



---

Gesamtstrategie zur aktiven Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Tettang

# Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Tettang

---



## - ENTWURFSFASSUNG -



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

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

Tettang, im Oktober 2011

## Vorbemerkungen

Die Stadt Tettngang hat im Februar 2011 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Erarbeitung einer Gesamtstrategie zur künftigen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Tettngang** (Vergnügungsstättenkonzeption Tettngang) beauftragt.

Die aktive Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung erlangt für Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung eine wachsende Bedeutung. Dies ist durch die derzeit deutlich ansteigende Zahl an Anfragen für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen, zu erklären. Gleiches gilt auch für die Stadt Tettngang (ca. 18.540 Einwohner, Landkreis Bodenseekreis), in der in jüngster Vergangenheit ebenfalls eine steigende Zahl an Ansiedlungsanfragen, v.a. von Spielhallen, zu verzeichnen ist. Folgerichtig möchte die Stadt Tettngang 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. Gleiches gilt für das unmittelbare Umfeld der bestehenden Vergnügungsstätten. Parallel wird eine flächendeckende städtebauliche Analyse von Gebieten, in denen gemäß BauNVO die Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, durchgeführt (Funktionsanalyse). Die dabei relevanten Bebauungspläne wurden in einem gemeinsamen Termin mit der Stadtverwaltung besprochen. Darüber hinaus werden vorhandene Konzepte (bspw. Einzelhandelskonzept) gezielt mit einbezogen, um hieraus eine einheitliche Strategie für Tettngang abzuleiten.

---

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

- a) Erörterung der allgemeinen Rahmenbedingungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.
- b) Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Tettngang (Bestandsanalyse, Kategorisierung der vorhandenen Vergnügungsstätten in Tettngang 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 städtebauliche Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) und von Teilräumen der Innenstadt.
- d) Erarbeitung der eigentlichen Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang mit Grundsätzen für die sachliche Steuerung und einer Überführung dieser in eine räumliche Strategie der zukünftigen Ansiedlungen (= Vorgabe von Standorten, an denen künftige Ansiedlungen noch möglich sein sollten).
- e) In zwei Anhängen zur Konzeption werden sämtliche bestehende Vergnügungsstätten in Tettngang 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. Wichtig: Die Bewertung der Bebauungspläne erfolgt immer auf Basis der Angaben der Stadtverwaltung. Die Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und die Vollständigkeit der relevanten Bebauungspläne obliegt der Stadtverwaltung Tettngang.

Die Analyseergebnisse und die eigentliche Strategie wurden in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen in der Tettnganger Stadtverwaltung in Zwischengesprächen abgestimmt und beraten. Letztendlich soll ein Beschluss im Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. §1(6) Nr. 11 Bau GB erfolgen.

---

Hinweis: Im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- Kernstadt = Hauptort Tett nang
- Zentraler Versorgungsbereich = Innenstadt und Erweiterungsflächen gemäß Einzelhandelskonzept
- Stadtteile = meint den gesamten Stadtbezirk mit Ausnahme der Kernstadt, also sämtliche Stadtteile (Bechlingen), Siedlungen (Bürgermoos), Weiler (Baumgarten, Bernau, Blumenrain usw.), Höfe sowie die drei Ortschaften Kau, Langnau und Tannau. Für die so verstandenen Stadtteile wird synonym der Begriff „Sonstiges Stadtgebiet“ verwendet.

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>
---------------------------

<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 am Standort Tett nang .....	10
1.3	Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der relevanten 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>20</b>
2.1	Allgemeine Rahmenbedingungen .....	20
2.1.1	Zum Begriff der Vergnügungsstätten .....	20
2.1.2	Typisierung der Vergnügungsstätten .....	21
2.1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten .....	24
2.1.4	Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten .....	28
2.1.5	Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland .....	29
2.2	Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Tett nang.....	31
2.3	Fazit .....	33
<b>3</b>	<b>Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Tett nang .....</b>	<b>35</b>
3.1	Methodik.....	35
3.2	Bestandsanalyse .....	36
3.2.1	Übersicht über die Vergnügungsstätten/ vergnügungsstättenähnliche Betriebe in Tett nang .....	36
3.2.2	Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Tett nang .....	37
3.3	Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Tett nang – Grundlage für die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Tett nang .....	39
3.4	Fazit: Gesamtbewertung des aktuellen Bestands .....	43
<b>4</b>	<b>Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Tett nang – Grundlage der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Tett nang .....</b>	<b>45</b>
4.1	Methodik.....	45
4.2	Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Tett nang .....	46
4.3	Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs .....	47
4.3.1	Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Tett nang.....	48
4.3.2	Funktionale Bewertung der Innenstadt von Tett nang.....	54

---

<b>5</b>	<b>Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang .....</b>	<b>58</b>
5.1	Grundsätze der Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang (sachliche Steuerung).....	58
5.2	Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang (a): Steuerung innerhalb der Innenstadt von Tettngang.....	61
5.1	Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang (b): Restliches Stadtgebiet .....	62
5.2	Fazit .....	65
<b>6</b>	<b>Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten Tettngang .....</b>	<b>68</b>
<b>7</b>	<b>Anhang / Details 2: Funktionsanalyse: Bewertung einzelner Bebauungsplangebiete .....</b>	<b>74</b>

## 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 an Brisanz, da die Zahl an Ansiedlungsanfragen, v.a. von Spielhallen als einem Anlagentyp von Vergnügungsstätten, zugenommen hat. 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 Tettngang 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, teilweise unter bestimmten genaueren Prämissen, im Rahmen dieser Analyse zu den Vergnügungsstätten:

- Spielhallen
- Wettbüros
- Internet-Cafés (bei Konzentration auf das Spielen)
- 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 sportiven 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).

Diese Feindifferenzierung von Vergnügungsstätten nach Typen und Kategorien basiert auf der Berücksichtigung unterschiedlicher Störpotenziale der Vergnügungsstätten. Sie ist übertragbar auf andere Kommunen, wurde aber an die spezifische Ausgangssituation von Tettngang angepasst, da sich aufgrund von verschiedenen städtebaulichen Gegebenheiten auch differenzierte Auswirkungen und Kompensationsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten und dessen Störwirkungen ergeben können. Auf Basis der Analyse der bestehenden Vergnügungsstätten in Tettngang und vor allem der Funktionsanalyse aller relevanten Baugebiete in Tettngang (= letztlich Analyse der „Aufnahmefähigkeit“ jedes einzelnen Baugebietes für diese Störpotenziale für einzelne Ansiedlungen bzw. für mehrere Ansiedlungen unterschiedlicher Kategorien), ergibt sich daraus eine feindifferenzierte Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang. Ergebnis ist also eine individuelle Tettnganger Vergnügungsstättenkonzeption.

---

<sup>1</sup> Bordelle gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe und sind somit nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Sie werden somit im Rahmen dieser Konzeption nicht untersucht oder gesteuert. Bordelle können in Einzelfällen als Vergnügungsstätten zählen, wenn (vgl. Urteil des VG Karlsruhe vom 30.07.09 (5 K 1631/09) diese Räumlichkeiten mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung anbieten.

---

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 nur in eingeschränkter Form 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** an denen nur verträgliche negative Beeinflussungen zu erwarten sind.

## 1.2 Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Tettnang

In Tettnang gibt es derzeit über das Stadtgebiet verteilt einen bislang geringen Besatz von insgesamt **sechs Vergnügungsstätten**<sup>2</sup> mit unterschiedlicher Kategorisierung. Die einzelnen Vergnügungsstätten wurden alle im Rahmen einer Bestandsanalyse erfasst und anhand verschiedener Kriterien, wie beispielsweise hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes, ihrer Umfeldwirkungen und der vorhandenen Umfeldnutzungen, bewertet.

Für die Stadt Tettnang gilt:

- Die sechs bestehenden Vergnügungsstätten bzw. vergnügungsstättenähnlichen Betriebe können zu folgenden drei Kategorien zugeordnet werden:
  1. Kategorie 1: Kino
  2. Kategorie 3a: Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
  3. Kategorie 3b: Spielhallen<sup>3</sup>

Bislang fehlen in Tettnang einzelne Kategorien wie Wettbüros.

- Sämtliche Betriebe befinden sich in der Kernstadt von Tettnang. In den Teilorten bestehen bislang keine entsprechenden Betriebe. Innerhalb der Kernstadt haben sich bislang jedoch keine räumlichen Schwerpunkte ausgebildet. Vielmehr verteilen sich die vorhandenen Vergnügungsstätten dispers über das Kernstadtgebiet und sind insgesamt als eher unauffällig zu bezeichnen.

Details: Die beiden vorhandenen Spielhallen befinden sich dabei außerhalb des Innenstadtbereiches in Wohngebiets- und Gewerbegebietslage. Darüber hinaus befinden sich in der Tettnanger Innenstadt ein Kino, welches als positiver Frequenzbringer für die Innenstadt zu bewerten ist und auch eher in den Bereich der Kultureinrichtungen zu zählen ist, sowie zwei gastronomische Betriebe, denen ein vergnügungsstättenähnlicher Charakter zugesprochen werden kann (Bar, Club und Restaurant „Bäumle“; Kneipe „Zur Mittelmühle“). Im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareal be-

---

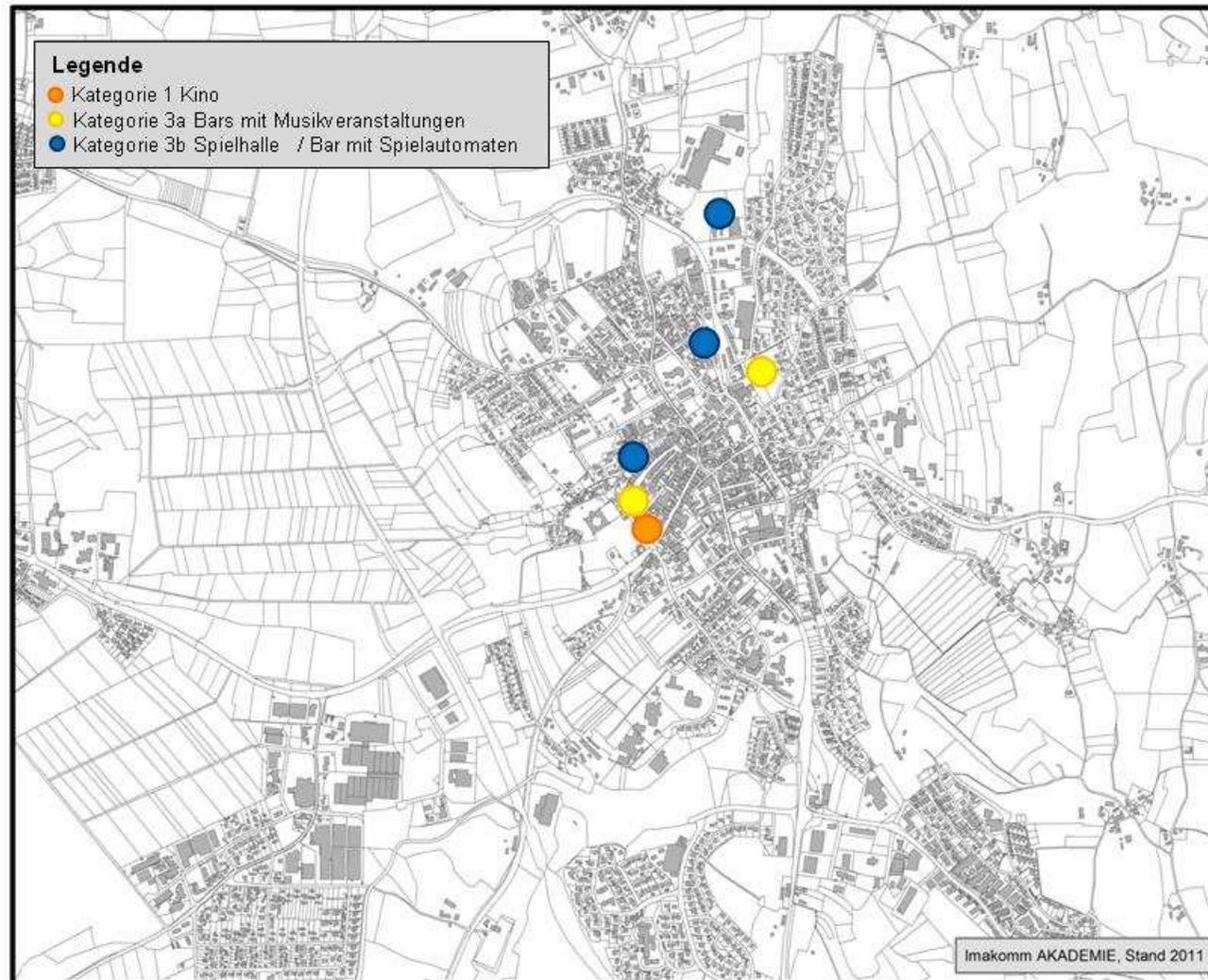
<sup>2</sup> Hierbei ist zu beachten, dass Betriebe mit einbezogen wurden, die nur bedingt Vergnügungsstätten, d.h. eher vergnügungsstättenähnliche Betriebe darstellen. Diese wurden aufgrund ähnlicher Wirkungen auf das Umfeld jedoch ebenfalls bewertet.

<sup>3</sup> Hierunter fallen auch Bars mit Spielautomaten, wenn die Zahl der Geldspielautomaten 3 übersteigt.

---

steht zudem eine Musikkneipe (Musikcafé Flieger), die angesichts regelmäßiger Veranstaltungen ebenfalls als vergnügungsstättenähnlicher Betrieb zu qualifizieren ist. Die räumliche Verteilung bestehender Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlicher Betriebe im Stadtgebiet von Tett nang zeigt die folgende Abbildung (s. Seite 11).

### Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Tettnang



Kartengrundlage: Stadt Tettnang, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

### 1.3 Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der relevanten 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) des Stadtgebietes durchgeführt. Die Gebiete wurden auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten beziehungsweise mögliche positive und negative Effekte hin untersucht. Daraus lassen sich komprimiert folgende **zentralen Ergebnisse** ableiten:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen in Tett nang **städtebauliche Gegebenheiten, die Konflikte im Sinne potenzieller Störungen wie u.a. Lärm oder Trading-Down-Effekte / Einfluss auf das Stadtbild** bei weiterer Ansiedlung von Vergnügungsstätten erwarten lassen. Dies ergibt sich zum Beispiel aus einer hauptsächlichen Wohngebietsprägung, historischer Bausubstanz, sowie aus bereits vorliegenden städtebaulichen Missständen im oder angrenzend an das betreffende Gebiet.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der **Flächenverbrauch**, der in den betrachteten Gebieten ebenfalls Berücksichtigung finden muss. In zahlreichen Baugebieten innerhalb der **Kernstadt** (also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der räumlich deutlich separiert gelegenen 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 und Gewerbebetriebe hier in direkte Konkurrenz zu Vergnügungsstätten treten müssen. Problematik: Bei Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist eine **Verschiebung des Bodenpreisgefüges** zu erwarten. Um Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aber letztlich Ansiedlungsräume (Flächen mit entsprechendem Bodenpreisgefüge) bereitstellen zu können, sollte grundsätzlich auch in Gewerbegebietslagen steuernd bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingegriffen werden.
- **In Tett nang ist bereits heute eine weitgehende Belegung der bestehenden Gewerbegebiete festzustellen.** Auch die neu ausgewiesenen Gebiete im Bereich Bürgermoos sind schon in weiten Bereichen ausgenutzt. Diese **Flächenknappheit** ist bei

der Strategie der zukünftigen Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenfalls zu beachten, um hier keine Gefährdung der bestehenden Strukturen mit teilweise auch international agierenden Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen nach sich zu ziehen.

- In den meisten **Stadtteilen der Stadt Tettngang** ist eine vorwiegende Wohnnutzung bzw. eine teilweise noch ländliche Prägung festzustellen, so dass hier Vergnügungsstätten zu erhöhten Konflikten führen könnten. Außerdem besteht bei einer Ansiedlung dort in den bestehenden Gewerbegebieten die Gefahr einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf dorftypische / regionale Gewerbenutzungen eine Ansiedlung in diesen Räumen bereits an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheint.

Die genaue Bewertung und Begründung für die einzelnen Baugebiete der Kernstadt ist dem Anhang dieses Konzeptes zu entnehmen (vgl. Anhang / Details 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 (beispielsweise Sanierungsmaßnahmen, Ziele des Einzelhandelskonzeptes) kann für Tettngang eine Gesamtstrategie festgelegt werden, die die zukünftige Planung von Vergnügungsstätten genau definiert.

##### **a) Grundsätze der Steuerung (sachliche Steuerung):**

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

- Grundsatz 1: In der **Innenstadt** von Tettngang sollten Vergnügungsstätten zukünftig weitestgehend ausgeschlossen werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten ausschließlich die Kategorie 1 (Kinos) umfassen.

- Grundsatz 2: Grundsätzliche **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen) und einer Unterscheidung nach einer allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit je nach zu erwartendem Störpotenzial
- Grundsatz 3: **Außer an den genannten Standorten in der Kernstadt und in Bürgermoos sind Vergnügungsstätten in Tettngang zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.**
- Grundsatz 4: **Weitere Möglichkeiten der Steuerung** von Vergnügungsstätten (vertikale Gliederung gemäß BauNVO § 1 Abs. 8, Gestaltungssatzung) können beispielsweise auf der bauleitplanerischen Ebene erfolgen.

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

Anhand dieser Grundsätze ergeben sich folgende zukünftige Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Tettngang. 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) erlischt. Erweiterungen sind hingegen nur an den dafür vorgesehenen Standorten möglich. Das bedeutet, dass bestehende Vergnügungsstätten 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.

Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien soll 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 abweichen können.

Folgende **Differenzierung der Vergnügungsstättentypen** wurde für die Vergnügungsstättenkonzeption Tettngang vorgenommen. Diese Aufteilung ist einer gewissen Verallgemeinerung unterworfen, da einzelne Betriebe von den Störungen auch abweichen können. Grundsätzlich ist aber von den angegebenen Auswirkungen auszugehen.

**Allgemeine Einstufung der unterschiedlichen Typen der Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnlichen Betrieben in Kategorien**

Kategorie	Typ	Bewertung des allgemeinen Störpotenzials					
		Lärmeffekte, störende Emissionen	Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung / städtebauliche Beeinflussung	Soziale und kulturelle Effekte/Auswirkungen	Gesamtbewertung		
1	<b>Kino (Multiplex)</b>	o	+	++			
2	Wettbüro	o	-	-			
2	Internet-Café (bei Konzentration auf das Spielen)	o	-	-			
2	Einrichtungen mit sportivem Charakter	-	o / -*	+			
3a	Diskotheek / Club, <b>Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen</b>	--	o / -*	o			
3b	<b>Spielhalle</b>	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 Markiert / hervorgehoben: In Tettang aktuell bestehende Typen von Vergnügungsstätten (Stand: Februar 2011).							

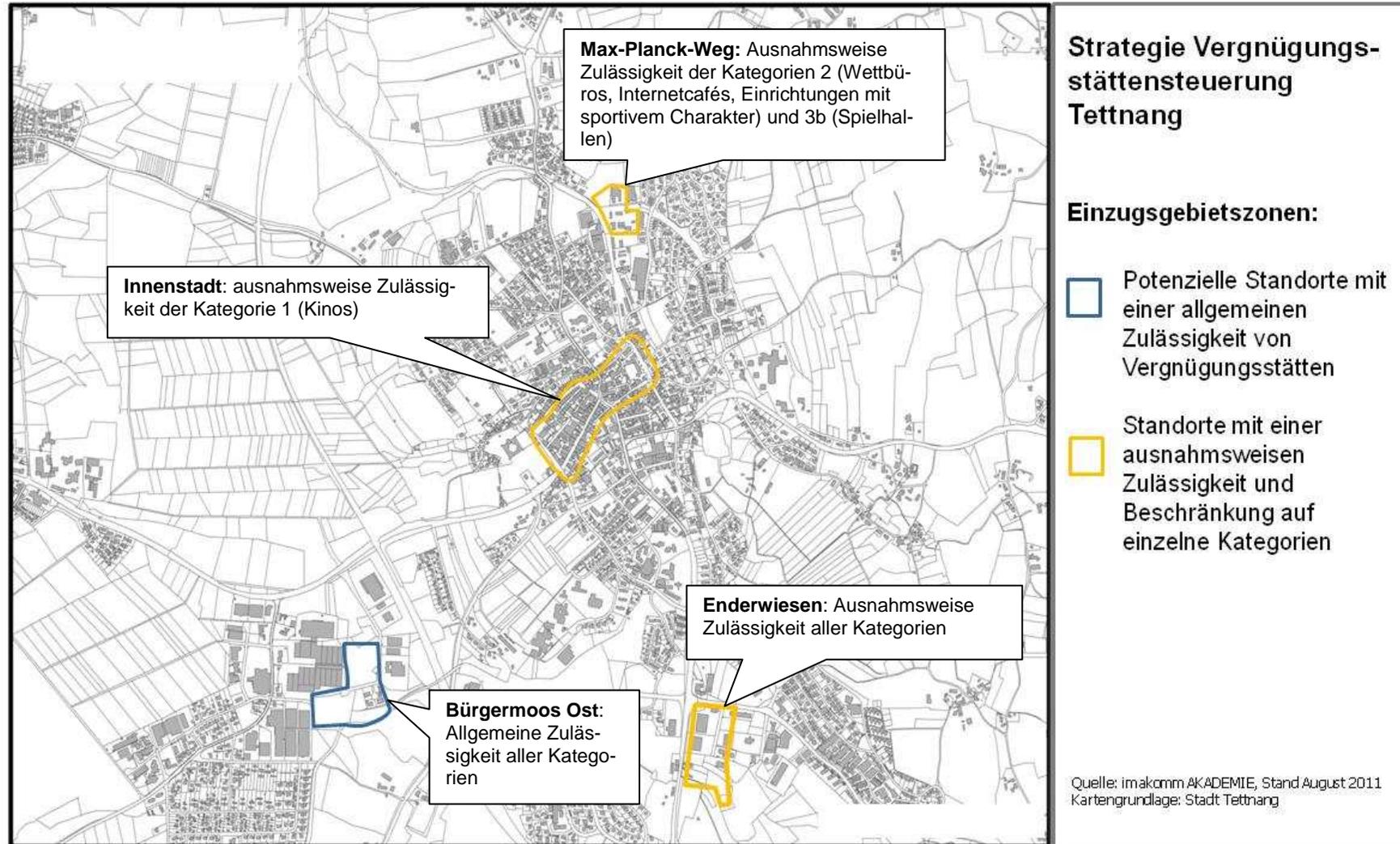
**c) Standortkonzept (räumliche Steuerung):**

Daraus ergibt sich zusammengefasst folgende Vorgehensweise für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten:

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1** (Kino): **Innenstadt**, westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen**, rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.
- Die **Kategorie 2** (Wettbüros, Internetcafés, Einrichtungen mit sportivem Charakter): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen**, rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost** sowie im **Bereich Max-Planck-Weg**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3a** (Diskothek / Club; Bar mit regelmäßigen Musikveranstaltungen): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen** sowie rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b** (Spielhallen): **Im rückwärtigen Teilbereich des Gebietes Bürgermoos Ost** sowie im westlichen, der Wohnbebauung abgewandten, Bereich des Gebietes **Enderwiesen**, wie auch im Bereich **Max-Planck-Weg (Bebauungsplangebiet Kalkwiesen)**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3c** (Betriebe mit sexuellem Charakter): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen** sowie rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.

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

### Ansiedlungsstrategie Stadt Tettngang



---

# Teil A: Ist-Analyse

---



## 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 die Grenzen zu Freizeit- und Kultureinrichtungen 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 hier andere Steuerungsmöglichkeiten.

### 2.1.2 Typisierung der Vergnügungsstätten

Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption ist eine aktive Steuerung unterschiedlichster Typen bzw. Anlagenarten von Vergnügungsstätten. Die vorliegende Konzeption soll somit nicht nur Spielhallen steuern, sondern eine Steuerung auch für andere Typen der Vergnügungsstätten umfassen. 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 unter anderem unterschieden werden und sind für die Untersuchung in Tettngang relevant<sup>4</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, die aber durch die Separierung auf mehrere Spielräume, sowie separate Nebenräume und einer Aufsicht pro Spielhalle und dadurch getrennte Spielhallen mit getrennten Konzessionen, häufig umgangen wird. Bei der Nutzung von Spielhallen bzw. Spielautomaten geht es vor allem um den Spieltrieb und den möglichen Gewinn von Geld durch die Benutzung von Geldspielgeräten. Störend werden sie häufig, zum Beispiel 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.

---

<sup>4</sup> Inhaltliche Zusammenstellung anhand verschiedener Urteile aus der Rechtsprechung sowie entsprechender Literatur. Grundsätzlich ist der Begriff der Vergnügungsstätte entsprechend der Definition der BauNVO und der weiterführenden Rechtsprechung zu verwenden.

- 
- **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.“
  
  - **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 der Bar- / Schankbetrieb im Vordergrund steht.
  
  - Die Abgrenzung von **Bars** zu Speise- und Schankwirtschaften und Vergnügungsstätten ist allgemein fließend und somit schwer vorzunehmen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich bei einer Bar 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 zur 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 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 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 Freizeitnutzung akzeptiert.
- **Einrichtungen mit sportivem Charakter** - zumeist Bowling-Bahnen oder Ähnliche mit Vereinsorganisation - sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten. Obwohl Billardcafés hinsichtlich der Einstufung als Vergnügungsstätte Grenzfälle sind, da sie durchaus auch als Gastronomiebetriebe gelten oder eine deutliche sportliche Ausrichtung (Club / Verein) haben können, 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 Tettngang 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: Vor allem Ausschlüsse von Vergnügungsstätten an einzelnen Standorten sind städtebaulich – und nicht moralisch – zu begründen.

Im Vorfeld der Erarbeitung einer konkreten Strategie für die Stadt Tettngang 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 einzelnen **Bebauungsplangebieten**. Inhaltlich sind folgende **Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten** zu benennen:

- Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten laut BauNVO im Kerngebiet zulässig (§ 7, Abs. 2 BauNVO).
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten<sup>5</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 möglich.

---

<sup>5</sup> Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Einrichtungen, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs 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. 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 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 bestimmten Typen bzw. Anlagenarten von Vergnügungsstätten regeln, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

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 besteht. 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 vor allem 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 Be-

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

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 eine Sättigung des Marktes bzw. quantitative Obergrenze für Ansiedlungen nicht 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.

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

### 2.1.4 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>6</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** auftreten. Weiterhin könnten sich **soziale Konflikte**, beispielsweise durch die Nähe zu relevanten sozialen Einrichtungen abzeichnen. 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>6</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 – 4 BN 9.08, OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.2007 - 8 A 10066/07.

Grundsätzlich kann im ersten Moment eine **Einzelfallentscheidung** eine Ansiedlung verhindern. Insgesamt ist aber eine **Gesamtstrategie** für das Stadtgebiet zielführend, die zum einen bestimmte Gebiete aufzeigt, in denen eine Vergnügungsstättenansiedlung nur geringe Folgen erwarten lässt, und die zum anderen aber auch Bebauungsplangebiete ausweist, bei denen die zuvor genannten negativen Begleiterscheinungen wahrscheinlich sind, so dass hier ein effektiver Ausschluss von Vergnügungsstättenansiedlungen möglich wird.

Es ergibt sich somit die Empfehlung einer **Positivplanung**, die alle relevanten Bebauungsplangebiete analysiert. Dieser Vorgehensweise wurde auch in der vorliegenden Konzeption gefolgt.

### 2.1.5 Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland

Eine umfassende Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung wird jüngst v.a. aufgrund des starken Anstiegs an Spielhallenansiedlungen notwendig. Hintergrund dieses Anstiegs ist dabei die Änderung der Spielverordnung<sup>7</sup> aus der 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. Hierbei wird häufig eine deutlich über die Kerngebietstypik hinausgehende Größenordnung gewählt. Darüber hinaus sind Agglomerationen, bzw. **mehrere Konzessionen unter einem Dach** durch einen Betreiber immer häufiger, da auf diesem Wege teilweise Regelungen zur Kerngebietstypik umgangen werden können und sich gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet eine höhere Anzahl an Spielautomaten aufzustellen.

Bei den sonstigen Vergnügungsstättentypen waren keine solch prägnanten Änderungen festzustellen, so dass heute vor allem den **Spielhallen** in der Ansiedlungsdiskussion bei Städten und Gemeinden die höchste Bedeutung zukommt. Eine ähnlich deutliche Zunahme

---

<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.

ist in den vergangenen Jahren allenfalls bei den Wettbüros zu verzeichnen, wobei aktuell durch Urteil des europäischen Gerichtshofs bezüglich des Wettmonopols Änderungen in der Zulässigkeit und damit auch in der städtebaulichen Notwendigkeit der Steuerung von Wettbüros eintreten könnten.<sup>8</sup>

Im Rahmen der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption wurden neben den genannten Spielhallen aber auch alle anderen als Vergnügungsstätte eingestuft Einrichtungen untersucht. Vergnügungsstätten weisen in der Regel ein sehr unterschiedliches Akzeptanz- und Störpotenzial auf, so dass hier differenzierte Empfehlungen für die zukünftige Ansiedlungsstrategie erarbeitet werden müssen. Dabei sind beispielsweise Diskotheken oder auch Kinos zu nennen. Während erstere an Standorten in der Nähe von Wohnbebauung aufgrund von nächtlichen Lärmemissionen ein deutliches Konfliktpotenzial mit sich bringen, sind Kinos hingegen aufgrund ihrer Funktion als Frequenzbringer für die Innenstädte, zumeist sogar erwünschte vergnügungsstättenähnliche Betriebe.

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 Tettngang, die auch von Relevanz bei einer aktiven Steuerung von Vergnügungsstätten sein könnten, einzugehen.

---

<sup>8</sup> Mit Urteil vom 08. September 2010 (AZ: C-316/07 und weitere) hat der EuGH festgestellt, dass das bis dahin geltende deutsche Monopol für Sportwetten und Glücksspiele nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Denn: Laut Staatsvertrag dürfen Glücksspiele nur von Lottogesellschaften der Bundesländer angeboten werden. Hiervon ausgenommen waren bisher Pferderennen, Spielautomaten und Casinos. Begründet wurde dieses staatliche Monopol mit der Verhinderung des Entstehens von Glücksspielsucht. Bis dato durften Sportwetten lediglich beim staatlichen Anbieter Oddset abgegeben werden. Gemäß Urteil des EuGH verstößt diese Regelung jedoch gegen den freien Dienstleistungsverkehr und die Niederlassungsfreiheit, das Glücksspiel würde in Deutschland „(...) nicht in kohärenter und systematischer Weise begrenzt (...)“. Folgerichtig wurden Eckpunkte einer Neuregelung des Glücksspiels von den Bundesländern erarbeitet und im April 2011 verabschiedet. Demnach sollen ab 2012 in Deutschland sieben bundesweite Konzessionen für Sportwettenanbieter testweise für einen Zeitraum von fünf Jahren vergeben werden. Vor diesem Hintergrund ist von einer dynamischen Entwicklung von Wettbüros und damit einer größeren Notwendigkeit der städtebaulichen Steuerung auch dieses Vergnügungsstättentyps auszugehen.

---

## 2.2 Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Tettngang

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

Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang vor allem 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 **Tettngang** verfügt über ein **Einzelhandelskonzept**, welches im Jahre 2007 durch die imakomm AKADEMIE, Aalen, erstellt wurde. 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 des Einzelhandelskonzeptes nachfolgend überblickartig dargestellt und werden bei der Erarbeitung der individuellen Vergnügungsstättenkonzeption für Tettngang berücksichtigt.

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

	<b>Einzelhandelskonzept</b>
Zentrale relevante Analyseergebnisse (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Innenstadt von Tettngang soll weiter gestärkt werden.</li> <li>• Innenstadt unbedingt auch städtebaulich aufwerten.</li> <li>• Innenstadtlagen grundsätzlich mit hohen städtebaulichen Potenzialen, aber <u>teilweise fehlende Durchlässigkeit und Sichtbarkeit</u>. Teilweise aus <u>verkehrlichen Gründen geminderte Aufenthaltsqualität</u>. Montfortstraße neben Karlstraße wichtige Einzelhandelslage mit Trading-Down-Gefahr (s. Leerstände), Innenstadtbereich „dazwischen“ mit städtebaulichen Defiziten, gleichzeitig höherem Wohnanteil</li> <li>• Dezentraler Einzelhandelsschwerpunkt v.a. Gewerbegebiet Bürgermoos.</li> </ul>
Ziele der Konzeption (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fünf so genannte Zukunftsaufgaben: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Entwicklung innenstadtnaher Standorte</li> <li>B. Strukturelle Änderungen bei den Vermarktungsstrukturen</li> <li>C. Städtebauliche Maßnahmen</li> <li>D. Verkehrliche Maßnahmen</li> <li>E. Ergänzung Angebote</li> </ul> </li> <li>• <u>Stärkung der Innenstadt</u> - Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt durch gezielte Ansiedlungspolitik und v.a. städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen, um die Innenstadt zu stärken (s. Analyseergebnisse: Teilweise labile Situation einzelner Innenstadtbereiche!)</li> </ul>
Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Bestrebungen der innerstädtischen Stärkung und der Verbesserung der eigenen Positionierung sind auch für die Vergnügungsstättenkonzeption zu berücksichtigen. Ansiedlungen in oder an der Innenstadt sind zu steuern.</li> </ul>

Quelle: imakomm AKADEMIE, zusammengestellt aus: „Einzelhandelsstandort Tettngang 2020“ (2007).

## 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. (2) Zudem ist der Ansatz **umfassend**, d.h. es wird das gesamte Stadtgebiet mit allen relevanten Baugebieten gemäß BauNVO sowie allen unbeplanten Gebieten (§ 34-Gebiete) berücksichtigt.

Für eine aktive und städtebaulich sinnvolle Steuerung künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten müssen **bereits bestehende Konzepte der Stadt Tett nang mit Relevanz für das Thema Vergnügungsstätten und mit räumlichen Aussagen berücksichtigt** werden. Das aktuell bestehende Einzelhandelskonzept betont die Notwendigkeit einer Stärkung / Aufwertung der Innenstadt respektive das Vermeiden von Entwicklungen außerhalb der Innenstadt von Tett nang, um dem künftigen Wettbewerbsdruck zu begegnen. Letztlich fordert das Einzelhandelskonzept eine Stärkung der Innenstadt, insbesondere durch eine gezielte Ansiedlungspolitik und v.a. städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen, da dort eine teilweise labile Situation einzelner Innenstadtbereiche auffällig ist (vgl. beispielsweise die Gefahr eines Trading-Down in der Montfortstraße und den Bereichen zwischen Karlstraße und Montfortstraße).

Die Vergnügungsstättenkonzeption muss die Befunde des Einzelhandelskonzeptes sowie die seitdem erheblich durchgeführten Bemühungen zur Innenstadtstärkung (Verkehrskonzept mit Innenstadtumfahrung, Aufbau Stadtmarketing mit Fokus Innenstadt, hierbei thematisch auch ein Leerstandsmanagement für labile Innenstadtbereiche wie die Montfortstraße, Ansiedlungsbemühungen am Standort „Alte Kistenfabrik“ usw.) aufgreifen und in jedem Falle eine Konterkarierung dieser Bemühungen vermeiden. Letztlich deutet dies auf eine Notwendigkeit einer Steuerung nach Typen und Kategorien (Stichwort: Unterschiedliche Störpotenziale) und einer feindifferenzierten räumlichen Steuerung hin.

Damit sind die allgemeinen sowie die spezifischen Rahmenbedingungen, in Form vom bestehenden Entwicklungskonzept mit räumlichem Bezug, in Tett nang aufgezeigt. Im Folgenden wird der Bestand an Vergnügungsstätten in Tett nang analysiert.

### 3 Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Tettngang

Für die Ist-Analyse am Standort Tettngang gilt: In einem ersten Schritt wurde eine Erhebung der sich in Tettngang 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 Tettngang 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 vor allem der Feststellung an 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 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, beispielsweise:
  - Außenraum
  - Gestaltung

- 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 zu entnehmen.

### 3.2 Bestandsanalyse

Folgende Vergnügungsstätten konnten im Stadtgebiet von Tettngang zum Zeitpunkt der Erhebung im Februar 2011 festgehalten und nach den in der Methodik dargestellten Bewertungskriterien eingeordnet werden.

#### 3.2.1 Übersicht über die Vergnügungsstätten/ vergnügungsstättenähnliche Betriebe in Tettngang

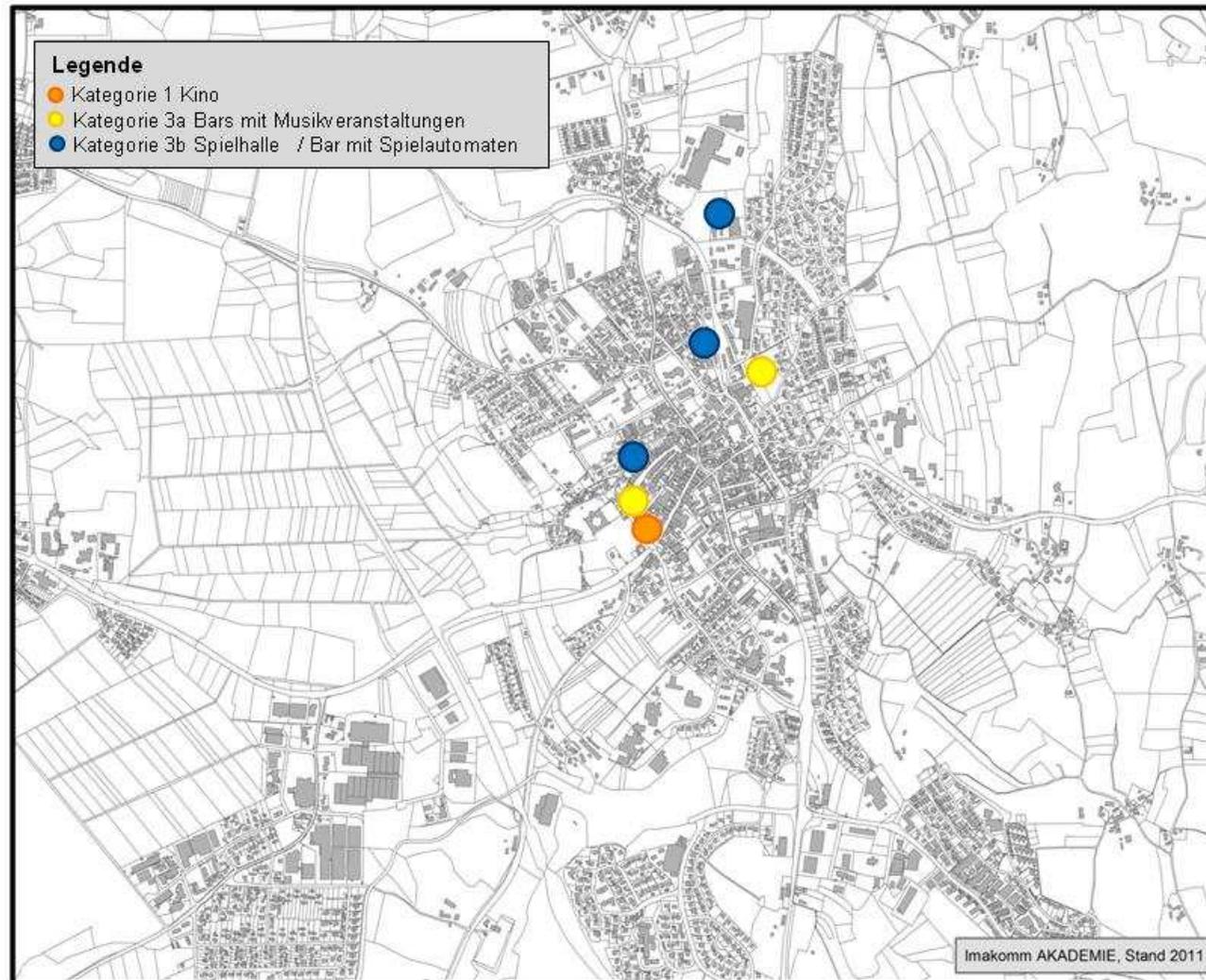
	<b>Name</b>	<b>Typ</b>	<b>Lage</b>
1	Spielothek zum Glück	Spielhalle	Max-Planck-Weg 8
2	Joker Spielothek	Spielhalle	Ravensburger Straße 21
3	Kitt	Kino	Schloßstraße 9
4	Bäumle	Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltung	neben Rathaus, Schloßstraße 1
5	Zur Mittelmühle	Bar mit Spielautomaten	Montfortstraße 1
6	Musikcafé Flieger	Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltung	Bahnhofplatz 1
Quelle: Bestandserhebung der imakomm AKADEMIE im Zeitraum Februar 2011.			

### 3.2.2 Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Tettngang

- **Die Vergnügungsstätten in Tettngang verteilen sich ausschließlich über das Gebiet der Kernstadt.** Dabei sind die Vergnügungsstätten außer einem Kino auf Spielhallen / Bars mit Spielautomaten und Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen begrenzt.
- In der Innenstadt ist bei den bestehenden Vergnügungsstätten ein klarer räumlicher Schwerpunkt auszumachen. Neben der Kneipe mit Spielautomaten „Zur Mittelmühle“ in der Montfortstraße, ist das Kino der Stadt Tettngang als positiver Frequenzbringer, sowie das „Bäumle“ in der Schloßstraße zu finden, die hier ebenfalls einen vergnügungsstättenähnlichen Betrieb darstellt und deshalb ebenfalls Berücksichtigung fand. In Bereich der Kirchstraße befindet sich in Innenstadtrandlage eine weitere Kneipe mit regelmäßigen Musikveranstaltungen.
- In Bezug auf das restliche Stadtgebiet verteilen sich die drei verbleibenden Vergnügungsstätten in der zentralen bis nördlichen Kernstadt der Stadt Tettngang, vor allem im Bereich der nördlichen Ausfallstraße Ravensburger Straße (L329). Das „Musikcafé Flieger“ ist am Bahnhofplatz, parallel zur Ausfallstraße, zu finden. Zwei weitere Spielhallen, die „Joker Spielothek“ und die „Spielothek zum Glück“ sind direkt an der Ravensburger Straße, beziehungsweise dem angrenzenden Max-Planck-Weg, innerhalb einer Gewerbegebietslage, verortet.
- **Der Besatz ist somit als noch eher gering einzustufen.** Einzelne Typen von Vergnügungsstätten sind in Tettngang derzeit nicht vertreten (z.B. Diskotheken, Wettbüros), wobei die Stadtgröße von Tettngang letztlich auch nur bedingt alle Typen vor Ort vorzuhalten hat.

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

### Verteilung der Vergnügungsstätten in Tettngang



Kartengrundlage: Stadt Tettngang, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

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

Wie gezeigt werden konnte, existieren unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten. Drei Typen sind auch in Tettngang aktuell vertreten. Grundsätzlich können diese Vergnügungsstättentypen anhand ihrer Störpotenziale in bestimmte **Kategorien** zusammengefasst werden. Eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann daher sinnvollerweise sachlich diese Kategorisierung aufgreifen und räumlich differenziert vorgehen. Denn: Die Kategorien von Vergnügungsstätten weisen nicht nur unterschiedliche Störpotenzialgrade auf, sie sind vielmehr teilweise 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.

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 Tettngang ausschließlich Kinos, da in einer Stadt der Größe von Tettngang auch Bars u.ä. bereits auffallende Wirkungen haben

---

<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, da hier auch erhöhte Konfliktpotenziale bestehen können, die Beachtung finden sollten.

können, da sich v.a. aufgrund von Lärmbelastigungen bei der bestehenden Durchmischung mit Wohnnutzungen Konflikte ergeben würden. Die Kompensation von Vergnügungsstätten ist hier grundsätzlich nicht mit den Bedingungen einer Großstadt zu vergleichen.

- 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 relativ geringe Wirkungen auf das Umfeld zu erwarten, die sich v.a. auf die Außengestaltung beziehen, diese Typen der Vergnügungsstätten aber normalerweise v.a. in kleinflächiger Form vorkommen. Außerdem zählen im Falle Tettnangs Einrichtungen mit sportivem Charakter zu den Typen von Vergnügungsstätten der Kategorie 2. Einrichtungen mit sportivem Charakter können sogar positive soziale und kulturelle Effekte und Auswirkungen auf ihr Umfeld haben und entsprechend auch zu einer Verbesserung des Umfeldes beitragen und haben somit ebenfalls ein vergleichsweise geringes Störpotenzial.
- **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 Diskotheiken / Clubs sowie Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen zu nennen. Weiterhin 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 herauszustellen, der aufgrund von Lärmstörungen Konflikte auslösen kann, aber im Allgemeinen von weiten Bevölkerungsteilen genutzt wird. Zu dieser **Kategorie 3a** zählen demnach Diskotheiken / Clubs sowie Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen, die dadurch einen diskotheikenähnlichen Charakter erhalten. Die Vergnügungsstättentypen dieser Kategorie haben, abhängig von ihrer Größe, eher

---

neutrale Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung und im Normalfall kaum soziale und kulturelle Auswirkungen.

- Weiterhin sind der **Kategorie 3b Spielhallen** zugeordnet, die oftmals negative Einflüsse auf das Gesamtbild der Umgebung sowie soziale Konflikte auslösen und zusätzlich häufig nicht nur in den Nachtstunden öffnen, sondern oftmals fast rund um die Uhr betrieben werden.
- Zur **Kategorie 3c** gehören indes Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die neben der teilweisen Sichtbarkeit und dadurch entstehenden Einflüsse auf das Stadtbild auch Störungen durch Lärmemissionen hervorrufen können, wenn es sich um einen diskothekenähnlichen Betrieb handelt.

Bei allen Kategorien können sich in bestimmten Bereichen stärkere Auswirkungen durch Trading-Down-Tendenzen oder negative Beeinflussungen des Ortsbildes oder durch Lärm 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 und vergnügungsstättenähnlichen Betrieben in Kategorien**

Kategorie	Typ	Bewertung des allgemeinen Störpotenzials					
		Lärmeffekte, störende Emissionen	Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung / städtebauliche Beeinflussung	Soziale und kulturelle Effekte/Auswirkungen	Gesamtbewertung		
1	<b>Kino (Multiplex)</b>	o	+	++			
2	Wettbüro	o	-	-			
2	Internet-Café (bei Konzentration auf das Spielen)	o	-	-			
2	Einrichtungen mit sportivem Charakter	-	o / -*	+			
3a	Diskotheek / Club, <b>Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen</b>	--	o / -*	o			
3b	<b>Spielhalle</b>	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 Markiert / hervorgehoben: In Tett nang aktuell bestehende Typen von Vergnügungsstätten (Stand: Februar 2011).							

### 3.4 Fazit: Gesamtbewertung des aktuellen Bestands

Der derzeitige Bestand an Vergnügungsstätten im Unterzentrum Tettnang ist noch als relativ gering zu bezeichnen. Auch sind die Auffälligkeit und die Konzentration an einzelnen Standorten noch vergleichsweise gering, weil die bestehenden Betriebe dispers im Stadtgebiet verteilt sind und die Außenwerbung vergleichsweise unauffällig einzustufen ist. Dabei gilt:

- Die **innerstädtischen Vergnügungsstätten** sind als überwiegend gut angepasst zu bezeichnen, was auch durch eine größtenteils dezente Außendarstellung gelingt. Allein durch den Vergnügungsstättenbestand ist noch keine negative Beeinflussung erkennbar. Die Tettnanger Innenstadt verfügt, aktuell aber bereits über einige Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite sowie städtebaulichen Defizite (vgl. hierzu auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes). Die Innenstadt ist wenig durchlässig, die Montfortstraße als ein wichtiger Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Innenstadt weist seit mehreren Monaten eine zunehmende Zahl an leer stehenden Ladenlokalen auf. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in weiten Teilen der Innenstadt droht künftig die Gefahr eines (verstärkten) Trading-Down-Prozesses. In den vergangenen Jahren zahlreich durchgeführte Anstrengungen zur Stärkung der Innenstadt (Stadtmarketing mit Fokus Innenstadt, dabei u.a. auch Leerstandsmanagement; Verkehrskonzept und Innenstadtentlastungsstraße, städtebauliche Aufwertungen usw.), dürfen durch künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten nicht konterkariert werden.
- An **der nördlichen Ausfallstraße** beziehungsweise im nördlich angrenzenden **Gewerbegebiet** sind zwei weitere Spielhallen angesiedelt. Diese weisen durch ihre Nähe zu Wohnbebauung, gewisse, allerdings noch als gering einzustufende, Störpotenziale auf. Durch ihre geringe Zahl, ihr mäßiges Erscheinungsbild und ihre noch akzeptable Integration in den Stadtbereich kann noch nicht von Trading-Down Prozessen ausgegangen werden.
- 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. Weiterhin ist bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Fernwirkung durch die entsprechenden Betriebe nicht gegeben, wie sie bei Einzelhandelsansiedlungen an den falschen Standorten bestehen. Grundsätzlich sind hier v.a. die potenziellen Auswirkungen auf das direkte Umfeld zu betrachten. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt**, die sich allerdings auch in angepasster Form auf die Stadtgröße von Tett nang beziehen.

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

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

### 4.1 Methodik

Als weiterer Schritt zur Entwicklung einer Gesamtkonzeption zur künftigen Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde eine **Bewertung aller relevanten Bereiche** vorgenommen, in denen Vergnügungsstätten laut BauNVO in bestimmten Ausprägungen zulässig sind. Dazu zählen:

- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete
- §34-Gebiete mit einer Misch- oder gewerblich geprägten 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 Tett nang dargestellt.

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

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 / Details 2) zu entnehmen<sup>10</sup>, während sich in zusammengefasster Form folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten lassen:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen in Tett nang **städtebauliche Gegebenheiten, die Konflikte im Sinne potenzieller Störungen wie u.a. Lärm oder Trading-Down-Effekte / Einfluss auf das Stadtbild** bei weiterer Ansiedlung von Vergnügungsstätten erwarten lassen. Dies ergibt sich zum Beispiel aus einer hauptsächlichen Wohngebietsprägung, historischer Bausubstanz, sowie aus bereits vorliegenden städtebaulichen Missständen im oder angrenzend an das betreffende Gebiet.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der **Flächenverbrauch**, der in den betrachteten Gebieten ebenfalls Berücksichtigung finden muss. In zahlreichen Baugebieten innerhalb der **Kernstadt** (also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der räumlich deutlich separiert gelegenen 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 und Gewerbebetriebe hier in direkte Konkurrenz zu Vergnügungsstätten treten müssen. Problematik: Bei Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist eine **Verschiebung des Bodenpreisgefüges** zu erwarten. Um Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aber letztlich Ansiedlungsräume (Flächen mit entsprechendem Bodenpreisgefüge) bereitstellen zu können, sollte grundsätzlich auch in Gewerbegebietslagen steuernd bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingegriffen werden.

---

<sup>10</sup> Die Verantwortung über die Vollständigkeit der untersuchten Bebauungsplangebiete obliegt der Stadtverwaltung Tett nang.

- **In Tettngang ist bereits heute eine weitgehende Belegung der bestehenden Gewerbegebiete festzustellen.** Auch die neu ausgewiesenen Gebiete im Bereich Bürgermoos sind schon in weiten Bereichen ausgenutzt. Diese **Flächenknappheit** ist bei der Strategie der zukünftigen Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenfalls zu beachten, um hier keine Gefährdung der bestehenden Strukturen mit teilweise auch international agierenden Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen nach sich zu ziehen.
- In den meisten **Stadtteilen der Stadt Tettngang** ist eine vorwiegende Wohnnutzung bzw. eine teilweise noch ländliche Prägung festzustellen, so dass hier Vergnügungsstätten zu erhöhten Konflikten führen könnten. Außerdem besteht bei einer Ansiedlung dort in den bestehenden Gewerbegebieten die Gefahr einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf dorftypische / regionale Gewerbenutzungen eine Ansiedlung in diesen Räumen bereits an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheint.

Eine genaue Bewertung der einzelnen Baugebiete anhand der oben aufgeführten Kriterien der Kernstadt ist dem Anhang (Anhang / Details 2: Funktionsanalyse) zu entnehmen, wo die genauen Ausführungen und Begründungen dargelegt werden.

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

Die Innenstadt von Tettngang ist teilweise durch Kerngebiete bzw. kerngebietstypische Bereiche der Standort, an dem (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten laut BauNVO 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 eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorliegen oder eine Ansiedlungsbeschränkung auf bestimmte Typen von Vergnügungsstätten sinnvoll sein, so dass Alternativstandorte auch außerhalb der Innenstadt ausgewiesen werden, um so das Kernge-

biet zu schützen. Dies scheint gerade in Tettngang ein sinnvolles Vorgehen, um Bemühungen zur notwendigen Innenstadtstärkung eben nicht zu konterkarieren.

Vor diesem Hintergrund wurde die Einkaufsinnenstadt gemäß der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 einer städtebaulichen und funktionalen Bewertung unterzogen, die anhand einer ausführlichen Fotodokumentation belegt wurde.

#### 4.3.1 Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Tettngang

Die Innenstadt von Tettngang zeichnet sich zunächst durch eine attraktive Stadtgestaltung aus. Grundlegend hierfür sind neben den kleinteiligen Baustrukturen, einer überwiegend gepflegten Fassadengestaltung sowie einer weithin ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes, das Vorhandensein historischer Bausubstanz (z.B. Rathaus, Schloss) sowie attraktiver Grünflächen (Schlosspark).

Allerdings gilt dieser zunächst positive Befund nicht für alle Teilräume innerhalb der Innenstadt. Vielmehr zeigen sich Teilräume / Bereiche mit teilweise nicht unerheblichen städtebaulichen Defiziten:

- So weist die **Montfortstraße** als eine der beiden Haupteinkaufslagen Tettngangs zunächst eine vergleichsweise hohe Aufenthaltsqualität auf (Fassadengestaltung, angelegter Bachlauf, Begrünungsmaßnahmen, Außengastronomie usw.). Sie ist auch „Verlängerung / Einstieg“ von Besuchern des Montfort-Schlusses (touristische Attraktion in Tettngang) in einen Innenstadtbesuch. Aber: Eingeschränkt wird diese allerdings durch das bestehende Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus lässt sich für die Montfortstraße ein erhöhtes Leerstandsaufkommen ausmachen, so dass für diesen Innenstadtbereich eine latente Gefahr für Trading-Down-Tendenzen attestiert werden muss, der aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität eine erhöhte Aufmerksamkeit zukommen sollte. Die Montfortstraße weist eine vergleichsweise **geringe Kundenfrequenz** auf – u.a. auch bedingt durch die fehlende „Durchlässigkeit“ von der Haupteinkaufslage Karlstraße hin zur Montfortstraße. Folgerichtig konzentrieren sich städtebauliche Verbesserungen sowohl durch die Stadt Tettngang als auch den Stadtmarketingverein u.a. auf die Montfortstraße. Konsequenz: Vergnügungsstätten sollten hier ausgeschlossen sein, um eine weitere städtebauliche Schwächung res-

pektive Konterkarierung der Bemühungen zur Attraktivierung dieses Bereiches klar zu vermeiden.



Bild 1: Grundsätzlich hohe Aufenthaltsqualität (z.B. durch historische Gebäude) im Bereich der Montfortstraße.



Bild 2: Aufwertungsmaßnahmen (hier: Neubauung des ehemaligen Sparkassengrundstücks im südlichen Abschnitt der Montfortstraße).



Bild 3: Verkehr als ein Element in der Montfortstraße.



Bild 4: Erhöhtes Leerstandsaufkommen im zentralen Abschnitt der Montfortstraße.

- Die **Karlstraße** bildet derzeit die klare Haupteinkaufslage von Tettngang und ist Standort für die innerstädtischen Magnetbetriebe aus dem Einzelhandelssektor. Die Obergeschosslagen werden hier sowohl durch Dienstleistungsbetriebe (z.B. Arztpraxen) als auch durch Wohnnutzungen bestimmt. Der Außenauftritt der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist überwiegend als ansprechend einzustufen. Die Aufenthaltsqualität und die städtebauliche Attraktivität sind in diesem Innenstadtbereich dennoch allenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Grund hierfür ist vor allem das durch Durchgangsverkehr bedingte hohe Verkehrsaufkommen, wodurch die Aufenthaltsqualität in der Karlstraße merklich reduziert wird (z.B. keine Außengast-

ronomie). Ein erhöhtes Leerstandsauftreten oder die Häufung von geringwertigen Nutzungen (z.B. Spielhallen, Imbissbuden etc.) lassen sich jedoch in der Karlstraße nicht feststellen. Die Karlstraße hat strategische Bedeutung für die gesamte Innenstadt: Sie ist ein wesentlicher Grund für einen Innenstadtbesuch in Tettngang und soll künftig – durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen der Bereiche zwischen Karlstraße und Montfortstraße – auch Frequenzbringer für die Montfortstraße sein. Folgerichtig wird grundsätzlich auch im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für diesen Bereich zukünftig v.a. eine weitere Stärkung des Einzelhandelsbesatzes als vorrangiges Ziel definiert. Zudem soll durch eine Ansiedlung am östlich der Karlstraße gelegenen Bereich „Alte Kistenfabrik“ weitere Kundenfrequenz für die Karlstraße und dann mittelbar v.a. die weitere, südliche Innenstadt und Montfortstraße gewonnen werden.



Bild 5: Überwiegend attraktiver Einzelhandelsbesatz in der Karlstraße.



Bild 6: Vergleichsweise geringe bauliche Attraktivität.

- In den zentralen innerstädtischen **Bereichen zwischen der Karl- und Montfortstraße** existiert desweiteren ein **vergleichsweise unattraktiver und wenig belebter Innenstadtbereich**. Zu diesem zählt im südlichen Abschnitt die **Grabenstraße**, welche vornehmlich durch Flächen mit provisorischem Zwischennutzungscharakter gekennzeichnet ist (beispielsweise als Parkplatz genutzte Schotterfläche) und so den Charakter eines weithin wenig attraktiven Hinterhofs annimmt. Wenngleich die vorhandene Bausubstanz überwiegend als gepflegt erscheint, so laden die vorherrschenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen jedoch nicht zum Verweilen ein. Mögliche Frequenzbringer in Form von Einzelhandelsbesatz finden sich demnach kaum. Dem Bereich kommt aber eine strategische Bedeutung zu: (1) Zum einen sollen hier die städtebaulichen Qualitäten verbessert und somit die Aufenthaltsqualität

erhöht werden. (2) Zum anderen hat dieser Bereich „Scharnierfunktion“ zwischen Karl- und Montfortstraße (vgl. oben). Problematik: Die hier teilweise vorhandenen fußläufigen Verbindungswege zwischen der Karlstraße und der Montfortstraße weisen eine geringe Attraktivität (dunkle, teils nicht behindertengerechte Durchgänge), sowie eine mangelhafte Beschilderung auf, so dass die Innenstadt von Tettngang als Gesamtes kaum erlebbar ist.



Bild 7: Hinterhofcharakter im südlichen Innenstadtbereich durch fehlende attraktive Bebauung und provisorische Parkraumnutzung (Bereich Grabenstraße).



Bild 8: Aber relativ gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudebestandes.



Bild 9a: Eher unauffälliger Verbindungsweg zwischen Montfort- und Karlstraße im Bereich der nördlichen Grabenstraße: Blickrichtung Karlstraße.



Bild 9b: Wenig attraktiver Verbindungsweg zwischen Montfort- und Karlstraße im Bereich der nördlichen Grabenstraße: Blickrichtung Montfortstraße..

- Die **nördliche Innenstadt im Bereich Bärenplatz** hebt sich durch eine **hohe bauliche Qualität** hervor (beispielsweise Vorhandensein gepflegter historischer Gebäude), was hier jedoch nicht zwangsläufig auch zu einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität führt. Der Grund hierfür besteht in einem vergleichsweise hohen Ver-

kehrsaufkommen sowie in den verhältnismäßig beengten Flächen für den Durchgangs-, ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr. Folglich bildet der Bärenplatz ein wichtiges innerstädtisches Nadelöhr für das gerade in den Stoßzeiten hohe Durchgangsverkehrsaufkommen. Vor diesem Hintergrund wird derzeit ein Verkehrskonzept mit Ziel Entlastung Innenstadt und Bärenplatz umgesetzt. Grundsätzlich weist der Bereich trotzdem einige attraktive gastronomische Angebote auf und ist als Bereich mit dem größten Platzcharakter in einer insgesamt durch eher enge Strukturen geprägte Innenstadt einzustufen. Eine städtebauliche Abwertung durch ungesteuerte Ansiedlungen von Vergnügungstätten würden die Bemühungen konterkarieren.



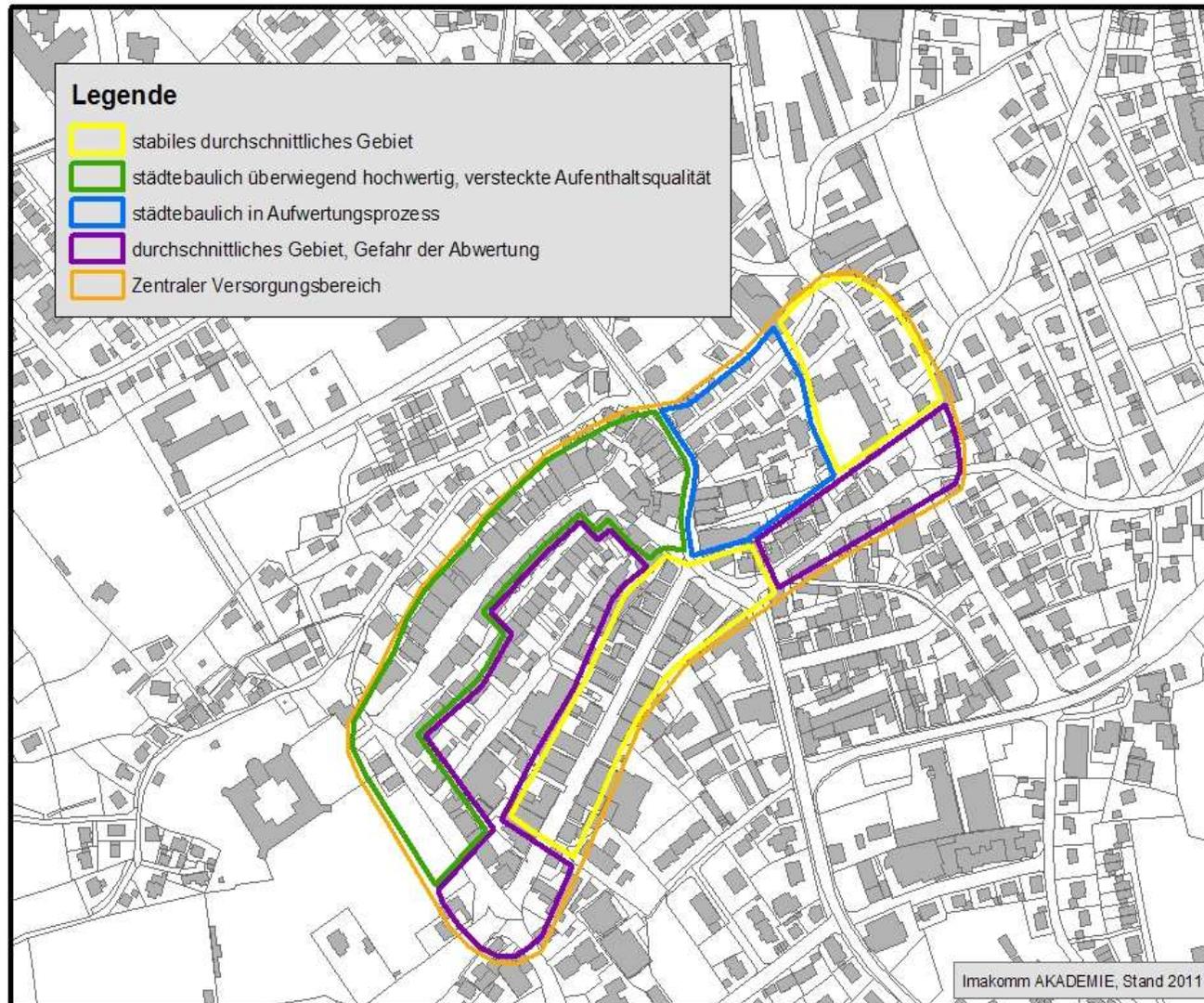
Bild 10: Hohe bauliche Attraktivität im Bereich des Bärenplatzes.



Bild 11: Hohes Verkehrsaufkommen schmälert die Aufenthaltsqualität im Bereich Bärenplatz.

Die beschriebenen Nutzungen und auch städtebaulichen Qualitäten sind in den folgenden Karten nochmals zusammengefasst.

**Karte: Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Tettngang**



Kartengrundlage: Stadt Tettngang, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

### 4.3.2 Funktionale Bewertung der Innenstadt von Tettngang

Neben den städtebaulichen Gegebenheiten haben auch die aktuell vorherrschenden **Nutzungen** in den einzelnen Innenstadtbereichen Bedeutung für die Ausgestaltung einer Ansiedlungsstrategie für Vergnügungsstätten.

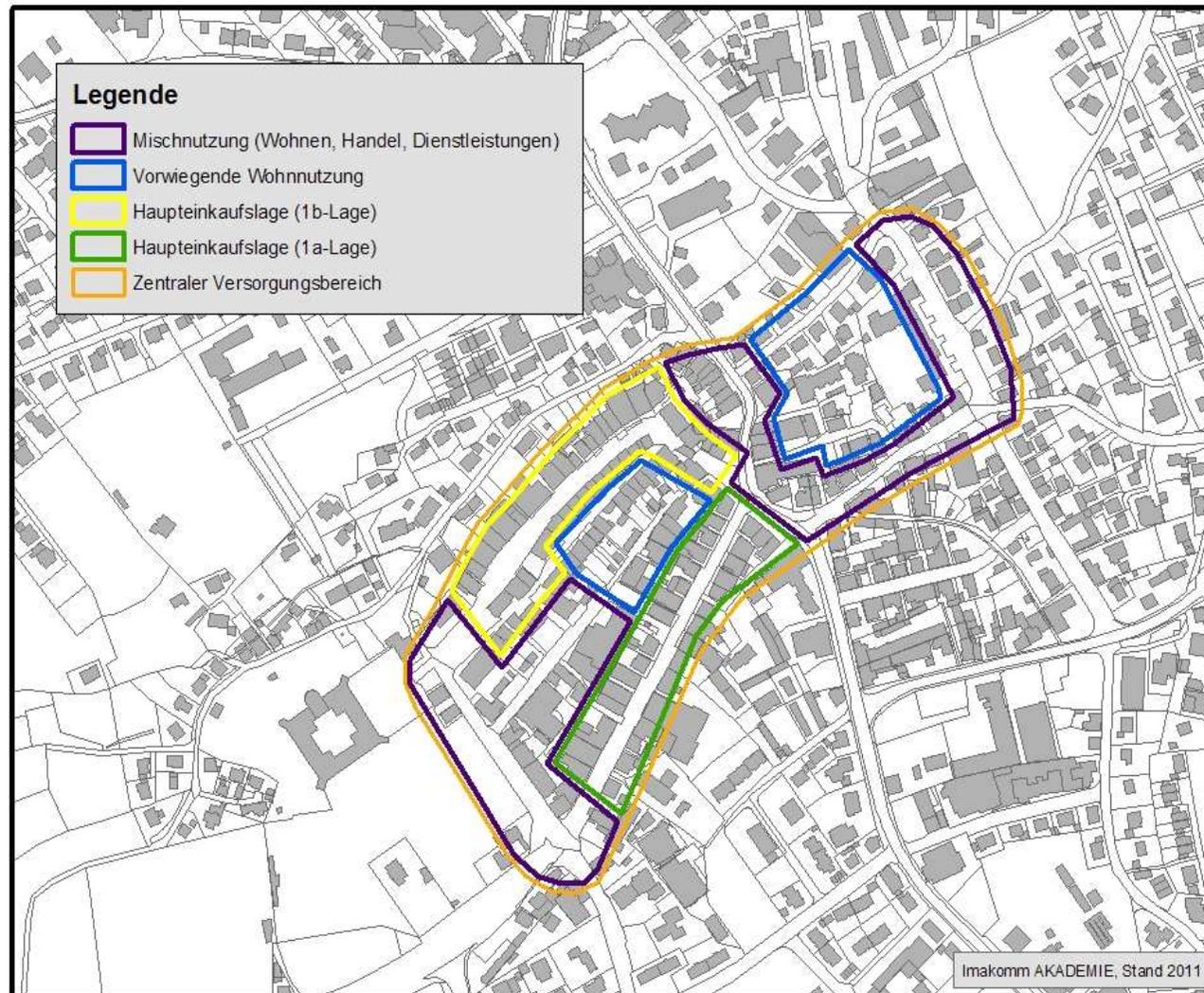
- Die **Karlstraße** in der Innenstadt von Tettngang bildet die **einzelhandelsbezogene 1a-Lage**. Diese Einzelhandelslage erstreckt sich nahezu über die komplette Karlstraße ausgehend vom Bärenplatz bis zum Kreuzungsbereich Karlstraße / Schloßstraße (hier allerdings bereits mit Tendenzen zur Abnahme des Besatzes). Die Erdgeschosslagen sind vornehmlich durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Neben etablierten inhabergeführten Geschäften setzt sich der Einzelhandelsbesatz zudem aus filialisierendem Einzelhandel (z.B. Anbieter Street One, Cecil) zusammen. Die Angebotsschwerpunkte liegen im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich, wobei sich letzterer insbesondere auf die Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe und Lederwaren konzentriert. Die Außendarstellung der Betriebe ist überwiegend ansprechend (v.a. Gestaltung der Geschäftsräume und Schaufenster). Die Obergeschosslagen weisen insbesondere Wohn- und Dienstleistungsnutzungen auf. Leerstände sind kaum vorhanden.
- Die **Montfortstraße** bildet die zweite **wichtige Einkaufslage in der Innenstadt** von Tettngang und kann als 1b-Lage gewertet werden. Im Unterschied zur parallel verlaufenden Karlstraße beschränkt sich der hiesige Einzelhandelsbesatz vornehmlich auf inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe. Große Magnetbetriebe sind hier unter anderem aufgrund der eher kleinteiligen Baustrukturen nicht vorhanden. Flankierend zum bestehenden Einzelhandelsangebot verfügt die Montfortstraße zudem über Gastronomie und Dienstleistungsangebote, die eine noch intakte innerstädtische Nutzungsmischung gewährleisten. Allerdings lassen sich gerade im zentralen Abschnitt der Montfortstraße mehrere Leerstände feststellen, die als Indikatoren für eine potenzielle Trading-Down-Gefahr gewertet werden können.
- Der **Innenstadtbereich zwischen Montfortstraße und Karlstraße** ist vornehmlich durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie durch teils proviso-

risch gestalteten Parkraum geprägt. Einzelhandelsnutzungen sind hingegen in diesem Innenstadtabschnitt nahezu keine vorhanden. Seiner möglichen Funktion als attraktivem Verbindungsglied („Scharnierfunktion“) zwischen den beiden Einkaufsstraßen Montfortstraße und Karlstraße wird dieser Innenstadtbereich aufgrund des weiträumigen Fehlens einer attraktiven Bebauungs- und Nutzungsstruktur (v.a. Bereich nordwestliche Grabenstraße) sowie einer v.a. baustrukturell bedingten, mangelhaften Durchlässigkeit kaum gerecht.

- In den **nordöstlichen Randlagen** der Innenstadt, angrenzend an den Bärenplatz, ist eine konkrete Funktionszuschreibung hingegen schwierig vorzunehmen. Neben einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Parkraum und Gastronomie ist hier eine starke und **teils hochwertige Wohnnutzung** für das Stadtbild prägend. Darüber hinaus lassen sich in den Straßenabschnitten Storchenstraße und Kirchstraße bereits vereinzelte Leerstände feststellen.
- Der **südwestliche Innenstadtbereich** (v.a. Bereich Schloßstraße) ist überwiegend durch Dienstleistungsnutzungen (z.B. Amtsgericht, Stadtbibliothek etc.) und Grünflächen gekennzeichnet. Des Weiteren finden sich hier in den Obergeschosslagen teilweise Wohnnutzungen. Die in diesem Innenstadtbereich anzutreffenden Vergnügungsstätten (z.B. Kino und „Bäumle“ in der Schloßstraße; Raucherkneipe „Zur Mittelmühle“ in der südlichen Montfortstraße) werden an späterer Stelle noch anzusprechen sein. Für diesen Bereich gilt aber auch: Er ist – wie auch die Montfortstraße – wichtiger Bereich für die Zielgruppe Touristen (Schloss, Stadtpark).

Die konkreten Funktionszuweisungen sind ergänzend in der folgenden Karte dargestellt.

**Karte: Funktionsanalyse der Innenstadt von Tettngang**



Kartengrundlage: Stadt Tettngang, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE.

---

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

---



## 5 Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang

### 5.1 Grundsätze der Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang (sachliche Steuerung)

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

Grundsatz 1: In der **Innenstadt** von Tettngang sollten Vergnügungsstätten zukünftig weitestgehend ausgeschlossen werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten ausschließlich die Kategorie 1 (Kinos) umfassen.

Details:

1.1: Die Innenstadt von Tettngang weist heute unterschiedliche Qualitäten und Nutzungen auf, die auch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterschiedliche Bewertungen zur Folge haben: Zum einen bestehen heute Bereiche mit klaren städtebaulich-funktionalen Schwächen, in denen eine Trading-Down-Tendenz durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, v.a. bei Kategorien mit hohem Störpotenzial, zu erwarten wäre. Dazu zählen v.a. die Grabenstraße, aber auch die Storchenstraße. Zum anderen sind in der Innenstadt Bereiche mit überwiegender Wohnfunktion vorhanden (bspw. Der nordöstliche Bereich der Innenstadt um die Schillerstraße oder auch das Kronengässle), bei denen allein schon von der Funktion her Störpotenziale bei entsprechenden Ansiedlungen sehr wahrscheinlich wären und sich als §34er-Gebiet auch keine Einfügung in die nähere Umgebung durch Vergnügungsstätten ergibt. Ferner sind die Haupteinkaufslagen (Montfortstraße und auch Karlstraße) in ihrer Funktion als innerstädtischer Haupteinkaufsbereich zu stärken und Flächen für den Handel vorzuhalten. In der Montfortstraße ergeben sich weiterhin eine Gefahr der Beeinflussung des hochwertigen Stadtbildes im Umfeld des Schlosses und eine Konterkarierung der aktuellen Aufwertungsprozesse (Sanierungsgebiete).

1.2: Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie 1 hingegen scheint – wo möglich – im gesamten Innenstadtdgebiet sinnvoll, sind hiervon grundsätzlich positive

Effekte für die Innenstadt wahrscheinlich. Selbstverständlich müssen bei der Standortwahl weitere Aspekte (Abstandsregelungen usw.) berücksichtigt werden. Andere Kategorien von Vergnügungsstätten sind aufgrund der Wahrscheinlichkeit einer weiteren städtebaulichen Abwertung und Trading-Down-Tendenz in der Innenstadt auszuschließen.

Grundsatz 2: Grundsätzliche **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen) und einer Unterscheidung nach einer allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit je nach zu erwartendem Störpotenzial

Details:

2.1: Ebenso wie die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bedarf es auch einer geordneten Entwicklung von Vergnügungsstätten, um Nutzungskonflikte und Störfaktoren weitestgehend ausschließen zu können. Folgerichtig sollen in Tettngang künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten erfolgen.

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

2.3: Ferner soll unterschieden werden zwischen einer allgemeinen und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit. Denn: Bestimmte Standorte weisen, wenn auch im geringen Maße, Störpotenziale auf, so dass Ansiedlungen hier nur unter einer jeweiligen Einzelfallprüfung bezüglich der Auswirkungen auf das Umfeld erfolgen sollen.

An folgenden Standorten sind außerhalb der Innenstadt bestimmte Kategorien von Vergnügungsstätten möglich:

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Begründungen
Bürgermoos Ost	Allgemeine Zulässigkeit aller Kategorien	Störpotenziale sind als gering einzustufen, da überwiegend Gewerbenutzungen im Umfeld. Die Zulässigkeit beschränkt sich hier auf die rückwärtigen Bereiche, die keine Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsachse aufweisen und keinen direkten Anschluss an Wohngebietslagen, um Störungen und negative Beeinflussungen des Umfeldes zu vermeiden. Beschränkung auf Teilbereiche um weiterhin Veränderung Bodenpreisgefüge zu vermeiden.
Enderwiesen	Ausnahmsweise Zulässigkeit aller Kategorien	Gebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung, aber auch verschiedene Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Weiterhin sind hier Brachflächen ehemaliger Einzelhändler vorhanden. Gebiet im westlichen Bereich (angrenzend an die Landstraße L 329) heute mit einer geringen Qualität und nur geringen Störpotenzialen. Hier ergibt sich auch kein direkter Anschluss an Wohnbebauung, so dass keine erhöhte Lärmbelästigung verursacht wird. Aufgrund dieser Nähe zu Wohngebietslagen sowie der empfohlenen Beibehaltung der Nahversorgungsfunktion des Standortes, sind die jeweiligen Auswirkungen auf das Umfeld im Rahmen einer Einzelfallprüfung genauer zu untersuchen, um Störungen und Beeinflussungen des Umfeldes zu vermeiden, so dass hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit empfohlen wird. Dabei ist v.a. eine Vermeidung von Beeinflussungen durch Lärmemissionen zu berücksichtigen, die sich bei verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) ergeben, aber auch bei größeren Einrichtungen aufgrund von verstärktem An- und Abfahrverkehr ergeben (z.B. Mehrfachspielhallen).
Max-Planck-Weg (Baubauungsplangebiet Kalkwiesen)	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorien 2 (Wettbüros, Internetcafés, Einrichtungen mit sportivem Charakter) und 3b (Spielhallen)	Im diesem Gebiet ist heute bereits eine Spielhalle vorhanden, ansonsten vorrangig gewerbliche Nutzungen. Die Störpotenziale durch das Erscheinungsbild und den Verkehr sind hier als gering einzustufen. Vergnügungsstätten mit einem erhöhten Lärmaufkommen (v.a. Diskotheken) sind aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Lage innerhalb des Siedlungskörpers zu vermeiden. Ansiedlungsanfragen sind in diesem Bereich in Bezug auf Ihre möglichen Störungen einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011.

**Grundsatz 3: Außer an den genannten Standorten in der Kernstadt und in Bürgermoos sind Vergnügungsstätten in Tettngang zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.**

Details:

3.1: In den räumlich separiert von der Kernstadt gelegenen Stadtteilen sind keine potenziellen Flächen vorhanden, an denen nicht unwesentliche negativen Auswirkungen bei einer Zulassung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind, da hier eine starke Wohngebietsprägung und zum Teil auch noch landwirtschaftliche geprägte Struktur vorherrscht oder die vorhandenen Gewerbegebietsflächen auch für lokale und regionale Gewerbe vorgehalten werden sollen.

**Grundsatz 4: Weitere Möglichkeiten der Steuerung von Vergnügungsstätten** (vertikale Gliederung gemäß BauNVO § 1 Abs. 8, Gestaltungssatzung) können beispielsweise auf der bauleitplanerischen Ebene erfolgen.

Die Argumentation für diese Strategie soll im Folgenden nochmals in Bezug auf einzelne Stadtbereiche erläutert werden:

## **5.2 Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Tettngang (a): Steuerung innerhalb der Innenstadt von Tettngang**

Aufbauend auf den getroffenen Analysen und Nutzungen der Innenstadt lässt sich die sachliche Steuerung speziell für die Innenstadt von Tettngang wie folgt konkretisieren und begründen:

In folgenden Bereichen sind Vergnügungsstätten bestimmter Kategorien **zulässig**:

- Vergnügungsstätten der **Kategorie 1 (Kino)** sind in der **Innenstadt** von Tettngang **grundsätzlich in allen Bereichen zulässig**, da hierdurch vorrangig positive Effekte zu erwarten sind und die negativen städtebaulichen Folgen kaum gegeben sind.

- **Sonstige Kategorien** der Vergnügungsstätten sind in der Innenstadt von Tett nang grundsätzlich **ausgeschlossen**. Die genauen Begründungen sind dem Kapitel 4.3 Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs zu entnehmen.

### 5.1 Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Tett nang (b): Restliches Stadtgebiet

Gerade für Vergnügungsstätten mit erhöhtem Störpotenzial, also der **Kategorie 2 und 3**, sind Standorte auszuwählen, an denen die negativen Auswirkungen gering einzustufen sind.

Demnach sind Vergnügungsstätten in diesem Sinne **an Standorten** vorgesehen, wo aufgrund vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, die von den Vergnügungsstätten kaum beeinflusst werden, beispielsweise nur eine geringe Gefahr von Beeinflussungen des Bodenpreisgefüges oder der Verdrängung vorhandener Nutzungen besteht. Außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale, wie z.B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes, an diesen Standorten gering. Allerdings ist auch hier darauf zu achten, keine zu große Konkurrenz zu den gewerblichen Nutzungen zu schaffen, was unter Berücksichtigung der nur noch in geringem Maße vorhandenen freien Gewerbeflächen nochmals verstärkt wird.

Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist das Gebiet **Enderwiesen** (Westlicher Bereich) vorgesehen. Hier ergibt sich eine ausnahmsweise Zulässigkeit für sämtliche Kategorien der Vergnügungsstätten. Das Gebiet weist derzeit eine unstrukturierte Nutzungsmischung aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe auf. Hinzu kommen mehreren Brachflächen, so dass hier durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine weitere Abwertung des Gebietes zu erwarten ist. Ansiedlungen sollen aufgrund der östlich angrenzenden Wohnnutzung auf die westlichen Gebiete beschränkt werden, um Störungen hier zu vermeiden. In diesem Bereich sind die Auswirkungen durch Lärmemissionen und auch Beeinflussungen auf das Stadtbild eher gering einzustufen. Aufgrund der bestehenden Nahversorgungsfunktion und der relativen Nähe zur Wohnbebauung ist die Zulässigkeit aber nur ausnahmsweise gegeben, so dass Ansiedlungen und ihre Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen sind, wobei v.a. eine Beeinflussung durch Lärmemissionen zu berücksichtigen ist.

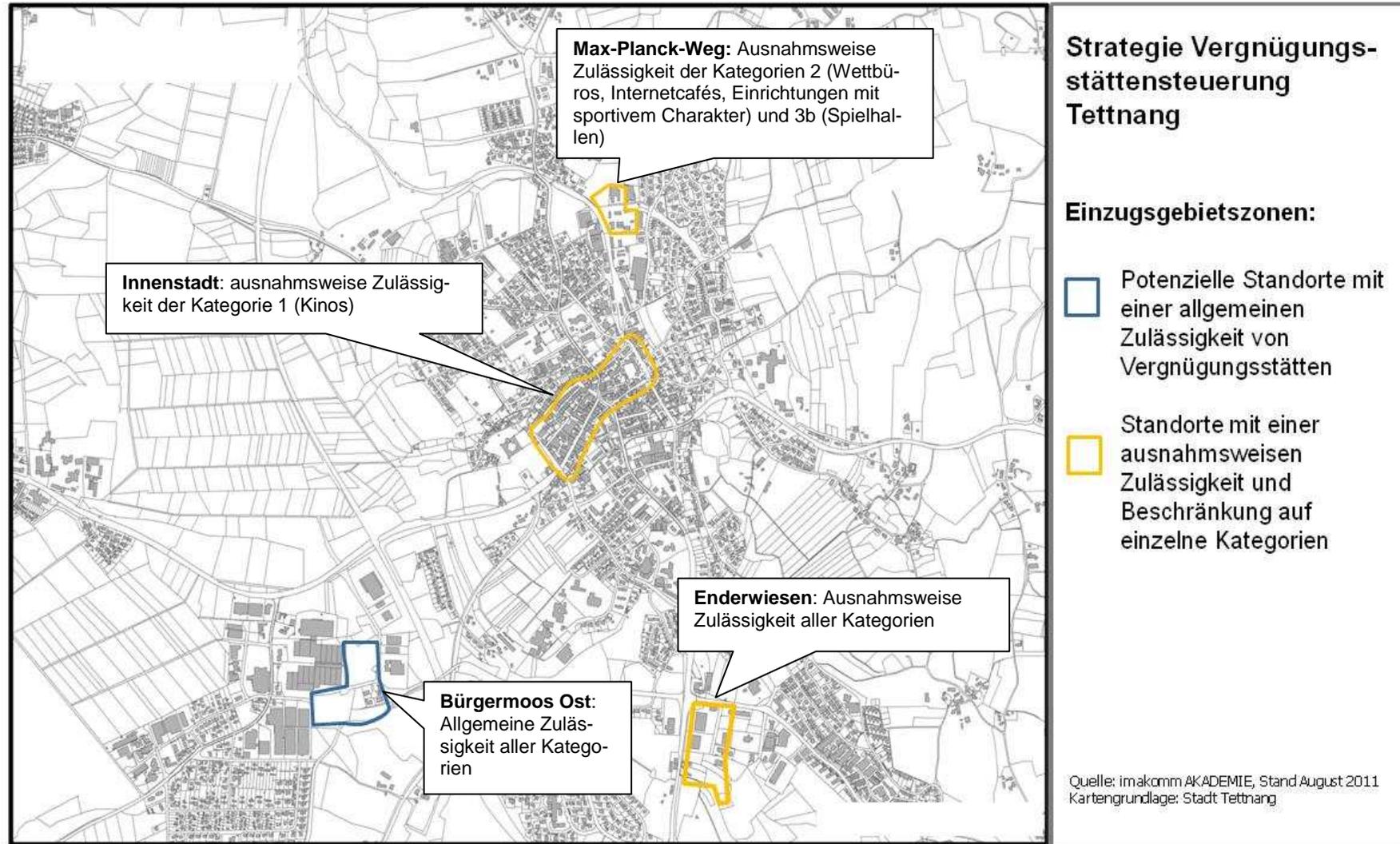
Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Standort auch zukünftig seine Nahversorgungsfunktion beibehalten soll.

Weiterhin ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Norden der Kernstadt im Bereich **Max-Planck-Weg (Bebauungsplangebiet Kalkwiesen)** gegeben. Das Gebiet weist heute vorrangig gewerbliche Nutzungen einer eingeschränkten Qualität auf und verzeichnet heute bereits eine Vergnügungsstätte. Die Auswirkungen von Vergnügungsstätten der Kategorie 2 (Wettbüros, Internetcafés, Einrichtungen mit sportivem Charakter) sowie der Kategorie 3b (Spielhallen) sind in diesem Bereich als gering einzustufen, da hierdurch nur bedingt erhöhte Lärmbelastungen zu erwarten sind. Eine Beeinflussung des Stadtbildes ist in diesem Gebiet nicht gegeben. Aufgrund der relativen Nähe zur Wohnbebauung und der Lage innerhalb des Siedlungskörpers ist auch in diesem Fall im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf eine Unschädlichkeit möglicher Ansiedlungen zu achten. Vergnügungsstätten mit zu erwartenden hohen Lärmemissionen sind hier hingegen auszuschließen.

Ferner ist ein Teilbereich des Gewerbegebietes **Bürgermoos Ost** mit einer allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten versehen. In diesem Gebiet ergeben sich aufgrund vorwiegender Gewerbenutzungen im Umfeld nur geringe Störungen. Aufgrund der Lage im Stadteingangsbereich ist eine Zulässigkeit aber auf den rückwärtigen Bereich zu beschränken, um eine Beeinflussung des Stadtbildes (auch unter Berücksichtigung der Sichtachse zum Schloss) zu verhindern, die zu erwarten wäre. Dazu ist eine Entfernung zu den Wohngebietslagen von Bürgermoos aufgrund potenzieller Störungen durch Lärmbelastungen einzuhalten.

Die erläuterten Ansiedlungsempfehlungen und die entsprechenden Gebiete sind im Folgenden nochmals kartografisch dargestellt. Die genauen Begründungen zu den einzelnen Standorten sind dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

### Ansiedlungsstrategie Stadt Tettnang



## 5.2 Fazit

Durch die festgelegte Strategie für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten konnten Gebiete für jede Kategorie 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** (Kino): **Innenstadt**, westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen**, rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.
- Die **Kategorie 2** (Wettbüros, Internetcafés, Einrichtungen mit sportivem Charakter): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen**, rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost** sowie im **Bereich Max-Plank-Weg**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3a** (Diskothek / Club; Bar mit regelmäßigen Musikveranstaltungen): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen** sowie rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b** (Spielhallen): **Im rückwärtigen Teilbereich des Gebietes Bürgermoos Ost** sowie im westlichen, der Wohnbebauung abgewandten, Bereich des Gebietes **Enderwiesen**, wie auch im Bereich **Max-Planck-Weg (Bebauungsplangebiet Kalkwiesen)**.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3c** (Betriebe mit sexuellem Charakter): Westlicher Planungsbereich des Misch- und Gewerbegebietes **Enderwiesen** sowie rückwärtige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes **Bürgermoos Ost**.

---

Für **Ansiedlungen** sind ergänzend auch **weitere Steuerungsmöglichkeiten** 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 vertikalen 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 Tettngang 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

---

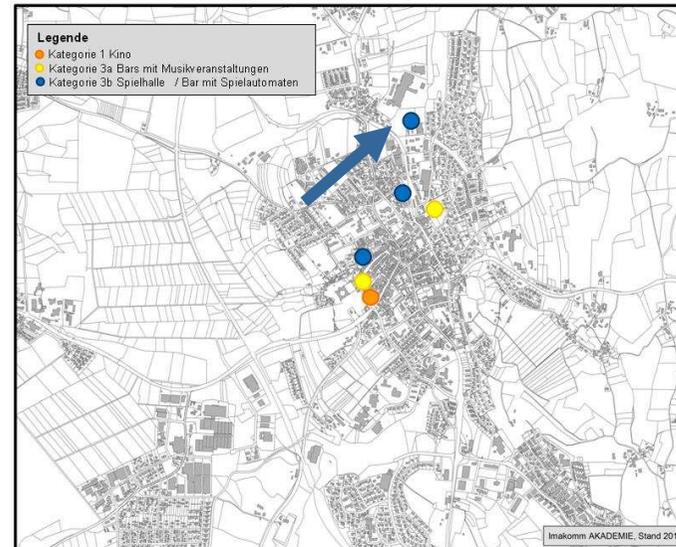


**6 Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten Tettang**

**Spielothek „zum Glück“**

Lage und Beschreibung:

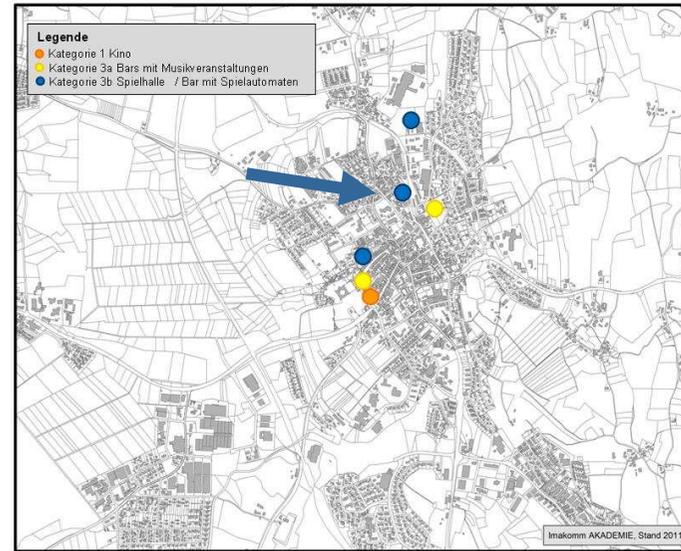
<b>Typ</b>	Spielhalle
<b>Beschreibung</b>	In ehemaligen Gewerbegebäude in Gewerbegebiet mit z.B. Behindertenwerkstatt, Zufahrt über Wohngebiet, großer Parkplatz
<b>Bewertung</b>	Durchschnittlicher Eindruck
<b>Außenraum</b>	Gewerbegebäude; Flachbau mit geringer Qualität; unattraktiv, unauffällige Werbung
<b>Gestaltung</b>	Neue Möblierung, schlicht gestaltet
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	Geringe Wirkung auf das Umfeld, von der Straße nicht einsehbar, Ausschilderung und Werbung vorhanden
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	möglich bei Häufung, allerdings Lage in Gewerbegebiet und daher eigentlich eher guter Standort
<b>Integrationsgrad</b>	in ehemaligem Gewerbegebäude (ohne Leuchtreklame); passt sich in Umgebung ein
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Durch Nähe zu Wohnnutzung gewisse Störpotentiale vorhanden, keine Vergnügungsstätten zulassen



**Joker Spielothek**

Lage und Beschreibung:

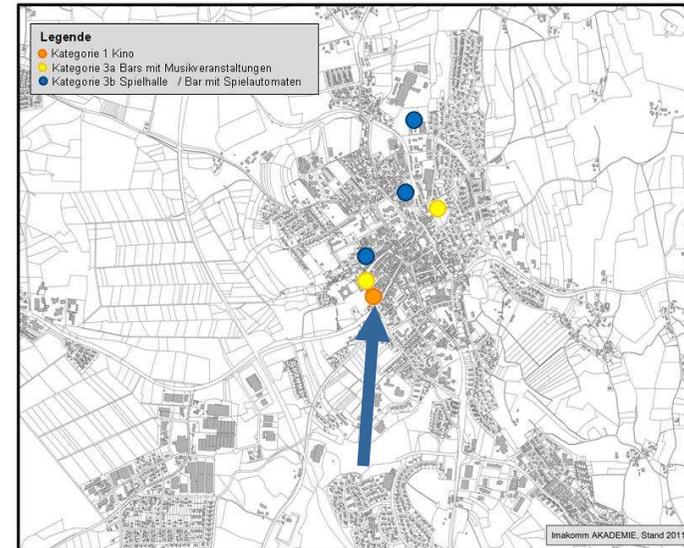
<b>Typ</b>	Spielhalle
<b>Beschreibung</b>	Kleinere Spielhalle im Erdgeschoss eines Wohngebäudes, Lage an Hauptdurchgangsstraße, Umfeld ist in erster Linie durch Wohnbebauung, zwei Tankstellen und einen Friseursalon geprägt
<b>Bewertung</b>	Mäßig attraktive kleine Spielothek, mit wenig Dekoration und wenig ansprechender Innengestaltung
<b>Außenraum</b>	Gebäude schließt direkt an eine Tankstelle an und wirkt eher ungepflegt, große Lichtreklame über Eingangstür
<b>Gestaltung</b>	Eher unterdurchschnittlich und veraltet
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	Liegt an nördlicher Hauptausfallstraße, gut erkennbar Lichtreklame und Außenwerbung
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	Aktuell nicht wahrnehmbar, bei Häufung aber wahrscheinlich da Gebiet von eher geringer Qualität
<b>Integrationsgrad</b>	In Gebiet mit primärer Wohnnutzung an Ausfallstraße gelegen; passt sich bedingt in Umgebung ein
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Störpotenziale durch die Nähe zur Wohnbebauung gegeben; Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, daher keine weiteren Vergnügungsstätten zulassen



**KiTT (Kino in Tett nang)**

Lage und Beschreibung:

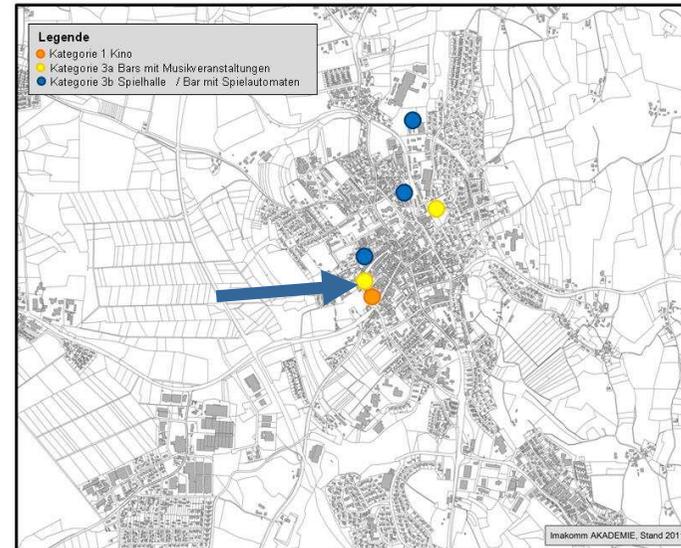
<b>Typ</b>	Kino
<b>Beschreibung</b>	Kleines Stadtkino mit geringer Vorstellungsfrequenz in der Schloßstraße (= innerstädtischer Randbereich); in der Nachbarschaft befinden sich Dienstleistungs- (z.B. Stadtbücherei, Gastronomie), Einzelhandels- und Wohnnutzungen
<b>Bewertung</b>	wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt, eher als Kultureinrichtung einzustufen
<b>Außenraum</b>	Gebäude im Randbereich der Tett nanger Innenstadt, gepflegter Eindruck, wenn auch nur mit bedingt zeitgemäßer Gestaltung
<b>Gestaltung</b>	n.e.
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	Sichtbarkeit eher gering, aber ohne negative Beeinflussung auf das Umfeld
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	Nicht wahrnehmbar
<b>Integrationsgrad</b>	Passt sich in das Umfeld ein
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Kategorie 1 im Umfeld zulassen, um den Bereich mit kulturellen Nutzungen in der Innenstadt zu stärken.



**Bäume**

Lage und Beschreibung:

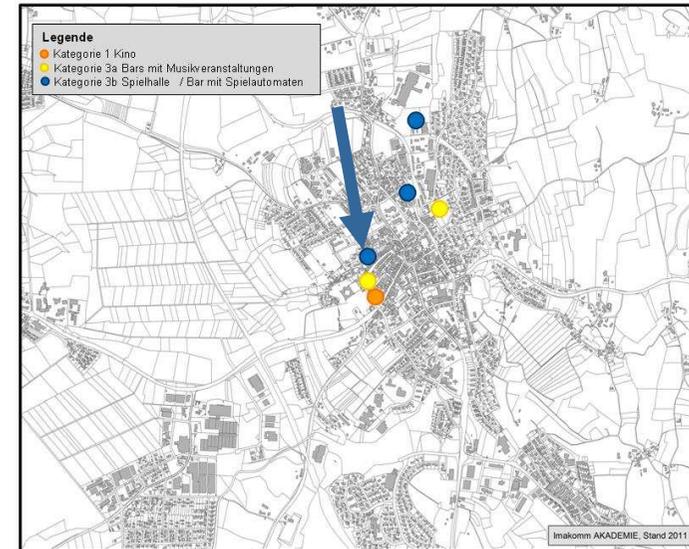
<b>Typ</b>	Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
<b>Beschreibung</b>	Bar und Restaurant mit regelmäßigen Veranstaltungen, aber gastronomischem Schwerpunkt. Im Kellergeschoss befindet sich ein „Club“ mit separatem Eingang über die Grabenstraße und regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
<b>Bewertung</b>	Attraktiv gestaltet, im Sommer mit Außenbestuhlung
<b>Außenraum</b>	Gebäude ist gepflegt und neuwertig gestaltet und verfügt zudem über Außenbestuhlungsflächen
<b>Gestaltung</b>	Attraktive Gestaltung
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	durch eher dezente Leuchtreklame gekennzeichnet, eher positive Beeinflussung des Umfeldes
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	Trading-Down-Prozesse sind aktuell weder ersichtlich noch zu erwarten, eher Aufwertung
<b>Integrationsgrad</b>	Hoch, allerdings Störpotenziale mit Wohnnutzungen im Umfeld bei Musikveranstaltungen möglich
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Aufgrund der Nutzungen ist hier auf eine kulturelle hochwertige Prägung zu achten



**Zur Mittelmühle**

Lage und Beschreibung:

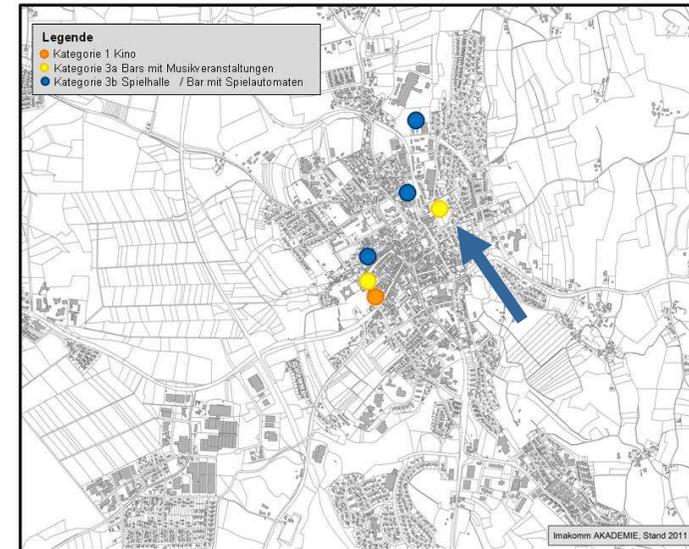
<b>Typ</b>	Bar mit Spielautomaten
<b>Beschreibung</b>	Kneipe in Untergeschosslage mit fünf Spielautomaten, einem Billardtisch und einem Dartautomaten (Novo Star); in selben Gebäude wie Sanitätshaus Borghammer
<b>Bewertung</b>	Kneipenatmosphäre, wenig attraktiver Treppenzugang; eher älteres Publikum
<b>Außenraum</b>	Altes Mühlengebäude, passt sich aufgrund dezenter Werbung in das Stadtbild ein; keine Außenbestuhlung vorhanden
<b>Gestaltung</b>	Durchschnittliche Gestaltung
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	Sichtbarkeit durch Werbung vorhanden, dominiert aber nicht das Umfeld
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	Da sich das Gebäude in das Stadtbild einfügt und keine unansehnliche Außenwerbung vorhanden ist, Beeinträchtigung vorhanden, bei einer Massierung von Vergnügungsstätten aber Beeinflussungen zu erwarten
<b>Integrationsgrad</b>	Fügt sich dezent in das Stadtbild ein (nur kleines Novo Star Schild vorhanden)
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich, da bei einer Massierung negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten sind.



**Musikcafé Flieger**

Lage und Beschreibung:

<b>Typ</b>	Kneipe mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
<b>Beschreibung</b>	Kleine Kneipe in ehemaligen Bahnhofsgebäudeteil
<b>Bewertung</b>	durchschnittliche Einschätzung
<b>Außenraum</b>	Unauffällige Außengestaltung
<b>Gestaltung</b>	Bunte Innengestaltung mit kleinem Bühnenbereich, von außen eher unscheinbar
<b>Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit</b>	relativ hohe Wahrnehmbarkeit durch Plakatwerbung in der Stadt, ansonsten unauffällig in einer Seitengasse
<b>Trading-Down-Prozesse</b>	Im Moment nicht zu bewerten da komplettes Areal umgebaut wird
<b>Integrationsgrad</b>	Aktuell aufgrund der Baumaßnahmen im direkten Umfeld nicht zu bewerten. Aber gewisse Konfliktpotenziale aufgrund von Lärm durch die nahegelegene Wohnbebauung möglich.
<b>Empfehlung für Umfeld</b>	Keine Vergnügungsstätten zulassen, da das Umfeld sich aktuell in einem Aufwertungsprozess befindet, der nicht konterkariert werden soll



**7 Anhang / Details 2: Funktionsanalyse: Bewertung einzelner Bebauungsplangebiete**

**Bebauungspläne Kernstadt Tett nang**

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 Alter Feuerwehrplatz</b>						
WB	WB (nach BauNVO 90): Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig => Ausschluss von Vergnügungsstätten	Innerstädtisches Wohngebiet (v.a. gehobene Mehrfamilienhäuser, seniorenrechtliches Wohnen), Parkplatzflächen; vereinzelt Dienstleistung in Erdgeschosslage (z.B. Videothek, und Deli Café in der Kirchstraße)	Durchschnittlich, aber mit deutlichen Aufwertungstendenzen	Kernstadt, nördlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbe reich	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), soziale Konflikte

Planungsrechtliche Festsetzung	Aussagen B-Plan zu Vergnügungsstätten + sonstige Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); deskriptiv	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten bewertend	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
<b>Bebauungsplan 3, Bahngelände</b>						
In Aufstellung,; § 33 GE, GE(b), MI, WA	BauNVO nach 1990	Bahn- und Gewerbebrache (ehemalige Hopfenverarbeitung), Gewerbe (BayWa, Obst- und Hopfen Zentrum), Post, untergeordnet auch Wohnnutzung und Dienstleistungen (Musikcafé Flieger in altem Bahnhofsgebäude); wird noch überplant	Umfeld: im Osten Gewerbenutzung und landwirtschaftliche Nutzung, südlich Leerstand und Dienstleistung (Sparkasse, Fahrschule) sowie Übergang in die Innenstadt angrenzend, Gebiet selber ist derzeit überwiegend Bahn- bzw. Gewerbebrache (= innenstadtnahes Entwicklungsgebiet derzeit in Neuüberplanung), zum Teil aber auch noch "zukunftsfähige" Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung; im Westen des Areals schließt sich die Wilhelmstraße mit Kirche, Gemeindezentrum und Kindergarten an	integriertes Gewerbe- und Mischgebiet, fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt her ist gegeben, ÖPNV-Anbindung vorhanden	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), aufgrund aktueller Aufwertungs- und Neunutzungsprozesse ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgrund einer Konterkarierung des aktuellen Prozesses zu vermeiden.

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 4, Bechlingen Nord 1, BA (29 Bechlingen Nord GE)</b>						
GE	BauNVO nach 1990, Planaufstellung 2002, VGs ausgeschlossen	In der Südlichen Hälfte wird gebaut, vermutlich zu ifm electronics gehörend. Die nördliche Hälfte umfasst landwirtschaftliche Nutzfläche (Wein?). In südlich und südöstlicher Richtung schließt sich das ifm electronics Werk an. In nördlicher Richtung schließen sich unmittelbar kleinere Gewerbebetriebe (z.B. Bosch Service) an. In südlicher Richtung folgen Weideflächen und im Westen herrscht Wohnbebauung (Hofanlagen) vor. Im Osten PP von ifm und lw-Flächen bzw. Brache Grundsätzlich denkbar, aber auch höherwertiges Gewerbe, Dis-ko?s.u.	genutzte lw-Flächen und Bautätigkeit; westliche Hofanlagen werden derzeit teilweise renoviert; Neubautätigkeit (Wohnen) jenseits der Hauptstraße, insgesamt: nicht integriertes im Aufbau befindliches und sicherlich zukunftsfähiges Gewerbegebiet	Ortsrandlage an der nördlichen Hauptdurchgangsstraße gelegen, daher gute Verkehrsanbindung; Zufahrt erfolgt über Oskar-von-Miller und ifm Straße (Nicht integrierter Standort im Stadtteil Bechlingen)	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Flächen für Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, 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 5, Bechlingen Nord 2</b>						
GE	BauNVO nach 1990, Planaufstellung 2004, VGs ausgeschlossen	Im nördlichen Abschnitt (MI) handelt es sich um ein Mischgebiet, welches einen landwirtschaftlichen Betrieb umfasst; Südlich davon besteht das Areal aus einer Hopfenanbaufläche; Umfeld: Im Süden schließt sich das GE Bechlingen Nord, in östlicher Richtung sind landwirtschaftliche Flächen vorherrschend, im Norden schließen sich Landwirtschaftsflächen und ein älteres Wohnhaus an, im Westen jenseits der Hauptstraße ist das Umfeld durch Wohnbebauung und kleinere GE-Betriebe (z.B. Sanitär) gekennzeichnet;	Hof macht gepflegten Eindruck, keine Brachflächen oder Leerstände vorhanden	an nördlicher Hauptausfallstraße gelegen (Stadtteil Bechlingen)	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Flächen für landwirtschaftliche Nutzflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch) Schutz des Wohnens im Umfeld (exponierte Lage zu nahegelegenen Wohngebieten)

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 6, Bechlingen West Änderung</b>						
WA, MI, SO	endgültige Planfassung von 2004	Landwirtschaftlich genutztes Gebiet, im Süden anschließende Wohnbebauung	Intakte Struktur, teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche	Ortsrandlage von Tett nang, im Umfeld gewerbliche Nutzungen	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Flächen für landwirtschaftliche Nutzflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch) Schutz des Wohnens im Umfeld (exponierte Lage zu nahegelegenen Wohngebieten)

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 9, Bürgermoos Ost, Bebauungsplan 10 Bürgermoos Ost Erweiterung + Änderung</b>						
SO, GE	reines Gewerbegebiet; B-Plan inkl. 1., 2., 3. Erweiterung (BA I, BA II)	Gewerbegebiet (Buderus; König Zerspannungstechnik), neuer Mc Donald`s und Medienzentrums Tettang, Landwirtschaftliche Nutz - und Brachflächen	Gewerbliche Nutzungen mit vorrangig hochwertiger Qualität, Betriebe mit überwiegend guter baulicher Struktur (teils Neubauten)	westlich der B467, reine nicht integrierte GE Lage, Erschließung über die Dr.-Klein-Straße	Vergnügungsstätten in einem rückwärtigen Teilbereich allgemein zulässig	Derzeit in Aufstellung befindliches Gebiet, keine Konflikte mit Umfeldnutzungen zu erwarten, durch Beschränkung auf Teilbereich wird die direkte Konkurrenz mit Gewerbebetrieben (Gefahr Beeinflussung Bodenpreisgefüge) vermieden. Rückwärtige Lage soll Sichtbarkeit im Stadt Eingangsbereich minimieren

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 11, Bürgermoos West</b>						
2 Bauabschnitte, s. Plan; § 33: GE, in Aufstellung	Rahmenplan/Vorentwurf und Ergänzung 2010; BA I: Gewerbe, z. T. mit Beschränkung, Ausschluss Einzelhandel; BA II: Gewerbe, Ausschluss Einzelhandel	Besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche (Hopfenanbau); Ausnahme: Gebäude Layer Abholmarkt	nicht integriertes Landwirtschafts- und Gewerbeareal	grenzt unmittelbar an die Gewerbegebiete des Plangebietes Bürgermoos gesamt sowie an Wald- und Landwirtschaftsflächen	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Derzeit in Neuüberplanungen befindliches Gebiet, das als neuer Gewerbebestandort genutzt werden soll. Flächen für Gewerbenutzungen 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>be-wertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten / notwendige Änderungen	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
<b>Bebauungsplan 12, Enderwiesen Gesamt BA 1</b>						
§ 33: MI, GE, SO, aktuell in Aufstellung	BauNVO 1990	in Oberhofer Straße: Unternehmen Frasaco, Elektronikschule Tett nang; Bereich Narzissenstraße (= baulich neuerer Abschnitt): Gewerbegebiet mit Unternehmen Wenglor, Aquaflex; Im Bereich Enderwiesenstraße starke Einzelhandels-Nutzung (Netto, Thomas Philipps), allerdings schon ältere bauliche Strukturen; darüber hinaus befindet sich hier eine Tanzschule, Volksbank und der Dienstleistungs-Betrieb Strauss Reisen mit zugehörigem Reisebüro; auf halber Höhe befindet sich in der Narzissenstraße ein Kindergarten sowie ein Gotteshaus der Zeugen Jehovas; Am Anfang der Narzissenstraße befindet sich eine qualitativ recht hochwertige Konditorei mit Café; westlicher Bereich, der nicht an Wohngebiet grenzt mit geringer Qualität (Diskos im Westen?)	mehrere Brachflächen vorhanden; Thomas Philipps Sonderpostenmarkt war ehemals E-Neukauf (aktuell geringe Qualität); Betriebe im östlichen Bereich des B-Plans haben zum Teil neue Gebäude bzw. sind neu angesiedelt, z.B. Wenglor oder Aquaflex	östlich der südlichen Haupteinfallsstraße von Tett nang gelegen; grenzt im Nordosten unmittelbar an Wohnbebauung an (v.a. Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichem bis besserem Standard)	Vergnügungsstätten im westlichen, der Wohnbebauung abgewandten Bereich ausnahmsweise zulassen	Westlicher Bereich der heute geringe Qualität aufweist lässt nur geringe Störpotenziale erwarten, somit auch eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im östlichen Bereich Konflikte durch nahegelegene Wohnbebauung. Auswirkungen sind im Einzelfall zu prüfen, v.a. die möglichen Störungen durch Lärmemissionen.

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 14, Georgstraße inkl. Änderung</b>						
MI	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Nordseite der Georgstraße, 90er Jahre Bauweise mit Mischnutzungen, d.h. Wohnnutzung in Obergeschosslagen, Einzelhandel und Dienstleistungen (Friseur, Kosmetik, Ärzte) in Erdgeschoss und unteren Obergeschosslagen; südlicher Bereich wird als asphaltierter Parkplatz genutzt, hieran schließt sich ein Hochhaus mit Dienstleistungs-Nutzung (Südwestbank) sowie Leerstand im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschosslagen, desweiteren Wohnbebauung (= ältere aber gepflegte Ein- bis Zweifamilienhäuser) auf der Südseite der Georgstraße	Leerstand mit 160 m <sup>2</sup> und Schaufensterfläche im Erdgeschoss des 70er Jahre Hochhauses, durchschnittliche bauliche Qualität	integrierte Misch- und Wohngebietslage in der Kernstadt	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr des Trading-Down

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 26, Kalkwiesen</b>						
GE	BauNVO 1968, Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe zulässig	GE-Charakter mit Metallbaubetrieb, Behindertenwerkstatt und Spielothek zum Glück; Im näheren Umfeld befinden sich Brachflächen, Wohnnutzungen und Einzelhandel (Getränkemarkt)	angrenzend befinden sich Brachflächen	integrierte Lage mit gemischter Nutzung, vorrangig Gewerbe	Vergnügungsstätten der Kategorien 2 (Wettbüros, Internetcafés, Einrichtungen mit sportivem Charakter) und 3b (Spielhallen) im westlichen, der Wohnbebauung abgewandten Bereich ausnahmsweise zulassen	Grundsätzlich nur geringe Störpotenziale, aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung Lärmemissionen aber gering zu halten. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper in Einzelfall städtebauliche Auswirkungen zu bewerten

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 31, Montfortstraße</b>						
MK	B-Plan von 1987 (BauN-VO 1977)	Teil des ZVB; überwiegend Einzelhandels- und Gastronutzung in Erdgeschosslage, in OG auch Wohnen, im südlichen; eher kleinstrukturierte Bauweise (historische Gebäudesubstanz) Gestaltung: Spielstraße, Wasserlauf am Straßenrand), im südlichen Straßenabschnitt erste minderwertige Nutzungen (Sonnenstudio + Kellerkneipe mit 5 Spielautomaten)	überwiegend hohe bauliche Qualität; Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigung und gestalterische Elemente (Wasserlauf) sowie historische Bauten (Schloß, Tourismusinfo); ABER: Mehrere teils schon ältere Leerstände im mittleren Bereich der Montfortstraße; Die südliche Parallelstraße hat weitgehend Hinterhofcharakter. Hier gibt es nur vereinzelt Einzelhandel, z.B. Norma, und Dienstleistungen, (Nagelstudio, Friseur).	Einkaufslage im zentralen Versorgungsbereich	Vergnügungsstätten der Kategorien 1 (Kinos) ausnahmsweise zulassen	Erste Leerstandsaufkommen, Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, Beeinflussung des Stadtbildes, deshalb ausschließliche Zulässigkeit von Kategorie 1 aufgrund der Erwartung vorrangig positiver Effekte

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 32, Montfortstraße West</b>						
WA, WB	PlanVZ gemäß 1990	Teil des ZVB; überwiegend Einzelhandels- und Gastronomienutzung in Erdgeschosslage, in OG auch Wohnen, im südlichen; eher kleinstrukturierte Bauweise (historische Gebäudesubstanz) Gestaltung: Spielstraße, Wasserlauf am Straßenrand), im südlichen Straßenabschnitt erste minderwertige Nutzungen (Sonnenstudio + Kellerkneipe mit 5 Spielautomaten)	überwiegend hohe bauliche Qualität; Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigung und gestalterische Elemente (Wasserlauf) sowie historische Bauten (Schloß, Tourismusinfo); ABER: Mehrere teils schon ältere Leerstände im mittleren Bereich der Montfortstraße; Die südliche Parallelstraße hat weitgehend Hinterhofcharakter. Hier gibt es nur vereinzelt Einzelhandel, z.B. Norma, und Dienstleistungen, (Nagelstudio, Friseur).	Einkaufslage im zentralen Versorgungsbereich	Vergnügungsstätten der Kategorien 1 (Kinos) ausnahmsweise zulassen	Erste Leerstandsaufkommen, Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld; deshalb ausschließliche Zulässigkeit von Kategorie 1 aufgrund der Erwartung vorrangig positiver Effekte

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 36, Oberhofer Straße West</b>						
<p>aktuell Aufstellungsbeschluss; § 33: MI, GE</p>		<p>Östlicher Planbereich besteht aus genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche (z.B. Hopfenanbaufläche); Sparkasse und Renault Autohändler; teilweise durch alte landwirtschaftliche Gebäude genutzt; im Osten unmittelbar angrenzend an Elektronikschule; westlich des Plangebietes Kirche;</p>	<p>Bauliche Qualität der Gebäude ist durchschnittlich, landwirtschaftliche Betriebsgebäude hingegen mit geringerer Qualität, z.T. möglicherweise brachgefallen</p>	<p>integrierte GE-Lage, direkt an Nord-Süd-Hauptverkehrsachse gelegen, daher gute Erreichbarkeit, aber auch Lage im Stadteingangsbereich; Wohnnutzungen in der Umgebung vorhanden</p>	<p><b>vollständiger Ausschluss</b></p>	<p>Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), widerspricht der Eigenart des Gebietes, Konflikte mit sensiblen Einrichtungen (z.B. Kirche)</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 37, Ramsbach A</b>						
WA/ MI	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, kein GE eingezeichnet	Mehrere große Sozialwohnungsbauten im Umfeld; Grundstück selbst: größerer Gewerbebetrieb (GaLaBetrieb Zwislar) in einem Rohbau ohne Verputz. In der nördlichen Umgebung mehrere neuere "gehobenere" Mehrfamilienhäuser. Ackerfläche zum Hopfenanbau bildet östlichen Abschluss des Grundstücks. Sonstiges Gewerbe in der Nähe lediglich Obst und Hopfen Huchler (= Mosterei umgeben von Acker und Hopfenanbaufläche)	Grundstückerscheinungsbild: Bracheartig mit einfachen Schuppen und Garagengebäuden, angrenzende Wohnbebauung hat unterschiedliche Qualität und Bauzeit (im nördlichen Umfeldabschnitt fällt die Bebauung neuer und hochwertiger aus), Östlicher Arealbereich durch aktive landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt (Hopfenanbau)	Integriertes Mischgebiet; ÖPNV-Anbindung vorhanden	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Gefahr sozialer Konflikte (Kindergarten und Spielplatz in fußläufiger Entfernung), Gefahr von Trading - Down (Leerstand und geringwertige Nutzungen wie Sonnenstudio im unmittelbaren Umfeld; Joker Spielothek in ca. 200 m Entfernung)

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 40, Rosengarten/Kolpinghaus</b>						
WA, WB	BauNVO 1977	Integriertes Wohngebiet, Im südlichen Teil ehemals Hotel Rosengarten, derzeit in Planung und wohl schon Umsetzung => Bau von attraktiven Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; im nördlichen Bereich bestehen bereits drei neue Baublöcke; fußläufige Entfernung zur Joker Spielhalle beträgt ca. 200 m; im näheren Umfeld befindet sich zudem ein Spielplatz sowie ein Kindergarten; In der Kolpingstraße befindet sich zudem ein größerer Leerstand in EG-Lage	derzeit überwiegend Brachfläche bzw. baufälliger Leerstand; die Neubebauung mit attraktiven hochwertigen Mehrfamilienhäusern hat aber wohl schon begonnen. Das Umfeld weist überwiegend ältere Wohnbebauung auf; Es besteht angesichts der teils qualitativ unterdurchschnittlichen Umfeldnutzungen (Leerstand in Kolpingstraße, Sonnenstudio, alte Tankstelle und ältere Einfamilienhäuser) die latente Gefahr eines Trading Downs	integrierte Lage in Kernstadt; Umfeldnutzung vornehmlich Wohnbebauung aber auch Tankstelle, Kindergarten DL (Sparkasse, Imbiss, Sonnenstudio)	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Gefahr sozialer Konflikte (Kindergarten und Spielplatz in fußläufiger Entfernung), Gefahr von Trading - Down (Leerstand und geringwertige Nutzungen wie Sonnenstudio im unmittelbaren Umfeld; Joker Spielothek in ca. 200 m Entfernung)

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 42, Schäferhof 1</b>						
GE, WR, WA	keine Aussagen zu Vergnügungsstätten; BauNVO 1977	<p>Im Süden: Gewerbenutzungen wie Baustoffhandel, ifm power GmbH, LTS, Zeltverleih, Autowerkstatt etc. (vgl. Fotos); Zufahrt erfolgt über Wohngebietslage. Umfeldnutzungen: Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, "Elektronikschule Bodensee". Spielplatz mit Grünfläche als Trennung zwischen GE und WA.</p> <p>Mischnutzungen in der Schäferhoferstraße: Neben mehreren bestehenden Wohngebäuden entsteht hier ein Bürogebäude der Firma Avira. Darüber hinaus gibt es einen modernen Aldi Discounter.</p>	Betriebe sind teils in neueren Gebäuden, Es gibt noch einzelne Ansiedlungsflächen; keine Leerstände vorhanden; angrenzendes Wohngebiet ist zum Teil höherwertig bebaut, v.a. mit Ein- und Zweifamilienhäuser; z.T. aber auch attraktive d.h. modernere Mehrfamilienhäuser	Südliche Kernstadt (integrierte Age); ÖPNV-Anbindung vorhanden; Gewerbegebiet liegt unmittelbar an Bundesstraße (Zufahrt erfolgt aber über Domänenstraße)	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz des Wohnens im Umfeld (direkte Lage an gehobenem Wohngebiet), Flächen für Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, 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 46, Schulbereich Kau, Plan 47 Schulbereich Kau, Änderung</b>						
WA, MI		Brachfläche bzw. unbefestigter Park- und Sportplatz, im Westen und Süden angrenzend an landwirtschaftliche Nutzfläche; östlich der Straße (vermutlich B-Plan "Kau Änderung", schließt sich südlich unmittelbar die Sporthalle der 50 m entfernt gelegenen Grundschule Kau an, sowie einzelne Wohnhäuser im unmittelbaren Umfeld	Parkplatz und Brachfläche mit Basketballkorb (= unbefestigter Sportplatz)	westlicher Ortsausgang des Stadtteil Kau	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Gefahr sozialer Konflikte (Schule), fügt sich nicht in die Umgebung ein

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 48, Sportstadion Manzenberg</b>						
MI; SO		Sporthalle, Sportplatz und Grünflächen (Streuobstwiesen); näheres Umfeld: Bildungszentrum Manzenberg und Wohnnutzungen + Gewerbe (Firma Avira)	ausgeprägte Geländetopographie, keine Bebauung bis auf Sporthalle,	eventuell Funktion: Stadtklima-regulierung; Tallage, Erreichbarkeit über Schäferhofstrasse mit Wohn- und Gewerbenutzung (nur Avira und Aldi) oder über Wohn- bzw. Schulareal Manzenberg im Norden	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Aufgrund von Umfeldnutzungen Konfliktpotenzial 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 49, Sport- und Erholungsgebiet Ried Änderung</b>						
WA, SO		Prägend sind Grünflächen, Sportstätten (= Fußballplätze, Freibad) und Wohngebäude mit Pflanzkästen und älterem Gewächshaus (keine Beschilderung als GaLa)	Grünflächenbrachen, kaum Bebauung außer Sportstätten und zwei Wohngebäuden durchschnittlicher Qualität	östliche Kernstadt in integrierter Lage, eingeraht durch angrenzende Wohngebiete vornehmlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern; Funktion: Freizeit- und Erholungsgebiet	<b>vollständiger Ausschluss</b>	familienorientierte Einrichtungen (Freibad) und Wohngebietsnähe (u.a. Schutz vor Lärmbelastung zumal Zufahrt nur über Wohngebiet), Freiraumschutz, fügt sich nicht in Nutzungsstrukturen ein

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 56, Tobeläcker VI</b>						
MI, WA	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Nutzung: Wohnbebauung, Grünfläche mit Spielplatz und Obstbäumen (= Baupotenzialfläche); Prägung unmittelbares Umfeld: im Norden Spargelhof Tett nang mit Gastro, landwirtschaftlicher Betrieb, des Weiteren prägt v.a. Wohnbebauung das Umfeld; in östlicher Richtung schließt sich eine Kirche mit Friedhof, eine Schule (Friedhofstraße) und ein Kindergarten an.	integrierte Wohngebietslage mit qualitativ durchschnittlicher Einbis Zweifamilienhaus-Wohnbebauung im direkten Umfeld	an nordwestlicher Ausfallstraße gelegen; ÖPNV-Anbindung vorhanden; Grundstück teilweise einsehbar; = integrierte Wohngebietslage	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Gefahr sozialer Konflikte wegen Nähe zu Spielplatz, Kindergarten, Kirche und sozialem Wohnungsbau

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>31. und 22. Marschallwiese</b>						
<p>aktuell kein rechtskräftiger B-Plan, Entwurf und Ergänzungen liegen vor (von 2007): GE (b), MI, SO</p>	<p>Vorentwurf 2007</p>	<p>derzeitige Nutzung: Brachfläche (Wiese) (gilt sowohl für MI als auch GE)</p>	<p>im Osten schließt sich direkt GE an (Firma Reiss); im Norden und Süden vornehmlich WG; westliche Begrenzung bildet Hauptdurchgangsstraße; im Umfeld Wohnbebauung aber auch Kleingewerbe (Solarwerkstatt und Schreinerei)</p>	<p>integrierte Lage an Nord-Süd-Hauptdurchgangsstraße</p>	<p>vollständiger Ausschluss</p>	<p>Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelastigung)</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>Standort Alte Kistenfabrik, Martin Luther Straße</b>						
aktuell 34er-Gebiet		als PP genutzte Brachfläche, Umfeld: Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, Gemeindezentrum, Kindergarten), soll zukünftig für Einzelhandel (v.a. Nahversorgung) genutzt werden	umliegende Bebauung eher durchschnittlich	integrierte, innenstadt-nahe Lage (= südliche Kernstadt)	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Planung zur Nutzung als Standort für Nahversorgung nicht konkurrieren, innenstadt-nahe Potenzialfläche, 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>Bechlingen Nord III und IV</b>						
aktuell in Aufstellung, noch keine Inhalte; Nord III: GE (b), MI (Stand 23.3.2011); Nord IV: noch keine Angabe	k.A.	aktuell noch keine Nutzungen, allerdings innerhalb von GE, so dass auch hier gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind	Aktuell noch Brachflächen, aber zukünftige Gewerbenutzung geplant	s.o.	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Beeinflussung des Bodenpreisgefüges zu erwarten, Flächen für Gewerbe vorhalten

**Stadtteile:**

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>Leimnau West</b>						
MD, MI	Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Wohngebietsprägung mit teilweise landwirtschaftlichen Betrieben, Lebensmittelladen, zentrale Ortslage	Intakte Wohngebietslage mit dörflichem Charakter	Integrierte Stadtteillage	<b>vollständiger Ausschluss</b>	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>Tannau West</b>						
GE, MD		MD: Wohnprägung mit landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben, GE: v.a. örtliches Gewerbe, intaktes Gebiet	Intakte Wohngebiets- und Gewerbelage mit dörflichem Charakter	Integrierte Stadtteillage	<b>Vollständiger Ausschluss</b>	Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Flächen für örtliches Gewerbe 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>Obereisenbach Winkel</b>						
GE		Nutzung durch die Betriebsgebäude der Firma Vaude	Gewerbliche Nutzung, umgeben von Wohnbebauung	Stadtteillage, Ortsrand	Vollständiger Ausschluss	Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Flächen für örtliches Gewerbe 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>Oberlangnau Süd</b>						
GE		am Ortsausgang, nahe Rathaus, z.T. auch Wohnen im Umfeld, v.a. örtliches Gewerbe	Intakte Gebietsstruktur mit neueren Wohn- und Gewerbenutzungen	Stadtteillage, verkehrlich gut erreichbar	Vollständiger Ausschluss	Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Flächen für örtliches Gewerbe 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>Keltenstraße I, Laimnau</b>						
MI, SO		SO für Schule, MI mit landwirtschaftlicher Nutzung	Intaktes Gebiet mit Wohnen im direkten Umfeld	Lage in einer Seitenstraße in Wohngebietslage	<b>vollständiger Ausschluss</b>	Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Konflikte mit der sensiblen Nutzung Schule zu erwarten

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>Milchwerk Siggenweiler</b>						
GE, aktuell Änderung	k.A.	Landwirtschaftlicher Betrieb, im Umfeld Wohnen		Integrierte zentrale Stadtteillage	<b>Vollständiger Ausschluss</b>	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>Ortskern Kau</b>						
MI, WA, BauNVO 1990		Vorrangige Wohnnutzung in diesem Bereich,	Intakte Gebietsstruktur mit neueren Wohnnutzungen	Integrierte Stadtteil-lage	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>Tett nanger Straße Süd I und II, Kau</b>						
MI, WA, BauNVO 1990		Nutzungen Wohnen und örtliches Gewerbe, intaktes Gebiet	Intakte Wohngebiets- und Gewerbe-lage	Integrierte Stadtteil-lage	Vollständiger Ausschluss	Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Flächen für örtliches Gewerbe 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>Hintensweiler Ost</b>						
GE		Gewerbliche Nutzung	Umgebung mit dörflich geprägten Charakter	Ortsrandlage	Vollständiger Ausschluss	Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Flächen für örtliches Gewerbe vorhalten