsabsichten bestehen für diesen Standort nicht, der Bereich wird von den direkten Fußwegeverbindungen zur Innenstadt nicht berührt. Vergnügungsstätten könnten daher hier etwa ab der Höflingerstraße ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **4.6.8 Teilquartiere VIII und IX**

Diese Teilquartiere sind ähnlich wie das Teilquartier IV überwiegend von Wohnnutzung bestimmt und empfehlen sich von daher nicht für die Lokalisierung von Vergnügungsstätten. Sie sollten daher in diesen Bereichen nicht zugelassen werden.

#### **4.6.9 Zusammenfassung**

Die städtebaulich-funktionale Analyse der Innenstadt von Schwandorf hat ergeben, dass in weiten Teilbereichen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die bestehende Nutzungsstruktur oder die Umsetzung von kommunalen Entwicklungszielen beeinträchtigen würde. Nur einzelne Bereiche könnten eine Zulassung von Vergnügungsstätten ohne eine Einschränkung ihrer Funktionsfähigkeit verkraften. Dabei ist auch zwischen unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten zu differenzieren; gastronomieorientierte Vergnügungsstätten wären in einzelnen Quartieren der Innenstadt eher zu verkraften, könnten sogar zu einer Belebung zentraler Lagen beitragen, während vor allem Spielhallen und Wettbüros eher eine Beeinträchtigung darstellen.

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte daher nur in Teilbereichen der Innenstadt möglich sein, darüber hinaus ist nach der Art der Vergnügungsstätten zu differenzieren. Im Einzelnen

- können Vergnügungsstätten in Teilbereichen der Quartiere V und VII ausnahmsweise zugelassen werden;
- ist eine Zulässigkeit von gastronomieorientierten Vergnügungsstätten - d.h. Diskotheken und Nachtlokale - auch im Teilquartier II möglich, sollte sich hier aber auf die Ober- und Untergeschosse beschränken, während die Erdgeschosszone freigehalten wird (vertikale Zulässigkeit).



Hinzuweisen ist ferner darauf, dass das bayrische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag keine Schutzabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorsieht. Der durchaus naheliegende Gedanke des Jugendschutzes ist ein soziales Kriterium, deren Regelung nicht in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde liegt. Die Nähe zu Schulen und anderen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche kann daher kein Kriterium bei der Entscheidung über Zulassung und Nichtzulassung von Vergnügungsstätten sein.

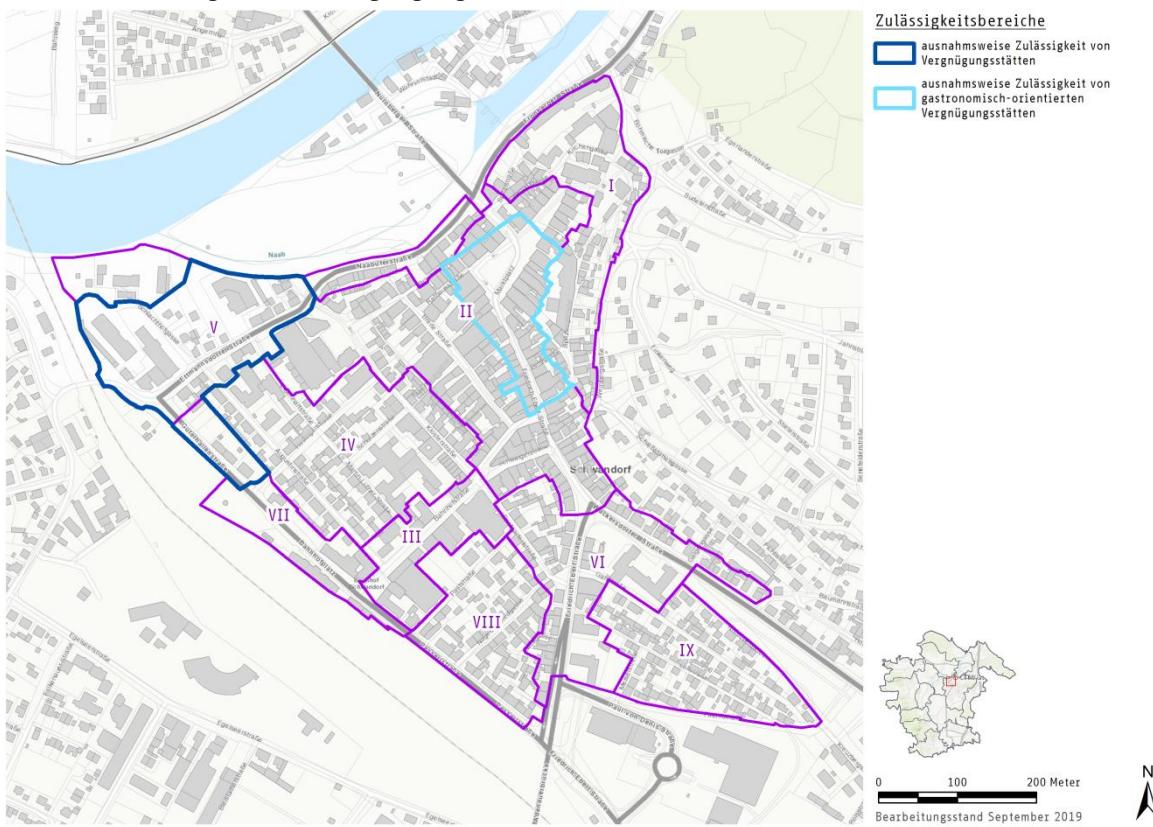
Die nachstehende Übersicht verdeutlicht die Differenzierung der Zulässigkeit nach den einzelnen Teilquartieren der Innenstadt. Die Zulässigkeitsbereiche sind außerdem in Karte 12:12 dargestellt.

**Tab. 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Teilbereichen/ Quartieren des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches von Schwandorf**

Quartier	Zulässigkeit
Teilquartier I	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Teilquartier II	ausnahmsweise Zulässigkeit von gastronomieorientierten Vergnügungsstätten in Unter- und Obergeschossen
Teilquartier III	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Teilquartier IV	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Teilquartier V	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Teilbereich
Teilquartier VI	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Teilquartier VII	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem Teilbereich
Teilquartier VIII	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Teilquartier IX	keine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Quelle: eigene Darstellung

**Karte 12: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Schwandorf**



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

## 4.7 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBEGBIE- TEN

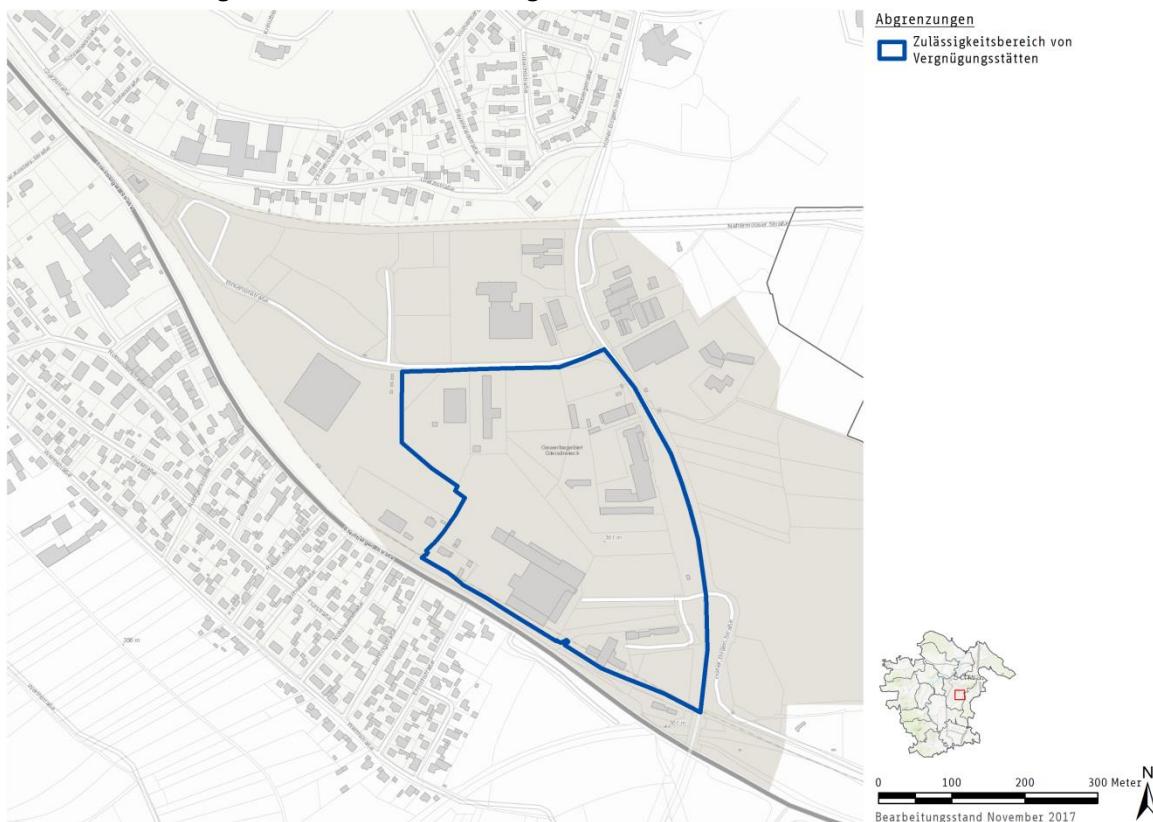
### 4.7.1 Gewerbebereich Gleisdreieck

Der Gewerbebereich Gleisdreieck, südlich der Innenstadt von Schwandorf gelegen, befindet sich ebenfalls noch in der Entwicklung und weist große ungenutzte Flächen auf. Das Nutzungsprofil und die Entwicklungsperspektiven sind nicht eindeutig, die bestehenden Nutzungen haben sehr unterschiedliche Profile. Dennoch hat das Gebiet vergleichsweise gute Chancen für die Entwicklung zu einem qualitätsvollen Standort. Die Eignung wird vor allem in der Ansiedlung größerer Industriebetriebe, ggf. auch Logistikgewerbe gesehen. Mit der Abschirmung gegenüber dem übrigen Stadtgebiet durch die begrenzenden Bahnstrecken sind negative Auswirkungen kaum zu erwarten.



Auf Grund dieser Abgrenzungen ist das Gebiet grundsätzlich für bestimmte lärm- und platzintensive Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Festhallen oder Swingerclubs geeignet. Allerdings ist auch die Nähe zu besonders störempfindlichen Nachbarnutzungen wie dem Krankenhaus zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sollte die Zulässigkeit lärmintensiver Vergnügungsstätten auf den Teilbereich südlich der Birkenlohstraße begrenzt werden.

**Karte 13: Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Gleisdreieck**



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

#### 4.7.2 Industriegebiet Süd

Gemäß der städtebaulich-funktionalen Analyse gliedert sich das Industriegebiet Süd in verschiedene Teilbereiche, die jeweils von einer spezifischen Nutzungsstruktur geprägt sind. Vergnügungsstätten sind nicht in allen Teilbereichen unterzubringen, sondern würden in einzelnen Quartieren die Entwicklung des Standortes beeinträchtigen. Dies betrifft

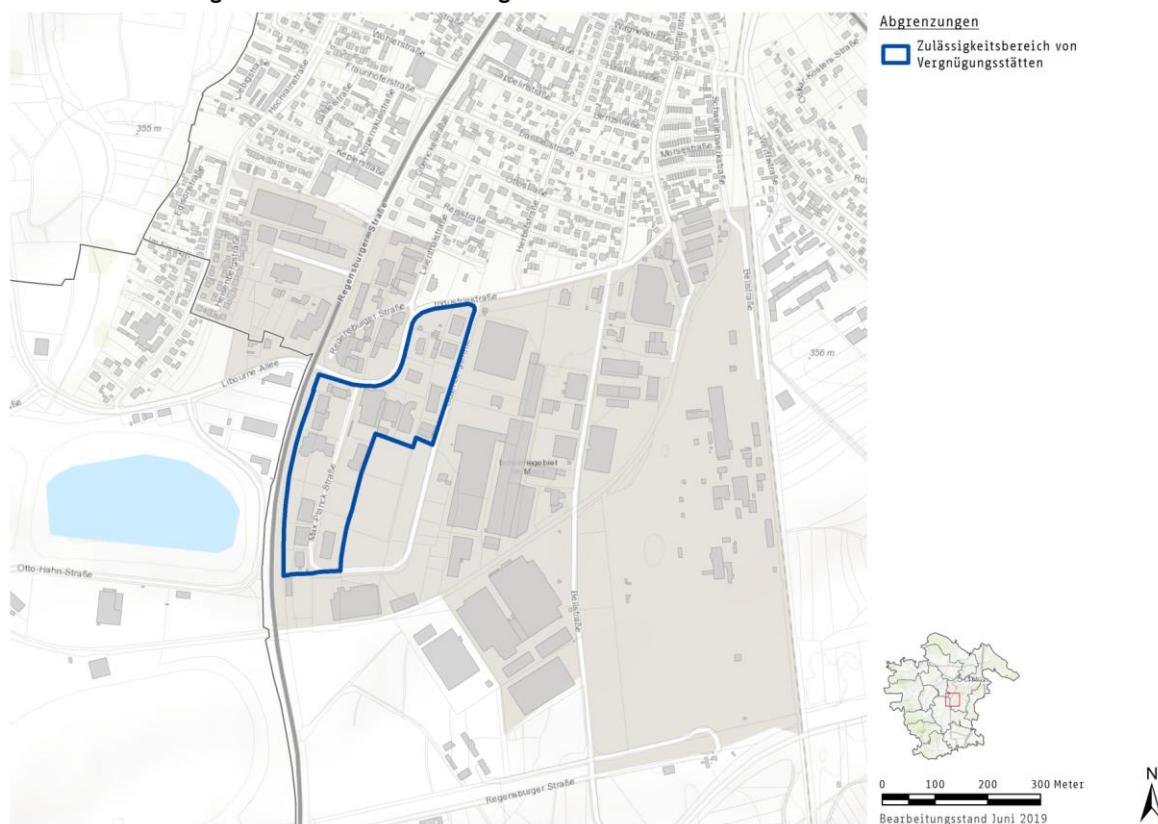
- die vorrangig durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Teilquartiere I und III;
- das Teilquartier II, in dem noch eine kleingewerblich geprägte hochwertige Entwicklung möglich ist;
- das Teilquartier V, dessen Flächenreserven für industrielle Ansiedlung in Schwandorf von Bedeutung sind;
- das Teilquartier VI, das eine enge Verflechtung mit schützenswerten Wohnnutzungen aufweist;
- das Teilquartier VII, das von einem Einzelbetrieb der Deutschen Bahn geprägt und für dessen weitere Entwicklung vorgesehen ist und auf das die Stadt Schwandorf keine Zugriffsmöglichkeiten hat.

Lediglich das Teilquartier IV würde durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt werden. Weder die Nutzungsstruktur noch die städtebauliche Ausgestaltung weisen Qualitäten auf, die durch die Anwesenheit von Vergnügungsstätten abgewertet würden.

Aufgrund der bestehenden Ausweisungen von Teilflächen als Industriegebiet (GI) bzw. Sondergebiet (SO) konzentriert sich der Zulässigkeitsbereich auf den Bereich beidseits der Max-Planck-Straße sowie einen Bereich zwischen Industriestraße im Westen und Gutenbergstraße im Osten, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind (vgl. Karte 14). Der als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Teil zwischen Gutenbergstraße und Bellstraße wird nicht in den Zulässigkeitsbereich einbezogen, um eine Beeinträchtigung der weiteren Entwicklung der nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu verhindern.



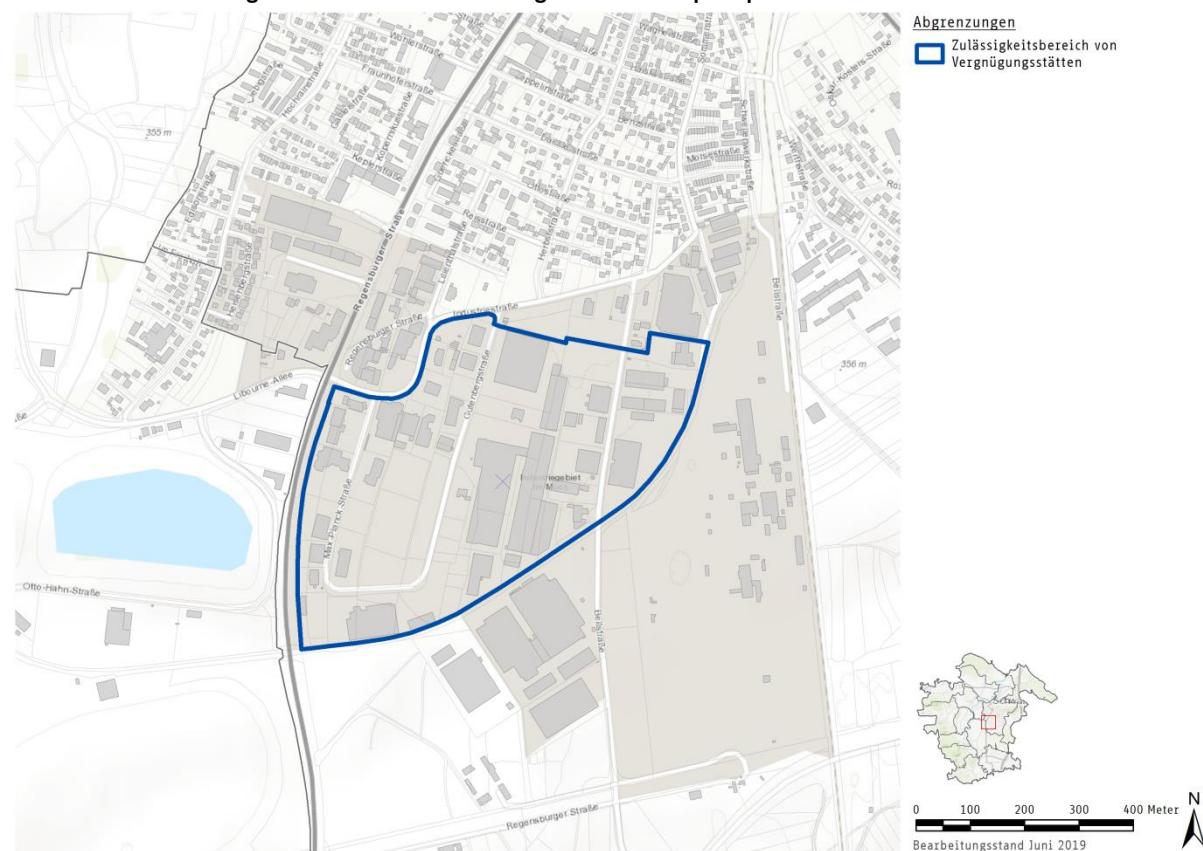
Karte 14: Zulässigkeitsbereich Industriegebiet Süd



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

Angesichts bereits erkennbarer und zukünftig möglicher struktureller Veränderungen im Gebiet ist zukünftig auch eine Entwicklung weiterer Bereiche des Teilbereiches IV zu einem Gewerbegebiet möglich. Bei einer entsprechenden Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen wäre eine Ausdehnung des Zulässigkeitsbereiches auf das gesamte Teilquartier IV -unter Aussparung des derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Teiles - möglich (vgl. Karte 15).

Karte 15: Zulässigkeitsbereich Industriegebiet Süd - perspektivisch



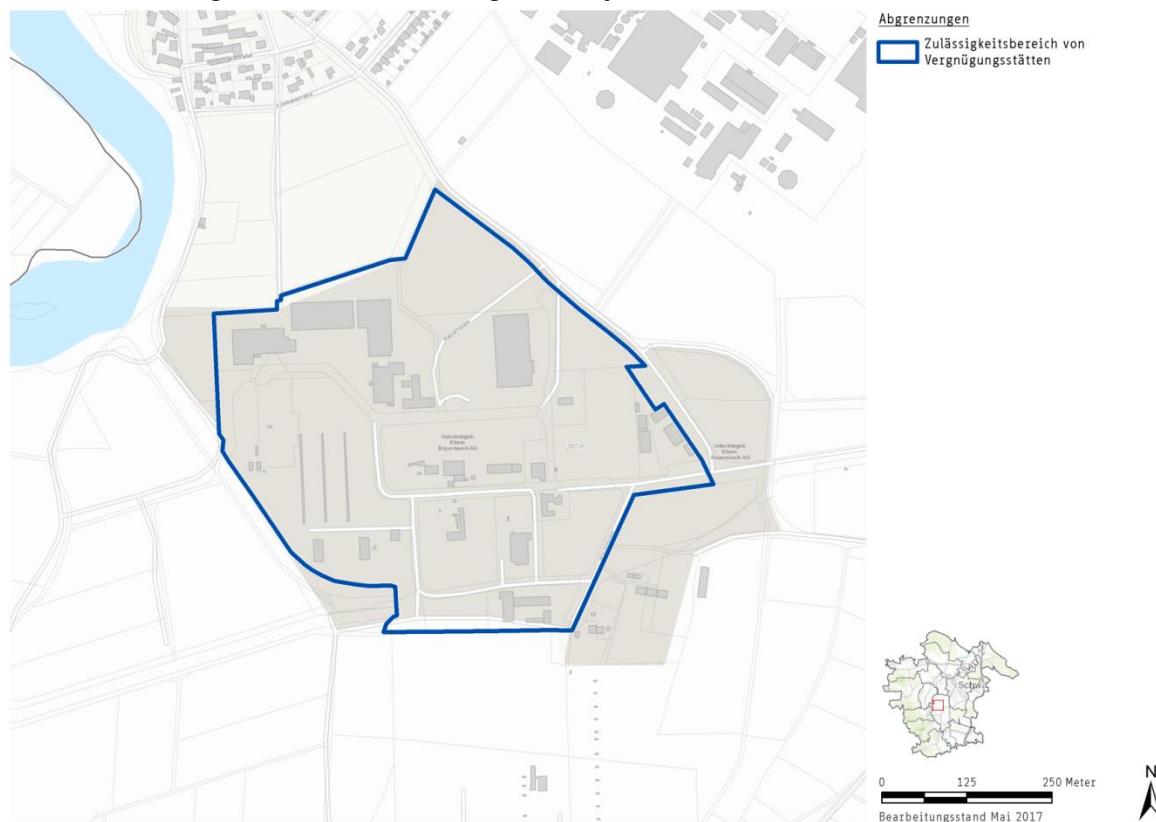
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.7.3 Gewerbebereich Bayernwerk

Der Standort Bayernwerk weist in großen Teilen derzeit überhaupt keine gewerbliche Nutzung auf. Eine strukturelle Identität ist dementsprechend nicht vorhanden. Auch städtebaulich weist der Bereich keine Strukturen auf. Vergnügungsstätten würden somit keine Beeinträchtigung des Bereiches mit sich bringen. Der Bereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Industriegebiet mit Einschränkungen (GImE) ausgewiesen; ein Bebauungsplan existiert nicht, so dass der Standort derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB, in den Randbereichen u.U. auch nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Angesicht der sich derzeit entwickelnden Nutzungen nimmt der Bereich aber deutlich den Charakter eines Gewerbegebietes an, so dass sich auf längere Sicht eine Anpassung der planungsrechtlichen Ausweisung (d.h. Ausweisung als Gewerbegebiet) empfiehlt und Vergnügungsstätten damit zugelassen werden können.



Karte 16: Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Bayernwerk



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

Auf der anderen Seite liegt der Gewerbebereich sehr weit außerhalb der städtischen Strukturen in einer isolierten Lage, so dass sich eine uneingeschränkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten allein aus diesem Grund nicht empfiehlt. Lediglich Diskotheken oder Festhallen können aus dieser abgelegenen Lage insofern Vorteile ziehen, als sie hier weit weg von störungsempfindlichen Nutzungen lokalisiert wären und keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft verursachen können.

Von daher empfiehlt sich für diesen Bereich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten mit der Ausnahme von Diskotheken oder Festhallen, ggf. auch Swingerclubs, die ausnahmsweise zugelassen werden können.



#### **4.7.4 Gewerbebereich Am Brunnfeld**

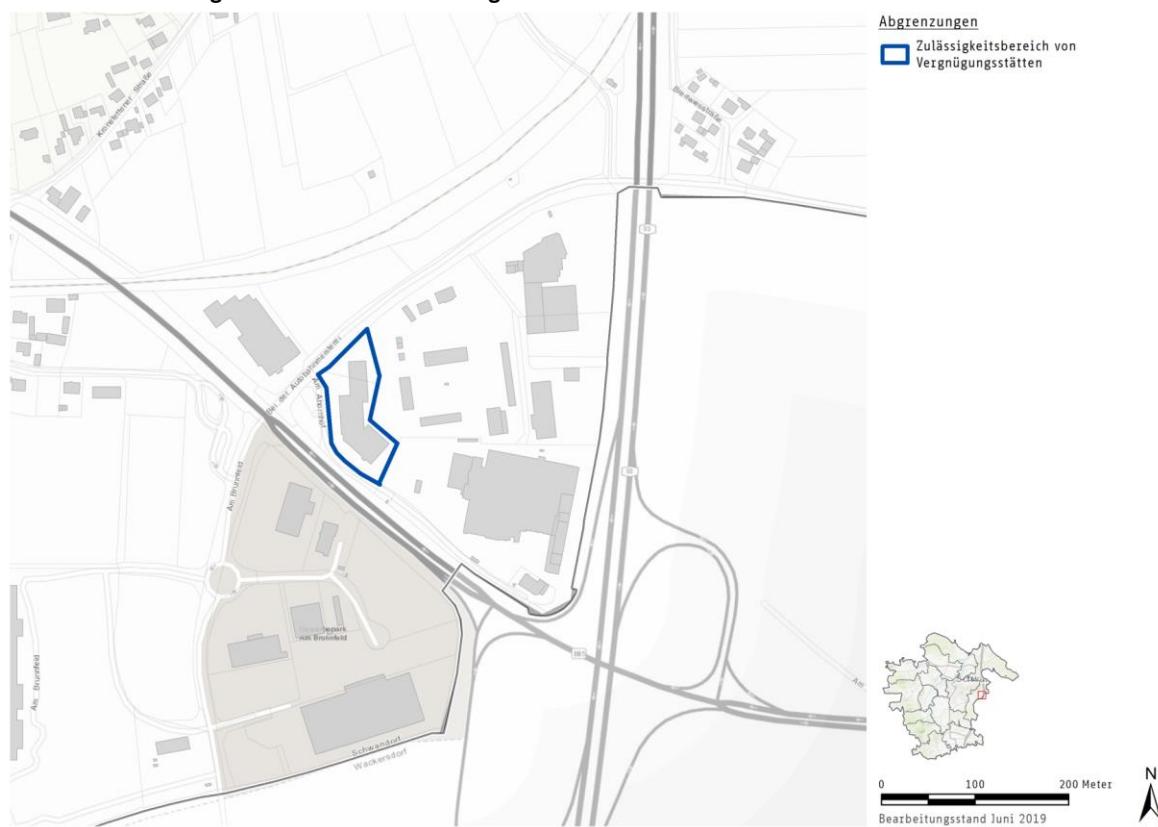
Der Gewerbebereich Am Brunnfeld weist einerseits eine isolierte Lage im Verhältnis zu anderen Siedlungsbereichen auf, erzeugt auf der anderen Seite aber wegen der Konzentration von Einzelhandelsnutzungen wie kein zweiter Standort in Schwandorf Kundenverkehr. Auf Grund dieser hohen Kundenfrequenz wäre dieser Standort für Vergnügungsstätten grundsätzlich von Interesse.

Eine Ansiedlung derartiger Einrichtungen im Teilbereich südlich der Wackersdorfer Straße wird durch die planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO unterbunden.

Der Teilbereich nördlich der Wackersdorfer Straße käme grundsätzlich eher für Vergnügungsstätten in Frage. Nachdem der Bereich des Sondergebiets „Sport Freizeit Handel“ des Bebauungsplanes Ahornhof-Süd vom Verwaltungsgericht für nichtig erklärt worden ist und der Bereich mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet überplant wird, konzentriert sich der Zulässigkeitsbereich auf diesen westlichen Bereich (vgl. Karte 17).



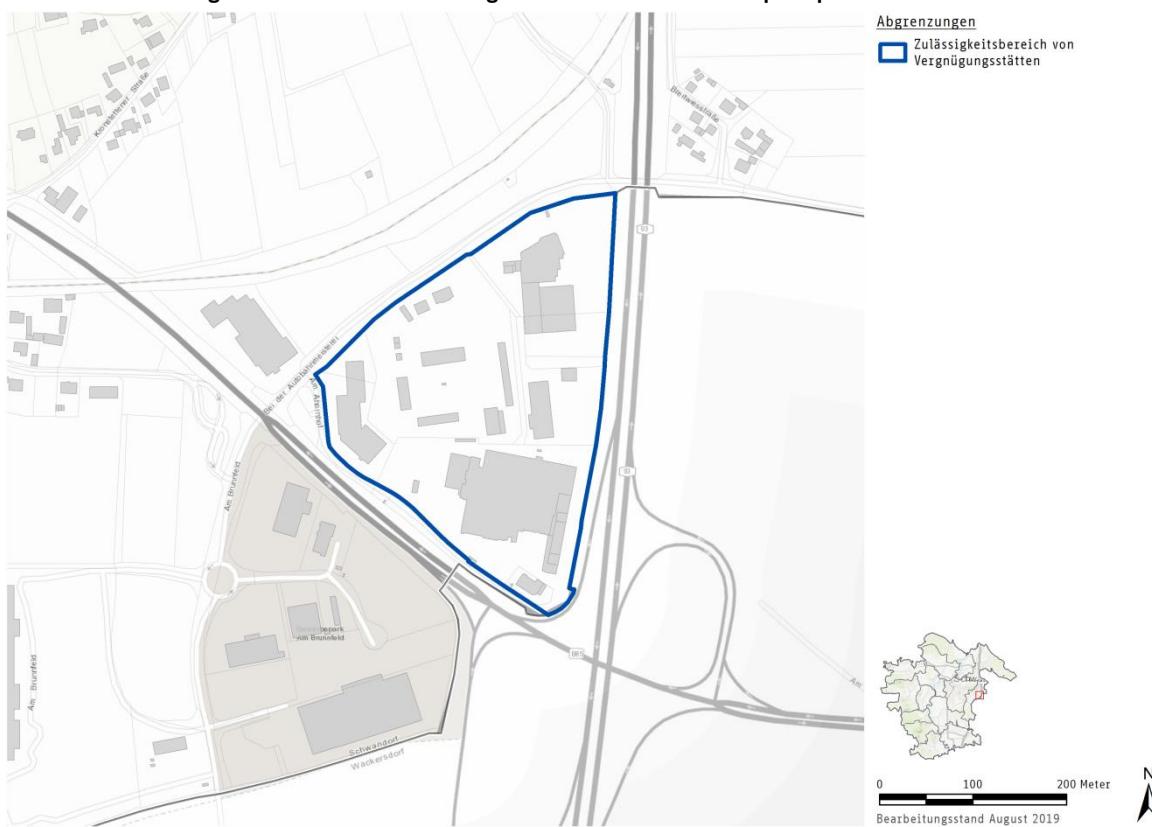
Karte 17: Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Am Brunnfeld



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

Sofern sich auf anderen Teilflächen (z.B. Autobahnmeisterei, Industriebetrieb) Veränderungen der derzeitigen Nutzung ergeben und dies eine Anpassung der planungsrechtlichen Ausweisungen erfordert, ist eine Ausdehnung des Zulässigkeitsbereiches auf die entsprechenden Grundstücke perspektivisch möglich (vgl. Karte 18).

**Karte 18: Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Am Brunnfeld - perspektivisch**



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

#### **4.7.5 Zusammenfassung: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten**

In der Summe erscheinen damit die folgenden gewerblichen Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet:

- Industriegebiet Süd (Teilbereich);
- Gewerbegebiet Gleisdreieck (bestimmte Arten von Vergnügungsstätten in einem Teilbereich);
- Gewerbegebiet Bayernwerk (bestimmte Arten von Vergnügungsstätten);
- Gewerbegebiet Am Brunnfeld (Teilbereich).

In der nachfolgenden Tabelle sowie in Karte 19 sind die empfohlenen Zulässigkeiten zusammenfassend dargestellt.



**Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Gewerbe und Industriegebieten von Schwandorf**

Gewerbe-/Industriegebiet	Zulässigkeit
Industriegebiet Süd	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Teilen des Bereiches IV
Gewerbegebiet Gleisdreieck	ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Festhallen und Swingerclubs im Bereich südlich der Birkenlohestraße
Gewerbegebiet Bayernwerk	ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Festhallen und Swingerclubs
Gewerbegebiet Am Brunnfeld	ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilen des Bereiches nördlich Wackersdorfer Straße

Quelle: eigene Darstellung

## **4.8 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN MISCHGEBIETEN**

### **4.8.1 Gewerbegebiet Egelseer Straße**

Der Standort Egelseer Straße ist ein kleiner Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe der Innenstadt, von dieser aber durch die Gleisanlagen des Bahnhofes Schwandorf getrennt. Südlich der gewerblich genutzten Bereiche grenzt höherwertige Wohnnutzung an.

Das Gebiet muss in seinem gegenwärtigen Zustand als normaler Gewerbestandort ohne besondere Qualitäten gelten. Räumliches Entwicklungspotenzial ist vereinzelt in Form brachliegender Flächen gegeben; es besteht aber auch Nachverdichtungspotenzial vor allem auf Flächen, die derzeit von einem Recyclingunternehmen genutzt werden.

Die zukünftige Entwicklung des Gebietes dürfte auch von kommunalen Planungen, die den Bahnhofsgebiet betreffen, beeinflusst werden.

Insgesamt ist der Standort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet.

### **4.8.2 Gewerbegebiet Dachelhofer Straße**

Das Gewerbegebiet Dachelhofer Straße liegt etwas außerhalb des Siedlungsbereiches von Schwandorf und hat seinerseits keine städtebauliche Struktur, sondern besteht aus einer Reihe von Betrieben, die an der Dachelhofer Straße und an der St.-



Vitalis-Straße verteilt ihren Standort haben. Die städtebauliche Qualität ist allenfalls durchschnittlich mit einzelnen höherwertigen Gebäuden.

Das Gewerbegebiet befindet sich noch in der Entwicklung; vor allem entlang der Dachelhofer Straße sind noch in nennenswertem Ausmaß freie Grundstücke zu verzeichnen. Damit ist eine Entwicklung zu einem höherwertigen Standort grundsätzlich noch möglich.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Entwicklungspotenziale beschränken und sollte deshalb nicht erfolgen.

#### 4.8.3 Regensburger Straße

In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich an der Regensburger Straße hat die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass sich hier Nutzungsveränderungen ergeben, die zwar die Zusammensetzung, nicht aber die Funktion des Bereiches verändern; diese Veränderungen zeigen aber an, dass die Funktion dieses Bereiches gestärkt und seine Entwicklung unterstützt werden muss. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Entwicklung und die Funktion dieses Bereiches beeinträchtigen und sollte daher nicht erfolgen.

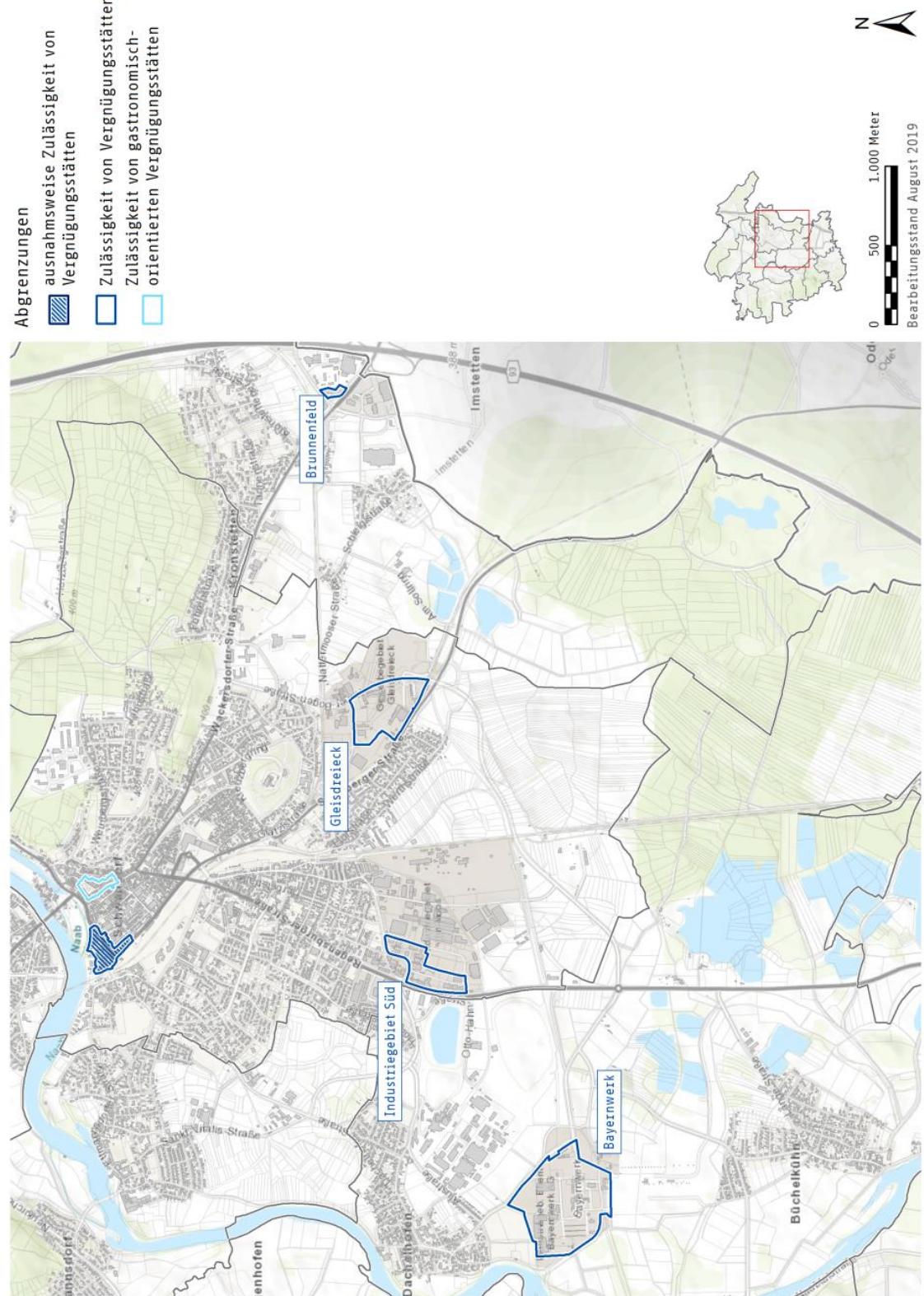
### 4.9 ZUSAMMENFASSUNG: RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Schwandorf wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten des zentralen Versorgungsbereiches unter Zulässigkeit von Diskotheken und Nachtlokalen im zentralen Einkaufsbereich (Quartier III) sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweisen differenzierten Zulässigkeit;
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen und Wettbüros in definierten gewerblichen Gebieten mit Differenzierung nach Arten von Vergnügungsstätten und unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.



Karte 19: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Schwandorf



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Schwandorf; Esri, HERE, Delorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## 5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

### 5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt ggf. das AG GlüStV Bayern), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Schwandorf durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34 BauGB-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

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



Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

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

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

*zu verhindern."*

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

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

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Schwandorf sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob

und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen.

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb der Zulässigkeitsbereiche im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich stellen im Grundsatz keine besonderen Herausforderungen dar, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. Differenzierung nicht so umfassend ist.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>51</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>52</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

---

<sup>51</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>52</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.



1. Satz: ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...
2. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.
3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem keine negativen Auswirkungen auf Grund von direkten Nachbarschaften auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

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

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

## 5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. So sind die Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes zum zentralen Versorgungsbereich, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten, in die Einschätzung zur (Teil-)Bereichseignung für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche - exemplarisch genannt sei der zentrale Einkaufsbereich in der Schwandorfer Innenstadt - bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Mit dem Einzelhandelskonzept ist eine solche Grundlage für den zentralen Versorgungsbereich bereits existent; für die gewerblichen Standorte in ihrer Gesamtheit sowie für spezielle Einzelstandorte sind derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem *Gesamtkonzept* bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Stadtrat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird). Verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen, dürften ausreichend sein.

### 5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN

Die besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestandschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, so dass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erloschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit den Spielhallen besteht grundsätzlich noch ein zusätzlicher Aspekt durch das AG GlüStV Bayern, denn im Jahr 2017 erloschen alle Konzessionen, so dass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im AG GlüStV Bayern erteilt werden können. Allerdings sind diese Regelungen durch die erwähnten Anwendungshinweise des Innenministeriums praktisch wirkungslos geworden, so dass nach der derzeitigen Lage eine Reduzierung des Bestandes kaum möglich sein wird<sup>53</sup>.

---

<sup>53</sup> Es soll allerdings auch nicht übersehen werden, dass Anwendungshinweise keine gesetzliche Regelung sind, sondern - ähnlich wie z.B. ein Gesetzeskommentar - eine Hilfestellung zur Interpretation



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

---

der gesetzlichen Regelungen darstellen. Insbesondere bei der sehr großzügigen Behandlung des Spielhallenbestandes bei den aktuellen Anwendungshinweisen ist nicht auszuschließen, dass diese – z.B. auch durch gerichtliche Entscheidungen – recht schnell geändert werden können.