

**Stadt Mühlacker**

# Vergnügungsstättenkonzeption



**09.10.2012**

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker

## Inhaltsverzeichnis

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. PROBLEMSTELLUNG</b>	<b>6</b>
<b>2. DER PLANUNGSRECHTLICHE BEGRIFF DER VERGNÜGUNGSSTÄTTE</b>	<b>7</b>
<b>3. BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>10</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	10
3.2 Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	12
<b>4. ZIELE FÜR DIE STADTPLANUNG AUS DEM FACHBEITRAG „EINZELHANDEL“ ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>13</b>
<b>5 BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTANALYSE</b>	<b>14</b>
5.1 Standorte in der Innenstadt	15
5.2 Standorte in gewerblich geprägten Mischgebieten	21
5.3 Standorte in Gewerbegebieten	22
<b>6. GEBIETSSPEZIFISCHE PROBLEMSTELLUNG</b>	<b>24</b>
6.1 Innenstadt (Kerngebiet MK + Wohnen)	24
6.2 Mischgebiete	26
6.3 Gewerbegebiete	26
<b>7. ZIELE</b>	<b>27</b>
<b>8. MAßNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>9. RECHTLICHE UMSETZUNG</b>	<b>30</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption ist eine in den letzten Jahren stetig zunehmende Zahl von Bauvoranfragen und Bauanträgen von Spielhallenbetreibern. (s. Kap. 1)

Vom Begriff der Vergnügungsstätte sind in planungsrechtlicher Hinsicht Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés mit Spielcharakter, Diskotheken und Tanzlokale, Nachtlokale und Kinos, in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden, umfasst. Für die Stadt Mühlacker gehen derzeit insbesondere von Spielhallen, Wettbüros und Internetcafés – auch soweit diese keine Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO sind - negative Folgen aus (Kap. 2+3).

Von der Konzeption werden deshalb nicht nur Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne, sondern alle Betriebe erfasst, die in vergleichbarer Weise geeignet sind, das Nutzungsgefüge und die Nutzungsqualität zu beeinträchtigen oder zu stören oder die sonstige negative städtebaulichen Auswirkungen mit sich bringen können: Neben Vergnügungsstätten sind dies insbesondere Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs), Wettbüros und Internetcafés, auch soweit sie keine Vergnügungsstätten sind und ähnliche Betriebe (im Weiteren: „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“).

Nahezu alle in der Stadt Mühlacker vorhandenen Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros weisen zumeist eine städtebaulich unbefriedigende Gestaltung auf, da sie durch grelle, großflächige Werbung, zugeklebte Schaufensterfronten und/oder aggressive Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. (Kap. 5)

Insbesondere Spielhallen verfügen am Immobilienmarkt über erhebliche wirtschaftliche Möglichkeiten. Wettbüros und Internetcafés benötigen, ebenso wie Diskotheken und Tanzlokale, Nachtlokale und Kinos, in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden, kein funktionierendes städtebauliches Umfeld und ermöglichen es damit den Gebäudeeigentümern, Erträge zu erwirtschaften, ohne ihre Gebäude in einem mängelfreien Zustand erhalten zu müssen.

Deshalb sind durch Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Wettbüros, soweit sie keine Vergnügungsstätten sind) und ähnliche Betriebe, Trading-Down- und Verdrängungseffekte gegen die nach Gebietsart unterschiedlichen Nutzungsarten (Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) festzustellen.

Andererseits handelt es sich bei Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben um legale Betriebe, die einen Anspruch auf Ausübung ihres Gewerbes haben. Die Aufgabe der Vergnügungsstättenkonzeption ist es deshalb, Rahmenbedingungen für ihre angemessene Entwicklung zu setzen, die die negativen städtebaulichen Folgewirkungen in engen Grenzen halten.

Die durch Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe hervorgerufenen Probleme unterscheiden sich deutlich je nach Gebietsart. Zu unterscheiden sind hierbei insbesondere Innenstadt, Gewerbe- und Mischgebiete, denn in Wohngebieten sind zumindest Vergnügungsstätten planungsrechtlich nicht zulässig (Kap. 6).

Hieraus ergeben sich gebietsartenspezifische Zielsetzungen im Hinblick auf eine städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten (Kap. 7):

#### Ziele Innenstadt

- keine Verdrängung von Einzelhandel im Erdgeschoss
- keine flächenhafte Verdrängung anderer Nutzungen
- keine horizontalen und vertikalen Agglomerationen
- angemessene Gestaltung (Straßenbild)
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten

#### Ziele Mischgebiete

- keine Beeinträchtigung des Mischungsgefüges
- keine Verdrängung vorrangiger Wohn- und Gewerbenutzungen
- keine Verstärkung vorhandener Trading-Down-Tendenzen

#### Ziele Gewerbegebiete

- keine Verdrängung von Gewerbebetrieben
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten

Zur Umsetzung der Ziele für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (i.S.d. Definition aus Kap. 2) beinhaltet die Konzeption einen Maßnahmenkatalog. Dieser bildet die Grundlage für eine rechtlich verbindliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung.

Hierbei dienen die folgenden Maßnahmen der gezielten Steuerung von Vergnügungsstätten und tragen somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei:

- genereller Ausschluss von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) in Gewerbegebieten, gewerblich geprägten Mischgebieten und in den von Wohnen geprägten Mischgebieten.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tanzlokalen und Diskotheken in den Gewerbegebieten unter der Voraussetzung, dass von diesen im Einzelfall keine Trading-Down-Effekte, verkehrliche Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen, was gutachterlich zu belegen ist.
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (i.S.d. Definition aus Kap. 2) in dem zentralen Versorgungsbereich Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung folgender Einschränkungen:
  - Ausschluss in der Erdgeschosszone zur Vermeidung der Verdrängungswirkung gegen den dort städtebaulich vorrangigen Einzelhandel.
  - Abstand von 150 m zwischen den einzelnen Vergnügungsstätten zur Vermeidung von negativen horizontalen Agglomerationseffekten und Verdrängungseffekten gegen Dienstleistung und Wohnen.
  - Begrenzung der Anzahl von Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 Absatz 2 auf nur eine Einrichtung je Gebäude zur Vermeidung von vertikalen Agglomerationseffekten.
  - ergänzend: Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt (in Bearbeitung) (Kap. 8)

Vorhandene Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz und sind damit nicht betroffen.

Die rechtliche Umsetzung der Konzeption erfolgt durch

- Aufhebung des Bebauungsplans „Untere Bahnhofstraße“,
- Änderung der bestehenden Bebauungspläne „Obere Bahnhofstraße - 1. Änderung Vergnügungsstätten“ und „Verlängerte Ziegeleistraße V 7 - 1. Änderung Vergnügungsstätten“ (= Drehscheibe),
- Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt - Vergnügungsstätten“
- Nutzungsartenausschlüsse in vorhandenen Bebauungsplänen. (Kap. 9)
- Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2a BauGB zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben im unbeplanten Innenbereich bei Bedarf.

Mühlacker, 09.10.2012

Planungs- und Baurechtsamt – Si/Da

## 1. PROBLEMSTELLUNG

Anlass für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzeption) war eine in den letzten beiden Jahren stetig zunehmende Zahl von Bauvoranfragen und Bauanträgen von Spielhallenbetreibern.

Die vorliegende Konzeption betrachtet aufgrund der vergleichbaren Problemlage nicht nur isoliert Spielhallen, sondern Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Wettbüros, auch soweit sie keine Vergnügungsstätten sind) und ähnliche Betriebe (im Weiteren „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“).

Alle diese Nutzungen haben gemeinsam, dass sie in vergleichbarer Weise ihr städtebauliches Umfeld beeinträchtigen können. Insbesondere geschieht dies durch unmittelbare Verdrängung aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit am Bodenmarkt sowie durch ihre häufig negative Ausstrahlung auf umgebende Bereiche (sog. Trading-down-Effekt).

Andererseits handelt es sich bei solchen Betrieben und Einrichtungen um rechtlich zulässige Nutzungen, die eine vorhandene Nachfrage der Bevölkerung nach kommerzieller Freizeitbeschäftigung befriedigen.

Die gegebene Situation machte deshalb eine einheitliche, gesamtstädtische und damit über den Einzelfall hinausweisende städtebauliche Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung und Entwicklung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (i.S.d. Definition aus Kap. 2) in der Stadt Mühlacker erforderlich.

Die vorliegende Vergnügungsstättenkonzeption bildet die fachliche Grundlage für die städtebaulich konfliktarme Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (i.S.d. Definition aus Kap. 2).

Die Konzeption beantwortet für die Stadt Mühlacker die folgenden, bei der Prüfung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten stets wiederkehrenden Fragen vor dem Hintergrund der erforderlichen städtebaulichen Verträglichkeit mit anderen Nutzungen:

- Wo sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Wettbüros, soweit sie keine Vergnügungsstätten sind) und ähnliche Betriebe zulässig?
- In welcher räumlichen Häufung sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Wettbüros, soweit sie keine Vergnügungsstätten sind) und ähnliche Betriebe zulässig?
- Unter welchen gestalterischen Voraussetzungen sind Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe (i.S.d. Definition aus Kap. 2) zulässig?

Die Ergebnisse der Vergnügungsstättenkonzeption sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Sie entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, vielmehr liegt ihre Bedeutung in der fachlichen Vorbereitung und Begründung formeller Planungen und Maßnahmen sowie in ihrer verwaltungsinternen Bindungswirkung.

## 2. DER PLANUNGSRECHTLICHE BEGRIFF DER VERGNÜGUNGSSTÄTTE

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die den Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb anregen und hierfür Freizeitangebote vorhalten. Sie sind Teil des Freizeit- und Unterhaltungsbereichs.

Zu den Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken und Tanzlokale
- Spielhallen (Automatenspielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken)
- Wettbüros bzw. Wettannahmestellen mit Aufenthaltsfunktion
- Internetcafés mit Schwerpunkt Spielen + Wetten
- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale,...)
- Sexkinos und Großkinos (Multiplex)

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen u.a.:

- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle, Tanzschulen etc.)
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i. w. S. dienen (z.B. auch Kegel- und Bowlingbahnen)
- alle Ad-hoc-Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte etc.)

### Diskotheken und Tanzlokale

sind überwiegend in den Nachtstunden, an Wochenenden und Feiertagen geöffnet. Sie produzieren hauptsächlich in den Ruhezeiten Lärm. Bei diesen Nutzungen ist deshalb grundsätzlich von einer Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen auszugehen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sind sie häufig für Kerngebiete nur begrenzt geeignet.

In Mühlacker gibt es in einer Ortsrandlage von Dürrmenz einen Diskothekenstandort in der Wiernsheimer Straße 66. Der Standort ist trotz nahegelegener Wohnbebauung grundsätzlich funktionsfähig und geeignet, er soll gesichert werden. Darüber hinaus stellen Diskotheken und Tanzlokale in Mühlacker bisher keine problematische Nutzungsart dar.

### Kinos

in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden (Sexkinos), aber auch Großkinos (Multiplex) gehören zu den Vergnügungsstätten. Solche Einrichtungen gibt es in Mühlacker nicht. Sie sollen auch in Zukunft in den Oberzentren angesiedelt werden.

Das in der Mühlacker Innenstadt bestehende inhabergeführte Kino (Scala) mit zwei Vorführräumen fällt nicht unter die Kategorie der Vergnügungsstätten. Es fügt sich historisch gewachsen in das Stadtbild ein und wirkt für die sonstigen Nutzungen als Frequenzbringer.

## Nachtlokale

wie auch z. B. Swinger-Clubs gehören zu den Vergnügungsstätten. Von ihnen gehen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung aus, sie sind kerngebietstypisch. In Mühlacker gibt es derzeit keine Nachtlokale und auch keine Anfragen.

## Spiel- und Automatenhallen

Um eine Spielhalle oder einen ähnlichen Betrieb handelt es sich dann, wenn die Räume ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten dienen. Solche Einrichtungen werden in der Regel als Spielhalle, -hölle, Spielothek oder Spielcasino bezeichnet und sind Einrichtungen, in denen dem erwachsenen Kunden verschiedene Arten von Spielautomaten und Videospielen angeboten werden.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, was zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen kann. Dies wiederum kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der dort städtebaulich vorrangigen Nutzungen führen.

In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen besteht zudem durch die unattraktive Außendarstellung (i.d.R. vollflächig verklebte Scheiben, jedenfalls aber kein Schaufenster, kein Einblick von außen) die erhebliche Gefahr von Trading-down-Prozessen im näheren Umfeld.

Die Häufung von Spielstätten in engem räumlichem Zusammenhang kann außerdem dazu führen, dass Einzelhandelszonen vom Käufer nicht mehr als funktional zusammenhängend wahrgenommen werden. Jenseits der Spielstätten gelegene Einzelhandelsstandorte verlieren hierdurch erheblich an Frequenz und damit an Attraktivität.

## Wettbüros

sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von (i.d.R. Sport-) Wetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Möglich ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Geschäftszweck ist auch die Durchführung und / oder Vermittlung von Glücksspielen und / oder Lotterien.

Keine Wettbüros im Sinne dieser Konzeption sind Wettannahmestellen, die dem eigentlichen Betrieb (i.d.R. Tabak-/Zeitschriften-Einzelhandel) deutlich untergeordnet sind (z.B. Toto-Lotto-Annahmestellen). Das Wettannahmegeschäft wirkt dort nicht städtebaulich prägend, so dass keine negativen Auswirkungen festzustellen sind.

## Internet-Cafés

sind Betriebe mit Internetzugang, den eine Gruppe von Menschen oder aber alle Personen – meist gegen Entgelt – zum Surfen im Internet nutzen können. Häufig werden Getränke und Snacks zum Verkauf angeboten. Sehr häufig sind Internetcafés kombiniert mit privaten Telefonzellen (auch Telecafé genannt) und dem Verkauf von internationalen Telefonkarten. Ein solches Internet-Café ist nicht per se eine Vergnügungsstätte.

Besonders problematisch ist das Anbieten von Spielen an Internetterminals. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei einem Internetcafé, das überwiegend Spiele anbietet, um einen spielhallenähnlichen Betrieb, der somit erlaubnispflichtig ist. Über eine entsprechende Spielhallenerlaubnis verfügt jedoch nur eine verschwindend kleine Anzahl der Internetcafés. Die Außendarstellung von Internet-

Cafés mit Spieltätigkeit ähnelt häufig der von Spielhallen – mit vergleichbaren Folgen für das Umfeld.

**Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten**

sind keine Vergnügungsstätten, werfen aber vergleichbare städtebauliche Probleme auf. Typische Beispiele für diese Betriebe sind Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs usw. . Sie haben besonders negative Auswirkungen auf ihr städtebauliches Umfeld.

**Zusammenfassung - Definition**

Die Vergnügungsstättenkonzeption soll die städtebaulichen Problemstellungen minimieren, die durch Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe entstehen. Neben den Betriebsarten, die der enge planungsrechtliche Vergnügungsstättenbegriff umfasst, gibt es verschiedene Betriebsarten, die vergleichbare Probleme aufwerfen. Die vorliegende Konzeption umfasst im Sinne einer ganzheitlichen Problembehandlung auch diese Betriebe. Der im Weiteren verwendeten Begriff „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“ soll deshalb die folgenden Betriebsarten beinhalten:

- Diskotheken und Tanzlokale
- Spielhallen (Automatenspielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken)
- Wettbüros bzw. Wettannahmestellen, auch wenn diese keine Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO sind (nicht aber Wettannahmestellen, die dem eigentlichen Kernbetrieb (i.d.R. einem Einzelhandelsbetrieb) deutlich untergeordnet sind (z.B. Toto-Lotto-Annahmestellen)
- Internetcafés mit Schwerpunkt Spielen + Wetten
- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale,...)
- Sexkinos und Großkinos (Multiplex)
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (z.B. Sexkinos, Peepshows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs)

### 3. BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Da Vergnügungsstätten eine eigenständige Nutzungsart i.S.d. BauNVO darstellen, ist die erstmalige Einrichtung einer Vergnügungsstätte als Umnutzung genehmigungspflichtig.

Soweit weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen, ist die Genehmigung zu erteilen.

#### 3.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Vergnügungsstätten bilden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine eigene planungsrechtliche Nutzungsart. Sie sind in verschiedenen Gebietsarten zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

Die Baunutzungsverordnung legt in den §§ 2-11 BauNVO abschließend für alle Baugebietstypen die dort allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen und damit im Umkehrschluss auch die unzulässigen Nutzungen fest (s.u. Tabelle 1: Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen i.S.d. §§ 2-11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit der Bebauungsplan die Ausnahmebedingungen formuliert, nur unter diesen Auflagen zulässig.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet außerdem zwei Arten von Vergnügungsstätten:

- kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Abgrenzungskriterium ist die über das nähere Umfeld hinausreichende Bedeutung. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall allein schon durch die Art des Betriebs (z.B. Nachtlokal = immer kerngebietstypisch), in der Mehrzahl der Fälle aber durch seine Größe (Fläche, Zahl der Spielgeräte, Besucherplätze ...). Bei Spiel- und Automatenhallen gibt z.B. die Anzahl der vorhandenen Besucherplätze je Einrichtung einen Anhaltspunkt für ihre Kerngebietstypik. Im Urteil des VGH Mannheim vom 22.02.2011 erschien dem Senat ein Festhalten an dem Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer darauf zulässigen Anzahl von sechs bzw. jetzt acht Geldspielgeräten angesichts der dargestellten tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen nicht mehr sachgerecht. Vielmehr lag es näher für die Abgrenzung einer kerngebietstypischen zu einer mischgebietsverträglichen Spielhalle auf die Anzahl der in dem Vorhaben geplanten Besucherplätze abzustellen. Nach Stürer, ZfWG 2010, 387, 388 sind mehr als 40 Besucherplätze (nicht: Spielgeräte!) ein Merkmal für eine kerngebietstypische Spielhalle.

Tabelle 1: Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Stand BauNVO 1990)

Gebietsart	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	
	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
Kleinsiedlungsgebiet	nein	nein
Reines Wohngebiet	nein	nein
Allgemeines Wohngebiet	nein	nein
Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise	nein
Dorfgebiet	ausnahmsweise	nein
Mischgebiet (wohngeprägt)	ausnahmsweise	nein
Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	ja	nein
Kerngebiet	ja	ja
Gewerbegebiet	ausnahmsweise	ausnahmsweise
Industriegebiet	nein	nein
Sondergebiet	Einzelfallfestsetzung	Einzelfallfestsetzung

Soweit bestimmte Vergnügungsstätten nicht an dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Ort, dem Kerngebiet, zugelassen werden sollen, ist die Gemeinde verpflichtet, die allgemeine Zulässigkeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet sicherzustellen. „In Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzung in der Gemeinde, sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spielleidenschaft, muss die Gemeinde die Wertung des Bundesgesetzgebers allerdings hinnehmen, der die Gewerbefreiheit auch für Spielhallen (...) gewährleistet.“ (BVerwG 4. Senat, 22.05.1087, 4 N 4/86).

Grundsätzlich können durch einen Bebauungsplan nur aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen werden: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen kann also bezogen auf die Gesamtstadt zwar aus städtebaulichen Gründen das „Wo“, nicht aber das „Wo“ aus anderweitigen als städtebaulichen Erwägungen und insbesondere nicht das „Ob“ geregelt werden.

Innerhalb dieses Rahmens stehen zur städtebaulichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten folgende Instrumente zur Verfügung:

#### a) in **Bebauungsplangebieten i.S.d. § 30 BauGB**

§ 1 Abs. 5 BauNVO ermöglicht den Ausschluss allgemein zulässiger Arten von Nutzungen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. In einem allgemeinen Wohngebiet können somit zwar keine Wohngebäude, wohl aber nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen werden. Die Frage des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (MK) wurde z.B. vom OVG Münster dahingehend beurteilt, dass wenn die allgemeine Zweckbestimmung des MK gewahrt bleibt der Ausschluss zulässig ist. Danach ist auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten grundsätzlich zulässig.

Ebenfalls kann festgesetzt werden, dass allgemein zulässige Nutzungsarten nur ausnahmsweise, d.h. nur unter konkret benannten Bedingungen zulässig sein sollen.

§ 1 Abs. 7 BauNVO ermöglicht bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe auch eine vertikale Gliederung von Plangebieten, z.B. den geschossweisen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen.

§1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht ebenfalls bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zugelassen, nicht zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### **b) im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB**

Im unbeplanten Innenbereich existieren grundsätzlich keine vergleichbar detaillierten Regelungen, da die Kommune hier von ihrer Planungshoheit keinen Gebrauch macht. Hier richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Umgebungsbebauung (§ 34 Abs. 1 BauGB) und – soweit der Bestand einer Gebietsart gem. BauNVO entspricht - der dort vorhandenen Gebietsart i.S.d. BauNVO (§34 Abs. 2 BauGB).

Gem. § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein. Soweit also im Gemeindegebiet ein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist, schließt dies i.d.R. eine Genehmigungsfähigkeit der davon umfassten Nutzungen an anderer Stelle aus.

Eine weitere Steuerungsmöglichkeit eröffnet § 9 Abs 2a BauGB. Durch ihn kann „zur Erhaltung oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (hier: Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe) (...) in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“ Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB ermöglichen es ausnahmsweise, Nutzungen auszuschließen, ohne zuvor eine Gebietsart gem. BauNVO festgesetzt zu haben. Gerade in historisch gewachsenen Gemengelagen ist es regelmäßig nicht möglich, eine Art der baulichen Nutzung festzusetzen, ohne damit unlösbare (häufig immissionschutzrechtliche) Probleme zu erzeugen.

In der Novelle des BauGB ist geplant, die Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des § 34 BauGB in einem neuen § 9 Abs. 2b zu regeln.

### **3.2 Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit**

Neben den bereits behandelten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. 3.1) kann sich ein Genehmigungshindernis auch aus bauordnungsrechtlichen Erfordernissen (insbesondere Stellplätze, Toiletten, Brandschutz) ergeben. Eine gebietsbezogene Steuerungswirkung entfalten diese Regelungen jedoch nicht.

#### **4. ZIELE FÜR DIE STADTPLANUNG AUS DEM FACHBEITRAG „EINZELHANDEL“ ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Durch das vorhandene Baurecht ist die räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen möglich. Dennoch kann die Stadt hierdurch nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Im Fachbeitrag Einzelhandel zum Flächennutzungsplan 2020 wurden folgende wichtige Ziele für die zukünftige funktionale Entwicklung der Einzelhandelsinnenstadt formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt
- Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)
- Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die Konzeption zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll die Umsetzung dieser Ziele unterstützen.

## 5 BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTANALYSE

In den letzten Jahren haben sich in Mühlacker zunächst in der Innenstadt (Bahnhofstraße, Hindenburgstraße) sowie deren Randlagen (vordere Industriestraße), aber in der Folge auch in Randlagen der Kernstadt (Lienzinger Straße) diverse Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros angesiedelt. Wettbüros und Internet-Cafés sind ausschließlich in der Innenstadt vorhanden, während Spielhallen auch außerhalb dieses Bereichs anzutreffen sind (siehe hierzu Plan 1: Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten in Mühlacker und Stadtteilen in Anlage 2).

Die Stadt Mühlacker hat in der Vergangenheit das Thema Vergnügungsstätten planungsrechtlich durch Beschränkungen und Ausschlüsse insbesondere in Gewerbegebieten gesteuert, um diese – knappen – gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe nachhaltig zu sichern. Zunehmend sind allerdings Anfragen festzustellen, die zu einer Agglomeration von Spielhallen auf engem Raum und damit zu einer Gebietsprägung führen würden. Hinzu kommen Anfragen in den Randbereichen der Kernstadt, die durch ihren aggressiven werblichen Auftritt die Stadteingangssituationen negativ prägen.

Die Einschätzung der städtebaulichen Wirkungen bestehender Vergnügungsstätten erfolgt anhand folgender Bewertungskriterien:

- a) Makrolage in der Stadt (1a-Lage, zentral, Stadteingang, Randlage, Nebenstraße, ...)
- b) Näheres Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzung, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt, Qualität des Angebots, Wohnbebauung)
- c) Agglomerationswirkung mit anderen Vergnügungsstätten
- d) Wirkung auf den öffentlichen Raum und auf umgebende Nutzungen, städtebauliche Präsenz
- e) sonstige Störungen

Eine Vergnügungsstätte wird negativ bewertet, wenn sie die an diesem Standort städtebaulich vorrangigen Nutzungen (z.B. in der Einzelhandelsinnenstadt: Einzelhandel, im Gewerbegebiet: Gewerbe) verdrängt. Sie ist auch dann negativ zu bewerten, wenn sie negative Wirkungen auf ihre Umgebung hat. Dies ist insbesondere bei auffälliger Außenwerbung oder einer geschlossen und abweisend wirkenden Erdgeschosszone der Fall. Eine Häufung von Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros beeinträchtigt i.d.R. dann das Umfeld, wenn sie das Gebiet prägt.

Eine positive Bewertung erhält der Standort, an dem keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die Umgebung feststellbar sind. Diese Einrichtungen zeigen eine zurückhaltende Gestaltung mit dezenter Werbeanlage. Meistens werden hier keine Schaufenster verklebt oder die Einrichtung befindet sich im Ober- oder Untergeschoss.

## 5.1 Standorte in der Innenstadt

### 1. Bahnhofstraße 26



Lage in der Stadt	1a - Fußgängerzone
Näheres Umfeld	Kerngebiet mit Wohnen, Einzelhandel + Dienstleistungen, hohe Dichte
Agglomeration	keine
Wirkung	Unterbrechung der Einzelhandelsnutzung, abweisende Schaufenstergestaltung.
Sonstiges	derzeit leerstehend
Fazit	Der Bereich der unteren Bahnhofstraße wird durch das bestehende Kaufhaus Sämann, die neue Kreissparkasse, das Schuhhaus Kalmbach sowie durch die Post und den Leerstand der ehemaligen Schleckerfiliale geprägt. Die geschlossenen Schaufenster des Wettbüros wirken sich negativ auf das Umfeld aus. Der Standort leidet aber insgesamt unter einem fehlenden Ankerbetrieb als Frequenzbringer für die untere Bahnhofstraße. Die Störwirkung des Wettbüros hat demgegenüber derzeit eher untergeordneten Charakter.

## 2. Bahnhofstraße 47



Lage in der Stadt	1b – Bahnhofstraße, schwächere Straßenseite
Näheres Umfeld	Kerngebiet mit Wohnen, Einzelhandel + Dienstleistungen, hohe Dichte
Agglomeration	benachbartes Internet-Café Standort 3 (Bahnhofstraße 58) in Sichtweite
Wirkung	Unterbrechung der Einzelhandelsnutzung, mäßig abweisende Schaufenstergestaltung.
Sonstiges	--
Fazit	Das Gesamtobjekt weist wie auch verschiedene Gebäude in der Nachbarschaft einen erheblichen Modernisierungstau auf – trotz erheblicher öffentlicher und privater Investitionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Volksbank, Altenwohnen, TG). Die Erdgeschosszone ist mit Vergnügungsstätten belegt, die Satellitenschüsseln in allen Wohnungen der Obergeschosse lassen Rückschlüsse auf die Sozialstruktur der Mieter zu. Exemplarisch wird hier die Wechselbeziehung zwischen Gebäudezustand und Vergnügungsstättennutzung erkennbar.

### 3. Bahnhofstraße 58



Lage in der Stadt	1a – Bahnhofstraße, stärkere Straßenseite
Näheres Umfeld	Kerngebiet mit Wohnen, hohe Dichte, Einzelhandel + Dienstleistungen
Agglomeration	Standort 2 – Bahnhofstraße 47 in Sichtweite
Wirkung	Unterbrechung der Einzelhandelsnutzung, grelle Werbeanlagen, sehr abweisende, vollflächig verklebte Schaufenstergestaltung
Sonstiges	--
Fazit	Das Gesamtobjekt weist wie auch verschiedene Gebäude in der Nachbarschaft einen Modernisierungsstau auf. Die Erdgeschosszone ist mit Vergnügungsstätte und China-Imbiss belegt. Der Standort ist durch die grelle Werbung und abweisende Schaufenstergestaltung erheblich störend und beeinträchtigt erkennbar das nähere Umfeld – trading down. Die von der Spielhalle besetzte Ladeneinheit in eigentlich attraktiver Lage ist dem Einzelhandel entzogen.

#### 4. Bahnhofstraße 114



Lage in der Stadt	2a – Bahnhofstraße in Bahnhofsnähe
Näheres Umfeld	Kerngebiet am Bahnhof mit Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel
Agglomeration	Spielhalle Nr. 5 (Poststraße 2) in unmittelbarer Nachbarschaft
Wirkung	Vom Bahnhof kommend, sehr unattraktive Eingangssituation zur Innenstadt, dies allerdings weniger durch die Spielhalle selbst als durch den mit dieser Nutzung regelmäßig korrespondierenden Gebäudezustand und die vorgelagerten privaten Parkierungsflächen. Keine Verdrängung von Einzelhandel!
Sonstiges	--
Fazit	<p>Die obere Bahnhofstraße verliert aufgrund der Verringerung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe an funktionaler Qualität. Ein offensichtlicher baulicher Investitionsstau und mangelnde Gestaltung der Erdgeschosszonen beeinträchtigen das Umfeld. Der Bereich der Bahnhofstraße 114 übernimmt aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof die Funktion eines Bahnhofsvorplatzes.</p> <p>Das Gesamtobjekt weist einen erheblichen Modernisierungsstau auf. Durch eine angemessenen Modernisierung des Gebäudes und eine Gestaltung der Parkierungsfläche wären die Probleme weitestgehend zu lösen. Angesichts der exponierten Lage in der Innenstadt wäre dies dringend erforderlich.</p> <p>Die ehemalige Einzelhandelsnutzung des näheren Umfelds ist weitgehend zum Erliegen gekommen – erhebliches trading down, jedoch eher wegen der Qualität des Makrostandorts als wegen der Spielhalle, keine Verdrängungswirkung gegen vorrangige Nutzungen.</p> <p>→ negative Bewertung aufgrund exponierter Lage am „Eingangstor“ zur Innenstadt</p>

## 5. Poststraße 2



Lage in der Stadt	3 – rückwärtiges Nebengebäude an der Bahnhofstraße
Näheres Umfeld	Kerngebiet mit Wohnen, Gastronomie + Einzelhandel, hohe Dichte
Agglomeration	Spielhalle Nr. 4 (Bahnhofstr. 114) in unmittelbarer Nachbarschaft
Wirkung	Triste Hinterhofatmosphäre, wirkt heruntergekommen
Sonstiges	--
Fazit	<p>Das Vorderliegergebäude zur Bahnhofstraße hin („Jim Beam“) ist in annehmbarem Zustand.</p> <p>Der östlich angrenzende Gebäudekomplex (Bahnhofhotel, ENKA) ist in vergleichbar schlechtem Zustand. Die negative Ausstrahlung rührt deshalb primär vom baulichen Zustand des Umfelds her. Allerdings erlauben die Spielhallen es dem Eigentümer im Gegensatz zu anderen Nutzungen, eine gute Rendite zu erzielen, ohne in die Gebäude investieren zu müssen. Sie ermöglichen damit den Erhalt des negativen Status Quo, weil dieser sich als wirtschaftlich attraktive Alternative darstellt.</p>

## 6. Hindenburgstraße 86



Lage in der Stadt	2b – Hindenburgstraße
Näheres Umfeld	Wohngebiet mit einzelnen Läden + Dienstleistungen
Agglomeration	Nr. 4 (Bahnhofstraße 114) fußläufig in 115 m Entfernung Nr. 5 (Poststraße 2) fußläufig in 125 m Entfernung
Wirkung	mäßig abweisende Schaufenstergestaltung
Sonstiges	--
Fazit	<p>Das Gesamtobjekt weist wie auch verschiedene Gebäude in der Nachbarschaft einen erheblichen Modernisierungstau auf. Die Spielhallennutzung schwächt die Qualität des Wohnstandorts und die Bereitschaft zur Gebäudemodernisierung – im Vergleich zu anderen Bereichen der Hindenburgstraße praktisch keine privaten Modernisierungen.</p> <p>Das Umfeld ist weitgehend als WA zu werten, weshalb die Spielhalle dort eigentlich nicht zulässig wäre.</p>

## 5.2 Standorte in gewerblich geprägten Mischgebieten

### 7. Industriestraße 16/1 (westliche Industriestraße)



Lage in der Stadt	3 – Industriestraße, Hinterhof
Näheres Umfeld	Gewerblich geprägtes Mischgebiet, überwiegend 2-3+D, hoher Investitionsstau
Agglomeration	keine, jedoch hohe Anzahl von Anfragen
Wirkung	Das Quartier wirkt vernachlässigt, die Spielhalle ist hierbei neben anderen Kümmernutzungen und dem jederzeit erkennbaren Investitionsstau nur ein Baustein der städtebaulichen Abwertung.
Sonstiges	--
Fazit	<p>In den ehemaligen Produktionshallen der vorderen Industriestraße haben sich Videotheken, Spielhallen und ein Matratzenlager angesiedelt. Große Werbeplakate und verklebte Schaufenster der ehemaligen Verkaufsräume der Produktionsstätten weisen auf einen fortgeschrittenen Trading-down-Prozess hin.</p> <p>Die genannten Nutzungen verdrängen mehr und mehr die vorrangige gewerbliche Nutzung. Soll das Quartier wieder in Wert gesetzt werden, bedarf dies eines integrierten, mehrschichtigen Vorgehens z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen würde diese Aufwertung durch die damit mögliche Wertschöpfung allerdings unterbinden. Aufgrund der dann entstehenden negativen Prägung würde eine Aufwertung des Umfelds unmöglich.</p>

### 5.3 Standorte in Gewerbegebieten

#### 8. Industriestraße 104



Lage in der Stadt	3 – Industriegebiet
Näheres Umfeld	div. industrielle, gewerbliche und sonstige Nutzungen
Agglomeration	keine
Wirkung	geringe Außenwirkung, aufgrund der Gebäudestruktur praktisch keine Verdrängungswirkung für vorrangige Nutzungen.
Sonstiges	--
Fazit	<p>Im Erdgeschoss des 3-geschossigen Gebäudes befindet sich eine Spielothek mit Internetplätzen. Die Außenwerbung und Gestaltung des Gebäudes wirken auch aufgrund der näheren Gewerbenutzungen eher unauffällig.</p> <p>Der Standort als solcher sollte eigentlich für industrielle Nutzung vorgehalten werden. Das bereits vorhandene Gebäude ist allerdings für diese Nutzungen nicht verwertbar. Der Standort kann aufgrund der unauffälligen Außenwerbung und seiner isolierten Lage neutral bewertet werden.</p> <p>(anders würde sich dies bei noch gewerblich/industriell nutzbarer Bausubstanz darstellen)</p>

## 9. Lienzinger Straße 72



Lage in der Stadt	Lienzinger Straße, Stadteingang von Norden her
Näheres Umfeld	Gewerbe entlang der Straße, beidseitig flankiert von Wohngebieten
Agglomeration	keine
Wirkung	Sehr aufdringliche Werbeanlage durch Nutzung des ehem. Tankstellendachs. Vollkommen verklebte Scheiben.
Sonstiges	--
Fazit	<p>In dem ehemaligen Tankstellengebäude befindet sich neben einem Reifendienst eine Spielhalle.</p> <p>Der Standort wird aufgrund der auffälligen und weithin sichtbaren Außenwerbung am Stadteingang negativ bewertet.</p> <p>Eine Verstärkung des bereits vorhandenen Trading-down-Effekts für die in diesem Bereich gewerblich geprägte Lienzinger Straße ist zu befürchten.</p>

## 6. Gebietspezifische Problemstellung

Die auftretenden Probleme sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsart zu sehen. Eine gebietsübergreifende Problematik ergibt sich jedoch aus der außerordentlich hohen Wettbewerbsfähigkeit von Vergnügungsstätten am Immobilienmarkt. Die damit verbundene unmittelbare Verdrängungswirkung gefährdet in allen Gebietsarten die stadtentwicklungspolitisch vorrangig erwünschten Nutzungen.

### 6.1 Innenstadt (Kerngebiet MK + Wohnen)

Im Rahmen des Fachbeitrags Einzelhandel für den FNP der Stadt Mühlacker wurde vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Donato Acocella die „Einzelhandelsinnenstadt“ abgegrenzt. In diesem abgegrenzten Bereich besteht nutzungsseitig eine ausgeprägte horizontale Schichtung. Die Erdgeschosszonen sind i.d.R. durch Einzelhandel und publikumsintensive Dienstleister (Banken, Versicherungen) belegt, die Obergeschosse werden überwiegend durch Dienstleister (z.B. Ärzte) und Wohnen belegt.

Die Erdgeschosszone der Einzelhandelsinnenstadt ist der einzige, flächenmäßig stark beschränkte und grundsätzlich nicht erheblich erweiterbare Bereich, in dem innenstadtrelevanter Einzelhandel stattfinden kann. Auf Grundlage der im Jahr 2006 erstellten Einzelhandelskonzeption (vgl. Kap. 4) soll deshalb die Einzelhandelsinnenstadt durch den planungsrechtlichen Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel außerhalb dieser Zone geschützt werden. Umso kritischer ist zu beurteilen, dass in die Erdgeschosszone der Einzelhandelsinnenstadt drängende Vergnügungsstätten durch ihre hohe Wettbewerbsfähigkeit diese begrenzte Fläche besetzen und damit dem Einzelhandel entziehen.

Hinzu kommt die in der Einzelhandelsinnenstadt ebenfalls besonders ausgeprägte Störung des funktionalen Zusammenhangs durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 Absatz 2 (und anderen Nicht-Einzelhandelsnutzungen): Während einzelne Spielstätten von der einkaufenden Bevölkerung noch als hinnehmbare Unterbrechung des funktionalen Zusammenhangs der Einkaufsstraße betrachtet werden, führt eine Agglomeration von nicht einzelhandelsspezifischen Nutzungen zu einem Abbrechen des Zusammenhangs. Diese Unterbrechung wird bei Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (insbesondere bei Spielhallen und Wettbüros) im Vergleich mit anderen nicht einzelhandelsspezifischen Nutzungen verstärkt durch die in der Regel abweisende Außengestaltung der Schaufenster. Die „Einzelhandelsinnenstadt“ wird nicht mehr als Kontinuum wahrgenommen, so dass die schwächere Seite von der Laufkundschaft nicht mehr frequentiert wird.

In den Obergeschossen weist die Innenstadt von Mühlacker neben Büro- und sonstigen Dienstleistungsnutzungen einen hohen Wohnanteil auf. Das historisch gewachsene Nutzungsmuster weicht insofern von der Kerngebietsdefinition der BauNVO ab. Das vorhandene Nutzungsgemenge, das die Kerngebietsspezifika ausmacht, wird durch einzelne Vergnügungsstätten in den Obergeschossen nicht geschädigt. Eine massive, gar flächenhafte Verdrängung anderweitiger Nutzungen würde allerdings den nutzungsgemischten Charakter der Innenstadt negativ verändern.

Bei Analyse der vorhandenen Standorte von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben ist außerdem eine Korrelation zwischen Vergnügungsstätdichte (vgl. Anlage 1: fußläufige Entfernungen zwischen vorhandenen Vergnügungsstätten) und städtebaulichen Mängeln erkennbar: Alle Vergnügungsstätten, die einen Abstand von bis zu 125 m voneinander haben, befinden sich in Gebieten, die städtebauliche Mängel aufweisen. Vergnügungsstätten, die sich in einem Abstand von mehr als 200 m voneinander entfernt befinden, verfügen über ein überwiegend funktionierendes städtebauliches Umfeld (siehe hierzu Plan 2: Abstandsräume der bestehenden Vergnügungsstätten in Anlage 3).

Da Trading down i.d.R. keine singuläre Ursache hat, kann hieraus nicht geschlussfolgert werden, dass die städtebaulichen Mängel ausschließlich auf das Vorhandensein von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben zurückzuführen sind. Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe sind jedoch ein wesentlicher Faktor und sie sind insbesondere ein immobilienwirtschaftlich wirksamer Indikator, der Trading Down deutlich sichtbar macht und damit bestehende Tendenzen verstärkt.

Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs Vergnügungsstätten im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption soll in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept und den hier abgegrenzten Bereich der „Einzelhandelsinnenstadt“ (Empfehlung für die Abgrenzung der Einzelhandelsinnenstadt entsprechend dem Gutachten des Büros Acocella)<sup>1</sup> erfolgen, das im Rahmen des Fachbeitrags Einzelhandel für den Flächennutzungsplan der Stadt Mühlacker erstellt wurde.

Karte: Abgrenzung der „Einzelhandelsinnenstadt“ und räumliche Entwicklungsmöglichkeiten nach Acocella



Quelle: Fachbeitrag Einzelhandel für den FNP der Stadt Mühlacker, Stadt- und Regionalentwicklung D. Acocella, Lörrach 2006.

Der Gemeinderat sprach sich wegen der Vielzahl vorhandener Betriebe in diesem Bereich für eine Ausweitung der Einzelhandelsinnenstadt bis zum Bahnhof aus.

Der zentrale Versorgungsbereich „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“ folgt dieser Abgrenzung und reicht vom Kelterplatz im Südwesten bis zum Bahnhof im Nordosten (siehe hierzu Anlage 4: Abgrenzung des Versorgungsbereichs „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“).

<sup>1</sup> Fachbeitrag Einzelhandel für den FNP der Stadt Mühlacker, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach 2006.

## 6.2 Mischgebiete

Mischgebiete stellen in der Regel keine im Sinne einer Angebotsplanung aktiv entwickelte Gebietsform dar. Das Mischgebiet wird entweder im Bebauungsplan als immissionsschutzrechtlich erforderlicher Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe festgesetzt oder es handelt sich um eine unbeplante Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB, die eher den Charakter einer (unverträglichen) Gemengelage aufweist.

In beiden Fällen stellt das Mischgebiet einen Kompromiss dar. Für die Wohnnutzung bringt es im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässige Störungspotenziale mit sich, die außerhalb gewachsener Gebiete von der Wohnbevölkerung nicht mehr hingenommen werden. Für Gewerbebetriebe bringt es im Vergleich zum Gewerbegebiet zum einen immissionsschutzrechtliche Einschränkungen mit sich, zum anderen liegen die Grundstückspreise höher als im Gewerbegebiet. In der Tendenz führt deshalb allein schon das Bodenpreisgefälle mit der Zeit zu einer planerisch unerwünschten Entmischung zugunsten eines unterprivilegierten Wohnens mit einseitiger Sozialstruktur. Mischgebiete in gewachsenen Strukturen weisen deshalb im Einzelfall bereits ohne Vorhandensein von Vergnügungsstätten Trading-Down-Tendenzen auf.

Es handelt sich damit per se um vorbelastete Gebiete, an deren nutzungsseitiger und sozialer Stabilisierung jedoch ein erhöhtes planerisches Interesse besteht, schon um Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbegebieten durch zwischengelagerte Pufferflächen befrieden zu können. Vergnügungsstätten verschlechtern durch den damit einhergehenden Trading-down-Effekt die Umfeldqualität sowohl für Wohnnutzung als auch für wohnverträgliche Gewerbenutzung nochmals erheblich und beschleunigen bereits vorhandene städtebauliche und soziale Schief lagen. Sie erschweren oder verunmöglichen damit eine Stabilisierung dieser Gebiete.

## 6.3 Gewerbegebiete

Mühlacker ist bis heute stadtstrukturell geprägt durch die Entstehung der Stadt im Laufe der Industrialisierung. Dies ist ablesbar an einem hohen Anteil produzierender Betriebe an der Wertschöpfung. So liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe in Mühlacker bei 53% (der Landesdurchschnitt liegt bei 38 %).

Dem daraus resultierenden Flächenbedarf für produzierende Betriebe stehen erhebliche topografische, ökologische und infrastrukturelle Restriktionen sowie Nutzungskonkurrenzen mit der Land- und Forstwirtschaft gegenüber. Auf der Gemarkung existieren keine geeigneten Flächen, die ohne erhebliche Eingriffe in andere Schutzgüter für produzierendes Gewerbe nutzbar gemacht werden können. Die Problematik wird bereits daran erkennbar, dass der Gemeinderat im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans beschlossen hat, die Frage der Ausweisung hinreichend großer Gewerbeflächen im Verfahren auszuklammern und wegen der besonderen Schwierigkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen.

Unabhängig davon bleibt ein nachweislicher Bedarf an Gewerbeflächen. Angesichts der Schwierigkeiten bei dessen planerischer Ausweisung müssen umso dringlicher die vorhandenen funktionsfähigen Gewerbeflächen vor gebietsfremden Nutzungen geschützt werden. Dies betrifft zum einen den aus der Wettbewerbsfähigkeit von Vergnügungsstätten resultierenden unmittelbaren Verdrängungseffekt, bei höherwertigem Gewerbe aber auch die Beeinträchtigung der Umfeldqualität insbesondere durch Spielhallen.

## 7. ZIELE

Die aus den gebietsspezifischen Problemstellungen (Kap. 6) abgeleiteten, ebenfalls nach Gebietsarten differenzierten Ziele und Maßnahmen sollen zu einer umfeldverträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Mühlacker beitragen:

### a) Ziele Innenstadt

- keine Verdrängung von Einzelhandel im Erdgeschoss
- keine flächenhafte Verdrängung anderer Nutzungen
- keine Agglomerationen (horizontal und vertikal)
- angemessene Gestaltung (Straßenbild)
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten

### b) Ziele Mischgebiete

- keine Beeinträchtigung des Mischungsgefüges
- keine Verdrängung vorrangiger Wohn- und Gewerbenutzungen
- keine Verstärkung vorhandener Trading-Down-Tendenzen

### c) Ziele Gewerbegebiete

- keine Verdrängung von Gewerbebetrieben
- Verhinderung von Trading-Down-Effekten

## 8. MAßNAHMEN

Aufgabe der Vergnügungsstättenkonzeption ist es, einerseits Flächen zur Befriedigung der Nachfrage nach dieser Dienstleistung zu definieren, aber andererseits die mit Vergnügungsstätten an kritischen Standorten einhergehenden negativen Folgewirkungen zu minimieren.

### a) Problem: Verdrängung vorrangiger Nutzungen

Um die Verdrängung gewerblicher Nutzungen im GE und MI zu verhindern, bedarf es des Ausschlusses von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben.

Diskotheiken und Tanzlokale sollen aufgrund ihrer Größe, des von ihnen ausgehenden Publikumsverkehrs sowie wegen möglicher Lärmemissionen ausnahmsweise in Gewerbegebieten untergebracht werden. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass von der Einrichtung keine Trading-Down-Effekte, verkehrliche Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Vergnügungsstätten weist für diese stark störenden Nutzungen einen zu hohen Wohnanteil auf.

Bei Nachtlokalen und Kinos, in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden stellt sich die Situation anders dar. Im Gegensatz zum herkömmlichen Kino, Tanzlokal oder zur Diskothek stellen sie einen wesentlichen Beitrag zum Trading-Down von Gewerbegebieten dar. Spielhallen, Wettbüros, Nachtclubs und Sexkinos sollen deshalb in Gewerbegebieten, gewerblich geprägten Mischgebieten und insbesondere in den von Wohnen geprägten Mischgebieten ausgeschlossen werden.

Zur Verhinderung der Verdrängung des Einzelhandels in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Vergnügungsstätten muss die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (i.S.d. Definition aus Kap. 2) in den Erdgeschosszonen unterbunden werden.

**→ *Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 Absatz 2, außerhalb des Versorgungsbereichs „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“***

**→ *Ausnahme: Diskotheken ausnahmsweise im GE***

**→ *in dem abgegrenzten Versorgungsbereich Vergnügungsstätten Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben in den Erdgeschosszonen***

### b) Problem: Schwächung des Mischungsgefüges

Auch andere im Kerngebiet angesiedelte Nutzungen im UG und den OG – einschließlich der in Mühlacker abweichend von der BauNVO ausdrücklich erwünschten Wohnnutzung – sind der Verdrängungswirkung von Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe (i.S.d. Definition aus Kap. 2) ausgesetzt. Bei diesen Nutzungen kann jedoch im Gegensatz zum Einzelhandel eine punktuelle Verdrängung im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung ohne Weiteres hingenommen werden. Die flächendeckende Verdrängung anderer Nutzungen z.B. aus den Obergeschossen muss jedoch ausgeschlossen werden.

**→ *Festlegung eines Mindestabstands zwischen Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben (Verhinderung horizontaler Agglomerationen)***

**→ *Begrenzung der Anzahl von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben auf nur eine Einrichtung je Gebäude (Verhinderung vertikaler Agglomerationen)***

**c) Problem: Störung des funktionalen Zusammenhangs**

Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe stören insbesondere in Einzelhandelsbereichen den funktionalen Zusammenhang. Sie signalisieren durch Nutzungswechsel dem Besucher das Ende des zusammenhängenden Einkaufsbereichs. Gerade in den Randbereichen der Einkaufsinnenstadt, wo hinter der Vergnügungsstätte nur noch wenige Ladengeschäfte folgen, führt dies zu einer Abkopplung und damit funktionalen Schwächung dieser Bereiche. Der Effekt kann ebenfalls durch Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen unterbunden werden.

**→ keine Vergnügungsstätten und ähnlichen Betriebe in den Erdgeschosszonen des Versorgungsbereichs „Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe“.**

**d) Problem: Verzerrung des Bodenpreisgefüges**

Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 Absatz 2 weisen teilweise eine hohe Wirtschaftlichkeit auf, weshalb sie grundsätzlich in der Lage sind, praktisch alle anderen Nutzungen vom Immobilienmarkt zu verdrängen. Dieser Effekt lässt sich abschwächen durch eine Zuweisung dieser Nutzungen zu einem Gebiet, das aufgrund seiner Attraktivität bereits erhöhte Bodenwerte aufweist. Um den Verdrängungseffekt auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, bedarf es darüber hinaus einer Regelung zur Vermeidung der Häufung von Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 Absatz 2.

Die Analyse der bestehenden Situation zeigt, dass in den Bereichen, in denen zwei und mehr Vergnügungsstätten in engem Zusammenhang angesiedelt sind, ein besonders vernachlässigtes Umfeld mit deutlichen Trading-Down-Merkmalen gegeben ist. In der Innenstadt ist dieser Effekt bei Abständen bis zu 125 m deutlich erkennbar, bei Abständen ab 200 m ist er nicht mehr nachweisbar (vgl. Kap. 6.1, Anlage 1).

Aufgrund der im Stadtgebiet vorherrschenden kleinteiligen Grundstücksstruktur und der Analyse der Bestandsituation ist davon auszugehen, dass bei einem Mindestabstand von 150 m zwischen Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben kein erheblicher negativer Einfluss auf das Umfeld zu befürchten ist.

**→ Festlegung eines Mindestabstands zwischen Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben von 150 m**

**→ Begrenzung der Anzahl von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben auf nur eine Einrichtung je Gebäude.**

**e) Problem: mangelhafte gestalterische Integration**

Diese bezieht sich primär auf aggressive Werbung und i.d.R. vollflächig verklebte oder zumindest blickdichte Fassadengestaltungen, die dem Wunsch der Kunden nach Anonymität Rechnung tragen sollen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben in der Erdgeschosszone lässt sich dieses Problem weitgehend lösen: Weder in den Obergeschossen noch im Untergeschoss wird ein Sichtschutz benötigt. Details zur innenstadtverträglichen Gestaltung von Werbeanlagen und Fassaden sind durch eine entsprechende Satzung zu regeln.

→ **Festlegung von Gestaltungsregeln für Werbeanlagen und Schaufenstergestaltung**

**f) Problem: Trading Down**

Trading Down, also die (schleichende) Abwertung von Quartieren, hat keine singuläre Ursache. Der Effekt entsteht z.B. durch unattraktive Nutzungen, Modernisierungstau, problematische Rahmenbedingungen, sozial unausgewogene Bevölkerungsstrukturen, wobei diese Faktoren sich gegenseitig bedingen und verstärken. Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe sind insofern i.d.R. nicht der einzige auslösende Faktor, sie haben aber durch die oben genannten Effekte eine erheblich verstärkende Wirkung – weil sie zum einen als starker Indikator für den Niedergang eines Quartiers verstanden werden und weil sie es zum anderen dem Eigentümer ermöglichen, ohne Investitionen in das Gebäude erhebliche Erträge zu erwirtschaften.

Die oben genannten Regelungen bewirken unter anderem eine Verringerung der visuellen Präsenz von Vergnügungsstätten im öffentlichen Raum. Trading-down-Effekte durch Vergnügungsstätten lassen sich auf diesem Weg abschwächen. Die Grundproblematik unattraktiver Quartiere, für die Vergnügungsstätten zwar Indikator und Beschleuniger, nicht aber alleiniger Auslöser sind, sollte jedoch im Rahmen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen angegangen werden.

→ **Entlastung der Gebiete durch o.g. Maßnahmen**

→ **ergänzende Maßnahmen der Stadterneuerung**

**9. Rechtliche Umsetzung**

Zur Umsetzung der in Kapitel 8 genannten Maßnahmen sind folgende weitere Schritte erforderlich:

**a) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben im Sinne der Definition aus Kapitel 2 innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs Vergnügungsstätten**

Aufstellung eines Bebauungsplans für den abgegrenzten Versorgungsbereich Vergnügungsstätten bzw. Änderung der hier rechtskräftigen Bebauungspläne. Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe sind danach nicht (mehr) allgemein zulässig. Unter Einhaltung definierter Voraussetzungen (Abstand zueinander, Ansiedlung nur in den Obergeschossen, nur eine Einrichtung je Gebäude) können dann bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Internetcafes, Wettbüros) für ausnahmsweise zulässig erklärt werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht

zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt.

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, in Bebauungsplänen u.a. festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen einzelne allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind (sog. vertikale Gliederung). Im o.g. Bebauungsplan sowie in den zu ändernden vorhandenen Bebauungsplänen im zentralen Versorgungsbereich wäre eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne der Definition aus Kapitel 2 in der für den Einzelhandel vorrangig bedeutsamen Erdgeschosszone zu treffen.

### **Festlegung eines Mindestabstands zwischen Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist anhand städtebaulicher Bedingungen zu definieren. Einschränkungen sind dagegen nicht möglich bei allgemein zulässigen Arten von Nutzungen.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, unter Anwendung der Absätze 5 bis 8, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die vorgegebenen Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind (z. B. Einhaltung eines Mindestabstands zueinander).

### **b) Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben mit Ausnahme von Diskotheken außerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs Vergnügungsstätten**

→ in Bebauungsplangebieten: Änderung der Bebauungspläne

Alle Bebauungspläne mit den Nutzungsarten MI, GE und MK sind auf einen Ausschluss von Vergnügungsstätten hin zu prüfen. Soweit Vergnügungsstätten auf Grund der festgesetzten Gebietsart MI, GE oder MK zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ist ein Ausschluss dieser Nutzungen durch Bebauungsplanänderungen herbeizuführen.

Fachliche Grundlage bildet die vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzeption Vergnügungsstätten.

→ im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB): Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB (bei Bedarf)

In einem regulären Bebauungsplan muss vor dem Ausschluss einer Nutzung zunächst eine Gebietsart gem. BauNVO (WA, MI, GE,...) festgesetzt werden. Gerade in innerstädtischen Gemengelage bzw. in § 34-Gebieten, die häufig nicht in Reinform einer der Gebietsarten nach BauNVO entsprechen, würde die Festsetzung einer Gebietsart Rechtsfragen und Abwehransprüche z.B. im Bereich des Immissionsschutzes auslösen, die das Verfahren in seiner Gesamtheit in Frage stellen würden.

Es erfolgt deshalb die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 9 Abs. 2a BauGB, die ausnahmsweise den Ausschluss von Nutzungen erlauben, ohne zuvor eine Gebietsart festgesetzt zu haben.

Fachliche Grundlage bildet ebenfalls die vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzeption Vergnügungsstätten.

### **c) Verminderung der visuellen Präsenz durch Regelungen zur Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen**

Die Stadt Mühlacker hat das Büro Gerhardt, Karlsruhe mit der Erstellung einer Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für den Bereich der Einkaufsinnenstadt beauftragt. Der Geltungsbereich reicht über den zentralen Versorgungsbereich Vergnügungsstätten hinaus, umfasst diesen aber vollständig. Im Zuge dieser Beauftragung werden Regelungen erarbeitet, die die Umfeldverträglichkeit aller Arten von Werbeanlagen, Schaufenster- und Fassadengestaltungen – über die Problematik von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben hinaus - sicherstellen sollen.

### **d) ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken in Gewerbegebieten**

Diskotheken können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von der Einrichtung keine Trading-Down-Effekte, verkehrliche Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen. Dies ist im Zweifelsfall gutachterlich nachzuweisen.

### **e) weitere Vorgehensweise / Umsetzung des Konzepts**

Für den abgegrenzten Versorgungsbereich Vergnügungsstätten besteht aufgrund der dargestellten Problematik ein sofortiger Handlungsbedarf. Hier erfolgt die unverzügliche Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt - Vergnügungsstätten“ sowie die Änderung und Aufhebung der Bebauungspläne, die diesen Bereich tangieren:

1. Aufhebung Bebauungsplan „Untere Bahnhofstraße“ (Gebietsgröße 0,44 ha)
2. Bebauungsplanänderung „Obere Bahnhofstraße - 1. Änderung Vergnügungsstätten“ (Gebietsgröße 1,29 ha)
3. Bebauungsplanänderung „Verlängerte Ziegeleistraße V 7 - 1. Änderung Vergnügungsstätten“ (Gebietsgröße 0,76 ha)

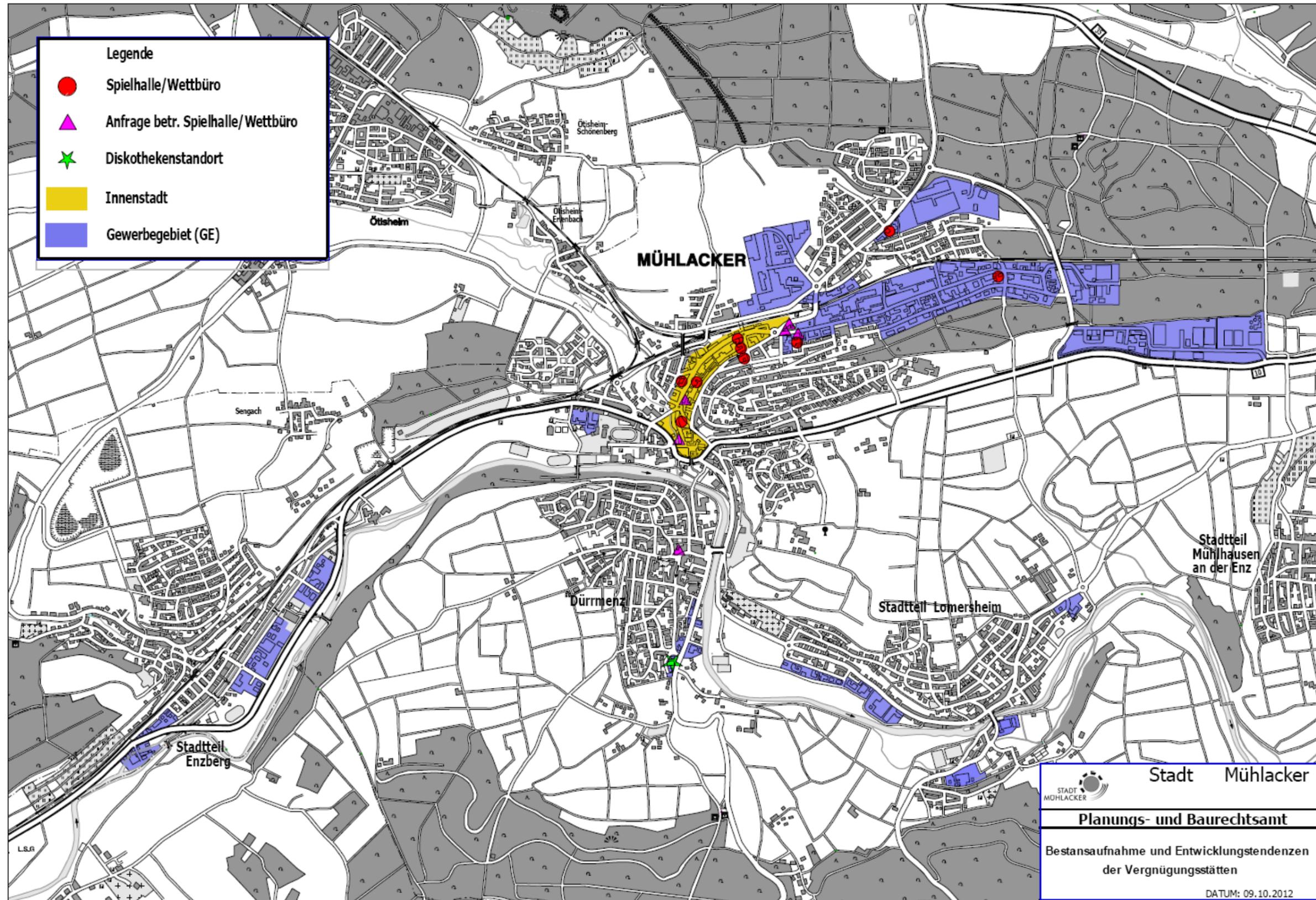
Der Bestandsschutz zulässigerweise ausgeübter Nutzungen bleibt von den Festsetzungen unberührt, ebenso wie die übrigen Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne.

## Anlage 1: Entfernungen zwischen Vergnügungsstätten

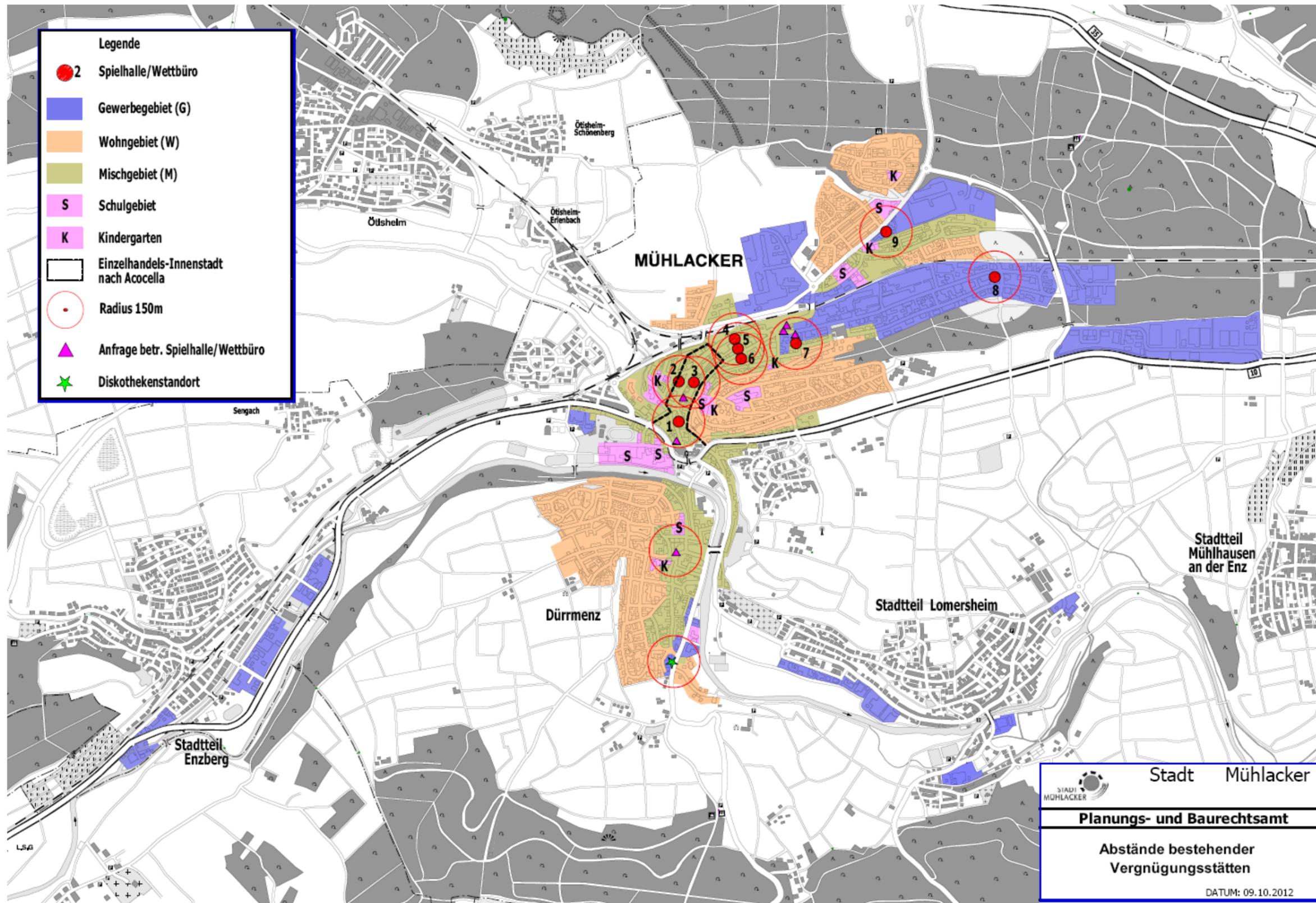
<b>von</b>		<b>zu</b>	<b>fußläufig</b>	<b>Bewertung</b>
1	->	2	201m	
1	->	3	232m	
1	->	4	674m	
1	->	5	672m	
1	->	6	789m	
1	->	7	1060m	
1	->	8	2300m	
1	->	9	1864m	
<hr/>				
2	->	3	45m	!
2	->	4	496m	
2	->	5	492m	
2	->	6	606m	
2	->	7	878m	
2	->	8	2116m	
2	->	9	1672m	
<hr/>				
3	->	4	450m	
3	->	5	446m	
3	->	6	560m	
3	->	7	833m	
3	->	8	2070m	
3	->	9	1626m	
<hr/>				
4	->	5	38m	!
4	->	6	115	!
4	->	7	405m	
4	->	8	1642m	
4	->	9	1198m	
<hr/>				
5	->	6	124m	!
5	->	7	445m	
5	->	8	1682m	
5	->	9	1238m	
<hr/>				
6	->	7	371m	
6	->	8	1609m	
6	->	9	1191m	
<hr/>				
7	->	8	1327m	
7	->	9	1129m	
<hr/>				
8	->	9	1248m	

(jew. Messpunkt: straßenseitige Fassadenmitte)

Anlage 2 Plan 1: Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten in Mühlacker und Stadtteilen



Anlage 3 Plan 2: Abstände bestehender Vergnügungsstätten



Anlage 4 Plan 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Versorgungsbereichs „Vergnügungsstätten und ähnlicher Betriebe“ der Stadt Mühlacker

