

---

Gesamtstrategie zu aktiven Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen. Fortschreibungen / Ergänzungen mit Stand Februar 2017

## Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Singen

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
ppa. Matthias Prüller  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

**Aalen / Singen, im Februar 2017**

## Vorbemerkungen

Die Stadt Singen hat im Juli 2010 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Erarbeitung einer Gesamtstrategie zur künftigen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen** beauftragt.

Die aktive Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung in einem Stadtgebiet erlangt für die Stadtentwicklung aufgrund der derzeit in vielen Kommunen deutlich ansteigenden Zahl an Anfragen für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen, immer größere Bedeutung. Gleiches gilt auch für die Stadt Singen (ca. 48.000 Einwohner, Landkreis Konstanz), in der in jüngster Vergangenheit ebenfalls eine steigende Zahl an Ansiedlungsanfragen, v.a. von Spielhallen, zu verzeichnen ist. Folgerichtig möchte die Stadt Singen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht nur via Einzelfallentscheidung und ggf. entsprechender Anpassung eines einzelnen Bebauungsplans steuern, sondern strebt an, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung zu erarbeiten. Hierfür hat die Stadt eine entsprechende Vergnügungsstättenkonzeption als Basis für daraus abzuleitende planungsrechtliche Konsequenzen in Auftrag gegeben.

Der grundsätzliche **Ansatz** der imakomm AKADEMIE bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption ist umfassend: Es werden bestehende Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Betriebe im Stadtgebiet im Rahmen einer Bestandsanalyse analysiert und einer standortbezogenen Bewertung unterzogen. Parallel wird eine flächendeckende Funktionsanalyse aller relevanten Gebiete gemäß BauNVO im Sinne einer Positivplanung durchgeführt. Darüber hinaus werden vorhandene Konzepte (Innenstadtentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept) gezielt mit einbezogen, um hieraus eine einheitliche Strategie für Singen zu verfolgen.

Letztlich wurde speziell in Singen folgendes **Vorgehen** angewandt:

- a) Erörterung der allgemeinen Rahmenbedingungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten
- b) Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Singen (Bestandsanalyse, Kategorisierung der vorhandenen Vergnügungsstätten in Singen anhand ihrer jeweiligen Störpotenziale für das (unmittelbare) Umfeld),
- c) Analyse sämtlicher relevanter Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet mit einer Bewertung der Gebietsstruktur, der Nutzungen, usw. (Funktionsanalyse), hierbei auch speziell eine Bewertung der städtebaulichen Qualitäten und Nutzungen in der Singener Innenstadt nach Teilbereichen,
- d) Erarbeitung der eigentlichen Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen mit der Strategie nach Kategorien sowie Details zum Vorgehen in den innerstädtischen Bereichen und dem sonstigen Stadtgebiet.
- e) In zwei Anhängen zur Konzeption werden sämtliche bestehenden Vergnügungsstätten in Singen einer detaillierten Bestands- und Standortanalyse unterzogen (Anhang 1). Zudem erfolgt in Anhang 2 eine ausführliche Analyse sämtlicher relevanter Baugebiete, die gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen. Im Rahmen dieser Analyse erfolgt dann eine transparente städtebauliche Begründung je Baugebiet, warum im betroffenen Baugebiet die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. einzelner Kategorien von Vergnügungsstätten empfohlen oder aber nicht empfohlen wird.

Die Analyseergebnisse und die eigentliche Strategie wurden in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen in der Singener Stadtverwaltung bereits in Zwischengesprächen abgestimmt und beraten, um hier einen umfassenden Ansatz zu erarbeiten, der auch in der konkreten Umsetzung seine Anwendung und Akzeptanz finden kann. Letztendlich soll ein Beschluss im Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. §1(6) Nr. 11 BauGB erfolgen.

*Dr. Peter Markert / Dipl.-Geographin Julia Bubbel im Dezember 2011*

Die Stadt Singen hat im April 2015 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Fortschreibung der Vergnügungsstättenkonzeption Singen**, in der Fassung von Januar 2012 beauftragt. In der Fortschreibung werden die veränderten Rahmenbedingungen durch die Regelungen des Glücksspieländerungsstaatsvertrags respektive des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg dargestellt und die Gesamtstrategie entsprechend geprüft und angepasst. Insgesamt hat sich die bestehende Strategie bestätigt. Eine erneute Prüfung aller bestehenden Betriebe / eine Neuerhebung hat im Rahmen der Fortschreibung nicht stattgefunden.

*Dr. Peter Markert / Dipl.-Geograph Matthias Prüller im Mai 2015*

Die Stadt Singen hat im Dezember 2016 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Fortschreibung der Vergnügungsstättenkonzeption Singen**, in der Fassung von Mai 2015 beauftragt. Der Fortschreibung liegen geänderte Rahmenbedingungen aufgrund der Abstandsregelung durch den Glücksspielstaatsvertrag bzw. das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg zu Grunde sowie die nicht mehr zulässigen Mehrfachkonzessionen. Um einen künftigen faktischen Ausschluss (Negativplanung) für Spielhallen im Stadtgebiet von Singen zu vermeiden, wurden mögliche zusätzliche Standorte im Detail geprüft und bei positivem Ergebnis in der Konzeption berücksichtigt. Insgesamt ergeben sich aus den Ergebnissen allerdings keine strategischen Änderungen. Eine erneute Prüfung aller bestehenden Betriebe / eine Neuerhebung hat im Rahmen der Fortschreibung nicht stattgefunden.

*Dr. Peter Markert / ppa. Matthias Prüller / Dipl.-Geographin Julia Bubbel im Februar 2017*

**Inhaltsverzeichnis**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zentrale Ergebnisse im Überblick.....</b>   | <b>7</b>  |
| 1.1      | Rahmenbedingungen .....  | 7         |
| 1.2      | Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten .....   | 10        |
| 1.3      | Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der Bebauungsplangebiete .....  | 13        |
| 1.4      | Zentrale Ergebnisse der Konzeption zur künftigen Steuerung der Vergnügungsstätten.....   | 14        |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten.....</b>   | <b>24</b> |
| 2.1      | Allgemeine Rahmenbedingungen .....   | 24        |
| 2.1.1    | Zum Begriff der Vergnügungsstätten .....   | 24        |
| 2.1.2    | Typisierung der Vergnügungsstätten .....   | 25        |
| 2.1.3    | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten .....   | 28        |
| 2.1.4    | Geänderte Rahmenbedingungen im städtebaulichen Sinne durch den Glücksspieländerungsstaatsvertrag und das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ..... | 32        |
| 2.1.5    | Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten .....  | 35        |
| 2.1.6    | Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland .....   | 37        |
| 2.2      | Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Singen .....   | 39        |
| 2.3      | Fazit .....  | 41        |
| <b>3</b> | <b>Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Singen .....</b>   | <b>43</b> |
| 3.1      | Methodik.....  | 43        |
| 3.2      | Bestandsanalyse .....  | 44        |
| 3.2.1    | Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Singen .....  | 46        |
| 3.3      | Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Singen – Grundlage für die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen .....                          | 50        |
| 3.4      | Fazit: Gesamtbewertung der aktuellen Angebotssituation .....   | 54        |
| <b>4</b> | <b>Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Singen – Grundlage der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen .....</b>                  | <b>55</b> |
| 4.1      | Methodik.....  | 55        |
| 4.2      | Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Singen .....   | 56        |
| 4.3      | Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs .....   | 57        |
| 4.3.1    | Städtebauliche Bewertung der Singener Innenstadt.....  | 58        |
| 4.3.2    | Funktionale Bewertung der Singener Innenstadt .....  | 60        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten<br/>in Singen .....</b> | <b>63</b> |
| 5.1      | Grundsätzliche Strategie .....   | 63        |
| 5.2      | Strategie für die innerstädtischen Bereiche.....                                     | 67        |
| 5.3      | Strategie für die restliche Kernstadt von Singen .....                               | 71        |
| 5.4      | Fazit .....  | 78        |
| <b>6</b> | <b>Anhang / Details zur Bestandsaufnahme und zur<br/>Funktionsanalyse .....</b>      | <b>82</b> |
| 6.1      | Details zur Bestandsaufnahme von Vergnügungsstätten.....                             | 82        |
| 6.2      | Details zur Bestandsaufnahme von vergnügungsstättenähnlichen Betrieben ..            | 104       |
| 6.3      | Details zur Funktionsanalyse .....   | 107       |

## 1 Zentrale Ergebnisse im Überblick

### 1.1 Rahmenbedingungen

Das Thema Vergnügungsstätten ist keineswegs neu, es gewinnt seit einigen Jahren in vielen Städten und Gemeinden aber wieder an Brisanz, da die Ansiedlungsanfragen, v.a. von Spielhallen als einem Typus von Vergnügungsstätten, einen deutlichen Anstieg erfahren haben. Vergleichbar mit der Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen können Kommunen auch die Entwicklung von Vergnügungsstätten im Gemeinde- / Stadtgebiet aktiv steuern. Hierzu bedarf es einer Gesamtstrategie, die städtebaulich begründet künftige Ansiedlungen an Standorten in der Kommune steuert. Die inhaltlichen Vorgaben und Strategien werden in einer **Vergnügungsstättenkonzeption** dokumentiert, die rechtsverbindliche Steuerung erfolgt durch Überführung der Konzeption in planungsrechtliche Regelungen, sprich durch entsprechende Regelungen in den betroffenen Bebauungsplänen. Mit anderen Worten: Mit Verabschiedung einer solchen Konzeption als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6, Satz 11 BauGB wird eine solche Konzeption zur Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen für Verwaltung und Politik. Außenwirkung erzielt die Konzeption bei der Erarbeitung / Änderung von Bebauungsplänen sowie als in der Rechtsprechung anerkanntes Begründungs- und Abwägungsmaterial.

Der **Begriff der Vergnügungsstätte** ist allerdings nicht abschließend definiert. Bei einzelnen Einrichtungen (bspw. Spielhallen) kann klar von Vergnügungsstätten ausgegangen werden. Allerdings existieren in der Realität auch Einrichtungen, die fallweise entweder als Vergnügungsstätten oder aber beispielsweise als gastronomische Betriebe einzustufen sind. Letztere werden von den im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption erarbeiteten Regelungen nicht erfasst, können mit dieser also nicht gesteuert werden. Folgerichtig ist vor der Erstellung einer umfassenden Vergnügungsstättenkonzeption eine genaue Abgrenzung der zugehörigen Einrichtungen von Nöten. Alle relevanten Typen von Vergnügungsstätten müssen berücksichtigt werden, auch diejenigen, die fallweise auch in der Rechtsprechung entweder als Vergnügungsstätten anerkannt werden oder aber nicht als solche definiert werden. Um ein umfassendes Steuerungsinstrument zu erhalten, werden auch Grenzfälle im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption berücksichtigt. Ob es sich bei der individuellen Anfrage in Singen dann tatsächlich um eine Vergnügungsstätte handelt, muss im Einzelfall entschieden werden. Grundsätzlich gilt: Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um Einrichtungen, die

den Spiel-, Geselligkeits- und / oder Sexualtrieb ansprechen. Folgende Einrichtungen zählen demnach im Rahmen dieser Analyse zu den Vergnügungsstätten:

- Spielhallen
- Wettbüros
- Diskotheken / Clubs
- Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
- Einrichtungen mit sexuellem Charakter, u.a. Table-Dance, Swinger-Clubs, Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung<sup>1</sup>
- Kinos
- Einrichtungen mit sportivem Charakter (v.a. Billardcenter, Bowlingbahnen)

Vergnügungsstätten sind in verschiedenen **Bebauungsplangebiet**en laut **BauNVO** grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig. Dazu zählen u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete oder auch Mischgebiete. Da eine Ansiedlung aufgrund von - je nach Kategorie mehr oder weniger starken - Störpotenzialen, d.h. von Lärmemissionen, dem Flächenverbrauch bis zur Beeinflussung des Stadtbildes (vgl. nachstehende Tabelle), nicht in jedem Gebiet erwünscht und strategisch sinnvoll ist, gibt es **unterschiedliche Möglichkeiten der Feinsteuerung** für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (vgl. § 1 Abs. 4-9 BauNVO).

---

<sup>1</sup> Bordelle gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe und sind somit nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Da aber nach einem Urteil des VG Karlsruhe vom 30.07.09 (5 K 1631/09) Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung zu den Vergnügungsstätten zählen, werden diese insgesamt mit berücksichtigt. Dabei ist aber weiterhin zu betonen, dass als Gewerbebetriebe einzustufende Betriebe hier einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung unterliegen. Der Bestand wurde im Rahmen der Untersuchung nicht erhoben. Im konkreten Fall der Stadt Singen besteht außerdem eine Sperrgebietsverordnung, nach der Bordelle nicht zugelassen sind.



Diese Feindifferenzierung von Vergnügungsstätten nach Typen und Kategorien basiert auf der Berücksichtigung unterschiedlicher Störpotenziale der Vergnügungsstätten. Sie ist übertragbar auf andere Kommunen. Auf Basis der Analyse der bestehenden Vergnügungsstätten in Singen und v.a. der Funktionsanalyse aller relevanten Baugebiete in Singen (= letztlich Analyse der „Aufnahmefähigkeit“ jedes einzelnen Baugebietes für diese Störpotenziale für einzelne Ansiedlungen bzw. für mehrere Ansiedlungen unterschiedlicher Kategorien) ergibt sich jedoch eine feindifferenzierte Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen. Ergebnis ist also eine individuelle Singener Vergnügungsstättenkonzeption. Notwendig ist also zunächst die Analyse bestehender Vergnügungsstätten.

## 1.2 Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten

In Singen gibt es derzeit insgesamt **23 Vergnügungsstätten**<sup>2</sup> aus allen Kategorien, die sich breit über das Stadtgebiet verteilen. Diese wurden alle im Rahmen einer Bestandsanalyse erfasst und anhand verschiedener Kriterien, wie z.B. ihrem Erscheinungsbild, der Wirkung auf das Umfeld und der sonstigen Umfeldnutzungen bewertet. Dabei ist festzuhalten, dass sich die Vergnügungsstätten in Singen weit über das Kernstadtgebiet verteilen. Spielhallen stellen dabei die am häufigsten vertretene Kategorie dar. Ein klarer räumlicher Schwerpunkt bei Spielhallen ist aber trotzdem in der Innenstadt auszumachen: Mehrere Spielhallen haben sich sowohl im Bahnhofsumfeld, wo sie relativ klar sichtbar im Stadteingangsbereich zu finden sind, als auch in sonstigen Lagen der Innenstadt angesiedelt. Zudem findet sich in der Singener Innenstadt ein Kino, das als positiver Frequenzbringer für die Innenstadt zu bewerten ist, sowie verschiedene Bars, die eher vergnügungsstättenähnliche Betriebe darstellen. Die räumliche Verteilung bestehender Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlicher Betriebe im Stadtgebiet von Singen zeigt die folgende Abbildung (s. Seite 12).

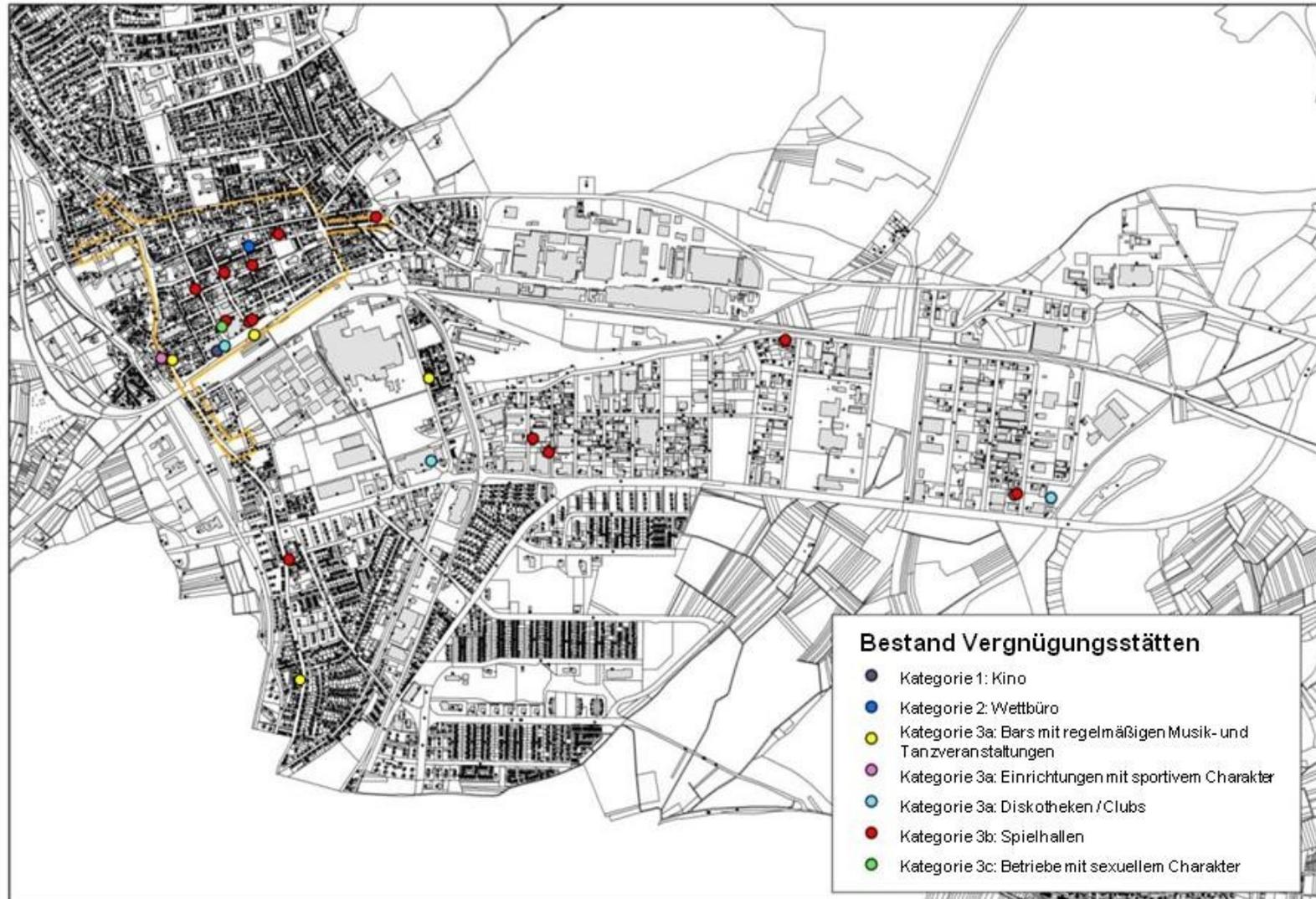
---

<sup>2</sup> Hierbei ist zu beachten, dass Spielhallen mit mehreren Konzessionen als eine Spielhalle gezählt wurden. Dazu wurden Betriebe mit einbezogen, die hier einen Randbereich darstellen und nur bedingt Vergnügungsstätten, d.h. eher vergnügungsstättenähnliche Betriebe darstellen. Diese wurden aufgrund ähnlicher Wirkungen auf das Umfeld aber ebenfalls bewertet. (Stand 2011, ergänzt 2017)

Grundsätzlich kann bei Vergnügungsstätten – anders als bei der Einzelhandelssteuerung – keine Bewertung von Ansiedlungspotenzialen oder Auswirkungen anhand (quantitativer) Kennzahlen vorgenommen werden, da sowohl die Nachfrage nach Vergnügungsstätten als auch Potenziale nur schwer statistisch zu ermitteln sind. Belastbare Statistiken und von der Rechtsprechung allgemein anerkannte Kennzahlen und Richtwerte liegen nicht vor. Entsprechend kann auch kein noch verbleibendes Ansiedlungspotenzial (beispielsweise in m<sup>2</sup>) errechnet werden, eine Steuerung von Vergnügungsstätten via Kennzahlen (sinngemäße Argumentation etwa: „Ansiedlungspotenzial in der Innenstadt bereits erreicht“ als Argumentation für einen Ausschluss weiterer Spielhallen) ist nicht möglich.

Notwendig ist vielmehr eine Bewertung der „Aufnahmefähigkeit“ potenzieller Standorte (Baugebiete) von Vergnügungsstätten und daraus abgeleitet eine städtebauliche Argumentation für eine Ansiedlung oder einen Ausschluss. Es bedarf folgerichtig einer **Gesamtstrategie, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt**. Notwendiges Analyseinstrument ist in einem weiteren Schritt eine Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Singen, die im Folgenden (s. Seite 13) dargestellt ist.

**Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen**



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE (Stand 2017).

### 1.3 Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der Bebauungsplangebiete

Neben der Bestandserhebung wurde eine Funktionsanalyse aller relevanten Baugebietstypen (u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete) gemäß BauNVO sowie aller nicht beplanten Gebiete im Innenbereich (§ 34-Gebiete gemäß BauGB) im Stadtgebiet durchgeführt. Die Gebiete wurden auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche positive bzw. negative Effekte hin untersucht. Daraus lassen sich sehr komprimiert folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen **städtebauliche Gegebenheiten, die Konflikte im Sinne potenzieller Störungen wie u.a. Lärmemissionen oder Trading-Down-Effekte erwarten lassen**. Dies ergibt sich zum Beispiel aus einer hauptsächlich Wohngebietsprägung oder bereits vorhandener städtebaulicher Missstände im Gebiet.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der **Flächenverbrauch**, der in den betrachteten Gebieten ebenfalls Berücksichtigung finden muss. In zahlreichen Baugebieten, v.a. in der **Kernstadt** (also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der Teilorte), ist in den Gewerbegebietslagen darauf zu achten, auch Flächen für Gewerbenutzungen bereit zu halten, da hier durch ein Zulassen von Vergnügungsstätten potenzielle Flächen für Gewerbebetriebe verbraucht werden. Gemäß Analyse bestehender Unterlagen in Singen stehen bereits heute nur sehr begrenzt Flächen für Ansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Weiterhin können Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht die Preise von Vergnügungsstätten bezahlen, so dass eine Veränderung des **Bodenpreisgefüges** ebenfalls in bestimmten gewerblich geprägten Gebieten vermieden werden sollte.
- In den im Zusammenhang bebauten Teilen der Stadtteile ist vorwiegend eine Wohnnutzung festzustellen, so dass hier Vergnügungsstätten zu erhöhten Konflikten führen könnten. Vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf dorftypische / regionale Gewerbenutzungen ist eine Ansiedlung in diesen Räumen nicht sinnvoll.

Die genaue Bewertung und Begründung für die einzelnen Baugebiete ist dem Anhang dieses Konzeptes zu entnehmen (vgl. Anhang 2). Aufgrund dieser Überlegungen wurden bestimmte Gebiete für zukünftige Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten benannt, in denen eine möglichst geringe negative Auswirkung und Störung des Umfeldes zu erwarten ist.

#### **1.4 Zentrale Ergebnisse der Konzeption zur künftigen Steuerung der Vergnügungsstätten**

Anhand der Bestands- und Funktionsanalyse sowie unter Berücksichtigung aktueller strategischer Planungen (z.B. Sanierungsmaßnahmen, Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie des Innenstadtentwicklungsprogrammes) kann für Singen eine Gesamtstrategie festgelegt werden, die die zukünftige Planung von Vergnügungsstätten genau definiert.

Wichtig: Rechtliche Neuerungen – Stichwort Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg – haben auf die Grundsätze der Strategie in Singen keine Auswirkungen. Diese haben sich im Rahmen der Fortschreibung 2015 folgerichtig nicht geändert. Leichte Korrekturen ergeben sich hingegeben bei der Feinsteuerung nach Kategorien (siehe Georg-Fischer-Straße). Ansonsten entspricht die bisherige räumliche Feinsteuerung auch den neuen rechtlichen Regelungen.

##### Grundsätze der Steuerung:

Folgende Grundsätze sollen für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten (Ansiedlungsmöglichkeiten) in Singen gelten:

1. Grundsatz 1: **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte / Gebiete unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).
2. Grundsatz 2: In der **Innenstadt** von Singen sollten Vergnügungsstätten zukünftig weitestgehend ausgeschlossen werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten ausschließlich die Kategorien 1 (Kinos) und 2 (Wettbüros, Internet-Cafés) umfassen und sich

auf die ausgewiesenen Standorte im Bereich der Bahnhofstraße und den angrenzenden rückwärtigen Bereichen beschränken.

3. Grundsatz 3: **In einzelnen dezentral gelegenen, vorrangig autokundenorientierten Lagen sind weitere Standorte für künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sinnvoll**, weil (1) es sich um bereits etablierte Standorte für Vergnügungsstätten handelt, und/oder (2) Störpotenziale aufgrund der Lage und der Umfeldnutzung kaum zu erwarten sind. Eine **Feinsteuerung** nach Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgt auch bei diesen Standorten
  
4. Grundsatz 4: In den im Zusammenhang bebauten Teilen der Stadtteile von Singen sind **Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen**. In diesen Bereichen überwiegt in weiten Teilen die Wohnnutzung. Bestehende Gewerbegebiete sollten hier für v.a. regionales / dorftypisches Gewerbe vorgehalten werden. Es sollte eine Gefahr der Beeinflussung des Bodenpreisgefüges sowie eine Beeinflussung der dörflich geprägten Strukturen vermieden werden.

#### Feinsteuerung der Ansiedlung nach Kategorien (Standortkonzept):

Anhand dieser Grundsätze ergeben sich folgende zukünftige Möglichkeiten der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen. Dabei ist immer zu berücksichtigen, dass bestehende Betriebe in ihrer heutigen Form Bestandsschutz genießen, der nach Aufgabe aber innerhalb eines bestimmten Zeitraums (im Allgemeinen nach zwei Jahren) erlöschen kann. Erweiterungen sind hingegen auch nur an den dafür vorgesehen Standorten möglich. Das bedeutet, dass bestehende Vergnügungsstätten in der Regel in ihrer heutigen Form am Standort bestehen bleiben dürfen, auch wenn sie zukünftig nicht mehr zulässig sind, wenn sie am Standort nach den ehemaligen Vorschriften genehmigt wurden. Eine Änderung hat sich hierbei allerdings durch den Glücksspieländerungsstaatsvertrag ergeben. Bestehende Spielhallen haben einen **Bestandsschutz** von 5 Jahren, danach sind beispielsweise Betriebe mit einer Mehrfachkonzession dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag anzupassen. Das heißt, an solchen Standorten ist künftig nur noch eine Spielhalle mit einer Konzession erlaubt.

Bereits planungsrechtlich bestehende und tatsächlich realisierte Vergnügungsstätten, die eine Mischung an klassischer Vergnügungsstätte und Freizeiteinrichtung aufweisen, in de-

nen individueller Sport bzw. Vereinssport ausgeübt wird, stellen eine besondere Situation dar. Da diese bereits in hierfür eigenen Bebauungsplänen und zusätzlichen Verträgen (Vorhabenbezogene Bebauungspläne) planungsrechtlich detailliert geregelt sind, können mögliche Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen dieser Einrichtungen im Einzelfall beurteilt werden. Grundsätzlich wird die vorliegende Ansiedlungsstrategie für künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in der Stadt Singen nicht negativ tangiert.

Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien konnte so auch den verschiedenen Konfliktpotenzialen Rechnung getragen werden, wobei betont werden muss, dass es sich hierbei um eine Zusammenfassung nach weit verbreiteten Eigenschaften handelt, von der einzelne Betriebe im spezifischen Fall auch abweichen können. Daraus ergibt sich zusammengefasst folgende Vorgehensweise für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten:

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1** (Kinos): Innerstädtischer Bereich um den Bahnhof und das bestehende Kino.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 2** (Wettbüros, Internet-Cafés):
  - Innerstädtischer Bereich an der Hegaustraße (Beschränkung auf die Obergeschosse). Die Außengestaltung wird hier ergänzend über eine Gestaltungssatzung / über örtliche Bauvorschriften feingesteuert.
  - Standort Georg-Fischer-Straße / Industriestraße, in dem kaum Konfliktpotenziale zu erwarten sind. Durch die Beschränkung auf den Teilbereich werden Konflikte auf das weitere Standortumfeld (Wohnnutzung) vermieden, zudem durch die Beschränkung auf Kategorie 2 Nutzungskonflikte mit großflächigem Einzelhandel.
- Standorte für Vergnügungsstätten der Kategorie 3a (Diskotheken / Clubs, Einrichtungen mit sportivem Charakter, Bars mit regelmäßigen Musik und Tanzveranstaltungen):
  - Gewerbegebietslagen: rückwärtiger Bereich des Güterbahnhofgeländes, westlicher Bereich des Gebietes „Unter den Tannen II“, Die Lärmemissionen führen kaum zu Störungen und nächtlicher PKW-Verkehr kann in integrierten Stadtbereichen vermieden werden.

- Standort „Rielasinger Straße / Untere Haselstraße“ (beschränkt auf Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen), da hier bereits eine faktisch bestehende entsprechende Vergnügungsstätte, derzeit „Das Erika“, keine erhöhten Störpotenziale in einer faktischen Mischgebietsumgebung erkennen lässt. Die Lage an einer Hauptausfallstraße lässt grundsätzlich bereits ein hohes Verkehrsaufkommen feststellen, das durch den Betrieb nur unwesentlich verstärkt wird. Die Lärmemissionen sind bei dieser Kategorie begrenzt, so dass Störungen nicht zu erwarten sind.
  
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b** (Spielhallen):
  - Gewerbegebiet Pfaffenhäule im Bereich III laut Einzelhandelskonzept (nur nicht kerngebietstypisch) - hier sind aktuell bereits Spielhallen vorhanden.
  
  - Im Gebiet Hardmühl Nord, rückwärtiger Bereich von der Bundesstraße B34, in dem kaum Konfliktpotenziale zu erwarten sind (Konzentration kerngebietstypischer Spielhallen). Da aufgrund der Abstandsregelung bei Spielhallen grundsätzlich keine erhöhte Konzentration von Spielhallen im Gebiet möglich ist, wird die Konkurrenz zu den bestehenden Gewerbebetrieben gering gehalten, die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und die Flächenverfügbarkeit können minimiert werden, so dass sich hier vorrangig kerngebietstypische Spielhallen ansiedeln können.
  
  - Rielasinger Straße / Untere Haselstraße (nicht kerngebietstypische Spielhallen): Zulässigkeit durch den vorliegenden Mischgebietscharakter aufgrund der bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Restaurant mit regelmäßigen Tanzveranstaltungen). Eine Spielhalle kann als ein nicht mehr nur unwesentlich störender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Eine Störung des bestehenden Gleichgewichts zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ist nicht festzustellen, da auch bisher der Standort in den Erdgeschosslagen gewerblich genutzt wurde, der Gebietscharakter daher unverändert bleibt und auch bisher eine verkehrliche Belastung durch den An- und Abfahrtsverkehr zu verzeichnen war. Eine erhöhte Lärmbelästigung durch eine Zulässigkeit von Spielhallen kann ebenfalls nicht festgestellt werden, da sich der Standort bereits an einer stark frequentierten Straße befindet und zusätz-

lich sich bereits durch den ansässigen Einzelhandel und auch den gastronomischen Betrieb Besucherverkehr bis in die Abendstunden ergibt. Mit der Beschränkung am Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße auf die beiden Kategorien 3a und 3b kann zudem verhindert werden, dass sich der Teilbereich der Rielasinger Straße zu einem „Vergnügungsviertel“ verwandelt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg 5 S 3170/89). Zusätzlich ist die Lage des Standortbereichs zur beachten, der zu den angrenzenden Standorten mit Wohnnutzungen durch den bestehenden Straßenraum eine Barrierewirkung aufweisen kann. Mit der überwiegenden Ausrichtung des Gebäudes zur Rielasinger Straße ist hier durch die Landesstraße die größte Trennwirkung gegeben. In nördlicher Richtung schließt in den weiteren Gebäuden die faktische Mischnutzung (Apotheke, Arztpraxis, Gastronomie etc.) an.

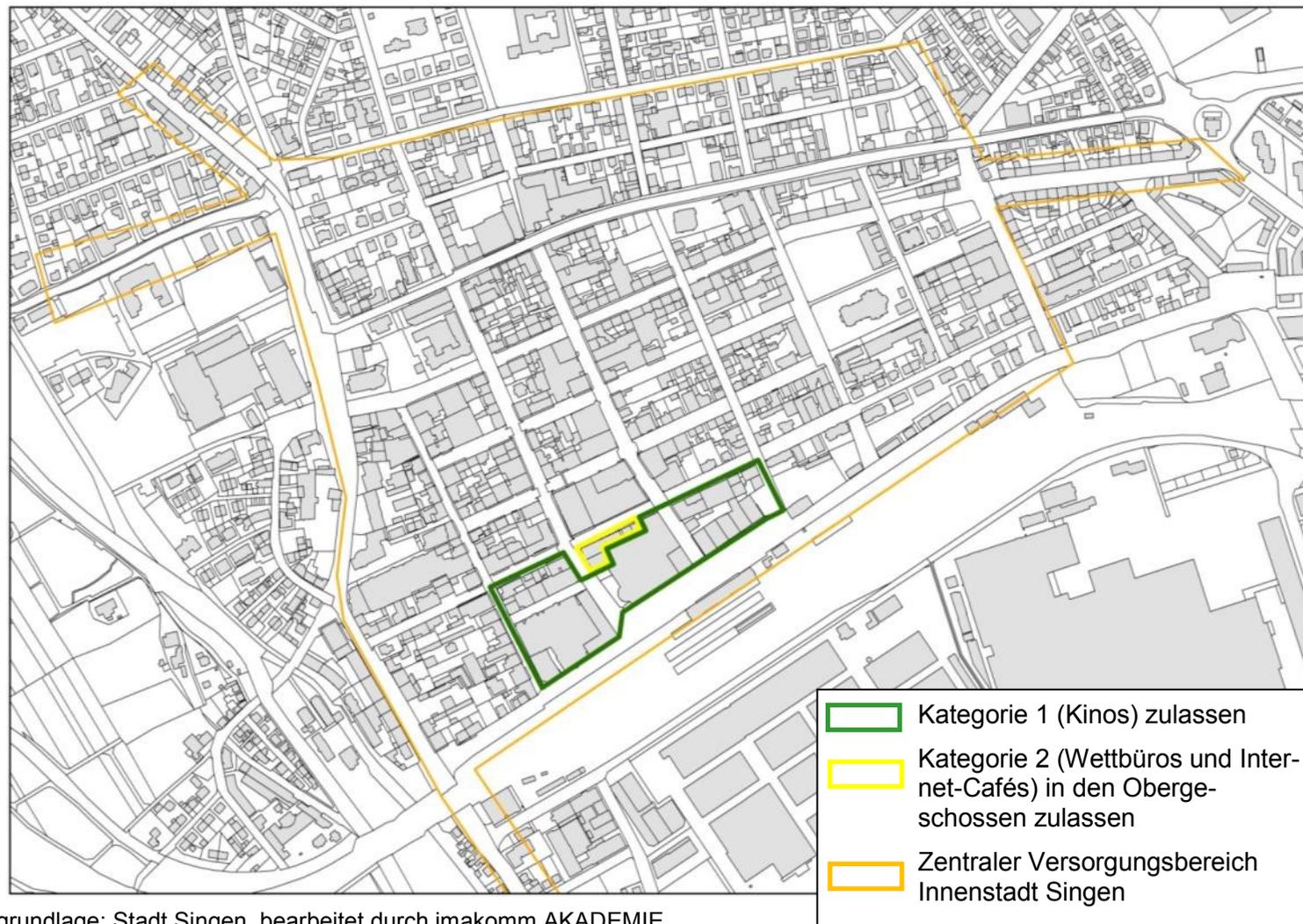
- Für alle ausgewiesenen Standorte gilt: Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Standorten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird erfüllt.
- Standorte für Vergnügungstätten der **Kategorie 3c** (Betriebe mit sexuellem Charakter):
  - Einrichtungen mit sexuellem Charakter sind im Gebiet Grubwald südlich der Grubwaldstraße zwischen Im Haselbusch und Hochwaldstraße und hier im Bereich III laut Einzelhandelskonzept zulässig. Hier können Konflikte mit der Umgebung und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild als eher gering eingestuft werden.

Erläuterung: Trotz geringerer Störpotenziale sind an den Standorten für die Kategorie 3 nicht auch gleichzeitig die Kategorien 1 und 2 zulässig. Dies ist zum einen mit einem übermäßigen Flächenverbrauch zu erklären, da die festgesetzten Bereiche somit für Spielhallen oder Diskotheken vorgehalten werden, sowie zum anderen mit möglichen positiven Effekten auf das Umfeld bei einer Konzentration von beispielsweise Bars oder Kinos auf innenstadtnahe Lagen. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der bereits bestehenden Nutzungen scheint es am Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße geboten zwei Unterkategorien miteinander zu verknüpfen.

Diese Ergebnisse sind separiert nach den eingestuften Kategorien den folgenden Karten zu entnehmen. Wichtig: Eine genaue Argumentation des Standortkonzeptes in Bezug auf einzelne Baugebiete ist dem Anhang der Konzeption zu entnehmen.

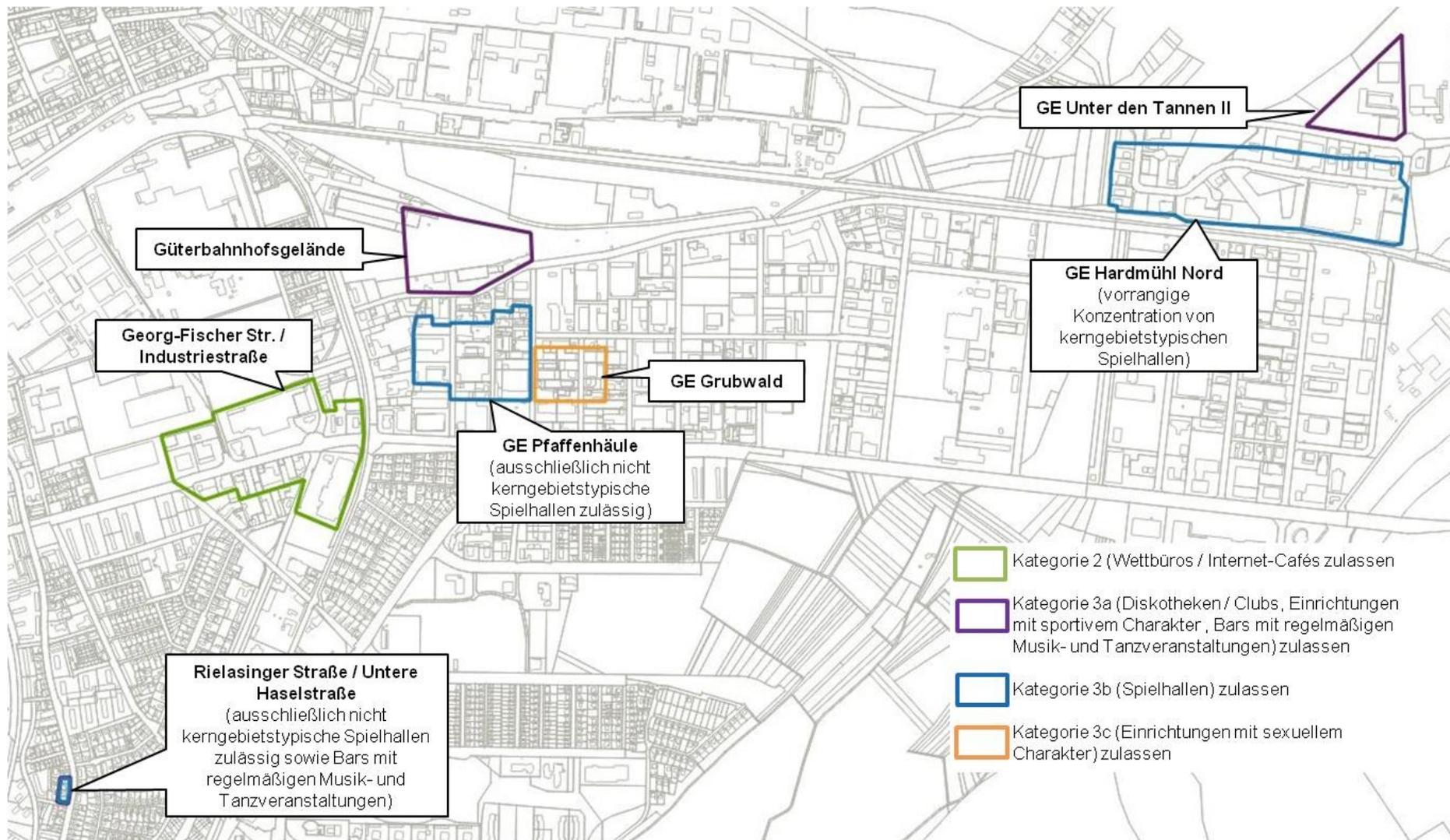
## Ansiedlungsstrategie für die Innenstadt von Singen

Fassung Januar 2012



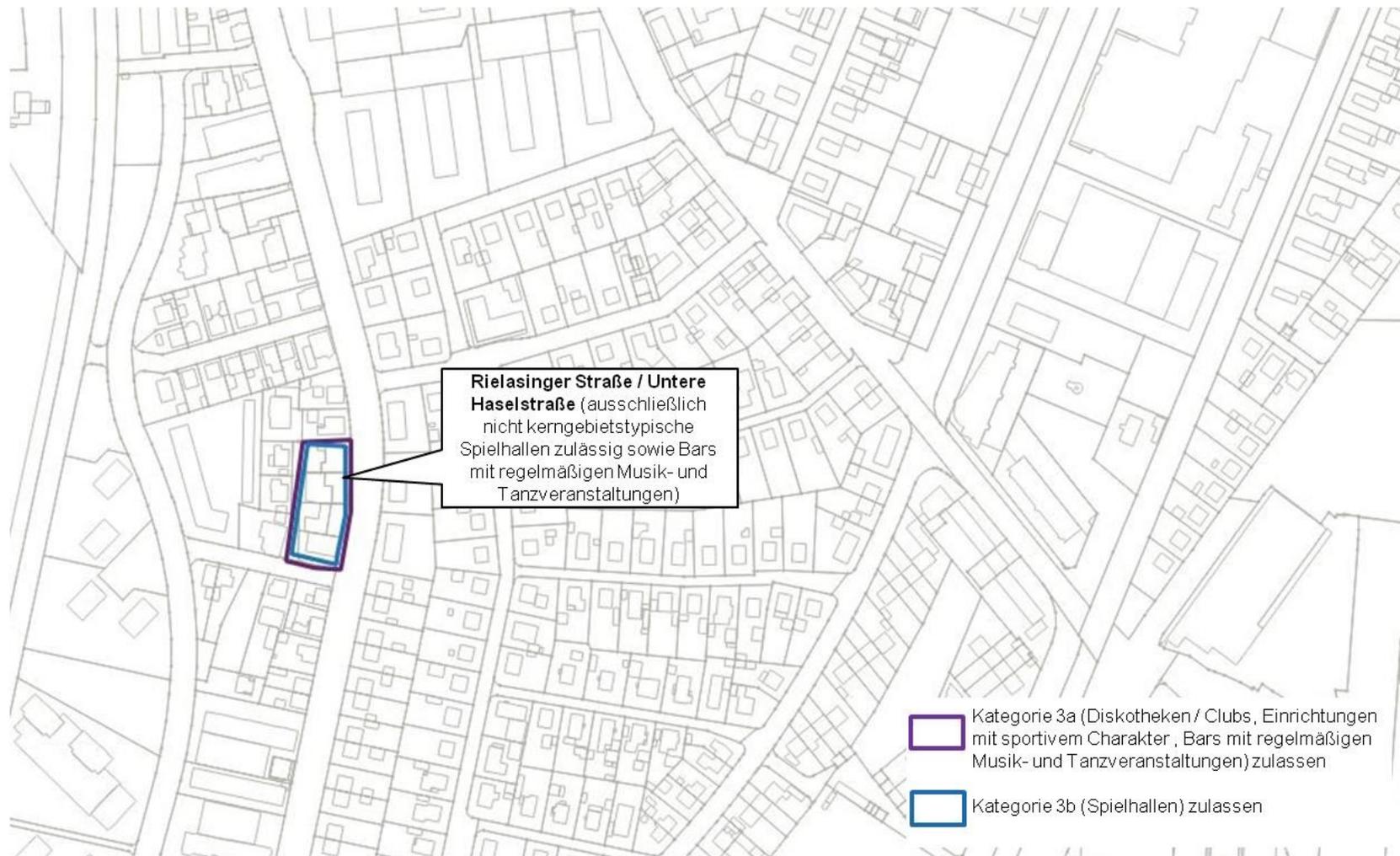
Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Singen Fassung Februar 2017



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

**Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Singen. Auszug Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße** Fassung Februar 2017



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

---

## Teil A: Ist-Analyse

---



**Fortschreibung Februar 2017**

## 2 Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Zum Begriff der Vergnügungsstätten

Der **Begriff** Vergnügungsstätte ist in der Rechtsprechung heute **nicht eindeutig definiert**. Das VG Gießen gibt folgende Abgrenzung der Begrifflichkeit Vergnügungsstätte in ihrem Urteil vom 08.09.2009 (1 L 1325/09):

*„Unter dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff sind Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 19.09.2006 – 3 TG 2161/06 –, NVwZ-RR 2007, 81; Fickert / Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22). Nicht zu den Vergnügungsstätten gehören jedenfalls die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch auch Schank- und Speisewirtschaften sind keine Vergnügungsstätten (vgl. Jäde in: Jäde / Dirnberger / Weiss, BauGB und BauNVO, 4. Auflage, § 4a BauNVO, Rdnr. 16 f.).*

*Von einer Schank- und Speisewirtschaft lässt sich die Vergnügungsstätte dadurch abgrenzen, dass bei Ersterer der Schwerpunkt auf dem Anbieten von Speisen und Getränken liegt, bei Letzterer liegt dagegen der Schwerpunkt auf Unterhaltung und Entspannung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.09.1989 – 5 S 248/89 –, BWVPR 1990, 114; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.09.1991 – 3 S 1644 /91 –, BRS 52 Nr. 139; Jäde, a.a.O.).“*

Hieraus ergeben sich bestimmte **Nutzungsarten, die klar als Vergnügungsstätten einzuordnen sind**. Dazu zählen Spielhallen und Diskotheken. Weiterhin sind Nachtlokale, sowie Multiplex-Kinos und auch Einrichtungen wie Bowlingbahnen (Zuordnung hier aber auch z.T. zu sportlichen Anlagen) als Vergnügungsstätten einzustufen, wobei hier aber die Grenzen zu Freizeit- und Kultureinrichtungen bereits fließend sind. Hingegen sind Bordelle grundsätzlich als Gewerbebetriebe einzuordnen, während Sex-Shops zum Einzelhandel zählen. Trotz des

sexuellen Charakters, den diese Einrichtungen somit mit verschiedenen Typen der Vergnügungsstätten gemeinsam haben, gelten somit hier andere Steuerungsmöglichkeiten.

### 2.1.2 Typisierung der Vergnügungsstätten

Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption ist eine aktive Steuerung unterschiedlichster Typen von Vergnügungsstätten. Die Steuerung soll also nicht nur den Typ Spielhallen berücksichtigen. Da durch unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten für das jeweilige Standortumfeld auch unterschiedliche Störpotenziale auftreten können, ist es konsequent, bei einer entsprechenden Konzeption zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch nach diesen Typen zu differenzieren.

Folgende Typen von Vergnügungsstätten können u.a. unterschieden werden und sind für die Untersuchung in Singen relevant<sup>3</sup>:

- **Spielhallen** sind Einrichtungen mit Spielautomaten, die sich vorwiegend in Innenstädten oder an stark frequentierten Ausfallstraßen ansiedeln. Grundsätzlich ist laut Spielverordnung eine Beschränkung auf maximal 12 Geräte je Spielhalle vorgesehen. Bei der Nutzung von Spielhallen bzw. Spielautomaten geht es v.a. um den Spieltrieb und den möglichen Gewinn von Geld durch die Benutzung von Geldspielgeräten. Störend werden sie häufig v.a. durch die auffällige Leuchtreklame und die zugeklebten Fenster wahrgenommen, die einen trennenden Eindruck und eine fehlende Einsicht bewirken. Weiterhin ist gerade durch die sichtbare Trennung von der Umwelt die gesellschaftliche Akzeptanz als sehr niedrig einzustufen, wobei sich bei Spielhallen im Allgemeinen nur geringe Störungen durch Lärmemissionen ergeben. Gaststätten dürfen bis zu drei Spielautomaten betreiben, ohne als Vergnügungsstätten eingestuft zu werden, wenn der gastronomische Betrieb weiter im Vordergrund steht. Laut GlüÄndStV sind Mehrfachkonzessionen nicht mehr zulässig, da Mindestabstände zwischen Spielhallen einzuhalten sind.

---

<sup>3</sup> Inhaltliche Zusammenstellung anhand verschiedener Urteile aus der Rechtsprechung sowie entsprechender Literatur.

- **Wettbüros** sind Einrichtungen zur Teilnahme an Sportwetten. Neben der reinen Abgabe der Wetten sind in diesen Einrichtungen auch der Aufenthalt und die Information über die Ergebnisse möglich, woraus sich für die Besucher ein gewisser Freizeitwert ergibt und somit die Einordnung als Vergnügungsstätte erfolgt. Toto-Lotto-Aannahmestellen, wie sie in Kioske oder Zeitschriftenläden üblich sind, fallen aufgrund der fehlenden Aufenthaltsmöglichkeit nicht unter den Begriff Wettbüro (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 01.02.07 – 8 S 2606/06). Das OVG Rheinland-Pfalz, definiert die Abgrenzung nochmals genauer (Beschl. v. 14.04.2011 - 8 B 10278/11.OVG): „Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen.“ In den Landesglücksspielgesetzen wurde die Zahl der in den jeweiligen Bundesländern zulässigen Konzessionen begrenzt. In Baden-Württemberg umfasst die Begrenzung 600 Wettvermittlungsstellen, die sich gleichmäßig über das Landesgebiet verteilen sollen.
  
- **Diskotheken / Clubs** sind Tanz- und Freizeiteinrichtungen, die vorwiegend der abendlichen Ausrichtung von Partys und Tanzveranstaltungen mit lauter Musik dienen und ihren Betrieb zumeist ausschließlich auf die Nachtstunden beschränken. Der Störfaktor durch entsprechende Musikemissionen ist hier deutlich höher als bei dem folgenden Typ der Bar, bei dem zwar in regelmäßigen Abständen Musikveranstaltungen vorkommen, aber auch noch ein Bar- / Schankbetrieb im Vordergrund steht.
  
- Die Abgrenzung von **Bars** zu Speise- und Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten ist allgemein fließend und somit schwer vorzunehmen. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, wenn nicht die Bewirtung mit Essen und Trinken, sondern die Freizeitgestaltung im Vordergrund steht. Dabei kann tagsüber ein reiner Schankbetrieb vorherrschen, aber in den Abendstunden durch regelmäßige Partys und Events ein Vergnügungsstättencharakter entstehen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.07, - 8 A 10066/07). Gaststätten dürfen jährlich 12 öffentliche Tanzveranstaltungen durchführen, ohne als Vergnügungsstätten eingeordnet zu werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.07.1988 - 1 B 89/88). Unterstützend zu Einordnung können Indizien wie späte Öffnungszeiten oder

Eintrittsgelder, die nicht als gastronomietypisch einzustufen sind, für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte sprechen. Weiterhin ist es gastronomischen Betrieben erlaubt bis zu drei Spielautomaten zu betreiben, wenn die Einnahmen durch die Automaten im Lokal nicht vorrangig sind.

- **Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter** sind zum Beispiel Table-Dance / Swinger Clubs, also Betriebe, die einen sexuellen Grundcharakter aufweisen. Darunter fallen grundsätzlich alle Einrichtungen, die nicht als reine Bordelle und somit als Gewerbebetrieb zu bezeichnen sind und auch nicht dem vorwiegenden Verkauf von Waren dienen (z.B. Sex-Shops mit Videokabinen o.ä.). Bordelle gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe und sind somit nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Da aber nach einem Urteil des VG Karlsruhe vom 30.07.09 (5 K 1631/09) Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung zu den Vergnügungsstätten zählen, werden diese insgesamt mit berücksichtigt. Dabei ist aber weiterhin zu betonen, dass als Gewerbebetriebe einzustufende Betriebe hier einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung unterliegen. Eine Erhebung der vorhandenen Betriebe erfolgte im Rahmen der Untersuchung nicht.
  
- **Kinos** werden laut aktueller Rechtsprechung teilweise als Vergnügungsstätten eingestuft. Hier gibt es differenzierte Ansichten, was die kulturelle Ausrichtung oder den Freizeitwert betrifft. Allerdings ist hier in zahlreichen Urteilen eine Einordnung als Vergnügungsstätte angegeben (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 01.06.99, - 8 A 10447/99). Grundsätzlich werden im vorliegenden Konzept aber alle Kinos mit aufgenommen, da sie in den Bereich der Freizeitunterhaltung einzuordnen sind und im gewissen Maße somit auch als Vergnügungsstätten gelten können. Zumeist weisen sie aber nur ein sehr geringes Störpotenzial auf und werden in der Bevölkerung allgemein als Freizeitunterhaltung akzeptiert.
  
- **Einrichtungen mit sportivem Charakter** - - zumeist Bowling-Bahnen oder Ähnliche mit Vereinsorganisation - sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten. Allerdings bestehen auch hier Unterschiede in der Abgrenzung, da Billardcafés hinsichtlich der Einstufung als Vergnügungsstätte Grenzfälle darstellen, da sie als Vergnügungsstätten eingestuft werden können, wenn die Unterhaltung im Vordergrund steht (Urteil BVerwG, 20.08.1992, 4 C 54.89) oder aber als Sporteinrichtungen, wenn beispiels-

weise der Vereinssport überwiegt. Grundsätzlich werden sie im Rahmen dieser Untersuchung ebenfalls mit betrachtet.

- **Internet-Cafés** bedürfen nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 6 C 11.04) einer Spielhallenerlaubnis, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt und sind unter dieser Prämisse ebenfalls als Vergnügungsstätten zu betrachten.

### 2.1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Wie viele andere Städte sieht sich auch Singen mit einer **zunehmenden Zahl von Ansiedlungsanfragen aus dem Bereich Vergnügungsstätten** konfrontiert. Obwohl oftmals recht kritisch betrachtet, darf in der Bauleitplanung die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos oder Nachtlokalen nicht generell aus moralischen Gründen ausgeschlossen werden (vgl. BVerwG. 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Aus diesem Grund ist eine strategische Planung von Bedeutung, um mögliche Standorte auch für Vergnügungsstätten mit einem mehr oder weniger großen Störpotenzial zu finden, an denen Auswirkungen möglichst gering gehalten werden können. Diese Aspekte sind letztendlich über eine Vergnügungsstättenkonzeption zu regeln. Und: V.a. Ausschlüsse von Vergnügungsstätten an einzelnen Standorten sind städtebaulich – und nicht moralisch – zu begründen.

Im Vorfeld der Erarbeitung einer konkreten Strategie für die Stadt Singen ist auf die aktuelle Planungs- und Rechtslage gemäß BauGB, BauNVO sowie auf relevante Urteile und Beschlüsse einzugehen.

Mit der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) im Jahr **1990** wurde erstmals der Begriff Vergnügungsstätte erwähnt und die genaue Festlegung der Zulässigkeit in bestimmten Baugebieten konkretisiert. Während Vergnügungsstätten zuvor durch die Regelungen in der BauNVO 1962, 1968, 1977 allgemein als Gewerbebetriebe eingestuft wurden, ergab sich mit dieser Änderung eine konkrete Zulassung von Vergnügungsstätten nach ein-

zelenen **Bebauungsplangebieten**. Inhaltlich sind folgende **Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten gemäß der neuesten Novellierung 2013** zu benennen:

- Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten laut BauNVO im Kerngebiet zulässig (§ 7, Abs. 2 BauNVO).
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten<sup>4</sup> nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig, sowie ausnahmsweise auch in sonstigen Mischgebieten, in besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) zulässig.
- Weiterhin sind Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- Ein Ausschluss gilt generell in Wohngebieten (§§ 2-4 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 BauNVO).
- Die Zulässigkeit in Sondergebieten ist abhängig von der Zweckbestimmung des Sondergebietes.
- In unbeplanten Bereichen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB.

Anhand dieser Abgrenzung sind Vergnügungsstätten unter gewissen Prämissen also in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Mischgebieten sowie besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Sondergebieten sowie im unbeplanten Innenbereich zulässig.

---

<sup>4</sup> Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Einrichtungen, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (vgl. BauNVO § 4a Abs. 3 Nr. 2). Nach allgemeiner Rechtsprechung liegt die maßgebliche Schwelle für eine Kerngebietstypik bei 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 11.09.87 - 6 A 139/86), da ab dieser Größe der Vergnügungsstätte eine Bedeutung zugesprochen wird, die über das nähere Umfeld hinausgeht und somit eine Kerngebietstypik besteht. Die Abgrenzung auf 100 m<sup>2</sup> ist dabei nur als Anhaltswert zu sehen (vgl. VGH Mannheim, 8 S 1571/02 vom 12.09.02), der in jüngster Vergangenheit auch schon hinterfragt wurde (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.02.2011 – 3 S 445/09).

Darüber hinaus ist eine **Feinststeuerung** möglich. Beispiele:

- Gemäß **§ 1 Abs. 4 BauNVO** können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet erstens nach der Art der zulässigen Nutzung und zweitens nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. (**horizontale Gliederung** / Feinststeuerung).
- Gemäß **§ 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 Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß **§ 1 Abs. 7 BauNVO** in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB kann im Bebauungsplan für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig sind oder aber unzulässig sind (**vertikale Gliederung** / Feinststeuerung). Hierzu bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe.
- Gemäß **§ 1 Abs. 9 BauNVO** kann die Kommune ergänzend die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln, wenn sie städtebaulichen Zielen der Gemeinde in dem entsprechenden Gebiet entgegenstehen.

Grundsätzlich ist die planungsrechtliche Situation für Vergnügungsstätten aber noch in zahlreichen Aspekten **rechtlich wenig definiert**. Dies betrifft zum einen – wie bereits aufgezeigt – die genaue Definition und Abgrenzung des Begriffs Vergnügungsstätte, so dass hier auch bei der Steuerung eine gewisse Flexibilität bleibt. Zum anderen sind im Planungsrecht zwar Regelungen getroffen, die allerdings in der tatsächlichen Umsetzung immer wieder auch interpretierbar und damit auch angreifbar sind. Grundsätzlich ist ein allgemeiner Ausschluss von Vergnügungsstätten aus moralischen Gründen nicht möglich, so dass v.a. eine Planung erfolgen muss, die es ermöglicht, die verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten nur noch an den Standorten zuzulassen, an denen sie sich in die Umgebung einpassen und keine weitreichenden Störungen oder negativen Beeinflussungen nach sich ziehen. Dies ist letztendlich eine strategische und dabei v.a. städtebaulich begründete Entscheidung. Einzelfallentscheidungen, in der Regel Ablehnungen aufgrund verschiedener städtebaulicher Aspekte, können keine dauerhafte Lösung darstellen, da diese jeweils eine spezielle Begrün-

dung erfordern, die häufig beispielsweise von den potenziellen Spielhallenbetreibern gerichtlich angegriffen werden.

Mit dem **Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts** (vom 11.06.2013) erfolgten Änderungen im BauGB und in der BauNVO. Mit der „**Innenentwicklungsnovelle**“ **des BauGB 2014** finden Vergnügungsstätten erstmalig auch im BauGB explizit Erwähnung. In § 9 Abs. 2b BauGB wird die Rechtsgrundlage für einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Gebieten nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geschaffen. Konkret heißt es:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs 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.“ (§ 9 Abs. 2b BauGB)*

Grundsätzlich ist für die Erarbeitung einer Gesamtstrategie für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten noch zu betonen, dass eine Begrenzung von Vergnügungsstätten auf den heutigen Bestand allein nicht möglich ist. Dadurch würden Neuansiedlungen ausgeschlossen werden. Die Argumentation „dahinter“, es gäbe praktisch „schon genug“ Vergnügungsstätten in einer bestimmten Stadt, hält einer gerichtlichen Prüfung nicht stand. Denn: Auch wenn in einer Kommune bereits Vergnügungsstätten ansässig sind, so kann aufgrund fehlender, allgemein akzeptierter und definierter Kennziffern zur verträglichen Ausstattung mit Vergnügungsstätten in einer Kommune nicht eine Sättigung des Marktes bzw. quantitative Obergrenze für Ansiedlungen definiert werden. Eine derart gelagerte Konzeption wäre quasi als (nicht rechtmäßige) Verhinderungstaktik zu verstehen, die in die Ansiedlungsprozesse nicht nur räumlich steuernd eingreift. Hierin besteht übrigens einer der zentralen Unterschiede zur Einzelhandelssteuerung, bei der sehr wohl mit Kennziffern, beispielsweise einer maximal möglicher Kaufkraftbindungsquote von 100% und daraus Ableitung eines geringen/noch großen Ansiedlungspotenzials, argumentiert werden kann. Somit sind zwingend bestimmte Gebiete auszuweisen, an denen Ansiedlungen zukünftig möglich sind und die somit Ansiedlungsflächen über den Bestand hinaus umfassen.

Bei der Definition der Standorte sind die städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld genau zu betrachten. Grundsätzlich sinnvoll kann dabei natürlich sehr wohl eine Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf das Umfeld heute bestehender Vergnügungsstätten sein. Allerdings muss dann bei einer dadurch entstehenden „Massierung“ von Vergnügungsstätten an einem Mikrostandort immer darauf geachtet und geprüft werden, ob hierdurch nicht in hohem Maße Trading-down-Tendenzen zu erwarten sind und deshalb andere Gebiete für eine Ansiedlung bestimmter Typen – abseits bestehender Vergnügungsstätten – eher zu empfehlen sind. Zudem sind bei Spielhallen die Abstandsregelungen gemäß Glücksspieländerungsstaatsvertrags respektive des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Zusammenfassend: Eine Verhinderung von weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ist nicht möglich. Letztlich kann eine Steuerung nur über eine geordnete Ansiedlungsstrategie erfolgen, die hier durch die Begrenzung auf bestimmte Standorte die räumliche Entwicklung lenkt und so negative städtebauliche Auswirkungen zu minimieren versucht.

#### **2.1.4 Geänderte Rahmenbedingungen im städtebaulichen Sinne durch den Glücksspieländerungsstaatsvertrag und das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg**

##### a) Vorbemerkungen:

Neben den planungsrechtlichen Instrumenten zur Steuerung von Vergnügungsstätten haben sich in den letzten Monaten noch weitere wesentliche Änderungen durch den neuen Glücksspieländerungsstaatsvertrag sowie das hieraus abgeleitete Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg ergeben.

Es ist darauf zu verweisen, dass die Regelungen des Glücksspieländerungsstaatsvertrags respektive des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg nicht dem Gewerbe- oder Baurecht unterzuordnen, sondern gleichrangig zu behandeln sind. Konkret bedeutet dies:

- **Aus baurechtlicher Sicht** ergeben sich zunächst aus dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag und dem Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg **keine Veränderungen**.
- **Bei der Umsetzung von Vergnügungsstättenkonzeptionen sind Regelungen des Glücksspieländerungsstaatsvertrags respektive des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg aber sehr wohl zu beachten.** Es sind also beispielsweise Mindestabstandsregelungen zu bestimmten Einrichtungen bei der Ansiedlung von Spielhallen zu beachten. Damit kann es zur Situation kommen, dass ein baurechtlich zulässiger Standort gemäß Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg nicht mehr möglich ist.

Auch wenn die Kommunen weiterhin die kommunale Planungshoheit in eigener Hand haben, so greift der Glücksspieländerungsstaatsvertrag doch in verschiedene planungsrechtliche Belange ein, um die Steuerung von Vergnügungsstätten und im Besonderen von Spielhallen zu regeln. Die Begründung für dieses Vorgehen besteht in der Absicht der Vorbeugung vor Spielsucht, die durch eine Abstandsregelung **von Spielhallen untereinander (Verbot von Mehrfachkonzessionen) sowie einen Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen** umgesetzt wird.

b) Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag:

Wesentliche Inhalte des **Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages**, der zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist und bundesweit einheitliche Regelungen (Ausnahme: Bundesland Schleswig-Holstein) trifft, sind:

Regelungen für **Spielhallen**:

- **keine Zulässigkeit von Mehrfachkonzessionen** oder mehreren Spielhallen in einem baulichen Verbund.
- Es ist ein **Mindestabstand** zwischen diesen Einrichtungen einzuhalten, der in den Ländern näher bestimmt werden kann.

- Bestehende Spielhallen haben einen **Bestandsschutz** von 5 Jahren, danach sind beispielsweise Betriebe mit einer Mehrfachkonzession dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag anzupassen. Das heißt, an solchen Standorten ist künftig nur noch eine Spielhalle erlaubt.

#### Regelungen für **Wettbüros**:

- Die Zahl der zu erteilenden Konzessionen zur Durchführung von Sportwetten wurde **länderübergreifend auf 20 Konzessionen begrenzt**. Diese wurden in Form einer Experimentierklausel zunächst auf sieben Jahre beschränkt.
- Die Länder begrenzen die Zahl der Wettvermittlungsstellen.

#### c) Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg:

Das Land Baden-Württemberg regelt in einem eigenen **Landesglücksspielgesetz** die erforderlichen Ausführungsregelungen zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg wurde am 15. November 2012 vom Landtag verabschiedet. Inhalte sind unter anderem:

#### Regelungen für **Spielhallen**:

- **Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben.**
- Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
- **Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.**
- Für Spielhallen, für deren Betrieb eine Erlaubnis vor dem 28. Oktober 2011 erteilt wurde, gilt entsprechend dem Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag ein Bestandsschutz bis zum 30. Juni 2017. Nach dessen Ablauf kommt eine **Härtefallklausel**.

**sel** zur Anwendung. Für Spielhallen, deren Betrieb erst nach dem 28. Oktober 2011 erlaubt wurde, gilt ein Bestandsschutz nur bis zum 30. Juni 2013. Im Falle der Anwendung der Härtefallklausel ist der Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, nicht zu unterschreiten.

- **Der Mindestabstand von 500 m zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern oder Jugendlichen dienen (insbesondere Schulen oder Jugendheime), gilt nur für neue Spielhallen** (vgl. Landesglücksspielgesetz, Begründung, Seite 113). Als **Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern oder Jugendlichen dienen, zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Spielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen.** Hingegen sind Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, aufgrund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, diese Gefahren zu realisieren und daher insoweit nicht schutzbedürftig (vgl. Landesglücksspielgesetz, Begründung, S. 105). Wenn ein Betrieb allerdings den Inhaber wechselt und damit eine neue Erlaubnis erforderlich wird, kommt § 42 Absatz 3 uneingeschränkt zur Anwendung. Das heißt, dass der Mindestabstand von 500 m eingehalten werden muss (vgl. Landesglücksspielgesetz, Begründung, S. 113).

#### Regelungen **Sportwetten**:

- Die Zahl der Wettvermittlungsstellen der Konzessionsnehmer ist auf höchstens 600 begrenzt und ist auf die Konzessionsnehmer gleichmäßig zu verteilen.

**Wichtig: Insgesamt ist aber weiterhin darauf zu verweisen, dass ein Totalausschluss letztlich auch auf dieser Begründungsbasis nicht zulässig ist.**

#### **2.1.5 Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten**

Bei der Frage, wo Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen, sind die spezifische Vor-Ort-Situation und die **funktionale Integration bzw. Anpassung an das städtebauliche**

**Umfeld** zu berücksichtigen<sup>5</sup>. Eine funktionale Integration bzw. Anpassung einer Nutzung besteht beispielsweise dann, wenn eine Nutzung nicht zu einer Unterbrechung der sonst anzutreffenden Nutzungen (zum Beispiel Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnfunktion) im Umfeld führt oder die Nutzung eine nicht wesentlich andere Kundenstruktur aufweist. Salopp formuliert geht es bei der Bewertung möglicher Ansiedlungsstandorte für Vergnügungsstätten um die „Aufnahmefähigkeit“ des jeweiligen Standortes für Vergnügungsstätten. Die Aufnahmefähigkeit wiederum hängt vom Typ der Vergnügungsstätte einerseits und dem faktischen Gebietscharakter des Standortes andererseits ab.

Eine fehlende funktionale Anpassung an das Umfeld kann mit negativen Begleiterscheinungen verbunden sein: Neben den offensichtlichen Problemen wie der **Lärmbelästigung** oder der **Beeinträchtigung des Stadtbildes** durch aggressive Werbung und verklebte Schaufenster können früher oder später auch Probleme wie die Veränderung des **Bodenpreisgefüges** oder ein **Trading-Down-Prozess**<sup>6</sup> auftreten. Weiterhin könnten sich **soziale Konflikte**, bspw. durch die Nähe zu relevanten sozialen Einrichtungen ergeben. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Problematiken, die eine Steuerung und somit einen Ausschluss in bestimmten Gebieten notwendig machen. Dabei geht es nicht um die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da sich z.B. auch in Kerngebieten Gründe ergeben können, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten nach sich ziehen (vgl. u.a. VG Stuttgart, Urteil vom 16.03.10, - 13 K 1331/09, OVG Hamburg, Urteil vom 12.12.07, - 2 E 4/04 N, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.03.05, - 3 S 1524/04), wie z.B. Trading-Down-Prozesse oder auch Beeinflussung des Geschäftsumfeldes sowie Verdrängung von Einzelhandel.

Diese negativen Beeinflussungen variieren deutlich zwischen den verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten und sind jeweils konkret auf die ortsspezifischen Gegebenheiten abzustimmen, so dass hier keine allgemeingültigen Regelungen getroffen werden können, die die allgemeine Steuerung zulassen würden (vgl. Urteil des BVerwG, 4 B 182/92 vom 21.12.92).

---

<sup>5</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 – 4 BN 9.08, OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.2007 - 8 A 10066/07.

<sup>6</sup> Urteil des VG Neustadt an der Weinstraße, Urteil vom 12.08.2010 – 4 K 272/10: „Ein Trading-Down-Effekt ist dann zu befürchten, wenn durch eine konzentrierte Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben in einem Baugebiet dessen Attraktivität für andere Gewerbebetriebe einerseits gemindert, andererseits aber auch ein Verdrängungsprozess zum Nachteil des herkömmlichen Gewerbes letztlich dadurch eingeleitet wird, dass Vergnügungsbetriebe aufgrund ihrer vergleichsweise höheren Ertragsmöglichkeit bei geringerem Investitionsaufwand in der Lage sind, höhere Pachten zu zahlen und so die Immobilienpreise in einer Weise steigen, so dass eine Betriebsansiedlung anderer Gewerbe auf Dauer nicht lohnend ist (vgl. BayVGH, Beschluss 13. Februar 2008 - 15 ZB 07.2200 - juris; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 11. Mai 2005 - 8 C 10053/05.OVG - ESOVGRP).“

Grundsätzlich kann im ersten Moment eine **Einzelfallentscheidung** eine Ansiedlung verhindern, insgesamt ist aber eine **Gesamtstrategie** für das Stadtgebiet zielführend, die bestimmte Gebiete aufzeigt, an denen eine Vergnügungsstättenansiedlung nur geringe Folgen erwarten lässt, dafür aber in Bebauungsplangebietten bei denen zuvor genannte negative Begleiterscheinungen wahrscheinlich sind, von Vergnügungsstätten freizuhalten. Es ergibt sich somit die Empfehlung einer **Positivplanung**, die alle relevanten Bebauungsplangebiete analysiert. Dieses Vorgehen ist auch in vorliegender Konzeption verfolgt worden.

### 2.1.6 Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland

Eine umfassende Steuerung ist jüngst v.a. aufgrund des starken Anstiegs an Spielhallenansiedlungen notwendig. Hintergrund des Anstiegs ist die Änderung der Spielverordnung<sup>7</sup>, wodurch höhere Renditeerwartungen resultieren.

Spielhallen in ihrer heutigen Form gibt es in Deutschland seit den **1970er Jahren**. Im Jahr **2007 und 2008** hat sich die Zahl der Spielhallen allerdings **überproportional erhöht** (vgl. ifo-Studie Wirtschaftsentwicklung Unterhaltungsautomaten 2008 und Ausblick 2009, Februar 2009). Neben innerstädtischen Standorten werden auch **immer häufiger Standorte in Gewerbegebieten** oder an stark befahrenen **Ausfallsstraßen** von Vergnügungsstättenbetreibern angefragt. Hier wird häufig eine deutlich über die Kerngebietstypik hinausgehende Größenordnung gewählt. Weiterhin waren Agglomerationen bzw. **mehrere Konzessionen unter einem Dach** durch einen Betreiber in den letzten Jahren immer häufiger, da auf diesem Wege teilweise Regelungen zur Kerngebietstypik umgangen werden können und gleichzeitig mehr Spielautomaten aufgestellt werden können. Dieser Entwicklung wurde allerdings durch die Abstandsregelungen gemäß Glücksspieländerungsstaatsvertrags respektive des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg entgegengewirkt, die Mehrfachkonzessionen untersagt.

Im Rahmen der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption wurden neben den genannten Spielhallen aber auch alle anderen als Vergnügungsstätte eingestuft Einrichtungen untersucht sowie ergänzend auch Bordelle berücksichtigt. Vergnügungsstätten weisen ein sehr

---

<sup>7</sup> Die SpielV aus dem Jahre 2006 umfasst verschiedene Änderungen, die neben dem Spielablauf u.a. besagt, dass nun ein Spielautomat je 12qm (zuvor 15qm) und maximal 12 (zuvor 10) Geldspielgeräte in Spielhallen betrieben werden dürfen. Weiterhin ergaben sich Änderungen bezüglich der Aufstellung von Fun-Games und der minimalen Zeitbegrenzung zwischen zwei Spielen.

unterschiedliches Akzeptanz- aber auch Störpotenzial auf, so dass hier differenzierte Empfehlungen für die zukünftige Ansiedlungsstrategie erarbeitet werden müssen. Dabei sind beispielsweise Diskotheken oder auch Multiplex-Kinos zu nennen. Während erst genannte in der Nähe von Wohnbebauung aufgrund der nächtlichen Lärmemissionen deutliches Konfliktpotenzial mit sich bringt, sind Kinos hingegen häufig positive Frequenzbringer für Innenstädte, die sogar erwünscht sind.

Ergänzend zu den rechtlichen Vorgaben für Vergnügungsstätten sind im spezifischen Fall auch die bestehenden Entwicklungskonzeptionen zu beachten, die gewisse räumliche Strategien festlegen und die durch die vorliegende Konzeption sinnvoll ergänzt und folglich nicht konterkariert werden sollen.

Nachdem nun die allgemeinen Rahmenbedingungen für Vergnügungsstätten erläutert wurden, ist im Folgenden auf bereits bestehende Konzepte in Singen, die von Relevanz auch bei einer aktiven Steuerung von Vergnügungsstätten sein könnten, einzugehen.

## 2.2 Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Singen

Um tatsächlich ein strategisch orientiertes Konzept zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten am Standort Singen erstellen zu können, müssen bestehende, **raumbedeutsame Konzeptionen** berücksichtigt und die zu erarbeitende Vergnügungsstättenkonzeption darauf abgestimmt werden.

Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang v.a. eine **Einzelhandelskonzeption** mit einem entsprechenden Standortkonzept als integralem Bestandteil. Darüber hinaus können auch Überlegungen im Rahmen eines etwaigen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** (städtebaulicher Rahmenplan, **Stadtentwicklungskonzept** usw.) bei Überlegungen im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes von Bedeutung sein. Schließlich sind ebenfalls Konzepte zur künftigen Steuerung von **Gewerbeansiedlungen**, standortbezogen meist dokumentiert in Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, von Bedeutung.

Die Stadt **Singen** verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** (2003), das sich derzeit in Fortschreibung befindet (beides auf Basis von Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg) sowie über ein **Innenstadtentwicklungsprogramm Singen 2020 aus dem Jahr 2008**, erstellt durch das **Büro fahle stadtplaner**. Da die aktuellen Planungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Strategie für die Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung sinnvoll ergänzen und nicht konterkarieren sollen, sind die wichtigsten Ergebnisse im Folgenden überblickartig dargestellt und werden bei der Erarbeitung der individuellen Vergnügungsstättenkonzeption für Singen berücksichtigt.

**Übersicht über zentrale Ergebnisse / Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sowie des Innenstadtentwicklungsprogramms:**

|   | <b>Einzelhandelskonzept</b>  | <b>Innenstadtentwicklungsprogramm</b>   |
|---|--|---|
| Zentrale Analyseergebnisse (Auswahl):     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittliche Einzelausstattung</li> <li>• drei unterschiedliche Lagequalitäten in der Innenstadt</li> <li>• dezentraler Einzelhandelschwerpunkt nördlich der Georg-Fischer-Straße und zukünftig auch südlich der Georg-Fischer-Straße (Tiefenreute, Gaisenrain) einschließlich des Bereichs Industriestraße und „Unter den Tannen“</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel einer engeren Innenstadt mit einem Kernbereich um die beiden Fußgängerzonen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße</li> <li>• für die Innenstadtrandbereiche müssen mittelfristig andere Funktionszuweisungen gefunden werden</li> </ul>  |
| Grundsätzliche Strategie:                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Innenstadt weiter stärken</u></li> <li>• Bewertung verschiedener Typen von Nahversorgungslagen und deren adäquate Weiterentwicklung</li> <li>• Einteilung der Gewerbe- und Industriegebiete in drei Zonen mit unterschiedlichen Einzelhandelsrestriktionen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertungen der Innenstadt nach verschiedenen thematischen Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehr</li> <li>- öffentlicher Raum</li> <li>- Versorgung</li> <li>- Wohnen und Gemeinschaft</li> <li>- Kultur und Unterhaltung</li> </ul> </li> </ul>  |
| Ziele der Konzeption (Auswahl):           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisierung und Ausbau der Erfolge hinsichtlich der Konsolidierung der Innenstadt und Nahversorgungslagen als zentrale Einzelhandelsstandorte</li> <li>• <u>Verhinderung der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns</u></li> <li>• Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage</li> <li>• Vermeidung der Verdrängung von normalen Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebietslagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klare Definition der „Einkaufsinnenstadt“ in den 1A und 1B Lagen</li> <li>• <u>Die Querverbindungen zwischen der 1A und 1B Lage müssen aufgewertet werden</u></li> <li>• <u>Funktionale Neuordnung der 2a und 2b Lagen (Wohnen, Dienstleistung, Kultur, Erholung)</u></li> <li>• Aufwertung und Neuordnung der Plätze in der Innenstadt</li> <li>• <u>Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort</u></li> <li>• <u>Vermeidung von „Trading-Down-Prozessen“ und Revitalisierung der Brachflächen / Leerstände</u></li> <li>• Zeitgemäße Gliederung, Gestaltung, Möblierung und Beleuchtung des öffentlichen Raums der Fußgängerzone</li> </ul> |
| Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der entsprechenden Ziele, v.a. auch des Standortkonzeptes, ist heute allgemein anerkannt und eine ausreichende städtebauliche Begründung liegt vor (vgl. VG Gießen, Urteil vom 05.07.07, - 1 G 1231/07)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der entsprechenden Ziele, v.a. auch des Standortkonzeptes, ist heute allgemein anerkannt und eine ausreichende städtebauliche Begründung liegt vor (vgl. VG Gießen, Urteil vom 05.07.07, - 1 G 1231/07)</li> </ul>   |

Quelle: imakomm AKADEMIE, zusammengestellt aus: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Singen“ (GMA, 2003) und „Innenstadtentwicklungsprogramm Singen 2020“ (GMA, 2008). Hervorgehoben / unterstrichen: Besonders relevante Aussagen aus den Konzepten.

## 2.3 Fazit

Der **Begriff der Vergnügungsstätte** ist nicht abschließend definiert. Entsprechend besteht auch nicht ein "richtiger Weg" zur Steuerung von Ansiedlungen aus dem Bereich Vergnügungsstätten.

Die vorliegende Konzeption verfolgt (1) daher einen Ansatz, bei dem unterschiedliche **Typen von Vergnügungsstätten** mit unterschiedlichen Störpotenzialen für das jeweilige Standortumfeld unterschieden werden. Gleichwohl kommt den Typus Spielhalle angesichts der aktuell gehäuften Ansiedlungsanfragen die höchste Brisanz zu. (2) Zudem ist der Ansatz **umfassend**, d.h. es wird das gesamte Stadtgebiet mit allen relevanten Baugebieten gemäß BauN-VO sowie allen unbeplanten Gebieten (§ 34-Gebiete) berücksichtigt

Für eine aktive und städtebaulich sinnvolle Steuerung künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten müssen **bereits bestehende Konzepte der Stadt Singen mit Relevanz für das Thema Vergnügungsstätten und mit räumlichen Aussagen berücksichtigt** werden. Sowohl das aktuell bestehende Einzelhandelskonzept als auch das Innenstadtentwicklungsprogramm betonen die Notwendigkeit einer Stärkung / Aufwertung der Innenstadt respektive das Vermeiden von Entwicklungen, die zu einem Trading-Down in der Innenstadt, insbesondere abseits der 1A-Einkaufslagen, führen könnten:

- Die Innenstadt stellt das wichtige Zentrum auch im Sinne der Versorgung mit Leistungen im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen dar. Die städtische Struktur mit der deutlichen Trennung der Wohngebietslagen in der Süd- und Nordstadt sowie in mehrere Stadtteile, die sich in räumlich getrennter Lage befinden, vergrößert zusätzlich die Wichtigkeit, die wohnortnahe Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.
- In den Gewerbegebieten wird schon heute die Strategie der Freihaltung von Flächen für Gewerbebetriebe im Sinne der Konzentration von Einzelhandel auf einzelne ausgewählte Bereiche verfolgt, die auch im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption weiterhin berücksichtigt wird. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig hier die Ansiedlungen auf bestimmte Gebiete zu beschränken, um eine vollständige Durchmischung zu vermeiden und so auch Gewerbebetrieben weiter Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten und die vorgenommenen Anstrengungen über die Einteilung nach Nutzungsbereichen nicht zu konterkarieren.

Damit sind die allgemeinen sowie die spezifischen Rahmenbedingungen in Form von bestehenden Entwicklungskonzepten mit räumlichem Bezug in Singen aufgezeigt. Im Folgenden wird der Bestand an Vergnügungsstätten in Singen analysiert.

### **3 Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Singen**

Für die Ist-Analyse am Standort Singen gilt: In einem ersten Schritt wurde eine Erhebung der in Singen derzeit befindlichen Vergnügungsstätten durchgeführt. Dabei wurden anhand einer Vor-Ort-Begehung und einer Fotodokumentation neben der Vergnügungsstätte selbst auch das Umfeld und weitere relevante Aspekte bewertet, die in der Methodik genauer beleuchtet werden.

#### **3.1 Methodik**

Die Erhebung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen wurde anhand einer Begehung aller von der Stadtverwaltung genannten Vergnügungsstätten vorgenommen. Weiterhin wurden vergnügungsstättenähnliche Betriebe berücksichtigt und mit aufgenommen, die im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten aufgefallen sind. Dies dient v.a. der Feststellung von Konzentrationen von Betrieben, die sich zusammen negativ auswirken können. Dazu zählen neben Vergnügungsstätten eben auch Betriebe, wie Bars mit Spielautomaten oder regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen, die im eigentlichen Sinne gastronomische Betriebe darstellen aber gleichzeitig auch ähnliche Störpotenziale wie Vergnügungsstätten aufweisen können.

Hinweis: Eine Vollständigkeit der Erhebung der Betriebe wurde angestrebt. Selbst jedoch bei etwaigem „Übersehen“ eines vergnügungsstättenähnlichen Betriebes kann von einer fundierten Grundlage für die Ableitung einer umfassenden Strategie ausgegangen werden.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten wurden anhand folgender **Bewertungskriterien** erhoben:

- Typ
- Lage
- Sichtbarkeit
- Standortwirkungen, z.B.:
  - Außenraum
  - Gestaltung
  - Sichtbarkeit/Wahrnehmbarkeit
  - Trading-Down-Prozesse
  - Integration / Anpassung an das Umfeld
- Außenauftritt, wenn möglich auch Innengestaltung
- derzeitige Umfeldnutzungen
- Qualität des Umfeldes
- Nähe zu weiteren Vergnügungsstätten (Agglomerationen)

Die Bewertungen wurden anhand einer umfangreichen Fotodokumentation ergänzt. Die konkreten Bewertungen sind dem Anhang der Analyse zu entnehmen.

### **3.2 Bestandsanalyse**

Folgende Vergnügungsstätten konnten im Stadtgebiet von Singen zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2010 festgehalten und nach den in der Methodik festgehaltenen Bewertungskriterien eingeordnet werden. Der Bestand wurde im Februar 2017 auf Basis einer Vor-Ort-Begehung im Bereich Rielasinger Straße / Untere Haselstraße nochmals ergänzt.

## Übersicht über die Vergnügungsstätten in Singen

|   | Name                                  | Typ   | Lage                       |
|---|---------------------------------------|---|----------------------------|
| 1   | US Bowling und Spielodrom             | Spielhalle mit Bowling Center und Billard Dart im gleichen Haus | Werner-von-Siemens-Str. 22 |
| 2   | Top 10                                | Diskotheek  | Otto-Hahn-Str. 5           |
| 3   | Casino Zebra Lounge                   | Spielhalle  | Pfaffenhäule 50            |
| 4   | Casino Royal                          | Spielhalle  | Forststr. 4                |
| 5   | Erdbeermund                           | Diskotheek  | Georg-Fischer-Str. 21-29   |
| 6   | Nevada Bar & Spielothek               | Spielhalle  | Rielasinger Str. 73        |
| 7   | Casino Novolino                       | Spielhalle  | Hegaustr. 24               |
| 8   | Jet In                                | Spielhalle  | Schwarzwaldstr. 17         |
| 9   | Cash Casino                           | Spielhalle  | August-Ruf-Str. 16         |
| 10  | Penalty                               | Wettbüro  | Ekkehardstr. 31            |
| 11  | Joker Casino                          | Spielhalle  | Ekkehardstr. 101           |
| 12  | Kingz Casino                          | Spielhalle  | Ekkehardstr. 47            |
| 13  | Spielhallen Spielodrom sowie Eleonore | Spielhallen   | August-Ruf-Str. 2          |
| 14  | Cineplex                              | Kino  | Bahnhofstr. 15             |
| 15  | Jackpot Casino                        | Spielhalle  | Laubwaldstraße 17          |
| 16  | myfriend (ehem. XO Bar)               | Bar mit Musikveranstaltungen                                    | direkt im Hauptbahnhof     |
| 17  | Billardcafé                           | Einrichtung mit sportivem Charakter                             | Hauptstr. 13               |
| 18  | Cabaret Maxim                         | Einrichtung mit sexuellem Charakter                             | Hegaustr. 24               |
| 19  | Bandoleros (ehem. Das OSKAR)          | Diskotheek  | Bahnhofstraße 17           |
| 20  | Das Erika                             | Restaurant / Café mit Tanzveranstaltungen                       | Rielasinger Straße 170     |
| <b>Vergnügungsstättenähnliche Betriebe<sup>8</sup></b>                                    |                                       |   |                            |
| 21  | no one Bar Cafe Lounge                | Bar mit Musikveranstaltungen                                    | Fittingstr. 17a            |
| 22  | Exil                                  | Bar mit Musikveranstaltungen                                    | Hauptstr. 8                |
| 23  | Pfiffi-Pub / Bistro Glückspilz        | Gaststätte mit Spielautomaten                                   | Erzbergerstr. 7            |
| Quelle: Bestandserhebung der imakomm AKADEMIE im Zeitraum Oktober 2010; Ergänzungen 2017. |                                       |   |                            |

<sup>8</sup> nicht als Vergnügungsstätten einzuordnen, aber für die Wirkung auf das Umfeld trotzdem zu beachten

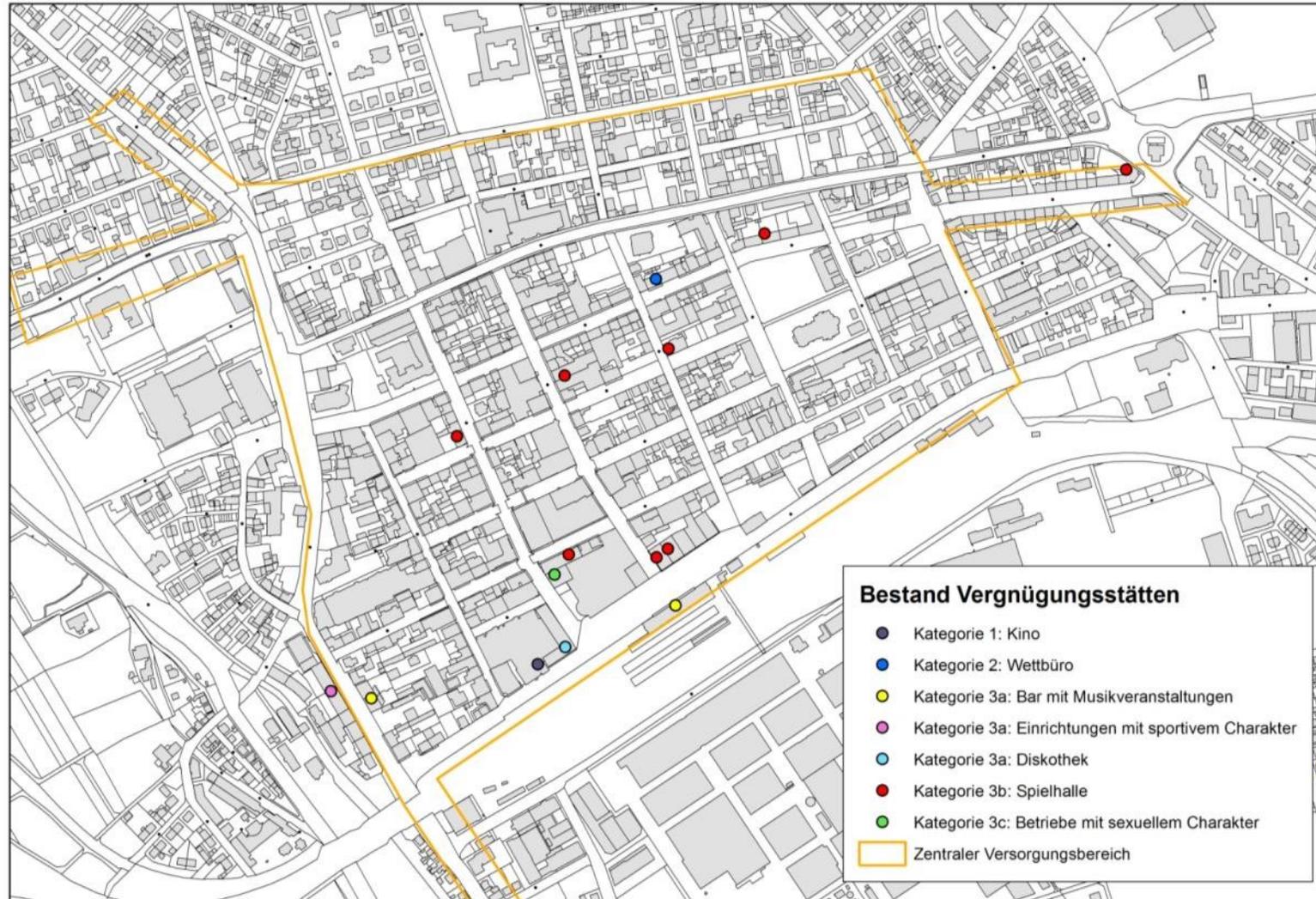
### **3.2.1 Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Singen**

#### Bestand in der Innenstadt von Singen:

Die Vergnügungsstätten in Singen verteilen sich weit über das Kernstadtgebiet. Spielhallen stellen dabei die am häufigsten vertretene Kategorie dar. In der Innenstadt ist bei den bestehenden Vergnügungsstätten aber ein klarer räumlicher Schwerpunkt auszumachen. Neben mehreren Spielhallen, sowohl im Bahnhofsumfeld als auch in sonstigen Lagen, sind auch das Kino der Stadt Singen als positiver Frequenzbringer sowie verschiedene Bars zu finden, die hier eher vergnügungsstättenähnliche Betriebe darstellen, jedoch ebenfalls berücksichtigt wurden.

Die folgende Abbildung zeigt nochmals überblicksartig die Lage der erhobenen Vergnügungsstätten in Singen.

## Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Singen



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

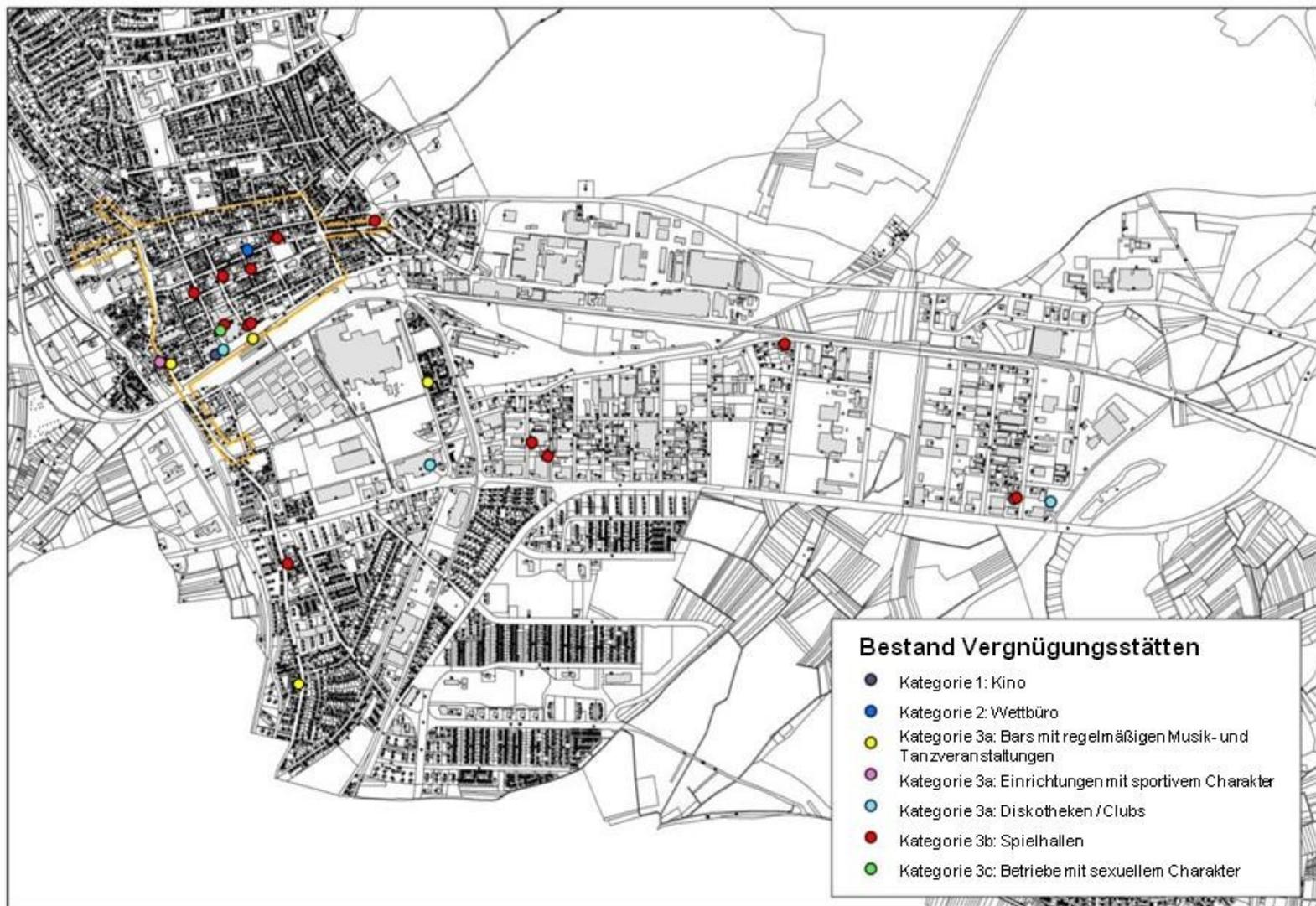
Restliches Stadtgebiet von Singen:

Ergänzend verteilen sich die restlichen Vergnügungsstätten v.a. auf die Gewerbegebietslagen nördlich der Georg-Fischer-Straße, wobei gegenwärtig eine Konzentration nur im Bereich Fazz und Top 10 festzuhalten ist, während sich v.a. die ansässigen Spielhallen im Gebiet eher in Solitärlagen befinden.

Ergänzend befinden sich in der Süd- und Nordstadt nur vereinzelt Vergnügungsstätten, die sich in Solitärlage an den Ausfallsstraße angesiedelt haben.

Die folgende Karte zeigt nochmals die räumliche Verteilung der bestehenden Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Singen auf.

## Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Singen



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

### 3.3 Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Singen – Grundlage für die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen

Wie gezeigt werden konnte, existieren unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten. Grundsätzlich können diese Vergnügungsstättentypen anhand ihrer Störpotenziale in bestimmte **Kategorien** zusammengefasst werden. Eine Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten kann daher sinnvollerweise sachlich diese Kategorisierung aufgreifen und räumlich differenziert vorgehen. Denn: Die Kategorien von Vergnügungsstätten weisen nicht nur unterschiedliche Störpotenzialgrade auf. Teilweise sind sie vielmehr sogar geeignet, beispielsweise das innerstädtische Angebot zu ergänzen und ggf. durch eine Erhöhung der Kundenfrequenz zu befruchten. Dies ist aber in jedem individuellen Fall auch abhängig von den Strukturen vor Ort, wie der Stärke und Größe der Innenstadt.

Bei der Kategorisierung ist zu vermerken, dass es sich hierbei um allgemeine Bewertungen handelt, von denen einzelne Vergnügungsstätten natürlich auch abweichen können. Grundsätzlich sind folgende Faktoren relevant:

- Lärm, störende Emissionen
- Integration in Umgebung, Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung
- soziale und kulturelle Auswirkungen<sup>9</sup>

Daraus sind aus einer einfachen Bewertung nach negativem Störpotenzial drei Kategorien zu bilden:

- **Kategorie 1:** Vergnügungsstätten mit einem im Allgemeinen geringen Störpotenzial und einer vergleichsweise hohen Akzeptanz bei der Bevölkerung. Diese Kategorie der Vergnügungsstätte führt insgesamt gesehen sogar eher zu einer Verbesserung des Umfeldes, da sich eine erhöhte Fußgänger- und Besucherfrequenz ergibt und negative Auswirkungen eher gering ausfallen. Die Besucher dieser Kategorie verteilen sich grundsätzlich breiter über verschiedene Schichten der Gesamtbevölkerung. Zu dieser Kategorie 1 zählen im Falle von Singen ausschließlich Kinos.

---

<sup>9</sup> Letztlich dürfen moralische Gründe keinen Ausschluss einer Vergnügungsstätte begründen. Allerdings ist die allgemeine Akzeptanz bestimmter Typen von Vergnügungsstätten grundsätzlich natürlich ein wichtiger Faktor für eine mögliche Ansiedlung.

- Die **Kategorie 2** umfasst grundsätzlich die Typen der Vergnügungsstätten, die einen durchschnittlichen Störfaktor aufweisen, aber auch in vielen Stadtgebieten aufgrund einer noch breiten Akzeptanz möglich sind, da nur wenige städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung sprechen. Dazu zählen Wettbüros, die grundsätzlich nur eine geringe Auswirkung auf das Umfeld haben, sowie Internet-Cafés mit einer vorwiegenden Konzentration auf das Spielen. In beiden Fällen sind die Einflüsse auf das Umfeld als noch gering einzustufen.
  
- **Kategorie 3** weist grundsätzlich die höchsten Störpotenziale auf und bedarf in der Ansiedlungsplanung der größten Beachtung. Hierunter fallen Spielhallen, die aufgrund ihres Außenauftritts und der geringen allgemeinen Akzeptanz nicht in sämtlichen Stadtbereichen denkbar sind. Außerdem sind hier Diskotheken und Clubs sowie vergleichbare Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen aufgrund eines hohen Lärmpegels in den Nachtstunden einzuordnen. Zuletzt sind es die Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die ein hohes Konfliktpotenzial nach sich ziehen. Im Allgemeinen ist aufgrund der unterschiedlichen Störpotenziale innerhalb dieser Kategorie nochmals zu separieren.
  - Dabei ist zum einen der Freizeitsektor zusammenzufassen, der aufgrund von Lärmstörungen Konflikte auslösen kann, aber im Allgemeinen von weiten Bevölkerungsteilen genutzt wird. Zu dieser **Kategorie 3a** zählen demnach Clubs und Diskotheken, Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen sowie auch Einrichtungen mit sportivem Hintergrund, also Billardhallen und Bowlingbahnen.
  - Weiterhin sind der **Kategorie 3b** Spielhallen zugeordnet, die auch oftmals negative Einflüsse auf das Gesamtbild der Umgebung sowie soziale Konflikte auslösen und zusätzlich häufig nicht nur in den Nachtstunden öffnen, sondern auch tagsüber betrieben werden.
  - Zur **Kategorie 3c** gehören indes Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die neben der teilweisen Sichtbarkeit auch Störungen durch Lärmemissionen hervorrufen können, wenn es sich um einen diskothekenähnlichen Betrieb handelt. Hierbei können sich in bestimmten Bereichen stärkere Auswirkungen

durch Trading-Down-Tendenzen oder negative Beeinflussungen des Ortsbildes in der Umgebung ergeben, als es bei den Kategorien 1 und 2 der Fall ist.

Die genauen Kategorisierungen sind nochmals der folgenden Tabelle zu entnehmen.

**Allgemeine Einstufung der unterschiedlichen Typen der Vergnügungsstätten in Kategorien**

| Kategorie                                    | Typ  | Bewertung des allgemeinen Störpotenzials |   |   |   | Gesamtbewertung |  |  |  |
|--|--|--|---|---|---|-----------------|--|--|--|
|  |  | Lärmeffekte, störende Emissionen         | Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung / städtebauliche Beeinflussung | Soziale und kulturelle Effekte/Auswirkungen |   |                 |  |  |  |
| 1  | Kinos  | o  | +   | ++  |   |                 |  |  |  |
| 2  | Wettbüros  | o  | -   | -   |   |                 |  |  |  |
| 2  | Internet-Cafés (bei Konzentration auf das Spielen)   | o  | -   | -   |   |                 |  |  |  |
| 3a   | Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen | -  | o   | o   |   |                 |  |  |  |
| 3a   | Einrichtungen mit sportivem Charakter                | -  | o / -*  | +   |   |                 |  |  |  |
| 3a   | Diskotheiken / Clubs                                 | --                                       | o / -*  | o   |   |                 |  |  |  |
| 3b   | Spielhallen  | o  | -   | --  |   |                 |  |  |  |
| 3c   | Betriebe mit sexuellem Charakter                     | -  | --  | --  |   |                 |  |  |  |
| --   |  | sehr negativ                             |   | +   | eher positiv                                    |                 |  |  |  |
| -  |  | eher negativ                             |   | ++  | positiv, kann sogar Aufwertung mit sich bringen |                 |  |  |  |
| o  |  | neutral                                  |   |   |   |                 |  |  |  |
| * Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung |  |  |   |   |   |                 |  |  |  |

### 3.4 Fazit: Gesamtbewertung der aktuellen Angebotssituation

Das derzeitige Angebot an Vergnügungsstätten im Mittelzentrum Singen ist v.a. im innerstädtischen Bereich bereits als relativ hoch zu bezeichnen. In einigen Gebieten erfolgt hier durch die äußere Erscheinung auch schon eine Wirkung auf das Standortumfeld.

Die **innerstädtischen Vergnügungsstätten** sind in weiten Teilen als angepasst zu bezeichnen, was auch an der vorwiegenden Ansiedlung in den Obergeschossen zurückzuführen ist. Allerdings sind im Bahnhofsumfeld aber auch in der Hauptstraße bereits **Abwertungstendenzen** erkennbar, die sich in der Innenstadt von Singen auch schnell auf weitere Bereiche der Innenstadt auswirken können. Die Singener Innenstadt verfügt abseits der 1A Lagen um die August-Ruf-Straße aktuell über einige Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite, die sich bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten schnell negativ auf die gesamte Umgebung auswirken können. Diese Schwächen der Innenstadt von Singen wurden bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept Singens sowie im Innenstadtentwicklungsprogramm konzeptionell umgesetzt.

Grundsätzlich kann bei Vergnügungsstätten – anders als bei der Einzelhandelssteuerung – keine Bewertung von Ansiedlungspotenzialen oder Auswirkungen anhand (quantitativer) Kennzahlen vorgenommen werden, da sowohl die Nachfrage nach Vergnügungsstätten als auch Potenziale nur schwer statistisch zu ermitteln sind. Belastbare Statistiken und von der Rechtsprechung allgemein anerkannte Kennzahlen und Richtwerte liegen nicht vor. Entsprechend kann auch kein noch verbleibendes Ansiedlungspotenzial (beispielsweise in m<sup>2</sup>) errechnet werden. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt.**

Hinweis: Eine umfassende, detaillierte Analyse aller Vergnügungsstätten in Singen gemäß Bestandserhebung inkl. detaillierter Bewertungen befindet sich im Anhang (vgl. Anhang 1).

## 4 Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Singen – Grundlage der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen

### 4.1 Methodik

Als weiterer Schritt wurde nach der Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten in Singen eine **Bewertung aller relevanten Bebauungsplangebiete** vorgenommen. Dazu zählen:

- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete
- §34-Gebiete mit einer Misch- oder gewerblich orientierten Nutzung

Diese Gebiete wurden anhand folgender **Kriterien** bewertet und auf die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingestuft:

- Planungsrechtliche Festsetzung
- Gebietscharakter (derzeitige Nutzungen, Prägung)
- Gebietsstruktur (Brachen, Leerstände)
- bauliche Qualität
- Lage, Erreichbarkeit
- Empfehlungen für Zulassen oder Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Begründung für die Empfehlungen

Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Singen sowie die entsprechenden Ergebnisse speziell zur Innenstadt von Singen komprimiert dargestellt.

#### 4.2 Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Singen

Aus der Funktionsanalyse aller relevanten Baugebietstypen (u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete) gemäß BauNVO sowie aller nicht beplanten Gebiete im Innenbereich (§ 34-Gebiete gemäß BauGB) ergeben sich verschiedene Ergebnisse, die grundlegend für die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind. Ergebnisse zu einzelnen Gebieten sind den Ausführungen im Anhang (vgl. Anhang 2) zu entnehmen, während sich in zusammengefasster Form folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen in Singen **städtebauliche Gegebenheiten, die Konflikte im Sinne potenzieller Störungen wie u.a. Lärm oder Trading-Down-Effekte erwarten lassen**. Dies ergibt sich zum Beispiel aus einer hauptsächlichen Wohngebietsprägung oder bereits vorhandener städtebaulicher Missstände im Gebiet.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der **Flächenverbrauch**, der in den betrachteten Gebieten ebenfalls Berücksichtigung finden muss. In zahlreichen Baugebieten, v.a. in der **Kernstadt** (also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der Teilorte), ist in den Gewerbegebietslagen darauf zu achten, auch Flächen für Gewerbenutzungen bereit zu halten, da hier durch ein Zulassen von Vergnügungsstätten potenzielle Flächen für Gewerbebetriebe verbraucht werden. Gemäß Analyse bestehender Unterlagen in Singen stehen bereits heute nur sehr begrenzt Flächen für Ansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Weiterhin können Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht die Preise von Vergnügungsstätten bezahlen, so dass eine Veränderung des **Bodenpreisgefüges** ebenfalls in bestimmten gewerblich geprägten Gebieten vermieden werden sollte.
- In den im Zusammenhang bebauten Teilen der Stadtteile ist vorwiegend eine Wohnnutzung festzustellen, so dass hier Vergnügungsstätten zu erhöhten Konflikten führen könnten. Vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf dorftypische / regionale Gewerbenutzungen ist eine Ansiedlung in diesen Räumen nicht sinnvoll.

Eine genaue Bewertung der einzelnen Baugebiete ist dem Anhang zu entnehmen, wo die genauen Ausführungen und Begründungen dargelegt werden.

#### **4.3 Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs**

Die Innenstadt von Singen ist als Kerngebiet bzw. teilweise kerngebietstypischer Bereich der Standort, an dem (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten laut BauNVO in weiten Teilen allgemein zulässig sind.

Der Innenstadt kommt somit bei der Festlegung einer Strategie für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich sind immer die konkreten Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen, da die Zulässigkeit der Ansiedlung bestimmter Typen von Vergnügungsstätten hier je nach Stabilität und Nutzung sehr unterschiedliche Auswirkungen nach sich ziehen können. Demnach können auch in der Innenstadt städtebauliche Gründe gegen Ansiedlungen sprechen oder eine Beschränkung auf bestimmte Typen sinnvoll sein, so dass Alternativstandorte auch außerhalb der Innenstadt ausgewiesen werden und dementsprechend das Kerngebiet geschützt wird.

Vor diesem Hintergrund wurde die Einkaufsinnenstadt gemäß der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes einer städtebaulichen und funktionalen Bewertung unterzogen, die anhand einer ausführlichen Fotodokumentation belegt wurde.

#### 4.3.1 Städtebauliche Bewertung der Singener Innenstadt

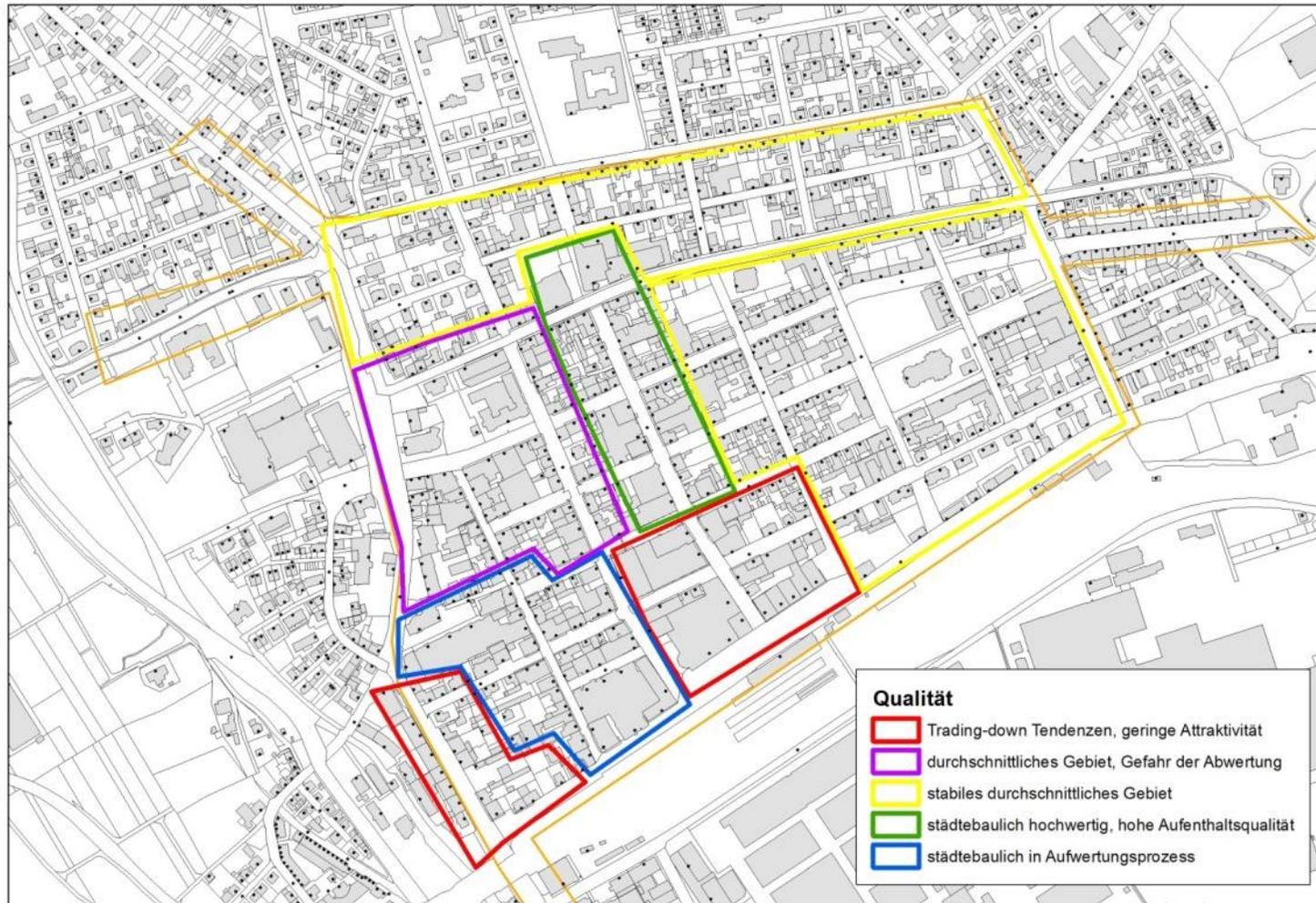
In der Innenstadt von Singen sind in Bezug auf die städtebaulichen Qualitäten deutliche Unterschiede zwischen verschiedenen Bereichen festzustellen. Die Haupteinkaufslagen an der **August-Ruf-Straße** und in weiten Teilen auch an der **Scheffelstraße** weisen hier die höchste Aufenthaltsqualität und städtebauliche Attraktivität auf. In der August-Ruf-Straße befinden sich die meisten großen Magnetbetriebe aus dem Einzelhandelssektor, die eine attraktive Außengestaltung aufweisen. Im Verlauf der August-Ruf-Straße nimmt die Qualität aber nach Süden hin ab und weist im Bahnhofsumfeld deutliche Defizite auf. Dieser Bereich im **Bahnhofsumfeld** ist zusammen mit der **Hauptstraße** als Gebiet mit dem größten städtebaulichen Problemen festzuhalten, so dass hier vorrangig eine städtebauliche Aufwertung zu empfehlen ist.

In der **Scheffelstraße** wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur Attraktivierung unternommen, wie eine einheitliche Beleuchtung, öffentliche Möblierung oder neuwertige Fassadengestaltungen. Die **Verbindungsstraßen zur August-Ruf-Straße** sind allerdings als weniger attraktiv einzustufen und weisen zum einen eine unstrukturierte Gestaltung auf und werden zum anderen durch den Autoverkehr beeinflusst, wie auch im gesamten Norden der Innenstadt, die durch die Querung der starkbefahrenen Ekkehard- und Freiheitstraße durchschnitten werden.

In den Bereichen östlich der August-Ruf-Straße, also um die **Alpenstraße** sowie die **Thurgauer Straße** ist eine intakte Struktur mit einer vermehrten Wohnnutzung sowie Dienstleistungsanbietern gegeben. Die innerstädtischen Nutzungen nehmen hier nach Osten schnell ab. In den nördlichen Innenstadtbereichen wird die Qualität v.a. durch die starke PKW-Belastung an der **Ekkehardstraße und der Freiheitstraße** gemindert. Hier sind beispielsweise im Bereich des Heinrich-Weber-Platzes aber bereits zahlreiche Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung unternommen worden.

Insgesamt ist die vorhandene historische Bausubstanz in der Innenstadt von Singen eher gering.

## Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Singen



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

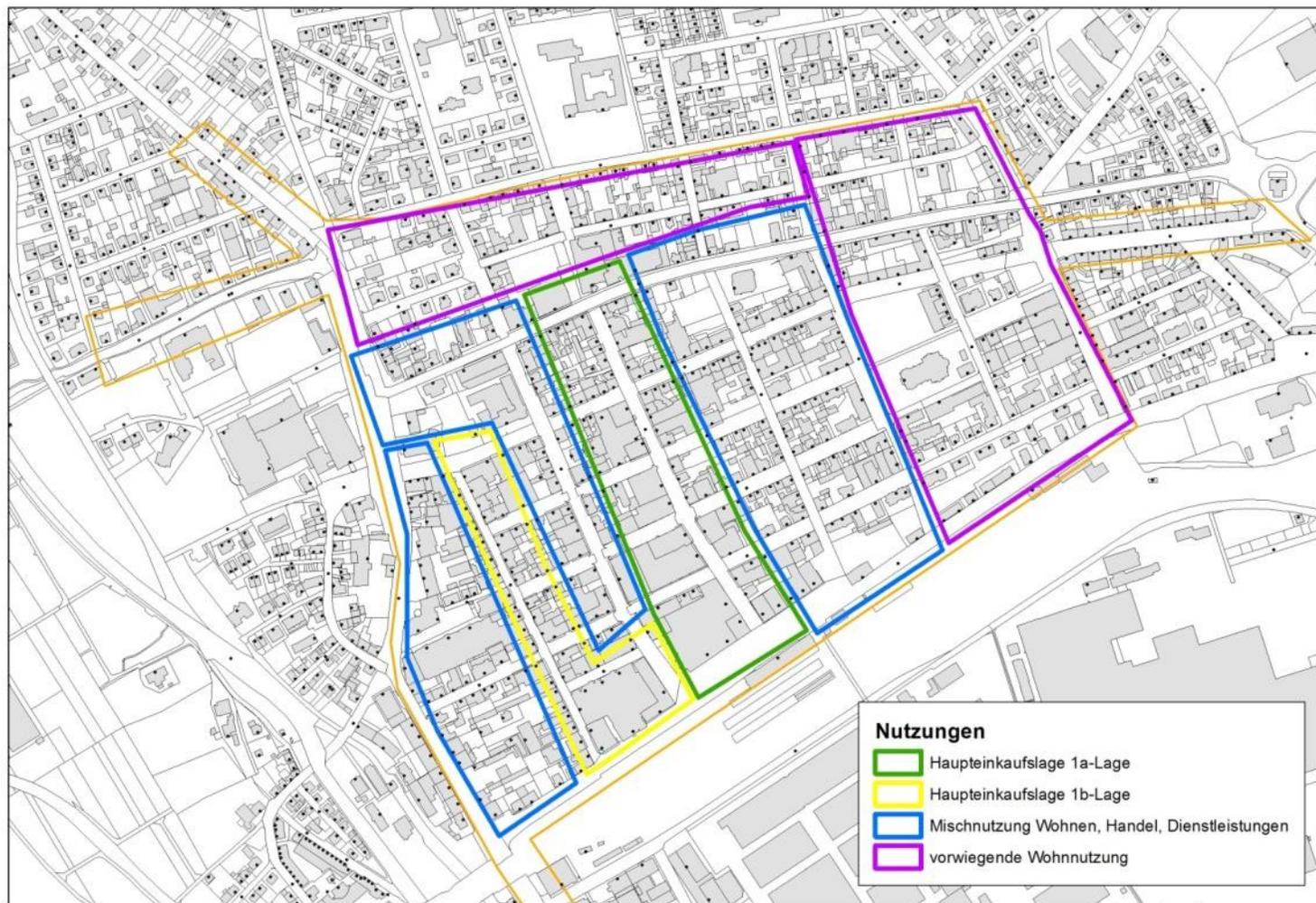
#### 4.3.2 Funktionale Bewertung der Singener Innenstadt

Neben den städtebaulichen Gegebenheiten sind auch die aktuellen **Nutzungen** in den einzelnen Innenstadtbereichen bedeutsam für die Strategie der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

- In der **1A-Lage** der August-Ruf-Straße ist eine vorwiegende **Einzelhandelsnutzung** vorhanden. Hier befinden sich die großen Magnetbetriebe wie Karsstadt, H&M oder heikorn. Diese Einzelhandelslage erstreckt sich vom Bahnhof bis hin zum Heinrich-Weber-Platz / Freiheitstraße. Es handelt sich in weiten Teilen um eine intakte innerstädtische Nutzungsmischung mit Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungsangeboten. Leerstände sind in diesem Bereich kaum vorhanden.
- Die westliche parallelverlaufende Scheffelstraße stellt die innerstädtische **1B-Lage** dar. Auch hier überwiegt in weiten Teilen die Einzelhandelsnutzung, wobei stärker inhabergeführte Fachgeschäfte im Vordergrund stehen. Die 1B-Lage erstreckt sich im Süden auch weiter über die Bahnhofstraße / Erzbergerstraße, da sich hier auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, u.a. die „Postarkaden“, angesiedelt haben.
- Östlich der August-Ruf-Straße wird die Innenstadt schnell von Wohnnutzungen, sowie von Dienstleistungsbetrieben und einer sehr geringen Zahl an Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben geprägt.
- In den westlichen Randlagen der Innenstadt, angrenzend an die Hauptstraße, ist eine **konkrete Funktionszuschreibung hingegen schwierig** vorzunehmen. Neben einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist eine verstärkte Wohnnutzung zu verzeichnen, so dass gegenwärtig eine „Mischnutzung“ vorhanden ist, die in weiten Teilen eine eher geringe Qualität aufweist.

Die konkreten Funktionszuweisungen sind ergänzend der folgenden Karte zu entnehmen.

## Funktionsanalyse der Innenstadt von Singen



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

---

## Teil B: Strategie für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Singen

---



**Fortschreibung Februar 2017**

## 5 Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen

### 5.1 Grundsätzliche Strategie

Auf Basis der umfassenden Bestands- und Funktionsanalyse lassen sich folgende Grundsätze für die Strategie zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Singen ableiten:

1. Grundsatz 1: **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte bzw. Gebiete unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).

1.1: Es bedarf im Stadtgebiet, vergleichbar mit der Steuerung von Einzelhandel, auch einer geordneten Entwicklung von Vergnügungsstätten, um Nutzungskonflikte und Störfaktoren weitestgehend ausschließen zu können. Folgerichtig sollen in Singen künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten erfolgen.

1.2: Ansiedlungen sollen nicht nur anhand eines räumlichen Konzeptes, sondern auch nach bestimmten Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgen. Das heißt: Auch in Bezug auf heutige Nutzungen, Störpotenziale und sonstige strategische Ansiedlungsvorhaben (z.B. Einzelhandelssteuerung, Sanierungsgebiete) sind an einzelnen Standorten nur bestimmte Vergnügungsstätten zulässig.

2. Grundsatz 2: In der **Innenstadt** von Singen sollten Vergnügungsstätten zukünftig weitestgehend ausgeschlossen werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten ausschließlich die Kategorien 1 (Kinos) und 2 (Wettbüros, Internet-Cafés) umfassen und sich auf die ausgewiesenen Standorte im Bereich der Bahnhofstraße und den angrenzenden rückwärtigen Bereichen beschränken.

2.1: Angesichts der durchgeführten Funktionsanalyse in der Innenstadt von Singen zeigen sich Bereiche mit klaren städtebaulich-funktionalen Schwächen, in denen eine Trading-Down-Tendenz durch die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, v.a. bei Kategorien mit hohem Störpotenzial, zu erwarten wäre (bspw. Bahnhofsumfeld). Schließlich sind in der Innenstadt Bereiche mit überwiegender Wohnfunktion vorhanden (bspw. nördlicher und östlicher Innenstadtbereich), bei denen allein schon von

der Funktion her Störpotenziale bei entsprechenden Ansiedlungen sehr wahrscheinlich wären. Dazu sind die Haupteinkaufslagen (August-Ruf-Straße und auch Schefelstraße) in ihrer Funktion als innerstädtischer Haupteinkaufsbereich zu stärken und Flächen für den Handel vorzuhalten. In diesen Bereichen sollten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.2: Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie 1 soll künftig in der Bahnhofstraße möglich sein. Hier befindet sich bereits das Singener Multiplex-Kino. Einer Erweiterung oder Umbauten sollte durch die Zulassung in diesem Gebiet Platz geschaffen werden, da es sich um einen wichtigen Frequenzbringer für die Innenstadt handelt. Andere Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten sind in der Innenstadt aufgrund der Wahrscheinlichkeit einer weiteren städtebaulichen Abwertung und Trading-Down-Tendenz auf Vergnügungsstätten mit einem noch geringen Störpotenzial und auf rückwärtige Bereiche mit einer geringen Auffälligkeit zu beschränken. Vor diesem Hintergrund sind Vergnügungsstätten der Kategorie 2 in der Hegaustraße im rückwärtigen Bereich des Anbieters Karstadt zulässig. Dieser Bereich weist heute gewisse Defizite in der städtebaulichen Qualität auf und hat bereits heute Vergnügungsstättennutzungen zu verzeichnen. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie 2 an diesem Standort ist keine direkte weitere Minderung der Qualität des Stadtbildes zu erwarten. Vergnügungsstätten der Kategorie 3 mit einem erhöhten Störpotenzial sind jedoch auszuschließen, da hier Trading-Down-Tendenzen zu erwarten wären. Um den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu entsprechen und eine Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort nachzukommen, sind entsprechende Ansiedlungen auch in diesem Bereich auf die Obergeschosse zu beschränken, um so die Erdgeschosslagen für Einzelhandelsnutzungen freizuhalten bzw. eine erhöhte Auffälligkeit und Wirkung auf das Umfeld zu vermeiden. Aggressive / auffällige Werbeanlagen sind über eine entsprechende Werbesatzung steuerbar.

3. Grundsatz 3: **In einzelnen dezentral gelegenen, vorrangig autokundenorientierten Lagen sind weitere Standorte für künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sinnvoll**, weil (1) es sich um bereits etablierte Standorte für Vergnügungsstätten handelt, und/oder (2) Störpotenziale aufgrund der Lage und der Umfeldnutzung kaum zu erwarten sind. Eine **Feinsteuerung** nach Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgt auch bei diesen Standorten.

**3.1: An folgenden Standorten außerhalb der Innenstadt sind folgende Kategorien von Vergnügungsstätten möglich:**

| Standort  | Folgende Kategorien von Vergnügungsstätten können dort angesiedelt werden:   | Begründungen:   |
|---|--|---|
| Pffenhäule (Zulassung nur im Bereich III laut Einzelhandelskonzept 2003)  | Kategorie 3b (Spielhallen, ausschließlich nicht kerngebietstypische Spielhallen zulässig)                                      | Gewerbegebietslage mit gemischten Nutzungen, Störpotenziale sind als gering einzustufen, klare Massierung ist zu vermeiden, deshalb ausschließlich Kategorie 3b im der Hauptverkehrsachse abgewandten Bereich. Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Gebieten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird am Standort erfüllt.  |
| Grubwald (südlich der Grubwaldstraße, zwischen im Haselbusch und Hochwaldstraße im Bereich III laut Einzelhandelskonzept) | Kategorie 3c (Betriebe mit sexuellem Charakter)  | Störpotenziale sind als gering einzustufen, sichtbare Bereiche von Hauptverkehrsachsen sind auszuschließen, wie auch Bereich um Hotel und vereinzelt Wohnbebauung; klare Massierung ist zu vermeiden, deshalb ausschließlich Kategorie 3c.  |
| westlicher Bereich „Unter den Tannen II“ (ohne Einzelhandelsflächen)  | Kategorie 3a (Diskotheken / Clubs, Einrichtungen mit sportivem Charakter, Bars mit regelmäßigen Musik und Tanzveranstaltungen) | Absolut dezentrale Lage, Störungen durch Lärmemissionen nicht zu erwarten, aufgrund der Umgebung mit Einzelhandel sind Ansiedlungen hier auf „Freizeitkategorie“ zu begrenzen, die hier keine Trading-Down-Tendenzen und v.a. Konflikte während der Einzelhandelsöffnungszeiten auslösen.   |
| Hardmühl Nord (südwestlicher Bereich)   | Kategorie 3b (Spielhallen, vorrangig kerngebietstypische Spielhallen konzentrieren)  | Dezentrale Lage, mit geringen Störpotenzialen, Zulässigkeit auf die rückwärtigen Bereiche ohne Sichtbarkeit von der B34 konzentrieren, wobei die Ansiedlungen auf eine Kategorie von Vergnügungsstätten (mit zu berücksichtigenden Mindestabstand zueinander im Fall von Spielhallen) beschränkt werden, um eine zu große Dominanz im GE zu vermeiden. Aufgrund der direkten räumlichen Nähe wurde in diesem Bereich eine noch als GI festgesetzte Fläche einbezogen. Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Gebieten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird am Standort erfüllt. |

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017.

| <b>Standort</b>   | <b>Folgende Kategorien von Vergnügungsstätten können dort angesiedelt werden:</b>  | <b>Begründungen:</b>   |
|---|--|--|
| Güterbahnhofsgelände (südlicher Bereich, nicht angrenzend an Friedrich-Hecker Straße) | Kategorie 3a (Diskotheken / Clubs, Einrichtungen mit sportivem Charakter, Bars mit regelmäßigen Musik und Tanzveranstaltungen)   | Aufgrund der Flächenpotenziale ist hier die Entwicklung eines Freizeitstandortes denkbar. Deshalb Begrenzung auf Kategorie 3a; Störungen durch Lärmemissionen nicht zu erwarten.   |
| Georg Fischer-Straße / Industriestraße  | Kategorie 2 (Internet-Café (bei Konzentration auf das Spielen), Wettbüro)  | Störpotenziale sind als gering einzustufen, Bereiche mit angrenzender überwiegender Wohnbebauung sind auszuschließen, wie auch Bereiche im Standortumfeld von Kirchen oder sozialen Einrichtungen. Eine klare Massierung und Besatz von größeren für Einzelhandel vorzuhaltenden Flächen ist zu vermeiden, deshalb ausschließlich Kategorie 2, durch die nur kleine Flächen beansprucht werden.  |
| Rielasinger Straße / Untere Haselstraße   | Kategorie 3a (ausschließlich Bars mit regelmäßigen Musik und Tanzveranstaltungen); Kategorie 3b (Spielhallen, ausschließlich nicht kerngebietstypische Spielhallen zulässig) | Standort mit heute bestehendem faktischen Mischgebietscharakter. Trotz Wohngebietslagen im weiteren Standortumfeld ergibt sich hier eine Sondersituation einer nicht störenden Wirkung auf Wohnlagen, da am Standort eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie vorhanden ist. Außerdem besteht bereits ein Tanzcafé (Vergnügungsstätte Kategorie 3a) am Standort, ohne dass störende Wirkungen festgestellt werden können, so dass Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen aus der Kategorie 3a am Standort zulässig sind. Weiterhin sind bei der Realisierung einer zusätzlichen Vergnügungsstätte aus der Kategorie 3b keine erheblich höheren Störpotenziale zu erwarten. Begründung: Bereits heute bestehen Verkehrsfrequenzen durch Besucher der bestehenden Betriebe zu Tages- und Abendzeiten. Die Abstandsregelung von Spielhallen verhindert eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätte am Standort. Durch die Rielasinger Straße besteht eine Abgrenzung zu den wesentlichen umliegenden Wohngebieten. Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Gebieten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird am Standort erfüllt. |

Quelle: imakomm AKADEMIE 2017.

**3.2: An allen anderen Standorten sind Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.**

4. Grundsatz 4: In den im Zusammenhang bebauten Teilen der Stadtteile von Singen sind **Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen**. In diesen Bereichen überwiegt in weiten Teilen die Wohnnutzung. Bestehende Gewerbegebiete sollten hier für v.a. regionales / dorftypisches Gewerbe vorgehalten werden. Es sollte eine Gefahr der Beeinflussung des Bodenpreisgefüges sowie eine Beeinflussung der dörflich geprägten Strukturen vermieden werden.

Die soeben dargestellte Strategie wird nun räumlich differenziert auf die Innenstadt und die restliche Kernstadt Singens übertragen.

## **5.2 Strategie für die innerstädtischen Bereiche**

Aufbauend auf den getroffenen Analysen und Nutzungen der Innenstadt ergibt sich folgende konkrete Überlegung für die Innenstadt von Singen.

In folgenden Bereichen sind Vergnügungsstätten zukünftig **ausgeschlossen**:

- Innerhalb der Fußgängerzone der Singener Innenstadt, also in den **1A-Lagen** um die August-Ruf-Straße sowie in den **1B-Lagen** an der Scheffelstraße ist derzeit zwar in weiten Teilen ein intakter Einzelhandelsbesatz vorhanden, die Strukturen sollten aber nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet werden. In den Randbereichen sind bereits Leerstände vorhanden. Weiterhin sind in der Innenstadt unterschiedliche städtebauliche Qualitäten festzustellen. Vorhandene Flächen sind hier v.a. für eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes zu nutzen, da die Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Singen und den Verflechtungsbereich übernimmt. Damit entspricht dieses restriktive Vorgehen in der Innenstadt letztlich den Ansätzen des Einzelhandelskonzeptes sowie des Innenstadtentwicklungsprogramms.

- Die **Verbindungsstraßen zwischen August-Ruf- und Scheffelstraße** sollten zukünftig eine deutliche Stärkung als Einzelhandelslage erfahren, um hier eine als Einheit erlebbare Innenstadt zu schaffen, wie es auch eine Bemühung des Innenstadtentwicklungsprogrammes ist. Vor diesem Hintergrund sind in den angesprochenen Bereichen Vergnügungsstätten auszuschließen, um eine Stabilisierung zu erreichen, die auch eine hohe Bedeutung für die gesamte Innenstadt hat.
- In den Bereichen im **Osten und im Norden der Innenstadt** überwiegt die Wohnnutzung deutlich. Ferner sind im östlichen Bereich aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Gang, die hier nicht konterkariert werden sollten. Deshalb sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich vor dem Hintergrund potenzieller Störpotenziale grundsätzlich ausgeschlossen.
- In den Bereichen **östlich angrenzend an die August-Ruf-Straße** soll zukünftig eine hochwertige Gesamtstruktur mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistungsangeboten gefördert werden, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten behindert werden würde.
- Die **westlichen Innenstadtbereiche** sind grundsätzlich von einer geringen städtebaulichen Qualität gekennzeichnet. Durch die gleichzeitig exponierte Lage am Stadteingang ist eine weitere Attraktivitätsminderung zu vermeiden, so dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

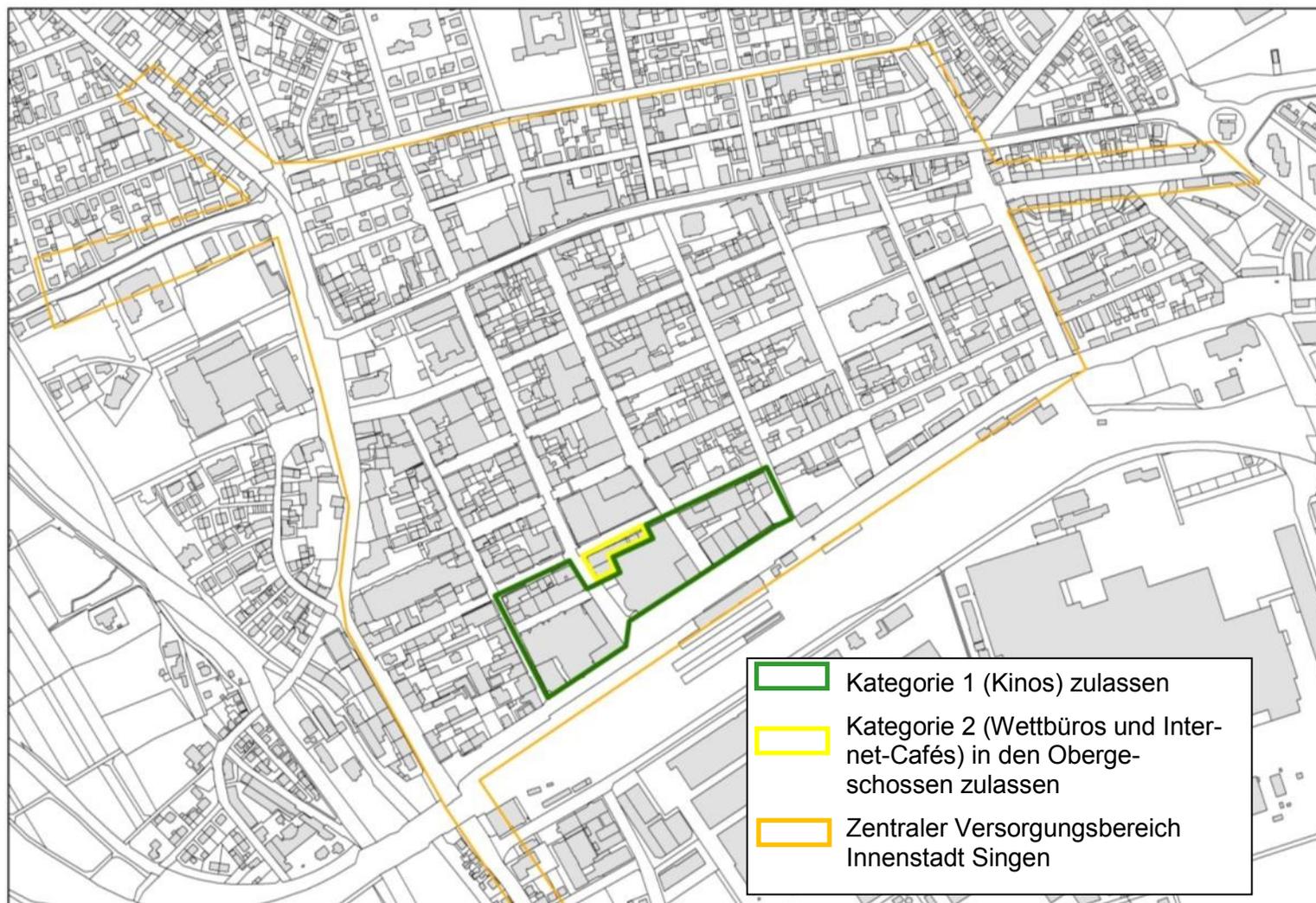
**Zulässigkeiten** von Vergnügungsstätten ergeben sich innerhalb der Innenstadt für folgende Bereiche:

- Im **Bahnhofsumfeld** sind Vergnügungsstätten der Kategorie 1, also Kinos zulässig, die hier positive Effekte in dieser Stadteingangssituation mit sich bringen können.
  
- In einem Teilbereich der **Hegastraße** sind in rückwärtiger Innenstadtlage ergänzende Vergnügungsstätten der Kategorie 2 zulässig (Wettbüros, Internet-Cafés). Ansiedlungen sind hier auf die Obergeschosse zu beschränken. Alle Einrichtungen mit erhöhtem Störpotenzial sind zu vermeiden, da durch eine weitere Konzentration Trading-Down-Tendenzen zu erwarten sind sowie Beeinflussungen der städtebaulichen Qualität.

Die erläuterten Ansiedlungsempfehlungen sind im Folgenden nochmals kartografisch dargestellt.

## Ansiedlungsstrategie für die Innenstadt von Singen

Fassung Januar 2012



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

### 5.3 Strategie für die restliche Kernstadt von Singen

In der Innenstadt sind nach den vorgestellten Empfehlungen vorwiegend kleinflächige Einrichtungen und Vergnügungsstätten mit einem geringen Störpotenzial vorgesehen. Daher sind v.a. für die verschiedenen Typen der **Kategorie 3** Standorte auszuwählen, an denen die negativen Auswirkungen gering sind und sich ein größtmögliches Einfügen in die Umgebung ergibt. Daraus ergibt sich in einem Umfeld vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, die hier kaum beeinflusst werden, beispielsweise eine nur geringe Gefahr von Trading-Down-Tendenzen. Außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale an bestimmten Standorten außerhalb der Innenstadt, wie z.B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes, gering. Auch für weitere Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 2** gilt, dass die negativen Auswirkungen gering sind und sie sich größtmöglich in die Umgebung einfügen.

Demnach sind Vergnügungsstätten in diesem Sinne **an Standorten** vorgesehen, **an denen bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind**, wenn dort **keine weiteren negativen Entwicklungen** durch die Ansiedlung zu erwarten sind oder in **Gebieten, die durch ihre Struktur stabil** sind und **bestimmte Kategorien der Vergnügungsstätten daher kompensieren** können.

Für die Kategorie **3a** (Diskotheken und Clubs, Einrichtungen mit sportivem Charakter, Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen) sind die Gebiete auf dem Bahnareal im rückwärtigen Bereich und das Gebiet „Unter den Tannen II“, westlicher Bereich vorgesehen. Die Lärmemissionen führen kaum zu Störungen und nächtlicher PKW-Verkehr kann in integrierten Stadtbereichen vermieden werden. Weiterhin ist am Standort „Rielasinger Straße / Untere Haselstraße“ eine Zulässigkeit der Kategorie 3a (beschränkt auf Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen) vorgesehen, da hier bereits eine bestehende entsprechende Vergnügungsstätte keine erhöhten Störpotenziale in einer faktischen Mischgebietsumgebung erkennen lässt. Die Lage an einer stark frequentierten Straße lässt grundsätzlich bereits ein hohes Verkehrsaufkommen feststellen, das durch den Betrieb nur unwesentlich verstärkt wird. Die Lärmemissionen sind bei dieser Kategorie begrenzt, so dass Störungen nicht zu erwarten sind.

Für die Kategorie 3b (Spielhallen) sind für die räumliche Strategie auch die geänderten Rahmenbedingungen aufgrund der Abstandsregelung durch den Glücksspielstaatsvertrag bzw. das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Aufgrund der Abstände und die nicht mehr zulässigen Mehrfachkonzessionen ergibt sich die Notwendigkeit die Standorte breiter über das Stadtgebiet zu verteilen, um eine Verhinderungstaktik zu vermeiden. Aus diesem Grund wurden in der Überarbeitung des Konzeptes im Jahr 2017 nochmals weitere Standorte auf ihre Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geprüft. Als potentielle Standorte für die Kategorie **3b** (Spielhallen) sind zwei Gewerbegebietsstandorte sowie ein Standort an einer stark frequentierten Straße mit Mischgebietscharakter im Stadtgebiet von Singen vorgesehen. Vergnügungsstättenkonzeption und Einzelhandelskonzept streben gleichermaßen den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt an. Bei einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Störpotenziale und negative zu erwartende Effekte zu richten, die mit einer Ansiedlung einhergehen können. Weiterhin ist in der Nähe zu Wohngebieten ein erhöhtes Konfliktpotenzial gegeben, so dass mögliche Standorte in der Nähe zu Wohngebietslagen im Detail auf mögliche Störpotenziale zu untersuchen sind. Weiterhin kommen aufgrund dieser Rahmenbedingungen Gewerbegebietslagen für eine Zulässigkeit in Betracht. Grundsätzlich ist hier in Singen festzuhalten, dass die Bereiche I und II laut Einzelhandelskonzept von Vergnügungsstätten grundsätzlich freigehalten werden sollten, da an diesen Standorten entlang der Haupterschließungsstraßen nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen Vorrang haben sollen und weiterhin eine Sichtbarkeit an den Hauptverkehrsachsen verhindert wird. Weiterhin ist für die Bereiche III zu vermerken, dass Freiräume für gewerbliche und industrielle Nutzung nicht beliebig vermehrbar sind und deshalb vor allem emittierendem Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, so dass hier bereits Einzelhandel aufgrund der Beeinflussung des Bodenpreisgefüges ausgeschlossen wurde. Da durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ähnliche Entwicklungen zu erwarten sind, ist eine Ansiedlung, v.a. von Spielhallen, auf bestimmte Bereiche des Gewerbegebiets von Singen zu beschränken. Die Beschränkung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf eine im Verhältnis zur Gesamtgröße der Singener Gewerbegebiete relativ begrenzte Fläche verhindert, dass die städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Gewerbegebiete (Bodenpreisgefüge, etc.) unterlaufen werden. Für alle ausgewiesenen Standorte gilt: Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Standorten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird erfüllt.

Als konkreter Standort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie **3b** (Spielhallen) ist das Gewerbegebiet Pfaffenhäule zu benennen. Dabei sind Ansiedlungen wie oben

angeführt auf den Bereich III laut Einzelhandelskonzept 2003 zu beschränken, wobei hier eine Begrenzung auf die von den Hauptverkehrsachsen nicht sichtbaren Bereiche sinnvoll ist. Allerdings sind an diesem Standort bei einer zu deutlichen Konzentration von Vergnügungsstätten Wirkungen auf das Bodenpreisgefüge zu erwarten. Insgesamt ist eine negative Entwicklung dieses Bereichs, unter Berücksichtigung des bereits heute vorhandenen Bestandes an Vergnügungsstätten, zu vermeiden, so dass hier ausschließlich nicht kerngebietstypische Spielhallen und somit Vergnügungsstätten mit einem geringeren zu erwartenden Störpotenzial zulässig sind. Für Spielhallen (hier vorrangige Konzentration kerngebietstypischer Spielhallen) ist weiterhin der südliche, von der Bundesstraße nicht sichtbare Bereich des Gebiets Hardmühl Nord vorgesehen. Da aufgrund der Abstandsregelung bei Spielhallen grundsätzlich keine erhöhte Konzentration von Spielhallen im Gebiet möglich ist, kann eine Konkurrenzsituation zu sonstigen Gewerbebetrieben, vor allem in Bezug auf das Bodenpreisgefüge, gering gehalten werden. Weiterhin wurden auch hier ausschließlich die rückwärtigen Bereiche für eine Vergnügungsstättenansiedlung vorgesehen, um eine Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsachse zu vermeiden. Die Zulässigkeit ist auf den Typus der Spielhallen zu begrenzen, sonstige Arten von Vergnügungsstätten sind auszuschließen, um eine erhöhte Konzentration von Vergnügungsstätten zu vermeiden und so weiterhin Flächen für Gewerbenutzungen vorhalten zu können. Außerdem ist der Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße für Vergnügungsstätten dieser Kategorie (ausschließlich nicht kerngebietstypischer Spielhallen) vorgesehen, Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind zunächst zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet entspricht. Dies ist im vorliegenden Fall durch die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Restaurant mit regelmäßigen Tanzveranstaltungen) in diesem Teilbereich der Rielasinger Straße zutreffend. Zentral ist hierbei, dass bei einer solchen typisierenden Betrachtung wesentliche Störungen für die Wohnruhe besonders für Nachtzeiten ausgeschlossen werden können, entsprechend kann dann eine Spielhalle mit der dargestellten maximalen Größe als eine nicht mehr als unwesentlich störender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Eine Störung des bestehenden Gleichgewichts zwischen gewerblicher und Wohnnutzung ist nicht festzustellen, da der Standort in den Erdgeschosslagen auch bisher gewerblich genutzt wurde, der Gebietscharakter daher unverändert bleibt. Eine erhöhte Lärmbelästigung durch eine Zulässigkeit von Spielhallen kann ebenfalls nicht festgestellt werden, da sich der Standort bereits an einer stark frequentierten Straße befindet und zusätzlich sich bereits durch den ansässigen Einzelhandel und auch den gastronomischen Betrieb Besucherverkehr bis in die Abendstunden ergibt. Mit der Beschränkung auf die beiden Kategorien 3a und 3b kann zudem verhindert werden, dass sich der Teilbereich der Rielasinger Straße zu einem „Vergnügungs-

viertel“ verwandelt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg 5 S 3170/89). Weiterhin ist für die Südstadt heute der Nahversorgungsstandort Berliner Platz die hauptsächliche Nahversorgungslage, so dass durch den Standort auch das Einzelhandelskonzept nicht konterkariert wird. Zusätzlich ist die Lage des Standortbereichs zur beachten, der zu den angrenzenden Standorten mit Wohnnutzungen durch den bestehenden Straßenraum eine Barrierewirkung aufweisen kann. Mit der überwiegenden Ausrichtung des Gebäudes zur Rielasinger Straße ist hier durch die Landesstraße die größte Trennwirkung gegeben. In nördlicher Richtung schließt in den weiteren Gebäuden die faktische Mischnutzung (Apotheke, Arztpraxis, Gastronomie etc.) an.

Die Kategorie **3c** (Einrichtungen mit sexuellem Charakter) ist künftig in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Grubwald, südlich der Grubwaldstraße und nur im Bereich III laut Einzelhandelskonzept, möglich. Die möglichen Auswirkungen auf das Umfeld sind hier am geringsten einzuschätzen. Ferner befinden sich bereits mehrere Vergnügungsstätten im Umfeld, so dass hier eine Beschränkung auf dieses Gebiet erfolgt, um durch eine Konzentration die sonstigen Bereiche des Gewerbegebietes zukünftig von Ansiedlungen aus dem Bereich Vergnügungsstätten freizuhalten.

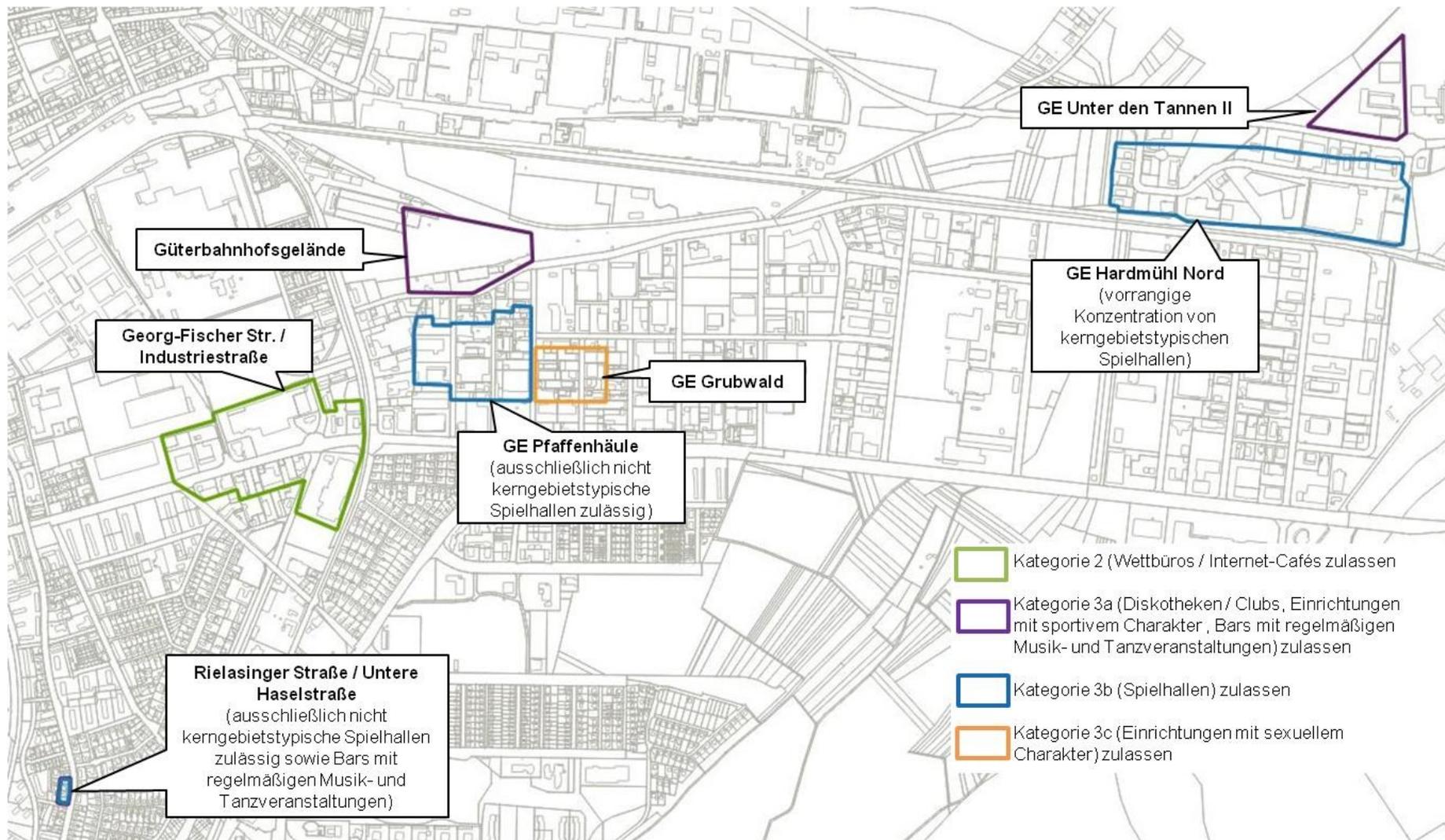
Die Kategorie **2** (Internet-Café (bei Konzentration auf das Spielen), Wettbüro) ist künftig in einem Teilbereich Georg-Fischer-Straße / Industriestraße möglich. Die Auswirkungen sind hier auf das Umfeld als gering einzuschätzen, durch die Beschränkung auf die Kategorie 2 kann vermieden werden, dass größere, am Standort vorhanden Einzelhandelsflächen nicht mehr für Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Das Standortumfeld weist heute mit dem Wegfall einzelner Wohnnutzungen und der Ansiedlung von einem zusätzlichen Fast-Food-Restaurant (insgesamt drei) bzw. einer Tankstelle neben dem Schwerpunkt Einzelhandel einen hohen Freizeitcharakter auf, der eine kleinstrukturierte Nutzung durch die Kategorie 2 ohne Konfliktpotenzial verträgt. In den Randbereichen bildet die Bohlinger Straße bzw. Georg-Fischer-Straße eine Barrierewirkung zu dem südwestlich angrenzenden Wohnumfeld. Gleiches gilt für den heute durch Einzelhandelsnutzung geprägten westlichen Bereich des Gebietes, der außerhalb des ausgewiesenen Teilbereichs liegt und eine Barriere zur sozialen Einrichtung, Kirche bzw. dem Wohnstandort um den Öschweg darstellt. Im Osten kann durch die Begrenzung auf Höhe der Schrotzburgstraße eine ebensolcher Effekt zu den anschließenden Wohnnutzungen erreicht werden, die baulich von den Gewerbeflächen abgetrennt sind. Eine Ausweitung nach Norden ist in diesem östlichen Bereich nicht weiter mög-

lich, da dann Bereiche mit einer reinen Wohnnutzung tangiert werden bzw. durch eine kirchliche Einrichtung soziale Konflikte zu erwarten wären.

Insgesamt sind die **Kategorie 1 und 2** der Vergnügungsstätten an weiteren Standorten außerhalb der Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen, da Kategorie 1 aufgrund der positiven Wirkungen auf die Innenstadt beschränkt bleiben sollte und die kleinstrukturierten Nutzungen der Kategorie 2 auch vollständig von der Innenstadt kompensiert werden können. Durch diese strikte Trennung nach Kategorien soll letztendlich auch keine erhöhte Konkurrenz und dadurch Ansiedlungsdruck entstehen.

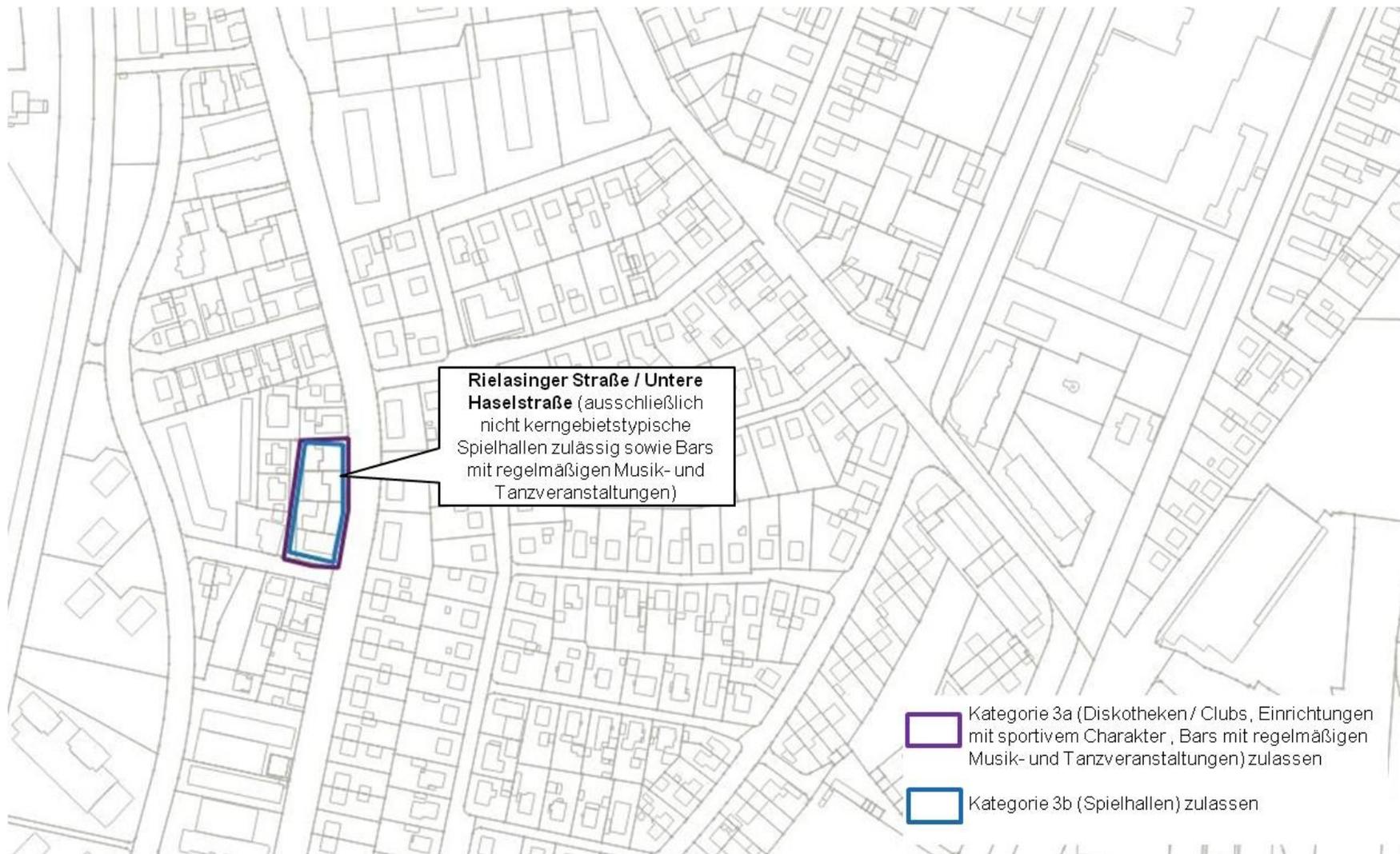
Die entsprechenden Gebiete sind in der folgenden Karte dargestellt. Die genauen Begründungen zu den einzelnen Standorten sind nochmals dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

### Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Singen Fassung Februar 2017



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

**Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Singen. Auszug Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße** Fassung Februar 2017



Kartengrundlage: Stadt Singen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

## 5.4 Fazit

Durch die festgelegte Strategie für die zukünftige Ansiedlung konnten Gebiete für jeden Typ der Vergnügungsstätten gefunden werden, so dass hier zum einen Standorte vorgehalten werden, zum anderen aber labile Bereiche im Stadtgebiet für eine zukünftige mögliche Ansiedlung ausgeschlossen werden.

Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien konnte so auch den verschiedenen Konfliktpotenzialen Rechnung getragen werden, wobei betont werden muss, dass es sich hierbei um eine Zusammenfassung nach weit verbreiteten Eigenschaften handelt, von der einzelne Betriebe im spezifischen Fall auch abweichen können. Daraus ergibt sich zusammengefasst folgende Vorgehensweise für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten:

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1** (Kinos): Innerstädtischer Bereich um den Bahnhof und das bestehende Kino.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 2** (Wettbüros, Internet-Cafés): Innerstädtischer Bereich an der Hegastraße (Beschränkung auf die Obergeschosse). Die Außengestaltung wird hier ergänzend über eine Gestaltungssatzung / über örtliche Bauvorschriften feingesteuert. Standort Georg-Fischer-Straße / Industriestraße, in dem kaum Konfliktpotenziale zu erwarten sind. Durch die Beschränkung auf den Teilbereich werden Konflikte auf das weitere Standortumfeld (Wohnnutzung) vermieden, zudem durch die Beschränkung auf Kategorie 2 Nutzungskonflikte mit großflächigem Einzelhandel.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3a** (Diskotheken / Clubs, Einrichtungen mit sportivem Charakter, Bars mit regelmäßigen Musik und Tanzveranstaltungen): rückwärtiger Bereich des Güterbahnhofsgelände, Gebiet „Unter den Tannen II“ (westlicher Bereich). Standortbereich Rielasinger Straße / Untere Haselstraße (ausschließlich Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen).

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b** (Spielhallen): Gewerbegebiet Pfaffenhäule im Bereich III laut Einzelhandelskonzept (nicht kerngebietstypisch) - hier sind aktuell bereits Spielhallen vorhanden - und im Gebiet Hardmühl Nord, südlicher Bereich, von der Bundesstraße nicht sichtbar, in dem kaum Konfliktpotenziale zu erwarten sind (Konzentration kerngebietstypischer Spielhallen). Da aufgrund der Abstandsregelung bei Spielhallen grundsätzlich keine erhöhte Konzentration von Spielhallen im Gebiet möglich ist, wird die Konkurrenz zu den bestehenden Gewerbebetrieben vermindert, die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und die Flächenverfügbarkeit können minimiert werden, so dass hier vorrangig kerngebietstypische Spielhallen zu konzentrieren sind. Standort Rielasinger Straße / Untere Haselstraße (nicht kerngebietstypisch) in einer faktischen Mischgebietslage, die aufgrund der bestehenden Nutzungen kein erhöhtes Störpotenzial durch eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte erwarten lassen. Für alle ausgewiesenen Standorte gilt: Die Abstandsregelung von 500 m zu weiteren für Spielhallen ausgewiesenen Standorten respektive Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird erfüllt.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3c** (Betriebe mit sexuellem Charakter): Einrichtungen mit sexuellem Charakter sind im Gebiet Grubwald, südlich der Grubwaldstraße zwischen Im Haselbusch und Hochwaldstraße im Bereich III laut Einzelhandelskonzept, zulässig. Hier sind Konflikte mit der Umgebung und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild als gering einzustufen.

Erläuterung: Trotz geringerer Störpotenziale sind an den Standorten für die Kategorie 3 nicht auch gleichzeitig die Kategorien 1 und 2 zulässig. Dies ist zum einen mit einem übermäßigen Flächenverbrauch zu erklären, da die festgesetzten Bereiche somit für Spielhallen oder Diskotheken vorgehalten werden, sowie zum anderen mit möglichen positiven Effekten auf das Umfeld bei einer Konzentration von beispielsweise Bars oder Kinos auf innenstadtnahe Lagen.

Für **innerstädtische Ansiedlungen** sind ergänzend auch **weitere Feinsteuerungsmöglichkeiten** vorhanden. Diese beziehen sich v.a. auf eine Gestaltungssatzung / Werbesatzung / örtliche Bauvorschriften, die bei der Neuansiedlung von Betrieben zusätzlich einen angepassten und möglichst attraktiven Außenauftritt ermöglichen sowie einer vertikale Steuerung zum Ausschluss in den Erdgeschosslagen. Weiterhin sind über Beschränkungen der

Öffnungszeiten sinnvolle Bedingungen für Betreiber zu erreichen, die eine Anpassung an die Geschäftszeiten umliegender Betriebe, beispielsweise des Einzelhandels, ermöglichen.

**Zukünftig sollten alle Bebauungspläne im Stadtgebiet von Singen gemäß dieser Strategie angepasst werden.** Ergänzend sind Bebauungspläne mit einer alten BauNVO auf den neuesten Stand zu bringen, um hier eine größtmögliche Planungssicherheit zu erreichen. Nur so kann die vorliegende Gesamtstrategie auch sicher umgesetzt werden.

---

## Teil C: Anhang / Details

---



**Fortschreibung Mai 2015**

**6 Anhang / Details zur Bestandsaufnahme und zur Funktionsanalyse**

**6.1 Details zur Bestandsaufnahme von Vergnügungsstätten**

**Penalty**

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Wettbüro   |
| <b>Beschreibung</b>                  | EG-Lage, in Umgebung mehrere Dienstleister, in der Querstraße zur Haupteinkaufsstraße mit Autoverkehr            |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliches Wettbüro  |
| <b>Außenraum</b>                     | altes Logo angebracht, jedoch nicht zugeklebt, sondern weiße Lamellenvorhänge                                    |
| <b>Gestaltung</b>                    | einfache Gestaltung (mit mehreren Postern im Schaufenster und einfache Innenausstattung)                         |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | eher unauffällig   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | aktuell nicht wahrnehmbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen, Gefahr von Trading-Down-Tendenzen innerhalb eines Sanierungsgebietes |



### Kingz Casino

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle   |
| <b>Beschreibung</b>                  | mit Müll vor der Tür, Fenster vollständig zugeklebt, Döner nebenan, in der Nähe Herz-Jesu-Kirche |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Einschätzung   |
| <b>Außenraum</b>                     | eher unattraktiv, da vollständig zugeklebt   |
| <b>Gestaltung</b>                    | im Innenbereich relativ „gepflegt“   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | relativ hohe Sichtbarkeit durch aggressive Außenwerbung  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | noch nicht wahrnehmbar, aber bei weiterer Ansiedlung von Spielhallen möglich                     |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen   |



**Joker Casino**

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle   |
| <b>Beschreibung</b>                  | an Hauptverkehrsstraße, an großem Kreisverkehr, Lage im Wohnhaus, Schule in Umgebung |
| <b>Bewertung</b>                     | überdurchschnittliche Einschätzung   |
| <b>Außenraum</b>                     | neu renoviert, Fenster attraktiv und unauffällig verklebt                            |
| <b>Gestaltung</b>                    | freundlich, modern, schöner Tresen im Eingangsbereich                                |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | gute Wahrnehmbarkeit durch Lage direkt am Kreisverkehr                               |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | unauffällig, fügt sich ein   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen, da Gebiet vorrangig durch wohnen geprägt |



### Cash Casino

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle   |
| <b>Beschreibung</b>                  | in EG-Lage, direkt auf der Haupteinkaufsstraße, in der Nachbarschaft Mc Donald´s, Einzelhandel, im gleichen Haus u.a. auch Ärzte |
| <b>Bewertung</b>                     | Eindruck durchschnittlich, eher unmodern trotz hellerem Holz und hellem Licht  |
| <b>Außenraum</b>                     | Eingang in langgezogenem "Gang" - im gleichen Gebäude (und gleichzeitig Eingangsbereich) von Gastronomiebetrieben und Augenarzt  |
| <b>Gestaltung</b>                    | hell gestaltet, jedoch eher unmodern   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | kaum wahrnehmbar, da Werbeschild in der Umgebung unauffällig und die Spielhalle von der Straße nicht sichtbar ist                |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | In Innenstadt, an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen, da städtebaulich hohe Qualität an dieser Lage darunter leiden würde                  |



### Casino Novolino

Lage und Beschreibung:

|  |   |
|--|---|
| <b>Typ</b>                                 | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                        | 1. OG in innerstädtischer Einkaufslage  |
| <b>Bewertung</b>                           | Eindruck durchschnittlich, eher dunkel gestaltet  |
| <b>Außenraum</b>                           | eingebettet in Einzelhandelslage (z.B. Müller Drogerie-<br>markt), unweit von der Haupteinkaufsstraße   |
| <b>Gestaltung</b>                          | nicht modern gestaltet, abgetrennter Bereich mit Internet-<br>cafe  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahr-<br/>nehmbarkeit</b> | durch gelbes Logo und Außenwerbung Sichtbarkeit vor-<br>handen, jedoch im 1. OG, somit ist die Spielhalle nicht<br>stark auf Umfeld wirkend   |
| <b>Trading-Down-<br/>Prozesse</b>          | aktuell nicht wahrnehmbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>                    | an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ   |
| <b>Empfehlung für Um-<br/>feld</b>         | Kategorie 2 (Wettbüros, Internet-Cafés) in den Oberge-<br>schossen zulassen, aufgrund innerstädtischer Hauptein-<br>kaufslage und Vermeidung von Trading-Down-<br>Tendenzen sonstige Vergnügungsstätten ausschließen. |



### Spielodrom

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Innenstadtlage, Bahnhofsvorplatz, 1.OG  |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Einschätzung  |
| <b>Außenraum</b>                     | auffällige Außenreklame an den Fenstern, gesamter Gebäudekomplex aber unattraktiv                 |
| <b>Gestaltung</b>                    | Innengestaltung eher positiv, neben Spielautomaten auch Billardtische, Sportwetten u.ä. vorhanden |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit gegeben, durch OG-Lage aber noch nicht weitreichend prägend für Umfeld               |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | im Umfeld bereits zu erkennen   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | in Innenstadt, an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ                                    |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen → Trading-down   |



**Eleonore**

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Innenstadtlage, Bahnhofsvorplatz, 1.OG  |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Einschätzung  |
| <b>Außenraum</b>                     | auffällige Außenreklame an den Fenstern, gesamter Gebäudekomplex aber unattraktiv                 |
| <b>Gestaltung</b>                    | Innengestaltung eher positiv, neben Spielautomaten auch Billardtische, Sportwetten u.ä. vorhanden |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit gegeben, durch OG-Lage aber noch nicht weitreichend prägend für Umfeld               |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | im Umfeld bereits zu erkennen   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | in Innenstadt, an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ                                    |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen → Trading-down   |



## Cineplex

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Kino   |
| <b>Beschreibung</b>                  | an der Bahnhofstraße gelegen, in unmittelbarem Umfeld Gastronomie und Einzelhandel   |
| <b>Bewertung</b>                     | überdurchschnittliche Bewertung  |
| <b>Außenraum</b>                     | eher hochwertig, da sich das Kino in einem modernen Gebäude mit moderner Glasfront befindet  |
| <b>Gestaltung</b>                    | attraktive Außengestaltung   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | hohe Wahrnehmbarkeit durch großes Werbeschild und Lage direkt an der Bahnhofstraße, aber hier nicht negativ wirkend  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst, wirkt hier eher als Frequenzbringer   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 1 (Kinos) zulassen, aufgrund innerstädtischer Haupteinkaufslage und Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sonstige Vergnügungsstätten ausschließen |



**Bandoleros (ehemals Das Oskar)**

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Diskotheek / Club  |
| <b>Beschreibung</b>                  | an der Bahnhofstraße gelegen, in unmittelbarem Umfeld Gastronomie, Kino und Einzelhandel   |
| <b>Bewertung</b>                     | überdurchschnittliche Bewertung  |
| <b>Außenraum</b>                     | eher hochwertig, Gebäude ist neuwertig gestaltet, attraktive Aufmachung  |
| <b>Gestaltung</b>                    | attraktive Außengestaltung   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | passt sich in das Umfeld ein   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 1 (Kinos) zulassen, aufgrund innerstädtischer Haupteinkaufslage und Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sonstige Vergnügungsstätten ausschließen |



### Cabaret Maxim

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Einrichtung mit sexuellem Charakter  |
| <b>Beschreibung</b>                  | in der Hegastraße, gleiche Hausnummer wie Casino Novolino, im UG des Müller Drogeriemarkt  |
| <b>Bewertung</b>                     | unterdurchschnittliche Bewertung   |
| <b>Außenraum</b>                     | umgeben von Einzelhandel und Dienstleistungen, moderne Umgebung mit hochwertigen Ansiedlungen  |
| <b>Gestaltung</b>                    | teilt sich das Werbeschild mit nicht mehr vorhandener Oxyt Diskothek, unterdurchschnittlich  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | kaum wahrnehmbar durch UG Lage   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar durch hochwertige Nutzungen im Umfeld  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | Fügt sich durch die unterdurchschnittliche Gestaltung nicht ins Umfeld ein   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 1 (Kinos) zulassen, aufgrund innerstädtischer Haupteinkaufslage und Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen sonstige Vergnügungsstätten ausschließen |



### Billardcafe

Lage und Beschreibung:

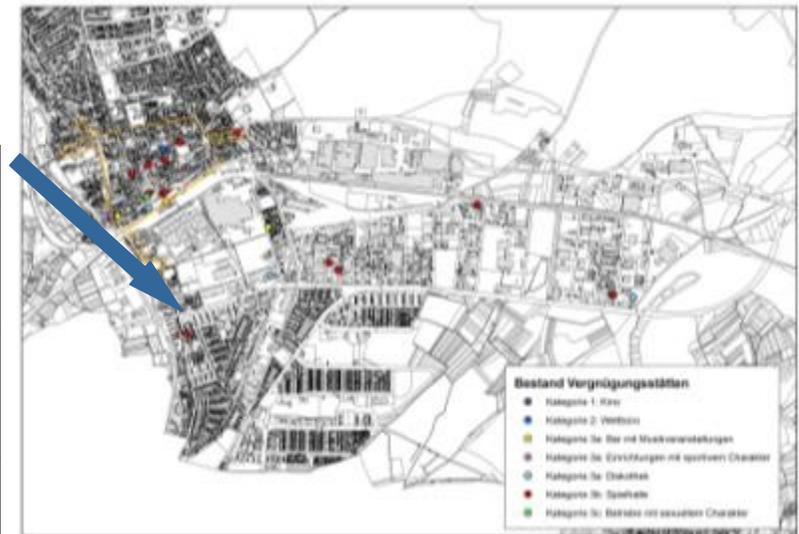
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Einrichtung mit sportivem Charakter   |
| <b>Beschreibung</b>                  | an der Hauptstraße gelegen, gegenüber der Bar Exil  |
| <b>Bewertung</b>                     | unterdurchschnittliche Bewertung  |
| <b>Außenraum</b>                     | große Schaufenster, Einsehbarkeit von außen gegeben, teilweise mit Werbung verklebt.          |
| <b>Gestaltung</b>                    | Unterdurchschnittliche Gestaltung mit kleineren Aufklebern und unattraktiver Inneneinrichtung |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | kaum wahrnehmbar  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | im Umfeld bereits erkennbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | zwar an die Umgebung angepasst, wirkt sich aber zusätzlich negativ auf die Umgebung aus       |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen → Trading-down                                     |



## Nevada Bar & Spielothek

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage im Wohngebiet an Hauptdurchfahrtsstraße, im Umfeld außerdem noch vereinzelt Einzelhandel, Gastronomie, Gebiet eher älter |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittlicher Eindruck   |
| <b>Außenraum</b>                     | Außeneindruck unterdurchschnittlich, auffällig durch aggressive Außenwerbung  |
| <b>Gestaltung</b>                    | Innengestaltung durchschnittlich, neben Spielhalle auch Bar integriert  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit vorhanden, dominiert aber nicht das Umfeld   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | noch nicht vorhanden, bei Häufung aber wahrscheinlich   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | fügt sich nicht gut in die Umgebung ein, da Wohnbebauung  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen  |



### Erdbeermund

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Diskotheek  |
| <b>Beschreibung</b>                  | OG Lage im Obi, dazu hier auch noch Fitnesscenter im 2. OG, Videoverleih, Café Restaurant, Schnellimbiss; im Umfeld großflächiger Einzelhandel und Gewerbe, Zugang ab 21 Jahren     |
| <b>Bewertung</b>                     | positiv, große Diskothek mit wechselnden Mottopartys, immer Fr. u. Sa offen, hochwertiger Eindruck bezüglich der Werbung und Gestaltung   |
| <b>Außenraum</b>                     | Lage im Obi Gebäude, unauffälliger Außeneindruck  |
| <b>Gestaltung</b>                    | positiv   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | kaum wahrnehmbar  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | wirkt nicht stark auf das Umfeld, aufgrund der getrennten Öffnungszeiten keine negativen Wirkungen auf Handel   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 2 (Wettbüros, Internet-Cafés) zulassen, um Konfliktpotenziale zur Flächenverfügbarkeit mit Einzelhandelsnutzungen zu vermeiden, sonstige Vergnügungsstätten ausschließen. |



### Jackpot Casino

Lage und Beschreibung:

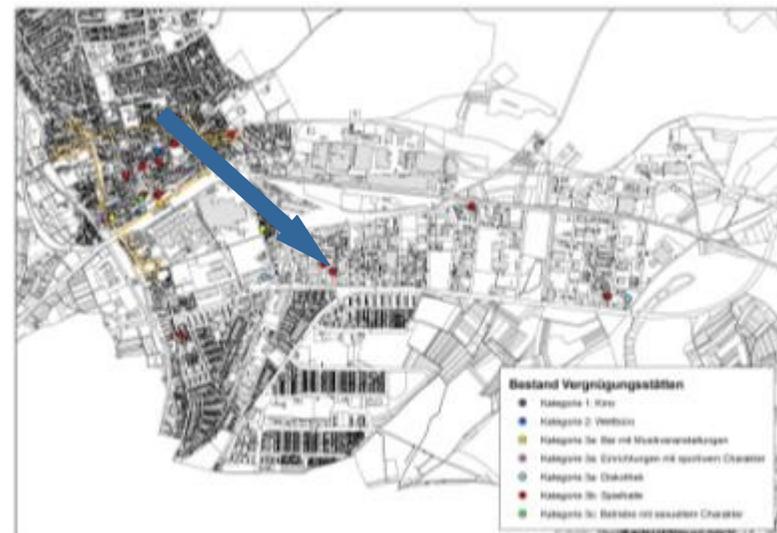
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage an der Laubwaldstraße, Gewerbebebietslage                        |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Spielhalle  |
| <b>Außenraum</b>                     | Sichtbarkeit durch große Werbebanner gegeben                          |
| <b>Gestaltung</b>                    | durchschnittliche Gestaltung  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit vorhanden durch Werbeanlagen, ansonsten rückwärtige Lage |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | aktuell nicht erkennbar, da Gewerbebebietslage                        |
| <b>Integrationsgrad</b>              | hat keine weitreichende Wirkung auf eher unstrukturier-tes Umfeld     |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 3b (nicht kerngebietstypische Spielhallen) zulassen         |



### Casino Royal

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle   |
| <b>Beschreibung</b>                  | in Wohngebäude, das sich im GE befindet, Umgebung Gewerbebetriebe, vereinzelt Wohnen |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittlicher Eindruck  |
| <b>Außenraum</b>                     | Außengestaltung wie Wohnhaus, eher durchschnittlich                                  |
| <b>Gestaltung</b>                    | hochwertige Innengestaltung  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Außenwerbung zwar vorhanden, aber eher unauffällig, Schilder relativ neuwertig       |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | unauffällig, passt sich in Umgebung ein  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 3c (Betriebe mit sexuellem Charakter) zulassen                             |



### Casino Zebra Lounge

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle   |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage im GE, Spielhalle im UG, auffällige aber hochwertige Werbeanlage, auch im Pfaffenhäule 50: Restaurant Kiosk Seehas Stühle, Alemannenkeller, der tolle Tanztreff, zwei Gewerbebetriebe, Helvetia |
| <b>Bewertung</b>                     | Lage direkt am Schienenhaltepunkt, Spielhalle selbst eher positiv gestaltet, Umfeld durchschnittlich   |
| <b>Außenraum</b>                     | eher unattraktiv, v.a. Imbiss im EG  |
| <b>Gestaltung</b>                    | Innengestaltung hochwertig mit "Afrika" Dekoration   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | durch großes Werbeschild sichtbar, aber im GE nur geringe Dominanz für Umfeld  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | aktuelle nicht erkennbar, durch GE-Charakter   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | Umfeld: Gewerbe, Bahnhof, Hotel, Parkplätze, keine Auffälligkeit gegeben   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen   |



**Top 10**

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Diskotheek  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage im GE, auffällige Werbung durch große Reklameschilder, macht hochwertigen Eindruck, auch tagsüber, hochwertige Fahnen, Plakate, Außenaufbau, mit ummauerten Außenbereich und Buddha Lounge im ersten Stock |
| <b>Bewertung</b>                     | moderne Diskothek, viele Parkplätze, Diskothek mit weitem Einzugsgebiet   |
| <b>Außenraum</b>                     | neuwertige, Zelt im Eingangsbereich   |
| <b>Gestaltung</b>                    | überdurchschnittliche Gestaltung  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | durch Werbung von weitem sichtbar, auch von Werner-von Siemens Straße   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar, im Umfeld Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel mit durchschnittlicher bis hoher Qualität   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld trotz Größe angepasst   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungstätten zulassen   |



### US Bowling (im FAZZ)

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Einrichtung mit sportivem Charakter   |
| <b>Beschreibung</b>                  | großes Spielcenter im Gewerbegebiet mit Gastronomie integriert, US Bowling im UG, American Sportbar, OG mit Physiotherapie und Fitnessstudio, EG mit Spielhalle (inkl. Billardtisch) Spielodrom |
| <b>Bewertung</b>                     | positiv zu bewertendes Erlebniszentrum, Eindruck auch drinnen eher positiv, hier im Umfeld nicht störend trotz mehrstöckiger Immobilie  |
| <b>Außenraum</b>                     | Eindruck eines Bürogebäudes, neuwertig  |
| <b>Gestaltung</b>                    | überdurchschnittliche Gestaltung  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | wahrnehmbar durch große Werbeschilder und Größe des Gebäudes  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht erkennbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | nicht integrierter Gewerbegebietsstandort, allerdings an Umfeld angepasst, einige Gebäude entfernt auch noch Diskothek Top 10   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen  |



**Spielodrom (im FAZZ)**

Lage und Beschreibung:

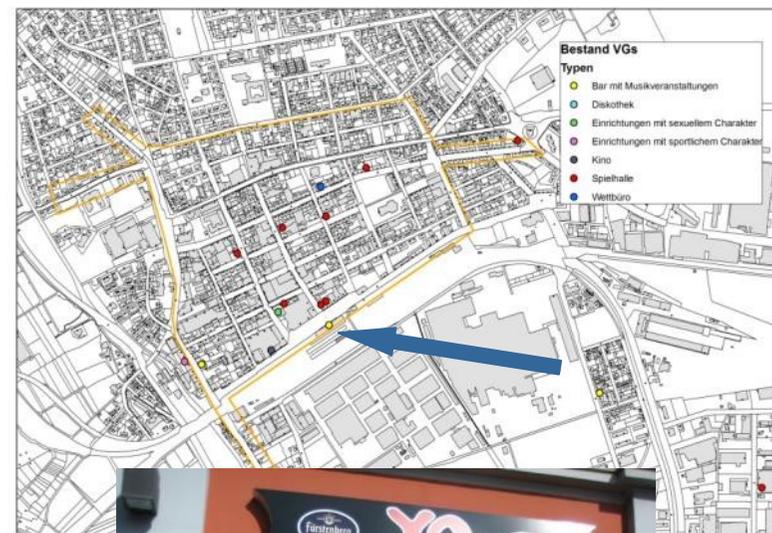
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | großes Spielcenter im Gewerbegebiet mit integrierter Gastronomie, EG mit Spielhalle (inkl. Billardtisch) = Spielodrom, OG mit Physiotherapie und Fitnessstudio, US Bowling im UG, American Sportbar |
| <b>Bewertung</b>                     | positiv zu bewertendes Erlebniszentrum, Eindruck auch innen eher positiv, hier im Umfeld nicht störend trotz mehrstöckiger Immobilie  |
| <b>Außenraum</b>                     | Eindruck eines Bürogebäudes, neuwertig  |
| <b>Gestaltung</b>                    | überdurchschnittliche Gestaltung  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | wahrnehmbar durch große Werbeschilder und Größe des Gebäudes  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | nicht integrierter Gewerbegebietsstandort, allerdings an Umfeld angepasst, einige Gebäude entfernt auch noch Diskothek Top 10 = Freizeitstandort  |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen  |



**myfriend (ehemals XO Bar)**

Lage und Beschreibung:

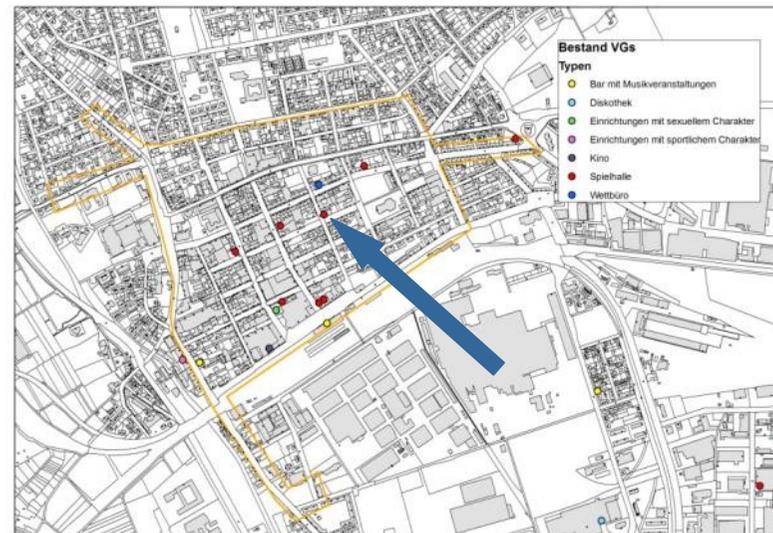
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Bar mit Musikveranstaltungen  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage direkt am Bahnhof, mit Klingel zum Öffnen der Tür                        |
| <b>Bewertung</b>                     | Insgesamt durchschnittlicher Eindruck   |
| <b>Außenraum</b>                     | Außeneindruck durchschnittlich, ab 18 Jahren                                  |
| <b>Gestaltung</b>                    | moderne Gestaltung, eher hochwertig   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit vorhanden, aber keine Dominanz für Umfeld                        |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | Im Bahnhofsumfeld zwar erkennbar, aber eher durch sonstige Vergnügungsstätten |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen                                    |



**Jet In**

Lage und Beschreibung:

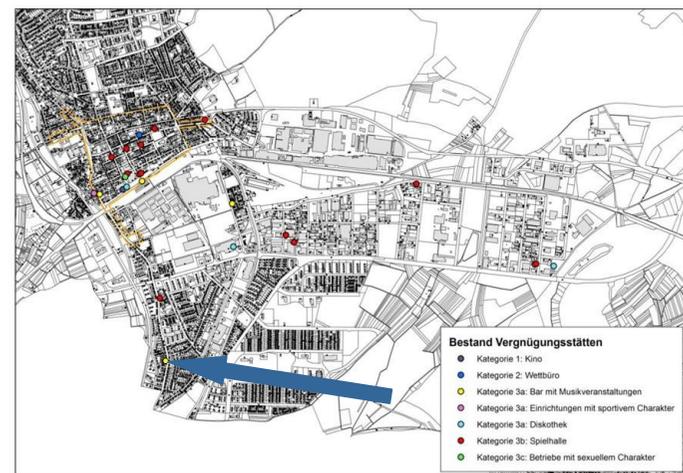
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Spielhalle  |
| <b>Beschreibung</b>                  | in EG-Lage, Eingangsbereich ca. 30 qm - gestaltet wie ein Cafe, mit Billardtischen, mehrere Spielautomaten, Lage in Wohngebäude |
| <b>Bewertung</b>                     | guter Eindruck  |
| <b>Außenraum</b>                     | relativ hochwertiges Gebäude  |
| <b>Gestaltung</b>                    | sehr modern hochwertig gestaltet  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Fahnen im Außenbereich, jedoch nicht negativ wahrzunehmen   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen  |



## Das Erika

Lage und Beschreibung:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Restaurant mit regelmäßigen Tanzveranstaltungen   |
| <b>Beschreibung</b>                  | in EG-Lage, Lage an Rielasinger Straße mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) im Umfeld. Restaurant, Café mit Tanzveranstaltungen am Wochenende |
| <b>Bewertung</b>                     | guter Eindruck  |
| <b>Außenraum</b>                     | durchschnittliches Gebäude  |
| <b>Gestaltung</b>                    | durchschnittlich gestaltet, grundsätzlich aber positiver Gesamteindruck   |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Werbung im Außenbereich durch Schilder und Aufsteller, aber nicht negativ wahrzunehmen.   |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | an Umfeld angepasst   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | Kategorie 3a (ausschließlich Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen) und 3b (nicht kerngebietstypische Spielhallen) zulassen  |

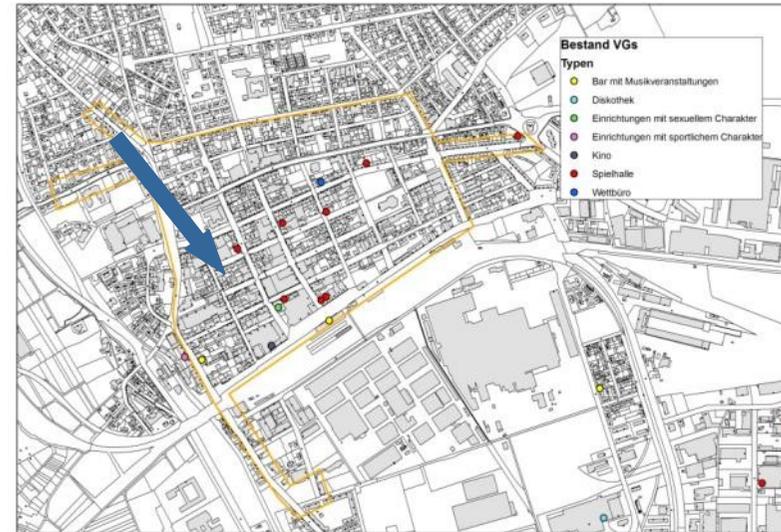


## 6.2 Details zur Bestandsaufnahme von vergnügungsstättenähnlichen Betrieben

### Pfiffi-Pub / Bistro Glückspilz

Lage und Beschreibung:

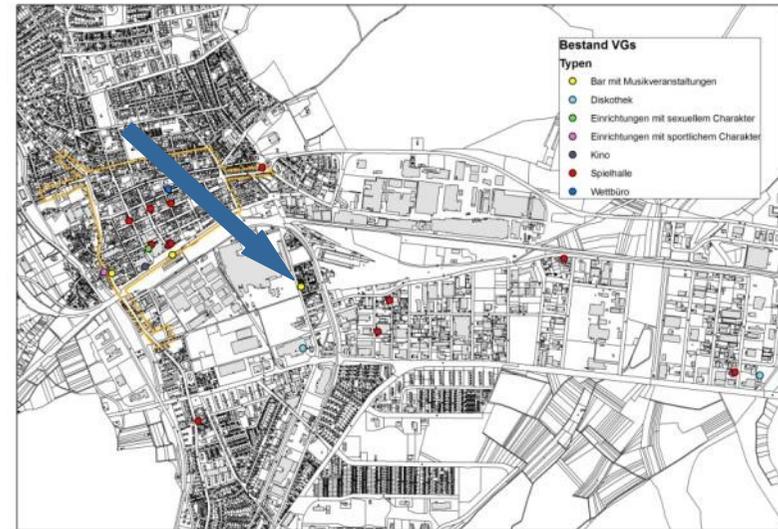
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Gaststätte mit 3 Automaten   |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage an der Erzbergerstraße 11 innerhalb der Singener Innenstadt   |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Einschätzung   |
| <b>Außenraum</b>                     | durchschnittlicher Eindruck mit älterer Fassade, aber nicht verklebt                                     |
| <b>Gestaltung</b>                    | einsehbar durch mehrere größere Fenster, zwei Namen in der gleichen Schriftart angebracht, eher unmodern |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | Sichtbarkeit vorhanden, dominiert aber nicht das Umfeld  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | Gefahr der Abwertung im Umfeld vorhanden, aktuell noch relativ gering                                    |
| <b>Integrationsgrad</b>              | in Innenstadt, an Umfeld angepasst, aber trotzdem eher negativ   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen - Trading-Down-Gefahr   |



**No one Bar Cafe Lounge**

Lage und Beschreibung:

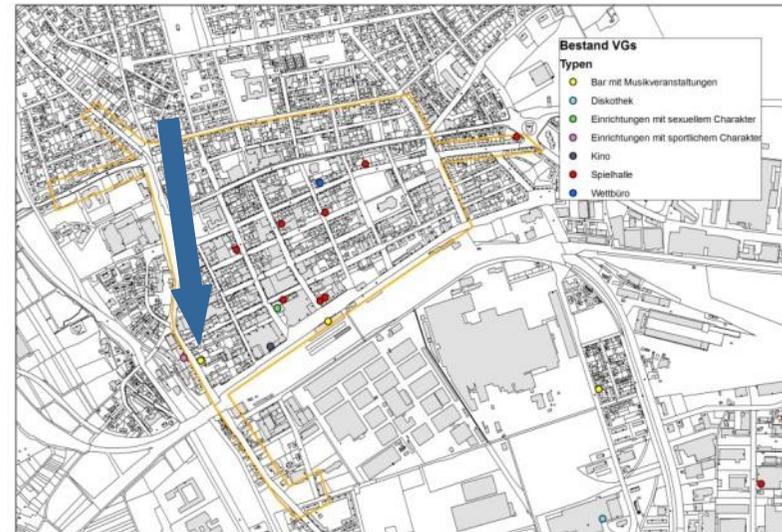
|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Typ</b>                           | Bar mit Musikveranstaltungen  |
| <b>Beschreibung</b>                  | Lage an der Fittingstraße 17a   |
| <b>Bewertung</b>                     | durchschnittliche Einschätzung  |
| <b>Außenraum</b>                     | durchschnittliche Fassade   |
| <b>Gestaltung</b>                    | modernes Werbeschild, von außen jedoch nicht einsehbar durch Wohncharakter des Hauses und Fenster mit Vorhängen |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | geringe Sichtbarkeit von außen  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | nicht wahrnehmbar   |
| <b>Integrationsgrad</b>              | fügt sich optisch ins Umfeld ein, da Wohnhauscharakter, allerdings Störpotenzial durch Lärmemissionen hoch      |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen, da Wohngebiet   |



**Exil**

Lage und Beschreibung:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Typ</b>                           | Bar mit Musikveranstaltungen   |
| <b>Beschreibung</b>                  | an der Hauptstraße gelegen, gegenüber auch Billardcafe vorhanden   |
| <b>Bewertung</b>                     | unterdurchschnittliche Bewertung   |
| <b>Außenraum</b>                     | durchschnittliche Außengestaltung, teilweise veraltet  |
| <b>Gestaltung</b>                    | kaum einsehbar durch kleine Fenster  |
| <b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b> | hohe Wahrnehmbarkeit von außen, da weißes Gebäude mit bunter Bemalung  |
| <b>Trading-Down-Prozesse</b>         | im Umfeld bereits erkennbar (wenn auch aus anderen Gründen)  |
| <b>Integrationsgrad</b>              | zwar an die Umgebung angepasst, allerdings kein positives Umfeld   |
| <b>Empfehlung für Umfeld</b>         | keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen (auch vor dem Hintergrund des zukünftigen Sanierungsgebietes „Scheffelareal“) |



### 6.3 Details zur Funktionsanalyse

#### Bebauungspläne Kernstadt Singen

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>be-wertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                             | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|---|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Erweiterung Krankenhaus mit Änderungen (Ecke Hohentwielstraße, Schaffhauser Straße)</b> |  |   |   |   |   |   |
| MI   | WA, MI, BauNVO 90, MI: Nutzungen nach §6(2) 6-8 BauNVO und Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§1(5) und (6) BauNVO) | bei Hegau-Bodensee Klinikum, an Hauptverkehrsstraße (B34) mit viel Verkehr, Krankenhaus: Strahlentherapie und Bushaltestelle, Angrenzung Torkelstraße, Gebäude: DRK | durchschnittlich  | Kernstadt Mitte, Schaffhauserstraße         | <p>vollständiger Ausschluss</p> <p>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen</p> | Schutz der Nutzungen Krankenhaus und Wohnen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), soziale Konflikte |

| Planungsrechtliche Festsetzung             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>         | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion       | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                                   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|--|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan Änderung Waldfriedhof</b> |  |  |  |   |   |  |
| GE   | GE, GEe, BauNVO 90, GEe: Spielhallen und Vergnügungsstätten gemäß §8(3) BauNVO sind ausgeschlossen; sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§1(5) und (6) BauNVO); GE: Spielhallen und Vergnügungsstätten gemäß §8 (3) 3 BauNVO sind ausgeschlossen; sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§1(5) und (6) BauNVO) | Gewerbliche Nutzung (Tierarztpraxis, Grabsteine), angrenzend an Waldfriedhof | durchschnittlich   | Kernstadt Mitte, an Verbindungsstraße Singen-West | <p>vollständiger Ausschluss</p> <hr/> <p>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen</p> | für Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Gebot der Rücksichtnahme, Lärm, soziale Konflikte |

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte           | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen           | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--------------------------------|--|---|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan Offwiese</b>  |  |   |  |   |   |  |
| MI                             | MI, BauNVO 90, keine Aussage zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten | Pizzeria Mohren und Fiat Autohaus, daneben: Parken, Aach-Bad, Fläche Gartenschau, Festplatz, angrenzend Strahlentherapiezentrum | geringe städtebauliche Qualität, unterdurchschnittlich                                 | Kernstadt, Lage direkt an B 34              | vollständiger Ausschluss<br><br>Änderungsverfahren läuft (s. S. 95) | Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, die sich auch auf das Umfeld auswirken, das vorrangig Naherholungsfunktion hat, würde Anstrengungen der Aufwertung im Umfeld konterkarieren |

| Planungsrechtliche Festsetzung            | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|---|--|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan 1. Änderung Offwiese</b> |   |  |  |   |   |  |
| MI  | kein B-Plan vorhanden, aber Änderungsbeschluss, Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden | Gasthof Mohren und Fiat Autohaus, daneben: Parken, Aach-Bad, Fläche Bundesgartenschau, Festplatz, angrenzend Strahlentherapiezentrum | geringe städtebauliche Qualität, unterdurchschnittlich                                 | Kernstadt, Lage direkt an B 34              | vollständiger Ausschluss<br><br>Änderungsverfahren läuft  | Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, die sich auch auf das Umfeld auswirken, das vorrangig Naherholungsfunktion hat, würde Anstrengungen der Aufwertung im Umfeld konterkarieren |

| Planungsrechtliche Festsetzung                                    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                                 | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                      | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                         | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|--|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Hohgarten (Änderung Hohgarten (BauNVO 1990))</b> |  |  |  |   |   |   |
| MI  | WA, MI, GEe, BauNVO 93, MI: Vergnügungsstätten nicht zulässig                            | angrenzende Wohnbebauung, kulturelle und soziale Einrichtungen (Stadthalle), Gastronomie | durchschnittliches Gebiet  | Kernstadt Mitte, Lage an der Hauptverkehrsstraße Schaffhauserstraße | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Soziale und Kulturelle Konflikte   |
|   |  |  |  |   | Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen            |   |
| GE  | GEe: Spielhallen nicht zulässig; sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig | hintere Teil Seniorenwohnheim, Freifläche  | Brachfläche, zwischen Stadthalle und Seniorenwohnheim                                  | Kernstadt Mitte, Lage an der Hauptverkehrsstraße Schaffhauserstraße | vollständiger Ausschluss                                  | Trading-Down-Tendenzen vermeiden im direkten Anschluss zu repräsentativen Gebäuden, wie der Stadthalle, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Soziale und Kulturelle Konflikte |
|   |  |  |  |   | Anpassung Bebauungsplan erforderlich                      |   |

| Planungsrechtliche Festsetzung          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Schmied-Aachstraße</b> |  |  |  |   |  |  |
| MI                                      | WA, MI, BauNVO 90, MI: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Wohnbebauung, neue Mehrfamilienhäuser, angrenzend an Stadthalle und Rathaus, Ecke Lindenstraße: Gastronomie, alte und neue Häuser gemischt, vereinzelt Dienstleister und Nahversorgung | Überdurchschnittlich, zahlreiche hochwertige Mehrfamilienhäuser                        | Kernstadt, integrierte Lage                 | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr der Abwertung in städtebaulich attraktivem Bereich |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                                       | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Schlachthausareal</b> |  |   |  |   |  |  |
| MI                                     | WA, MI, BauNVO 90, MI: Vergnügungsstätten nicht zulässig | an Schlachthausstraße, Wohnhäuser, mit hochwertiger Dienstleistung, angrenzend an Wohnbebauung, 30er Zone | überdurchschnittlich, neuwertige architektonisch hochwertige Gebäude                   | Kernstadt, integrierte Lage                 | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr der Abwertung in städtebaulich attraktivem Bereich |

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                   | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--------------------------------|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Achkanal</b>  |  |   |  |   |  |  |
| MI                             | WA, MI, BauNVO 90, MI: Nutzungen nach §6(2) 6-8 BauNVO und Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§1(5) und (6) BauNVO) | Hauptstraße: Gewerbliche Nutzung, gastronomische Betriebe, Billard-Cafe (Novo Line), Bar mit Musikveranstaltungen: Exil, Einzelhandelsnutzungen, Rückseite vorrangig mit Wohnnutzung, unstrukturiertes Gebiet | Unterdurchschnittlich, städtebauliche Mängel, Leerstände und Mindernutzungen vorhanden | Kernstadt Mitte, an Hauptstraße, angrenzend an die Innenstadt | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens im westlichen Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), im Bereich Hauptstraße Gefahr von Trading-Down-Tendenzen in dieser exponierten Stadteingangslage |

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|----------------------------------|--|--|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Lisztstraße</b> |  |  |  |   |  |   |
| MI                               | WA, MI, BauNVO 90, MI: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Stadtteilzentrum mit Neukauf, Apotheke, Imbiss und einem Leerstand, umgeben von Wohnbebauung (alle Seiten) | durchschnittliches Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser angrenzend auch Großwohnsiedlungen   | Wohngebietslage im Norden der Kernstadt     | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Fläche für Einzelhandel vorhalten als wichtiger Nahversorgungsstandort, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan VEP für ein Dienstleistungszentrum in der Julius-Bührer-Straße</b> |  |   |  |   |  |  |
| GEe   | GEe, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig        | Polizeigebäude  | durchschnittlich   | Kernstadt Süd                               | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | widerspricht dem Gebietscharakter als hochwertiges Dienstleistungszentrum, Gefahr der Beeinflussung des städtebaulich neu gestalteten Bereichs |

| Planungsrechtliche Festsetzung     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>                   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                         | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|------------------------------------|---|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Wehrdstraße 1</b> |   |  |  |   |  |  |
| MI, GEe                            | MI, GEe, BauNVO 90, GEe: Vergnügungsstätten nicht zulässig, nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzcafés sind ausnahmsweise zulässig. (§ 8 (3) 3 BauNVO); MI: siehe GEe | Gebäude DAS 2 (MI), 3 (GEe), Büro- und städtische Einrichtung, Bar im EG, neue Gebäude | Überdurchschnittlich   | Kernstadt, Lage südlich der Bahnlinien angrenzend an die Innenstadt | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Beeinflussung des städtebaulichen Gesamtbildes, da der Standort mit mehreren hochwertigen Immobilien eine deutliche Aufwertung erfahren hat. |

| Planungsrechtliche Festsetzung                  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>       | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Wehrdstraße 2 (Vorentwurf)</b> |  |   |  |   |  |   |
| GEe   | GEe, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig        | Parkplatz für DAS und weitere angrenzende Nutzungen, angrenzend an Kirche | Fläche ausschließlich durch Parkplätze genutzt, geringe qualitative Gestaltung         | Kernstadt Süd                               | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Beeinflussung des städtebaulichen Gesamtbildes im Umfeld, da der Standort mit mehreren hochwertigen Immobilien eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung              | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>be-wertend</i>                  | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                                    | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen  | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>Bebauungsplan Blatt II Gewerbegebiet</b> |  |  |  |  |  |  |
| GE  | GE, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig         | Sixt, Autohaus Ford Ernst + König, Barmenia Versicherung, angrenzende Wohnbebauung sowie Einzelhandelsnutzungen (real, Bettenhaus, Matratzen Concord, plana Küchenland), | durchschnittlich, im rückwärtigen Bereich noch Brachflächen vorhanden, angrenzend an Maggi Firmengelände | Kernstadt Süd, Lage an der Georg-Fischer-Straße in autokundenorientierter Lage | <p>Vergnügungsstätten der Kategorie 2 zulassen</p> <hr/> <p>Anpassung Bebauungsplan erforderlich</p> | keine Störungen durch Lärmemissionen und Verkehr zu erwarten, andere Kategorie aufgrund der Gefahr einer Störung des Bodenpreisgefüges und zu hohem Flächenverbrauch der Gewerbeflächen / des großflächigen Handels, Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse durch Beschränkung auf Kategorie 2 kaum gegeben. |

| Planungsrechtliche Festsetzung                           | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                                     | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Großflächiger Einzelhandel Blatt II</b> |  |   |  |   |  |   |
| SO   |  | REAL, Getränke Markt real, Apotheke, Apollo Optik, angrenzend an Elisabethen Verein, im Umfeld v.a. Handels- und Gewerbenutzungen | SB-Warenhaus in durchschnittlicher Qualität  | Kernstadt Süd, Lage an der Georg-Fischer-Straße in auto-kundenorientierter Lage | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Fläche für Einzelhandel vorhalten, Beeinflussung des Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), im Umfeld Gefahr von sozialen und kulturellen Konflikten |

| Planungsrechtliche Festsetzung             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                      | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä- gung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, beste- hende Leerstän- de), bauliche Qualitäten <i>be- wertend</i> | Lage des Gebie- tes, Erreichbar- keit, Funktion         | Empfehlung für Vergnügungs- stätten / not- wendige Ände- rungen | Begründungen für Ausschluss oder Zu- lassen   |
|--|---|---|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Maggistraße (Entwurf)</b> |   |   |  |   |   |   |
| GEe  | MI, GEe, GI, SO (Parken), BauNVO 90, GEe: Vergnü- gungsstätten nicht zulässig | Hotel „hegau tower“, Firma sintec                                     | Überdurch- schnittlich   | Kernstadt Süd, Lage angren- zend an Maggi Firmengelände | vollständiger Ausschluss  | Beeinflussung des städtebaulichen Ge- samtbildes im Umfeld, da der Standort mit mehreren hochwertigen Immobilien eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Schutz des Wohnens im Um- feld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |
|  |   |   |  |   | Vergnügungs- stätten sind be- reits ausge- schlossen            |   |
| MI   | MI, GEe, GI, SO (Parken), BauNVO 90, MI: Vergnü- gungsstätten nicht zulässig; | Wohnnutzungen, Ein- zelhandel, Kirche                                 | Durchschnittli- che  | Kernstadt Süd, Lage an der Rielasinger Stra- ße         | vollständiger Ausschluss  | Beeinflussung des Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbe- lästigung)  |
|  |   |   |  |   | Vergnügungs- stätten sind be- reits ausge- schlossen            |   |

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion             | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen  | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan 62.5 und 62.6 VEP Theresienwiese I mit Änderungen</b> |  |   |  |   |  |  |
| SO   | 62.5: SO 1, SO 2, BauNVO 90, SO 1: zusätzliche Nutzungen: Erlebnis-Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften sowie zwei VGs: Tanzbar und Diskothek) mit einer max. Gesamtnutzfläche von 1000 m <sup>2</sup> . Die drei einzelnen Nutzungen "Schank- und Speisewirtschaften", "Tanzbar" und "Diskothek" sollen jeweils ein Drittel der max. Gesamtnutzfläche von 1000 m <sup>2</sup> belegen, wobei im Rahmen der max. zulässigen Gesamtnutzfläche Auf- und Abrundungen bei den einzelnen Nutzungen von max. 20% zulässig sind; 62.6: BauNVO 93, Eine Vergnügungsstätte (eine Spiel- und Automatenhalle mit max. 10 Geld- und Warenspielgeräten auf max. 160 m <sup>2</sup> | autokundenorientierter Einzelhandelsstandort mit KFZ Einzelhandelsbetrieb Opel Hofmann, Obi, Motorrad Ecke, Erdbeermund Diskothek, Helm Center, reddy Küchen; ADAC, carglass, Burger King | überdurchschnittlich   | Kernstadt Süd, Ecke Fittingstraße/ Georg-Fischer-Straße | Bestandsschutz (Einzelfall), Vergnügungsstätten der Kategorie 2 zulassen<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | keine Störungen durch Lärmemissionen und Verkehr zu erwarten, andere Kategorie aufgrund zu hohem Flächenverbrauch von Einzelhandelsflächen ausschließen, Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse durch Beschränkung auf Kategorie 2 kaum gegeben. |

| Planungsrechtliche Festsetzung                    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>                            | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>                                   | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion         | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Theresienwiese II Vorentwurf</b> |  |   |  |   |   |   |
| GE  | lediglich Vorentwurf vorhanden                           | St. Theresia Kapelle zwischen gewerblicher Nutzung, Auto-Waschzentrum, großflächige Freiflächen | durchschnittlich, derzeit unstrukturierte Nutzung, allerdings aktuelle Planungen für zukünftige Gewerbenutzung vorhanden | Kernstadt Süd, an Fittingstraße, Gewerbegebietslage | vollständiger Ausschluss<br><br>Ausschluss prüfen         | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), für Gewerbeentwicklungen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                              | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan 2. Änd. Industriestraße,</b> |  |  |  |   |  |  |
| GEe   | GEe, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig        | grenzt südlich an Wohnbebauung, Fressnapf, Innenausbau, Sparkasse - Einzelhandels-Gewerbenutzung | eher unterdurchschnittlich   | Kernstadt-Süd, Industriestraße              | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Fläche für Einzelhandel vorhalten, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                             | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|---|---|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Gewerbestraße mit Änderungen</b> |   |   |  |   |   |   |
| GEe   | GEe, GE, BauNVO 90, GEe: Vergnügungsstätten nicht zulässig, GE: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Firmengelände Breyer, Babyland, Matratzen Concord, pssst Bettenhaus, angrenzend an Wohnbebauung | Überdurchschnittlich   | Kernstadt                                   | Vergnügungsstätten der Kategorie 2 zulassen, im nördlichen Teilbereich zulassen<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Im nördlichen Bereich keine Störungen durch Lärmemissionen und Verkehr zu erwarten, andere Kategorie aufgrund zu hohem Flächenverbrauch von Einzelhandels- und Gewerbeflächen ausschließen, Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse durch Beschränkung auf Kategorie 2 kaum gegeben, südlicher Bereich für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Fläche für Einzelhandel vorhalten, damit Vermeidung einer Massierung am Standort. |

| Planungsrechtliche Festsetzung                   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                                      | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä- gung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, beste- hende Leerstän- de), bauliche Qualitäten <i>be- wertend</i> | Lage des Gebie- tes, Erreichbar- keit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungs- stätten / not- wendige Ände- rungen  | Begründungen für Ausschluss oder Zu- lassen  |
|--|---|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Pfaffenhäule mit Änderungen</b> |   |   |  |   |  |  |
| GE   | GE, BauNVO 90, Vergnügungsstät- ten nicht zulässig im Bereich II des Einzelhandelskon- zeptes | Verschiedene Gewer- be- und Handelsanbie- ter im Gebiet vorhan- den: Markisen, Rolllä- den, Jalousien, TÜV, Imbiss, Autohäuser (z.B. Opel), Hertz, Gastrogrill, Bauzentrum Schünke, Mietgaststät- te (Haus für Events), gewerbliche Nutzung mit gemischter Qualität, Gastronomie mit eher niedriger Qualität, im Süden Angrenzung an Wohnbebauung, Spiel- halle bereits vorhanden | durchschnitt- liches Gewer- begebiet ohne spezifischen Gebiets- charakter                    | Kernstadt, östlich von Im Hasel- busch          | Nicht kernge- bietstypische Vergnügungs- stätten der Ka- tegorie 3b (Spielhallen) in Teilbereichen III laut Einzelhan- delskonzept 2003 zulassen<br><br>Anpassung Be- bauungsplan erforderlich | Flächen angrenzend an die Georg-Fischer- Straße, Pfaffenhäule und Güterstraße aus- schließen, hier Flä- chen für Einzelhandel vorhalten, sowie Auswirkungen auf das Stadtbild an Haupt- verkehrsachse und Störung des angren- zenden Wohngebie- tes vermeiden, in den anderen Gebieten kein erhöhtes Störpo- tenzial, bereits Ver- gnügungsstätten im Gebiet vorhanden. Um deutliche Beein- flussung des Boden- preisgefüges zu ver- meiden, ausschließ- liche Zulässigkeit von nicht kerngebietstypi- schen Spielhallen |

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                                  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|---|--|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Änderung Pfaffenhäule Gewerbegebiet Aufstellungsbeschluss vorhanden</b> |   |  |  |   |  |   |
| GE   | GE, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig im Bereich II des Einzelhandelskonzeptes | siehe B-Plan Pfaffenhäule  | durchschnittlich   | Kernstadt, östlich von Im Haselbusch        | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse vermeiden, Störungen des angrenzenden Wohngebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung              | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte       | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>  | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion           | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|--|---|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Grubwald Gewerbegebiet</b> |  |  |   |   |   |   |
| GE  | GE, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig im Bereich II | Gewerbliche Nutzung, teilweise Gastronomie, grenzt an B-Plan 76 an, (technische Betriebe, Bauhof, REWE im Umbau, Casino Royal in Forststraße, Ferrari Autohaus in Hochwaldstraße, Audi und Citroen Autohaus, Landreis, Schwarz Küchenhaus, Wertstoffhof, Tankstelle), große Freifläche - gemischte Nutzung von repräsentativen Firmen und niedrigerer Qualität | insgesamt durchschnittlich mit gemischten Nutzungen, an Georg-Fischer-Straße angrenzend mehrere auch hochwertigere Autohäuser | Kernstadt, zwischen Im Haselbuch und Frei-brühlstraße | <p>Vergnügungsstätten der Kategorie 3c (Betriebe mit sexuellem Charakter) in den Bereichen III laut Einzelhandelskonzept 2003 südlich der Grubwaldstraße zulassen</p> <p>Anpassung Bebauungsplan erforderlich</p> | Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie 3c sind hier nur geringe Störungen des Umfeldes zu erwarten. Flächen angrenzend an die Georg-Fischer-Straße und Güterstraße ausschließen, hier Flächen für Einzelhandel vorhalten, sowie Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse und Störung des angrenzenden Wohngebietes vermeiden, bereits Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden |

| Planungsrechtliche Festsetzung                          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                       | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Gaisenrain und Änderung Gaisenrain</b> |  |   |  |   |  |  |
| GE  | 79.1: GE, BauNVO 62, keine Aussage über Zulässigkeit von Vergnügungsstätten; 79.2: GE, BauNVO 90, Vergnügungsstätten zulässig im Bereich III | Gewerbenutzungen  | durchschnittlich   | Kernstadt, Gewerbegebietslage, angrenzend an Georg-Fischer-Straße | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                 | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                       | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Weidenseil mit Änderungen</b> |  |   |  |   |  |  |
| GE   | GE, GEe, GI, BauNVO 90, GEe: Vergnügungsstätten nicht zulässig im Bereich III, GE: Vergnügungsstätten zulässig Bereich III, Vergnügungsstätten nicht zulässig Bereich II | Gewerbliche Nutzung, Hotel "relax", Casino Zebra bereits im Gebiet vorhanden, angrenzend an Bahnhofsgelände | durchschnittlich   | Kernstadt Süd, GE zwischen Carl-Benz-Straße und Byk-Gülden-Straße | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|--|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan VEP FEZ VSt. Zul.</b> |  |  |  |   |   |  |
| Schank- und Speisewirtschaft           | Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportive Zwecke, eine VG, bedingtes Gewerbe, BauNVO 90, eine Vergnügungsstätte (eine Spiel- und Automatenhalle mit maximal 10 Geld- und Warenspielgeräten auf maximal 160 m <sup>2</sup> zulässig) | Gebäude mit fazz, Spielodrom, US Bowling, tibha                      | durchschnittlich, Freizeitzentrum mit guter Nutzung                                    | Kernstadt-Süd                               | Bestandsschutz (Einzelfall)                               | Keine weiteren Ansiedlungen, da weitere Konzentration im GI Umfeld nicht angepasst |

| Planungsrechtliche Festsetzung  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>                                   | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                                  | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|---|--|--|---|--|
| <b>Bebauungsplan Unter den Tannen II (Gemarkung Überlingen am Ried)</b> |  |   |  |  |   |  |
| GE  | GE, GI, BauNVO 90, GE: Vergnügungsstätten nicht zulässig | EKZ mit E-Center, Media Markt, Möbel As                             | EKZ gut besucht, ansonsten unstrukturierter Gesamteindruck des Gebietes mit Gewerbeflächen und mit Industrieflächen (GI) | Kernstadt, stark dezentraler auto-kundenorientierter Standort im Stadtgebiet | <p>Vergnügungsstätten der Kategorie 3a im westlichen Bereich zulassen</p> <p>Anpassung Bebauungsplan erforderlich</p> | keine Störungen durch nächtliche Lärmemissionen und Verkehr zu erwarten, andere Kategorie aufgrund der Gefahr von Trading-Down-Effekten ausschließen, sonstige Gebiete: Fläche für Industrie und Gewerbe vorbehalten, da eingeführte Standort mit großflächigem Handel |

| Planungsrechtliche Festsetzung     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>          | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>                   | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion   | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|------------------------------------|--|--|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Hardmühl Nord</b> |  |  |  |   |   |   |
| GE                                 | GE, GI BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig      | gewerblich genutztes Gebiet größeren Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen | Insgesamt durchschnittlich, hochwertige Gebäude im nördlichen Bereich, noch viele Freiflächen vorhanden. | Kernstadt-Süd, entlang Josef-Schüttler-Straße | <p>Vergnügungsstätten der Kategorie 3b (Spielhallen) zulassen; Konzentration kerngebietstypischer Spielhallen in diesem Bereich</p> <p>Vergnügungsstätten sind aktuell ausgeschlossen, Anpassung Bebauungsplan erforderlich (inkl. Änderungen der Art der Nutzung GI)</p> | Flächen angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Stadtbild im Stadteingangsbereich vermeiden, Störpotenziale sind in diesem Bereich als gering einzustufen, durch eine Separierung auf rückwärtige Bereiche wird eine Beeinflussung des Bodenpreisgefüges und somit die Konkurrenz zu den Gewerbebetrieben gering gehalten. |

**Bebauungspläne Innenstadt**

| Planungsrechtliche Festsetzung               | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|---|--|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Haupt-/ Alemannenstraße</b> |   |  |  |   |  |   |
| MI   | WA, MI, BauNVO 90, MI: Spielhallen nicht zulässig, ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten (§6(3) BauNVO) | Ladenzeile mit mehreren Leerständen, vorrangig Wohnnutzungen im Umfeld | Unterdurchschnittlich  | Lage an der Hauptstraße, Innenstadt         | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Gefahr von Trading-Down-Effekten, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung      | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte               | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                            | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                  | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|-------------------------------------|--|--|--|--|---|---|
| <b>Bebauungsplan Gambrinusareal</b> |  |  |  |  |   |   |
| MK                                  | WB, MK, B-Plan Beschluss von 91, MK: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Neuüberplanter Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, durchmischt mit Wohnen | hochwertige Gestaltung, geringe Kundenfrequenz   | Innenstadt, an der Hauptstraße, Durchgang bis Scheffelstraße | vollständiger Ausschluss                                  | Gefahr von Trading-Down-Effekten, Ansiedlung würde Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung konterkarieren, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |
|                                     |  |  |  |  | Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen            |   |

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>                        | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>       | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen  | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--------------------------------|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Postareal</b> |  |   |  |   |  |  |
| MK                             | MK, BauNVO 90, Spielhallen nicht zulässig, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig in MK I u. V; außerdem geschossweise Gliederung | Einkaufszentrum mit Kino und Einzelhandel, durchmischt mit Gastronomie und Dienstleistungen | hochwertige bauliche Qualität, allerdings geringe Kundenfrequenz, erste Leerstände vorhanden | Innenstadtlage an der Bahnhofstraße         | <p>Vergnügungsstätten der Kategorie 1 zulassen</p> <hr/> <p>Anpassung Bebauungsplan erforderlich</p> | Kategorie 1 bereits vorhanden, schafft Frequenz und eher positive Effekte, andere Vergnügungsstätten ausschließen, da Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild, Ansiedlung würde Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung konterkarieren |

| Planungsrechtliche Festsetzung    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|-----------------------------------|--|---|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan 22, City III</b> |  |   |  |   |   |  |
| MK                                | MK, BauNVO 90, Spielhallen nicht zulässig                | Einzelhandelsnutzungen (heikorn), Sparkasse, Gastronomie            | überdurchschnittlich, hochwertige Gebäudegestaltung                                    | 1A-Lage in der Innenstadt                   | vollständiger Ausschluss                                  | Hauteinkaufslage, Flächen für Einzelhandel vorhalten, Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild vermeiden, würde dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsstrukturen zu stärken entgegenlaufen |
|                                   |  |   |  |   | Anpassung Bebauungsplan erforderlich                      |  |

| Planungsrechtliche Festsetzung    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|-----------------------------------|---|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Alte Polizei</b> |   |   |  |   |  |  |
| MI, MK                            | MI, MK, BauNVO 1990; Spielhallen sind ausgeschlossen, sonstige Vergnügungsstätten sind zulässig | Innenstadtlage mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen      | durchschnittlich   | 1A-Lage Innenstadt                          | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Hauteinkaufslage, Flächen für Einzelhandel freihalten, Beeinflussung des Stadtbildes vermeiden, würde dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsstrukturen zu stärken entgegenlaufen |

| Planungsrechtliche Festsetzung                            | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>be-wertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Vergnügungsstätten in der Innenstadt</b> |   |   |   |   |   |   |
| MK, MI  | MI, MK, BauNVO 90, MK 3: Vergnügungsstätten sind zulässig; MK 2: keine Spielhallen, ansonsten nur nicht kerngebiets-typische Spielhallen zulässig, MK 1 / MI: keine Vergnügungsstätten zulässig | Innenstadtlagen mit unterschiedlichen Qualitäten                    | Unterschiedliche Nutzungen, genauere Erläuterungen in der Strategie                     | Innenstadt-lage                             | <p>Kategorie 1 im Bahnhofsumfeld zulassen, im Bereich Hegaustraße Vergnügungsstätten der Kategorie 2 (Wettbüros, Internetcafés) in den Obergeschossen zulassen, in allen anderen Bereichen vollständiger Ausschluss</p> <p>Anpassung Bebauungsplan erforderlich</p> | <p>Die Innenstadt ist insgesamt als Einzelhandelsstandort zu stärken und weist dazu sehr differenzierte Qualitäten auf. Um die keine Trading-Down-Tendenzen hervorzu-rufen und das Stadtbild nicht zu beeinflussen, sind die Vergnügungsstätten auf die weniger störenden Betriebe der Kategorien 1 und 2 zu beschränken, sowie auf Bereichen in denen die Auswirkungen gering sind. Die Haupteinkaufslagen sind für den Handel freizuhalten.</p> |

| Planungsrechtliche Festsetzung                     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Platz an der Herz-Jesu-Kirche</b> |  |   |  |   |  |  |
| MI   | MI, SO, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig     | Platzcharakter, umgeben von Wohnbebauung,                           | Sanierungsgebiet östliche Innenstadt, durchschnittliches Gebiet                        | Lage in der östlichen Innenstadt            | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Soziale und Kulturelle Konflikte, Gefahr die aktuellen Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung zu konterkarieren |

| Planungsrechtliche Festsetzung              | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>                  | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                           |
|---|--|--|---|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Freiheit-/ Hauptstraße</b> |  |  |   |   |  |   |
| MI  | MI, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig, ausnahmsweise zulässig sind nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten, Spielhallen sind nicht zulässig | Dienstleistungsnutzungen, durchmisch mit Wohnnutzungen, v.a. in den Obergeschossen, Schule, Jugendkulturzentrums und Kirche im direkten Umfeld | durchschnittliches Baugebiet, durch die Lage im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsachsen beeinflusst | Innenstadt-randlage                         | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, Soziale und Kulturelle Konflikte |

| Planungsrechtliche Festsetzung                  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>               | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan 2. Änderung Freiheitstraße</b> |  |   |  |   |  |  |
| MI  | MI, WA, BauNVO 90, nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (§1 (5) BauNVO), Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§1 (6) 2 BauNVO) | Einzelhandelsnutzungen (Edeka), sowie Wohnnutzungen und Dienstleistungsangebote, Angrenzend Singener Tafel, Arbeiterwohlfahrt | überdurchschnittliches Gebiet mit aktuellen Aufwertungsmaßnahmen an den Gebäuden und im Platzbereich | Innenstadtlage angrenzend an Wohngebiete    | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Gefahr die aktuellen Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung zu konterkarieren, Soziale und kulturelle Konflikte mit sensiblen Einrichtungen im Umfeld, Gefahr von Trading-Down-Tendenzen |

| Planungsrechtliche Festsetzung                          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>                          | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen |
|---|---|---|---|--|---|---|
| <b>Bebauungsplan 28, City IV westlicher Teilbereich</b> |   |   |   |  |   |   |
| MK  | MK, BauNVO 90, Spielhallen nicht zulässig, ausnahmsweise zulässig sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten | gemischte Prägung mit Handelsnutzungen, Brachflächen, Kunsthalle    | städtebauliche Qualität v.a. im nördlichen Bereich eher gering, Brachflächen und veraltete Immobilien vorhanden | Lage an der Freiheitsstraße im nördlichen Innenstadtgebiet | vollständiger Ausschluss                                  | Gefahr von Trading-Down-Tendenzen         |
|   |   |   |   |  | Anpassung Bebauungsplan erforderlich                      |   |

**34 er Gebiete Kernstadt**

| Planungsrechtliche Festsetzung                         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion                    | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|--|--|---|--|--|---|---|
| <b>34er Gebiet, Hohenkrähenstraße, Ecke Burgstraße</b> |  |   |  |  |   |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                            |  | gemischte Nutzung mit Einzelhandel (internationaler Lebensmittel, Scooteranbieter) und Wohnen, Gewerbebetrieb und Einrichtungshaus hochwertig | durchschnittliches Wohngebiet, Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser                        | Wohngebietslage im Süden der Kernstadt Nord (Untere Nordstadt) | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                                 | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, Schaffhauserstraße/Hauptstraße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                        |  | Wohnnutzung, Europacar, angrenzend an Seniorenwohnheim Sonnenhaus, Hegaumuseum, Rathaus, Stadthalle | durchschnittliches Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser                                      | Kernstadt Mitte                             | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Kulturelle Einrichtung im Gebiet, würde Anstrengungen der Aufwertung im Umfeld konterkarieren |

| Planungsrechtliche Festsetzung                            | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                     | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|---|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, zwischen Lindenstraße und Hauptstraße</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                               |  | an der Hauptstraße: DRK, Gastronomie, rückwärtiger Bereich - Lindenstraße: Wohnbebauung | Durchschnittlich   | Kernstadt Mitte, an Lindenstraße            | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                               | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, Aufstellungsbeschluss 30 / Praxedisplatz</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit gewerblicher Prägung                        |  | Gewerbliche Nutzung verschiedener Intensität, zum Teil Brachflächen und Bahnflächen, nördlich der Bahnhofstraße grenzt Wohnbebauung an, laut Aufstellungsbeschluss von 1999 soll hier eine angemessene städtebauliche und Einzelhandels-Entwicklung ermöglicht werden | durchschnittlich, Gewerbebetrieb, aber auch Brachflächen im Gebiet                     | Kernstadt Mitte, Bahnhofsnähe               | vollständiger Ausschluss                                  | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Fläche für Einzelhandel vorhalten, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                               | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|--|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, Aufstellungsbeschluss 31 / Holzeckstraße</b> |  |  |  |   |   |   |
| 34-er Gebiet mit gewerblicher Prägung                        |  | Gewerbliche Nutzung und Handelsnutzungen (REWE, ARO Teppiche, Russischer Verkäufer) von unterschiedlicher Qualität, bfz – Berufliches Fortbildungszentrum, Wohnen grenzt im Norden direkt an | unterdurchschnittlich, unattraktive Nutzungen und unstrukturierter Gesamteindruck      | Kernstadt Mitte, Bahnhofsnähe               | vollständiger Ausschluss                                  | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä- gung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, beste- hende Leerstän- de), bauliche Qualitäten <i>be- wertend</i> | Lage des Gebie- tes, Erreichbar- keit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungs- stätten / not- wendige Ände- rungen | Begründungen für Ausschluss oder Zu- lassen  |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, südlich Julius Bühler Straße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit gewerblicher / GI-Prägung       |  | Betriebsgelände (SAF Holland, Georg Fischer Automobilguss, Maggi u. Nestle, Spedition Ansorge, PTC Product Technology Centre), angrenzend an Bau einer Bildungsakade- mie | durchschnittlich, wichtiger Stand- ort mit größten ansässigen Un- ternehmen                  | klare Gewerbe- gebietslage                      | vollständiger Ausschluss  | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungs- stätten, Flächenver- brauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä-<br>gung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>be-<br/>wertend</i>           | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion           | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen  | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|---|--|---|
| <b>34er Gebiet, östlich der Fittingstraße</b> |  |   |  |   |  |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                   |  | an der Friedrich-Hecker-Straße Wohnbebauung, an der Fittingstraße Bar no one, Euro Bäckerei, hauptsächlich aber Wohnbebauung in Richtung Norden, altes Aldi Gebäude, im Süden Freiflächen und Nutzung durch Tankstelle und Fast-Food-Restaurant | Unterdurchschnittlich, im Norden Wohnnutzungen in Gewerbegebietsumgebung, im Süden gewerbliche Prägung | Kernstadt Süd, Fittingstraße, Friedrich-Hecker-Straße | Im südlichen Teilbereich Vergnügungsstätten der Kategorie 2 zulassen<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Im nördlichen Bereich Schutz des Wohnens (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), im südlichen Bereich keine Störungen durch Lärmemissionen und Verkehr zu erwarten, Auswirkungen auf das Stadtbild an Hauptverkehrsachse durch Beschränkung auf Kategorie 2 kaum gegeben |

| Planungsrechtliche Festsetzung                             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                            | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|--|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, Georg-Fischer-Straße/Worblinger Straße</b> |  |  |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                                |  | Wohnnutzung, Hifi Stereo, Kirche angrenzend an das Gebiet, Freifläche umgeben von Wohnbebauung | durchschnittlich   | Kernstadt Süd                               | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr von Sozialen und kulturellen Konflikten |

| Planungsrechtliche Festsetzung        | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                                       | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                    | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---------------------------------------|--|---|--|---|--|--|
| <b>34er Gebiet, Güterbahnhof</b>      |  |   |  |   |  |  |
| 34-er Gebiet mit gewerblicher Prägung |  | gewerbliche Nutzung, Tankstellen, Brachfläche des Güterbahnhofs, Güterbahnhof, Gebäude Deutsche Bahn, DHL | durchschnittlich   | Kernstadt Süd, an Güterstraße angrenzend    | Kategorie 3a zulassen im rückwärtigen Bereich abseits der Hauptverkehrsachse | Keine weitreichenden Auswirkungen durch die Ansiedlung der Kategorie 3a zu erwarten, andere Kategorien sind durch die Gefahr von Trading-Down-Tendenzen auszuschließen und potenziell noch Gewerbeflächen freizuhalten |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, Rielasinger Straße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit Mischnutzungsprägung  |  | Wohnnutzungen durchmischt mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie im gesamten Straßenverlauf. Vergnügungsstätte der Kategorie 3a bereits im Gebiet vorhanden. | durchschnittlich   | Kernstadt Süd,                              | Kategorie 3a (ausschließlich Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen) sowie Kategorie 3b (ausschließlich nicht kerngebietstypische Spielhallen) zulassen in einem Teilbereich mit Ausrichtung auf die Rielasinger Straße | Keine weitreichenden Auswirkungen durch die Ansiedlung der Kategorie 3a und 3b mit den vorgenommenen Einschränkungen nicht zu erwarten, andere Kategorien sind zum Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) auszuschließen, da durch eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten ein Anstieg von Lärmmissionen nicht auszuschließen ist. |

**Stadtteil Beuren an der Aach**

| Planungsrechtliche Festsetzung                | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte          | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|---|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Hasenäcker und Ortsetter</b> |   |   |  |   |  |   |
| MD  | MD, BauNVO 68, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | nur Wohnbebauung  | durchschnittliches Wohngebiet  | Wendelinstraße                              | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte              | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>   | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|--------------------------------|---|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Eichbühl</b>  |   |   |  |   |  |   |
| MI                             | WA, MI, BauNVO 90, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Zimmerei Stark, angrenzend an Schrebergärten, gewerbliche Nutzung und Streuobstwiesen, umgeben von Neubaugebiet | durchschnittlich   | Eichbühlstraße                              | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|---|--|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Untere Öschle, 3. Änderung</b> |  |   |  |   |  |   |
| MI  | MI, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig         | Wohnen und landwirtschaftlicher Betrieb                             | Unterdurchschnittlich  | Buronstraße/<br>Eichbühlstraße              | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte          | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>        | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|--------------------------------|---|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Stegern</b>   |   |  |  |   |  |  |
| MI                             | MI, BauNVO 68, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung, Autohaus, Firma Veit Heizung Sanitär - hauptsächlich Gewerbe | durchschnittlich   | Kiefernstraße                               | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens im Gebiet (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Flächen für regionales Gewerbe freihalten, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, Beuren an der Aach</b> |  |   |  |   |   |   |
| durch Wohnen geprägtes Gebiet          |  | nur Wohnbebauung  | durchschnittlich   | östlich der Buronstraße                     | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, Beuren an der Aach</b> |  |   |  |   |   |   |
| durch Wohnen geprägtes Gebiet          |  | nur Wohnbebauung  | durchschnittlich   | westlich Buronstraße                        | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|---|---|---|
| <b>34 er Gebiet, an der Rebenstraße</b> |  |   |  |   |   |   |
| durch Wohnen geprägtes Gebiet           |  | Wohnbebauung  | durchschnittlich   | Rebenstraße                                 | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

**Stadtteil Bohlingen**

| Planungsrechtliche Festsetzung                         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte     | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                             | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|--|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan 4. Änderung Auf der Kellerbreiten</b> |  |   |  |   |  |  |
| MD, MI   | WA, MD, MI, BauNVO 90, MD: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Graf's Hofladen, landwirtschaftlicher Betrieb Wohnbebauung, ehemaliger landwirtschaftlicher Hof | durchschnittlich   | Auf der Kellerbreiten                       | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung               | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|--|--|--|--|---|---|---|
| <b>Abrundungssatzung Hittisheimer Straße</b> |  |  |  |   |   |   |
| landwirtschaftlich geprägtes Gebiet          |  | Landwirtschaftliche Nutzung, kleine Scheuer, Wohnnutzungen im Umfeld | durchschnittlich   | Hittisheimer Straße                         | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>                         | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---------------------------------|--|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Bündtäcker</b> |  |   |  |   |  |  |
| MD, GE, GEe                     | MD, GE, GEe, BauNVO 77, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung, z.B. Siegwarth, Frey Heizung, Arcon usw. Betriebsgelände | durchschnittlich, teilweise auch mit Brachflächen                                      | Ortsrandlage an der Fabrikstraße            | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                                      | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä-<br>gung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>be-<br/>wertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|--|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, künftiger Bebauungsplan Ortskern Bohlingen Nord</b> |  |  |  |   |   |   |
| durch Wohnen geprägtes Gebiet                                       |  | Wohnbebauung, teilweise noch landwirtschaftliche geprägt                 | durchschnittlich   | Bohlinger Dorfstraße                        | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung  | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>      | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion    | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|--|--|--|---|---|
| <b>34er Gebiet, künftiger Bebauungsplan 169, Ortskern Bohlingen Süd</b> |  |  |  |  |   |   |
| 34er-Gebiet durch Wohnen geprägt  |  | Wohnbebauung, Kleinflächige Betriebe des Ladenhandwerks (z.B. Schlecker) | durchschnittlich   | Fabrikstraße, Ledergasse, Bohlinger Dorfstraße | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, vorrangig Nahversorgungsstandort stärken |

| Planungsrechtliche Festsetzung                         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, künftiger Bebauungsplan Ledergasse</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                            |  | Wohnbebauung, ehemalige landwirtschaftliche Höfe                    | durchschnittlich   | Ledergasse                                  | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

**Stadtteil Friedingen**

| Planungsrechtliche Festsetzung     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|------------------------------------|--|---|--|---|---|---|
| <b>Abrundungssatzung Im Zinken</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung        |  | Wohnbebauung, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb               | durchschnittlich   | Im Zinken                                   | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung                    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>          | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                               |
|---|--|--|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Vor dem Dorf Teil I, Entwurf</b> |  |  |  |   |  |   |
| MD  | WA, MD, BauNVO 90, MD: Vergnügungsstätten nicht zulässig | Freifläche, Wohnbebauung mit "Hof" (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) | durchschnittlich   | Buchbergstraße                              | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), |

| Planungsrechtliche Festsetzung             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, östlich Buchbergstraße</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34er-Gebiet durch Wohnen geprägt           |  | Wohnbebauung  | durchschnittlich   | Buchbergstraße                              | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

| Planungsrechtliche Festsetzung          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion      | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|--|---|---|
| <b>34er Gebiet, Ortskern Friedingen</b> |  |   |  |  |   |   |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung             |  | Wohnbebauung, Angebote des Ladenhandwerks, Dienstleistungsbetriebe  | Überdurchschnittlich   | Beurener Straße, Buchbergstraße, Hausener Straße | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), vorrangig Stärkung als Nahversorgungsstandort |

| Planungsrechtliche Festsetzung             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, südlich Hillinenstraße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                |  | Paul Maier Baugeschäft, Wohnbebauung                                | durchschnittlich   | Hillinenstraße                              | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung             | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, südlich Buchbergstraße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34er-Gebiet durch Wohnen geprägt           |  | Wohnbebauung  | durchschnittlich   | Buchbergstraße                              | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung              | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|---|--|---|--|---|---|--|
| <b>34er Gebiet, südlich Litzelseestraße</b> |  |   |  |   |   |  |
| 34-er Gebiet mit MI-Prägung                 |  | Wohnbebauung, kleiner Gewerbebetrieb mit Parkfläche                 | durchschnittlich   | südlich Litzelstraße                        | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

**Stadtteil Hausen an der Aach**

| Planungsrechtliche Festsetzung | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte              | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|--------------------------------|---|---|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan Oberdorf</b>  |   |   |  |   |   |  |
| MD                             | WA, MD, BauNVO 68, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung  | durchschnittlich   |   | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |
|                                |   |   |  |   | Anpassung Bebauungsplan erforderlich                      |  |

| Planungsrechtliche Festsetzung                       | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prä- gung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, beste- hende Leerstän- de), bauliche Qualitäten <i>be- wertend</i> | Lage des Gebie- tes, Erreichbar- keit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungs- stätten / not- wendige Ände- rungen        | Begründungen für Ausschluss oder Zu- lassen                            |
|--|---|---|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Schlatter Eschle mit Änderungen</b> |   |   |  |   |  |  |
| MD, MI   | MD, MI, BauNVO 62 / 90, keine Aus- sage, Vergnü- gungsstätten aktu- ell zulässig, im Teilbereich der 1. Änderung sind Vergnügungsstät- ten ausgeschlos- sen | Wohnbebauung, Sport- platz  | durchschnittlich   | Im Eschle                                       | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Be- bauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>                              | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|----------------------------------|---|---|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Junkerreute</b> |   |   |  |   |   |   |
| MD, GE, GEe                      | MD, GE, GEe, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig | gewerbliche Nutzung, z.B. Schmidt Präzisionsformenbau, 1a Autoservice Russo, takacs, Wohnbebauung | Überdurchschnittlich   | Junkerreute                                 | <div data-bbox="1503 507 1736 667">vollständiger Ausschluss</div> <div data-bbox="1503 667 1736 863">Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen</div> | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch), Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                       | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Auf dem Bohl mit Änderungen</b> |  |   |  |   |  |   |
| MD   | WR, WA, MD, BauNVO 68 / 77, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Hof                              | durchschnittlich   | Auf dem Bohl                                | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

| Planungsrechtliche Festsetzung        | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---------------------------------------|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, nördlich zur Sulz</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34er-Gebiet mit MI-Prägung            |  | Wohnbebauung, ältere landwirtschaftliche Betriebe, Kirche           | durchschnittlich   | Zur Sulz                                    | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), soziale Konflikte |

**Stadtteil Schlatt unter Krähen**

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>  | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen                              |
|--|--|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan Hinter dem Schulhaus, Hinter der Bind, Auf dem Sträßle mit Änderungen</b> |  |  |  |   |  |  |
| MD, GE   | WA, MD, GE, BauNVO 62, Beschlussfassung von 71. BauNVO 77, BauNVO 90, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung, Wägeler Baugeschäft, ehemalige landwirtschaftliche Höfe, eigentlich durchgehend Wohnbebauung | durchschnittlich   | Krähenburgstraße, Pappelweg, Burgvogtstraße | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                           | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte  | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|---|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan 91, Auf dem Strässle mit Änderungen</b> |   |   |  |   |  |   |
| MD   | WA, MD, Beschlussfassung von 89, BauNVO 1990, nördliches MD: Vergnügungsstätten sind aktuell zulässig, südliches MD: Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen | landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung                           | durchschnittlich   | über Burgvogtstraße, Hinter der Bind        | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung                | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte                       | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|---|--|---|--|---|--|---|
| <b>Bebauungsplan Unterdorf mit Änderungen</b> |  |   |  |   |  |   |
| MD  | MD, BauNVO 62, BauNVO 1990, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | Wohnbebauung, kleinere Freiflächen                                  | durchschnittlich   | Brühlstraße                                 | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

| Planungsrechtliche Festsetzung   | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion            | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen                      | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|--|--|---|
| <b>Bebauungsplan Ortskern Schlatt - Entwurf, Offenlage abgeschlossen</b> |  |   |  |  |  |   |
| MD   | WA, MD, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig     | Wohnbebauung  | durchschnittlich   | Ortskern, Schlatter Dorfstraße, Hintergass, Vordergass | vollständiger Ausschluss<br><br>Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                 | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>Abrundungssatzung Volkertshauser Straße</b> |  |   |  |   |   |   |
| Gebiet mit gemischter Prägung                  |  | Wohnbebauung, Hofläden  | durchschnittlich   | Volkertshauser Straße                       | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes) |

**Stadtteil Überlingen am Ried**

| Planungsrechtliche Festsetzung                     | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte   | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen   | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>Bebauungsplan Lehren und Lusti mit Änderung</b> |  |   |  |   |   |   |
| MI   | MI, WA, Beschlussfassung von 69, keine Aussage zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, MI, BauNVO 90, Vergnügungsstätten nicht zulässig | Betriebsgelände Fenster Lauber, umgeben von Wohnbebauung            | Überdurchschnittlich   | In Lehren                                   | <div data-bbox="1498 491 1744 699">vollständiger Ausschluss</div> <div data-bbox="1498 699 1744 895">Vergnügungsstätten sind bereits ausgeschlossen</div> | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung          | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte           | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>      | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen            | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|--|--|---|--|--|
| <b>Bebauungsplan 156, Handwerkerhof</b> |  |  |  |   |  |  |
| GEe                                     | GEe, BauNVO 77, keine Aussage, Vergnügungsstätten aktuell zulässig | verschiedene gewerbliche Nutzungen (z.B. Straub, Drischel, Blumen Peter) | durchschnittlich   | Wettestraße, Riedstraße                     | vollständiger Ausschluss<br><br>Anpassung Bebauungsplan erforderlich | für Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch) |

| Planungsrechtliche Festsetzung                    | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen  |
|---|--|---|--|---|---|--|
| <b>Bebauungsplan Abrundungssatzung Kirchplatz</b> |  |   |  |   |   |  |
| gemischte Nutzung im Gebiet                       |  | gegenüber Kirche Heilig-Kreuz, Freifläche, umgeben von Wohnbebauung | durchschnittlich   | Kirchplatz                                  | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes |

| Planungsrechtliche Festsetzung         | Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte | Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i> | Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i> | Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion | Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen | Begründungen für Ausschluss oder Zulassen   |
|--|--|---|--|---|---|---|
| <b>34er Gebiet, Überlingen am Ried</b> |  |   |  |   |   |   |
| 34er-Gebiet mit MI-Prägung             |  | Wohnbebauung, vereinzelt Ladenhandwerksbetriebe                     | durchschnittlich   | Ortskern, Riedstraße, Brunnenstraße         | vollständiger Ausschluss                                  | Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Stärkung der Nahversorgung vorrangig |