

# Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept der Stadt Heilbronn



**H**

**N**

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Auf die explizite Nennung der verschiedenen Geschlechter im Text wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Jedoch sind bei allen Nennungen sowohl weibliche wie auch männliche und andere Geschlechter gemeint.

### Projektleitung:

Dipl. Geogr. Markus Wagner

### Datum

Ludwigsburg, den 10.03.2022

### Auftraggeber:

**H | N** Heilbronn

Stadt Heilbronn  
Planungs- und Baurechtsamt  
Cäcilienstraße 45  
74072 Heilbronn

### Auftragnehmer:

**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz



## Vorbemerkung

Bereits im Dezember 2011 erteilte die Stadt Heilbronn der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, erstmals den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts für die Stadt Heilbronn. Nach mehreren rechtlichen Änderungen bei der Steuerung von Vergnügungsstätten und des Prostitutionsgewerbes wurde das Konzept nun im Jahr 2021 auf Basis der geänderten Rechtslage fertiggestellt.

Das Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Heilbronner Stadtgebiet. Die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages 2021 und des Landesglücksspielgesetzes vom 28.11.2012 (inkl. Änderungen) wurden bei der Konzepterstellung berücksichtigt.

Ziel des Prostitutionsgewerbekonzepts ist es eine räumliche Steuerung von Prostitutionsbetrieben und anderen Betrieben des Sex- und Erotikgewerbes zu erarbeiten und auf das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten abzustimmen.

Insgesamt standen der GMA für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Stadt Heilbronn sowie interne Daten der GMA zur Verfügung. Die Daten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Gewissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet. Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Stadt Heilbronn.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 10.03.2022  
WMA wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung</b>	<b>8</b>
<b>1. Definitionen</b>	<b>8</b>
1.1 Definition: Vergnügungsstätte	8
1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten	8
<b>2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten</b>	<b>12</b>
2.1 Städtebauliche Störpotenziale	12
2.2 Trading-Down-Effekte	13
<b>III. Betriebe des Prostitutionsgewerbes und deren städtebauliche Bedeutung</b>	<b>15</b>
<b>1. Definitionen</b>	<b>15</b>
1.1 Definition: Prostitutionsstätte (nach ProstSchG)	15
1.2 Definition: Sexuelle Dienstleistung	15
1.3 Definition: Prostitutionsgewerbe	15
1.4 Betriebsformen und Unterarten von Prostitutionsstätten	15
1.5 Sonderfall: Straßenprostitution	17
<b>2. Städtebauliche Bedeutung von Betrieben des Prostitutionsgewerbes</b>	<b>17</b>
2.1 Städtebauliche Störpotenziale	17
2.2 Trading-Down-Effekte	18
2.3 Milieubedingte Unruhe	18
<b>IV. Rechtliche Grundlagen</b>	<b>19</b>
<b>1. Relevante Verordnungen und Gesetze des Bundes</b>	<b>19</b>
<b>2. Glückspielstaatsvertrag und Landesglückspielgesetz Baden-Württemberg</b>	<b>19</b>
<b>3. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten</b>	<b>23</b>
3.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	23
3.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	25
3.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	26
3.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen	26
<b>4. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Prostitutionsbetrieben</b>	<b>28</b>
4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	29
4.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB)	31
4.3 Sperrgebietsverordnung	31

<b>V. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>33</b>
1. Innenstadt	33
2. Innenstadtrandbereiche	34
3. Stadtteile und äußere Bezirke der Kernstadt	36
4. Zusammenfassung	39
<b>VI. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe in Heilbronn</b>	<b>41</b>
1. Spielhallen	41
2. Sonstige Vergnügungsstätten	44
3. Betriebe des Prostitutionsgewerbes	45
<b>VII. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes</b>	<b>47</b>
1. Systematisierung der Vergnügungsstätten und des Prostitutionsgewerbes	47
2. Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes in Heilbronn	49
2.1 Positivgebiete	50
2.1.1 Positivgebiete für Glücksspiel	51
2.1.2 Positivgebiete für geselligkeitsorientierte Angebote	53
2.1.3 Positivgebiete für sexuelle Angebote	55
2.1.4 Städtebauliche Begründung der Positivgebiete	55
2.2 Negativgebiete	78
2.2.1 Sensible Nutzungen	78
2.2.2 Wohngebiete	78
2.2.3 Heilbronn Kernstadt – Innenstadt	79
2.2.4 Stadtteil Böckingen	82
2.2.5 Stadtteil Sontheim	83
2.2.6 Stadtteil Neckargartach	83
2.2.7 Stadtteil Biberach	84
2.2.8 Stadtteil Kirchhausen	84
2.2.9 Stadtteil Klingenberg	85
2.2.10 Stadtteil Horkheim	85
2.2.11 Künftige Gewerbegebiete	85
<b>VIII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen</b>	<b>86</b>



## I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In den letzten Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten in Deutschland stark gestiegen. Es ist dabei gerade auf Zentrenbereiche ein Ansiedlungsdruck entstanden. Waren in der Vergangenheit Spielhallen Ausgangspunkt dieser Entwicklung, so sind in den vergangenen Jahren Wettbüros, v.a. als Nachnutzer von Einzelhandelsimmobilien und Ladenlokalen, verstärkt in Erscheinung getreten.

Auch die Stadt Heilbronn mit derzeit 128.999 Einwohnern (Stand: 31.12.2020) stellt einen für Vergnügungsstätten interessanten Standort dar. Diese Attraktivität drückt sich durch die derzeit bestehende Vielzahl entsprechender Einrichtungen aus. Im Rahmen der Erhebungen für diesen Bericht wurden folgende Betriebe erfasst:

- /// 54 Spielhallen an 23 Standorten,
- /// 1 Billardsalon,
- /// 21 Diskotheken und Tanzlokale,
- /// 2 Nachtlokale,
- /// 8 Standorte mit Terminwohnungen
- /// 1 Sexkino,
- /// 19 Wettbüros.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Heilbronn zukünftig Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes gesamtstädtisch zu steuern. Das vorliegende Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes im Stadtgebiet.

**Das Konzept dient hier als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche Steuerung erfolgt über die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen. Somit wird mit diesem Konzept unabhängig von konkreten Genehmigungsverfahren eine Grundlage für die stadträumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes in Heilbronn erstellt.**

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes im Speziellen beschränken bzw. ausschließen können.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. hierzu insbesondere BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, 4 BN 9.08 – ZfBR 2008, 799 (Vergnügungsstätten); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.03.2005, 3 S 1524/05; VBIBW 2006, 142 (Vergnügungsstätten und Sexshops); BVwvG, Beschluss vom 05.01.1995, 4 B 270/94 – m.w.N. (Spielhallen)

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Nutzungen ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese besonderen städtebaulichen Gründe insbesondere vor, falls:

- /// traditionelle innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, gehobene Dienstleistungen, Gastronomie etc. verdrängt werden,
- /// das Image der zentralen Lagen durch die angesiedelten Vergnügungsstätten negativ beeinflusst und
- /// die Vermietbarkeit von Ladengeschäften im unmittelbaren Standortumfeld gleichzeitig erschwert wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes bedürfen der Darstellung der besonderen städtebaulichen Gründe und müssen ein **schlüssiges Konzept** erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht.

Das vorliegende Konzept wurde auf Basis einer Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet erstellt und dient als Grundlage für die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes im Stadtgebiet von Heilbronn. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie Betrieben des Prostitutionsgewerbes und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Heilbronn werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes zulässig sein sollte bzw. nicht zulässig sein sollte.

**Das Ergebnis dieser Untersuchung liefert somit die konzeptionelle Grundlage für nachgelagerte Bebauungsplanverfahren (Änderungen oder Aufstellungen) bzw. den möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Betrieben des Prostitutionsgewerbes auf der Basis von besonderen städtebaulichen Gründen.**

## II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

### 1. Definitionen

Zu Beginn der Untersuchung ist es unerlässlich den Begriff der Vergnügungsstätte zu definieren und die geläufigsten Betriebsformen mit ihren Besonderheiten und städtebaulichen Wirkungen vorzustellen.

#### 1.1 Definition: Vergnügungsstätte

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ wird rechtlich – abhängig vom Kontext – unterschiedlich definiert: Im städtebaulichen Sinn umfasst er einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungsektors. Baurechtlich wird eine Vergnügungsstätte als eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.<sup>2</sup> Es handelt sich damit um gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlichen Ausprägungen unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Gesellschaftstriebes einer Freizeitunterhaltung mit dem Ziel der Entspannung und Zerstreuung widmen.<sup>3</sup>

Damit unterscheiden sich Vergnügungsstätten wesentlich von anderen Gewerbe- und Freizeitbetrieben bei denen beispielsweise das Angebot von Speisen und Getränken (Gastronomie), bzw. die körperliche (z.B. Fitnesscenter) oder kulturelle (Kleinkunst/Kabarett) Entwicklung im Vordergrund stehen. Gleiches gilt auch für Veranstaltungsorte, die das gesellschaftliche Miteinander fördern (z.B. Stadthalle). All diese Einrichtungen gelten nicht als Vergnügungsstätten. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles Angebot handelt oder nicht.<sup>4</sup> Entscheidend für die Abgrenzung gegenüber der Vergnügungsstätte im baulichen Sinne ist somit die Art und der Zweck der Unterhaltung und nicht die kommerzielle Orientierung des Betriebs.

#### 1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Die Erfahrung zeigt, dass die Abgrenzung von Vergnügungsstätten nicht immer eindeutig ist und ggf. vom konkreten Betreiberkonzept abhängt. In Tabelle 1 werden die geläufigsten Betriebsformen zugeordnet. Im Anschluss wird auf Grenzfälle der Rechtsprechung eingegangen und auf einzelne Unterarten wie. z. B. Lasertaghallen eingegangen. Dabei zeigt sich, dass Betriebsformen die allgemein als Vergnügungsstätte verstanden werden, planungsrechtlich nicht als solche gelten. Das betrifft v.a. Betriebe des Prostitutionsgewerbes, die eine eigene Gruppe bilden und den „Gewerbebetrieben aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugeordnet werden.<sup>5</sup> Im hier vorliegenden Konzept werden diese Betriebe im Rahmen des Prostitutionsgewerbekonzepts gesteuert.

<sup>2</sup> Vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, Rn. 58, 2000.

<sup>3</sup> Vgl. Fickert/Fieseler in Kommentar, 12. Aufl., § 4 a BauNVO, Rn. 22, 2014

<sup>4</sup> Vgl. Ziegler in Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4 a, Rn 56

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG mit seinem Beschluss vom 02.11.2015, 4 B 32.15



Abbildung 1: Betriebsformen von Vergnügungstättten und ihre rechtliche Einordnung

Eindeutige Vergnügungstättten		keine Vergnügungstättten
Spielhallen / Casinos		kulturelle Einrichtungen wie Theater, Konzerthallen und Museen
Diskotheken / Tanzlokale		Anlagen für sportliche Zwecke (Sportanlagen, Fitnessstudios etc.)
Nachtlokale / Striptease-Lokale / Varietés		Schank- und Speisewirtschaften (sofern nicht durch Unterhaltungsprogramm geprägt)
Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen		Ladengeschäfte (z. B. auch Sexshops ohne Videokabinen)
Sex-Lifeshows und Peepshows, Swingerclubs		Bordelle und bordellartige Betriebe
Mischformen und schwierige Abgrenzungsfälle		
	als Vergnügungstättte einzuordnen	nicht als Vergnügungstättte einuordnen
Wettbüros / Wettvermittlungsstellen	Wettbüros: Sportwetten mit kommerzieller Unterhaltung für den Besucher	Wettannahmestellen: bloßes Ladengeschäft, z. B. Lotto / Toto
Internetcafés	mit Spielangeboten (on- un offline)	reine Kommunikationsdienstleister
Kinos	größere Kinos, insbesondere Multiplexe	Programmkino / Filmkunstkinos
Gaststättten mit Geldspielgeräten	Gastronomiebetrieb ist dem Spielbetrieb untergeordnet (z. B. zusätzlich Internetplätze, Spielgeräte o. ä.)	Einzelbetrieb mit max. zwei Geldspielgeräten
Eventhallen / Festhallen (inkl. Hochzeitshäuser)	häufig / regelmäßig für Festveranstaltungen für größeres Publikum genutzt	Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke, gelegentlich für private / geschlossene Events
Billard- und Bowlingcenter, Paintballanlagen, Laser-Tag o. ä. Escape-Rooms	Billard- und Bowlingcenter, Paintballanlagen o. ä. mit gewerblichem und Unterhaltungscharakter, Escape-Rooms und Laser-Tag o. ä.	Billard-, Bowlingcenter, Paintballanlagen o. ä. mit sportlichem (Vereins-)Angebotscharakter
E-Sport	Anlagen mit gewerblichem und Unterhaltungscharakter, häufig / regelmäßig für Veranstaltungen für größeres Publikum genutzt	Anlagen mit sportlichem (Vereins-)Angebotscharakter, gelegentlich für private / geschlossene Events genutzt

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

In der Praxis handelt es sich bei vielen Betrieben um Mischformen, d. h. eine Zuordnung als Vergnügungsstätte ist nicht ohne weiteres möglich. Anhaltspunkte bietet u. a. der jeweilige Hauptzweck der Einrichtung, also steht beispielsweise der Ausschank von Getränken oder das Automatenpiel im Vordergrund. Weiterhin können der Anteil einzelner Nutzungen an den Räumlichkeiten (Gastronomie zu Unterhaltungsbereich) oder die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, z. B. von Tanzbetrieb, zur Bewertung herangezogen werden. Für eine Zuordnung ist im Einzelfall eine Überprüfung der Betreiberkonzepte und ggf. eine Vor-Ort-Besichtigung notwendig.

Nachfolgend werden die in der städtebaulichen Praxis bedeutsamsten Betriebsformen genauer beschrieben auf mögliche Störpotenziale hingewiesen:

### Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Angebot an verschiedenartigen Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart), vorgehalten wird. Dabei kann es sich bei entsprechender Ausstattung auch um Schankwirtschaften handeln.<sup>6</sup>

### Wettbüros

Wettbüros sind Vergnügungsstätten. Als Wettbüro gilt ein Betrieb, sobald dieser über eine steuerbare (Live-) Wettquotenanzeige verfügt. Die Bereitstellung von Aufenthaltsmöglichkeiten oder eine zusätzliche kommerzielle Unterhalten der Besucher ist zwar häufig, für die Einstufung als Vergnügungsstätte aber nicht entscheidend.<sup>7</sup> Somit können Wettbüros unter den o.g. Bedingungen ggf. auch der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot (z. B. gastronomisches Angebot, TV-Geräte) zur Verfügung stehen, zählen nicht zu Vergnügungsstätten.

### Diskotheken und Tanzlokale

Diskotheken (umgangssprachlich häufig auch als „Club“ bezeichnet) sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen v. a. für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Sie unterscheiden sich von klassischen Tanzlokalen v.a. durch ihre Größe. Der Trend geht bei Neuansiedlungen hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und

<sup>6</sup> Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Sofern diese Grenze eingehalten wird, gelten diese Betriebe nicht als Vergnügungsstätten und werden nicht konzeptionell erfasst. **Bei einer Aufstellung von mehr als zwei Geräten ist hingegen von einer Spielhalle auszugehen.** Der baurechtliche Begriff einer Spielhalle ist nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn diese räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf eine Spielhalle max. 12 Spielgeräte aufstellen jedoch höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit je 12 m<sup>2</sup>. Eine gewerberechtliche Spielhalle muss somit bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

<sup>7</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg mit seinem Beschluss vom 18.09.2018, 3 S 778/18

demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten v. a. in den Abend- und Nachtstunden frequentiert.

Tanzlokale sind Einrichtungen, welche i. d. R. in Verbindung mit Gastronomie existieren und regelmäßig Tanzveranstaltungen anbieten. Sie werden ebenfalls in den Abend- und Nachtstunden aufgesucht, aber deutlich früher als dies in Diskotheken der Fall ist.

### **Eventhallen**

Eventhallen sind Einrichtungen, die für regelmäßige oder sporadische besondere Veranstaltungen genutzt werden. Es handelt sich dabei um – häufig großmaßstäbliche – Veranstaltungsräume, in denen publikumsorientierte Veranstaltungen (Ü 30-Party, Ballermann-Party usw.) angeboten werden, oder die für private Veranstaltungen mit einer hohen Gästezahl (Jubiläen, Hochzeiten etc.) angemietet werden können, wobei sich die Nutzung auf das Wochenende konzentriert und keine tägliche Nutzung stattfindet.

### **Nachtlokale**

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst neben Nachtbars jeglicher Art auch sonstige Vorführ- und Geschäftsräume mit verschiedenen Darstellungen, wie Strip-tease-Lokale, sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Live-Sexshows.

### **Swingerclubs**

Auch Swingerclubs sind eine Unterart von Vergnügungsstätten, die in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entwicklung aufgewiesen haben. Swingerclubs sind sexuell orientierte Einrichtungen, die neben Gruppensex auch Partnertausch oder die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen.

### **Funsport, Paintball, Lasertag und Escape-Rooms**

In der Rechtsprechung ist strittig, inwieweit Paintball- oder Lasertaganlagen als „klassische Vergnügungsstätten“ bezeichnet werden können. Es handelt sich dabei um Einrichtungen, in denen Spieler alleine oder einem Mannschaftswettbewerb um Punkte oder andere Ziele spielen, indem sie sich mit Farbkugeln oder Laserstrahlen „markieren“. In Baden-Württemberg etwa werden diese Nutzungen bauplanungsrechtlich jedoch als Vergnügungsstätten bewertet.<sup>8</sup> Gesondert zu bewerten sind sog. Escape-

<sup>8</sup> Landtag von Baden-Württemberg: Drucksache 15/3198 vom 08.03.2013:

„Die hier angesprochenen Laserspielhallen gehören bauplanungsrechtlich wie Spielhallen insgesamt zu den Vergnügungsstätten, zu deren Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit oder auch Unzulässigkeit in den verschiedenen Baugebieten die Baunutzungsverordnung allgemein Regelungen getroffen hat. Wären Laserspielhallen nach dem aktuellen Planungsrecht in einem bestimmten Gebiet zulässig, so könnten die Gemeinden im Falle des städtebaulichen Erfordernisses mit den Mitteln der Bauleitplanung den Zulässigkeitsmaßstab ändern und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln. So besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, den Zulässigkeitsmaßstab in einem Bebauungsplan zu ändern, indem je nach Baugebietstyp Vergnügungsstätten ganz allgemein ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Häufig genügt es aber auch, nur bestimmte städtebaulich problematische Vergnügungsstätten in einem Kerngebiet auszuschließen oder zu beschränken. So könnte z. B. in einem Kerngebiet, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, festgesetzt werden, dass Laserspielhallen (als Unterart der Vergnügungsstätte) unzulässig sind. Bei entsprechenden Planungen der Gemein-



Rooms, für die bisher keine einheitliche Regelung getroffen wurde. Aufgrund der geringen bzw. nicht vorhandenen Störpotenziale sind diese in Abhängigkeit ihres Betriebskonzepts nur in Ausnahmefällen als Vergnügungsstätte einzustufen.<sup>9</sup> Das gilt unter Umständen auch für dem Funsport zuzuordnende Indoor-Angebote (z.B. Minigolf, Fußball, Trampolin, Spielplatz).

### **Billardcafés**

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, dem sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen.

## **2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten**

### **2.1 Städtebauliche Störpotenziale**

Durch Vergnügungsstätten induzierte städtebauliche Störpotenziale sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Deshalb werden nachfolgend die wichtigsten Störpotenziale aufgeführt und einzelnen Betriebsformen zugeordnet. Störpotenziale bzw. ihr Auftreten können zur Abwertung des Standortumfeldes führen oder in abgeschwächter Form als Indikator für Trading-Down-Effekte herangezogen werden, sie sind jedoch nicht mit diesen gleichzusetzen.

Städtebauliche Störpotenziale treten i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf. Im Detail handelt es sich um folgende Problemstellungen:

#### **Lärm durch**

- die An- und Abfahrt von Besuchern. Dieser tritt besonders bei größeren Veranstaltungen auf und wird v.a. nachts als besonders störend wahrgenommen.
- Besucher, die sich vor oder im Umfeld des Betriebs aufhalten. Gerade in Innenstädten oder Ortskernen mit einem hohen Wohnanteil problematisch. Abhängig vom Betrieb und der Zielgruppe kann es auch zu Vandalismus oder Verunreinigung des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher kommen.

---

den ist allerdings zu beachten, dass ein flächendeckender Ausschluss von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet rechtlich unzulässig wäre. Zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist daher grundsätzlich eine differenzierte Gesamtkonzeption erforderlich.“

<sup>9</sup> Gründe für die Einstufung als Vergnügungsstätte können beispielsweise fehlende Warteräume im Gebäude oder eine Vielzahl von Räumen, die ein hohes punktuell Kundenauftreten ermöglichen sein. Beide Fälle können zu einer erheblichen Lärmbelastung im Außenbereich führen.

- die Veranstaltung selbst (z. B. Musik). In der Praxis spielen diese Störpotenziale aber eine untergeordnete Rolle, da Schallschutzverordnungen durch den Veranstalter einzuhalten sind und ggf. auch durchgesetzt werden.

**/** Optische Beeinträchtigung durch

- auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. blinkende Leuchtreklame).
- minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebs. Diese kann durch fehlende Schaufenstergestaltung, eine optische Abschottung nach Außen oder eine ortsuntypische Gestaltung (betrifft v.a. historische Ortskerne) störend wirken.

Da Störpotenziale sich nach Art der Vergnügungsstätte unterscheiden und verschieden stark zum Tragen kommen, ordnet Tabelle 1 diese einzelnen Betriebsformen zu. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Situation vor Ort sind die Störpotenziale ggf. unterschiedlich einzuordnen, so dass im Zweifel eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist.

**Tabelle 1: Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten**

Betriebsform	Lärm			Optische Beeinträchtigung	
	An- und Abfahrtsverkehr	Besucher/ Kunden	Veranstaltung	Außenwerbung	Gestaltung
Spielhalle	● ●	●		● ●	●
Wettbüro	●	●		●	●
Diskotheek	● ●	● ●	● ●	●	●
Billard-/Bowlingcenter	●	●		●	
Nachbars mit Sexdarbietung		●		● ●	●
Varietés/Striptease-Lokal		●		●	
Sexshops mit Videokabinen				●	●
Swingerclubs	●				
Eventhallen	● ●	● ●	● ●		

● = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden      ● ● = starkes Störpotenzial vorhanden

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021

**2.2 Trading-Down-Effekte**

Städtebauliche Folgen von Vergnügungsstätten (ggf. durch eine räumliche Konzentration), sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfeldes, ein Absinken des Mietniveaus oder Nutzungskonflikte sind als Folgewirkungen von Störpotenzialen zu verstehen. Beispiele hierfür sind:

- /** Nachlassen der städtebaulichen Qualität des Standortumfeldes durch Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen und Verschmutzung (durch Besucher der Vergnügungsstätten).
- /** Negativentwicklung des Standortumfeldes durch optische Beeinträchtigung des Straßen- / Stadtbildes.

- // Verdrängung von angestammten Nutzungen zu Lasten der Angebotsvielfalt, v.a. im Einzelhandel. Es kommt zu Qualitätsverlusten des Angebots. Höherwertige Einzelhandelsbetriebe oder Dienstleister werden durch günstige Anbieter (z. B. Sonderpostenmärkte, Bekleidungsdiscounter) ersetzt. Im Gastronomiebereich kommt es zu einer Häufung von Schnellimbissen oder anderen qualitativ minderwertigen Angeboten (z. B. Shisha-Bars).
- // Isolationseffekte, die sich aus der baulichen Gestaltung der Betriebe und der Nutzungsart ergeben (keine Erreichbarkeit der Schaufenster, fehlende Austauschbeziehungen sowie Störung des Straßenbildes durch dominante Außenwerbung).
- // Häufung von Vergnügungstättchen, die zu einer Änderung des Gebietscharakters führen können. Wohnnutzungen werden verdrängt oder gestört.
- // Es kommt zu Konflikten mit Anwohnern und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen oder Kirchen.
- // Nutzungskonflikte und Flächenverknappung in Gewerbegebieten. Gerade kleinere und mittlere Betriebe (v.a. Handwerk) können sich das durch Vergnügungstättchenbetreiber aufgerufene Preisniveau nicht leisten.

Indizien für „Trading-Down-Effekte“ sind zusammenfassend vermehrte Ballungen von discountorientierten Angeboten, Sonderpostenläden, eine Verdrängung des Einzelhandels in Richtung Dienstleistungen und sonstiger qualitativ wenig wertiger Nutzungen, das Aufkommen von Zwischennutzungen, temporären und dauerhaften Leerständen. Die Folge ist ein im Stadtbild wahrnehmbarer Imageverlust des Bereichs. Häufig ist auch eine Ballung von Vergnügungstättchen zu beobachten, die dazu führt, dass Standortbereiche schleichend „überprägt“ werden.

Inwiefern diese Effekte eine städtebauliche Steuerung von Vergnügungstättchen erlauben bzw. ermöglichen wird in Kapitel IV.3.4 näher erläutert.



### III. Betriebe des Prostitutionsgewerbes und deren städtebauliche Bedeutung

Wie bereits zuvor für die Vergnügungsstätten werden nachfolgend die wichtigsten Begriffe im Zusammenhang mit dem Prostitutionsgewerbe definiert und die geläufigsten Betriebsformen mit ihren Besonderheiten und städtebaulichen Wirkungen vorgestellt.

#### 1. Definitionen

##### 1.1 Definition: Prostitutionsstätte (nach ProstSchG)

Bei einer Prostitutionsstätte handelt es sich gemäß Prostituiertenschutzgesetz um ein Gebäude, Räume oder sonstige ortsfeste Anlagen, die als Betriebsstätte zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden. Damit unterscheiden sie sich hinsichtlich ihrer Mobilität von sog. Prostitutionsfahrzeugen.<sup>10</sup>

##### 1.2 Definition: Sexuelle Dienstleistung

Eine sexuelle Dienstleistung ist eine sexuelle Handlung mindestens einer Person an oder vor mindestens einer anderen unmittelbar anwesenden Person gegen Entgelt oder das Zulassen einer sexuellen Handlung an oder vor der eigenen Person gegen Entgelt. Keine sexuellen Dienstleistungen sind Vorführungen mit ausschließlich darstellerischem Charakter, bei denen keine weitere der anwesenden Personen sexuell aktiv einbezogen ist.<sup>11</sup>

##### 1.3 Definition: Prostitutionsgewerbe

Prostitution ist in Deutschland für volljährige Personen eine legale berufliche Tätigkeit als abhängige Beschäftigung oder als selbständige Tätigkeit, die steuerpflichtig ist und sozialversicherungspflichtig sein kann. Nach aktueller Rechtsprechung liegt der Prostitution ein Vertragsscharakter zwischen Kunden und Prostituierten zugrunde, bei dem der Prostitutionslohn erforderlichenfalls auch eingeklagt werden kann. Zum Schutz von Prostituierten wurde im Jahr 2017 das Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) verabschiedet, das eine Erlaubnispflicht für alle Prostitutionsgewerbe vorsieht. Demnach benötigen Gewerbetreibende für den Betrieb eines Prostitutionsgewerbes eine Erlaubnis nach §12 ProstSchG.

##### 1.4 Betriebsformen und Unterarten von Prostitutionsstätten

###### Wohnungsprostitution

Eine Form stellt die **Wohnungsprostitution** dar. Sie liegt dann vor, wenn einzelne (ein bis zwei) Prostituierte ihrer Wohnung auch Freier empfangen.

Sie müssen in der betreffenden Wohnung über längere Zeit ihren Lebensmittelpunkt unter Begründung einer eigenen Häuslichkeit haben und die Nutzung darf nach außen in erster Linie nur als Wohnnutzung in Erscheinung treten. Die daneben ausgeübte gewerbliche Nutzung zur Prostitution darf dem Gebäude, in dem sie ausgeübt wird, nicht das Gepräge geben.<sup>12</sup> Nutzen mehrere, insbesondere ständig wechselnde Prostituierte gemeinsam eine Wohnung zur Ausübung der Prostitution handelt es sich nicht um

<sup>10</sup> vgl. ProstSchG, Abschnitt 1 §2.

<sup>11</sup> vgl. ProstSchG, Abschnitt 1 §2.

<sup>12</sup> VGH Mannheim, Urteil vom 24.07.2002, 5 S 149/01

Wohnungsprostitution, sondern um einen bordellartigen Betrieb (auch als Terminwohnung/bordellartiger Betrieb bezeichnet).

### /// **Bordell/Laufhaus**

Eine der bekanntesten Betriebsform der Prostitution ist das „klassische“ **Bordell** oder **Laufhaus**, das als Arbeits-, seltener auch als Unterkunftsort für eine unterschiedliche Zahl von Prostituierten dient. Die Angebote derartiger Einrichtungen konzentrieren sich auf die Bereitstellung von Arbeitszimmern von Prostituierten, gelegentlich auch einen Raum zum Ausschank von Getränken, der gleichzeitig als Kontaktort dienen kann, sowie vereinzelt auch Gemeinschaftseinrichtungen für die Prostituierten. Der Aufenthalt der Kunden ist auf das eigentliche Geschäft orientiert, dementsprechend ist die Fluktuation der Kunden hoch.

### /// **Terminwohnung/bordellartiger Betrieb**

Eine spezielle Form stellen **Terminwohnungen** bzw. bordellartige Betriebe dar, wo in einer großen oder in mehreren miteinander verbundenen Wohnungen ein entsprechendes Angebot vorgehalten wird. Auch hier finden sich unterschiedliche Ausprägungen, die von der Anwesenheit mehrerer Prostituierten bis zur Einzelnutzung gehen können. Die entsprechenden Einrichtungen fungieren zum einen unter der Bezeichnung wie „Agentur XY“ und setzen hier klar auf das sexuelle Angebot, haben insofern Ähnlichkeit mit dem klassischen Bordell bzw. dem Laufhaus; eine andere Form fungiert unter Bezeichnungen wie „Partytreff“ und setzt hier ähnlich wie entsprechende Clubs auf einen längeren Aufenthalt, u. U. mit Bewirtung und der Möglichkeit zu Mehrfachkontakten.

### /// **Sexclub**

Eine Weiterentwicklung des Bordells stellt der **Sexclub** dar, der unter verschiedenen Bezeichnungen – FKK-Club, Saunaclub, Partyclub, Pauschalclub oder Fantasienamen mit sexueller Annotation – existieren kann. Derartige Einrichtungen zielen auf einen längeren Aufenthalt ihrer Kunden, wobei sie außer sexuellen Dienstleistungen auch Aufenthaltsmöglichkeiten, Sauna, Sonnenterrasse und gelegentlich Schwimmbad und Massagen anbieten.

Hinsichtlich der Preisgestaltung bieten einige dieser Clubs Pauschalpreise für einen zeitlich unbegrenzten Aufenthalt, der außer der Inanspruchnahme sexueller Dienstleistungen auch die Inanspruchnahme der sonstigen Einrichtungen, Getränke und Speisen einschließt. Andere Clubs unterscheiden zwischen einem Eintrittsgeld – das zur Benutzung aller Einrichtungen des Clubs inkl. Getränke und Speisen berechtigt – und den Kosten für sexuelle Dienstleistungen, die fallorientiert berechnet werden und im Allgemeinen auch direkt mit den Prostituierten abzurechnen sind.<sup>13</sup> Diese Clubs finden sich i. d. R. in Industrie- oder Gewerbegebieten, wo sie ehemals gewerblich genutzte Liegenschaften übernehmen und für ihre Zwecke umbauen. Die Außenwirkung ist oftmals auf Diskretion angelegt, wobei auch Parkplätze abgeschirmt von der Straße angelegt werden.

<sup>13</sup> Dies scheint in erster Linie arbeits-, steuer- und sozialrechtliche, u. U. auch strafrechtliche Gründe zu haben, der in derartigen Fällen die Prostituierten nicht als Angestellte des Clubs, sondern als selbständig Tätige geführt werden und sich um Steuern und Sozialversicherung selbst zu kümmern haben.

## /// Nachbar

Eine weitere Variante ist die **Kombination von Nachbar und Prostitutionsangebot**, de facto also eine Kombination von Gastronomie und Prostitutionsbetrieb, wobei beide Leistungen auch unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden können, d. h. die Besucher der Bar müssen nicht zwangsläufig Kunden der Prostituierten sein. Die entsprechenden Einrichtungen nutzen „normale“ gastronomische Immobilienangebote kombiniert mit im gleichen Gebäude befindlichen Wohnungen. Diese Wohnungen werden ggf. zum Zweck der Prostitution baulich angepasst. Sie finden sich dementsprechend auch in städtebaulich integrierten Lagen, z. B. an Ausfallstraßen oder in der Nähe der Innenstädte.

### 1.5 Sonderfall: Straßenprostitution

Eine Sonderform stellt die Straßenprostitution dar. Wie der Name sagt, findet diese im öffentlichen Raum statt. Dabei warten die Prostituierten im Freien auf ihre – überwiegend mit dem Auto vorbeifahrenden – Kunden. Sexuelle Handlungen finden im Anschluss an anderer Stelle, überwiegend im Auto aber auch in angemieteten Zimmern, statt.

Aufgrund ihrer Ausübung im öffentlichen Raum, also außerhalb von Gebäuden, wird die Straßenprostitution nicht über das Baurecht gesteuert, sondern über das Ordnungsrecht (vgl. Kapitel III., 4.3 Sperrgebietsverordnung).

## 2. Städtebauliche Bedeutung von Betrieben des Prostitutionsgewerbes

### 2.1 Städtebauliche Störpotenziale

Die städtebaulichen Störpotenziale von Betrieben des Prostitutionsgewerbes sind vergleichbar mit jenen von Vergnügungsstätten (vgl. Kapitel II.2). Auch hier kann durch bestehende Störpotenziale eine städtebauliche Steuerung vorgenommen werden. Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind i.d.R. eindeutig als Indikator für Trading-Down-Effekte zu identifizieren. Bedingt durch die verbreitete gesellschaftliche Bewertung des Gewerbes – welche für die städtebauliche Steuerung keine Rolle spielt – treten die entsprechenden Nutzungen überwiegend in bereits marginalisierten Stadträumen auf.

Städtebauliche Störpotenziale treten wie zuvor bei den Vergnügungsstätten geschildert i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf. Im Detail weichen sie aber teilweise von diesen ab. Zudem bestehen zwischen den einzelnen Betriebsformen wesentlichen Unterschiede. Zusammenfassend handelt es sich um folgende Problemstellungen:

- /// Lärm durch die An- und Abfahrt bzw. den Suchverkehr von Besuchern oder Kunden.
- /// Lärm durch Besucher oder „Nachtschwärmer“, die sich im Umfeld des Betriebs aufhalten. Dabei kann es, wie bei Vergnügungsstätten auch zu Vandalismus oder Verunreinigung des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher kommen.
- /// Belästigung von Anwohnern durch das Klingeln von Kunden an der falschen Wohnungs- oder Haustüre.
- /// Optische Beeinträchtigung durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z. B. blinkende Leuchtreklame).

- Optische Beeinträchtigung durch minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebs. Diese kann durch fehlende Schaufenstergestaltung, eine optische Abschottung nach Außen oder eine ortsuntypische Gestaltung störend wirken.

Da Störpotenziale sich nach Art des Betriebs teilweise wesentlich unterscheiden ordnet Tabelle 2 diese einzelnen Betriebsformen zu. Um eine Vergleichbarkeit zu den Störpotenzialen von Vergnügungsstätten zu gewährleisten, wird dabei dieselbe Systematik verwendet. Abhängig von der tatsächlichen Situation vor Ort sind die Störpotenziale ggf. unterschiedlich einzuordnen, so dass im Zweifel eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist.

**Tabelle 2: Störpotenziale einzelner Betriebsformen des Prostitutionsgewerbes**

Betriebsform	Lärm			Optische Beeinträchtigung	
	An- und Abfahrtsverkehr	Besucher / Kunden	Veranstaltung*	Außenwerbung	Gestaltung
Wohnungsprostitution		●			
Bordell/Laufhaus	●	●		●	●
Terminwohnung/ bordellartiger Betrieb		●			
Sexclub	●	●			
Nachtbar	●	●		●	●
Straßenprostitution	●				

● = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden

● ● = starkes Störpotenzial vorhanden

\* Veranstaltungen bzw. deren Störpotenziale spielen bei Betrieben des Prostitutionsgewerbes keine wesentliche Rolle

## 2.2 Trading-Down-Effekte

Die durch Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgelösten Trading-Down-Effekte, d.h. die städtebaulichen Folgen sind vergleichbar mit den zuvor geschilderten unerwünschten Effekten von Vergnügungsstätten. Dazu gehören der Imageverlust der Standortlage aber auch Nutzungskonflikte mit angestammten Nutzungen wie Wohnen oder dem Einzelhandel (vgl. II.2.2).

## 2.3 Milieubedingte Unruhe

Betriebe des Prostitutionsgewerbes bringen regelmäßig weitere Begleiterscheinungen mit sich, die unter dem Begriff der milieubedingten Unruhe zu subsumieren sind:<sup>14</sup>

*„Ihr belästigender Charakter folgt aus dem städtebaulichen Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Prostitutionstätigkeit und Wohnen begründet. Bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise ist mit milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierter Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht von bordellartigen Betrieben verbundener und möglicher sog. „Trading-Down-Effekt“ (typischer Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft bzw. Mieter (vgl. [https://de.linkfang.org/wiki/Trading\\_Down\(Raumplanung\)](https://de.linkfang.org/wiki/Trading_Down(Raumplanung))); vgl. zum Ganzen auch: OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16.10.2020 – 12 A 125/19 – juris Rn. 24).“*

Im Umfeld von Prostitutionsbetrieben erfolgen regelmäßig sexuelle Belästigungen von Anwohnern und Passanten v. a. durch Kunden / Freier, aber auch durch milieuzugehörige Personen. Das führt i. d. R. dazu, dass diese Gebiete von Frauen und Mädchen gemieden werden.

<sup>14</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart vom 22.04.2021, Az.4 K 238/20.

## IV. Rechtliche Grundlagen

### 1. Relevante Verordnungen und Gesetze des Bundes

Grundsätzlich sind mehrere Rechtsgrundlagen für eine Beurteilung von Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes relevant. So ist zwischen gewerberechtlichen Verordnungen und Gesetzen auf der einen und der Baunutzungsverordnung bzw. dem Baugesetzbuch auf der anderen Seite zu unterscheiden. Dies sind:

**Tabelle 3: Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren**

Verordnung / Gesetz	Anwendungsbereich
Gewerbeordnung (GewO)	Gilt nach § 33 für den Betrieb von Spielhallen und die Aufstellung von Spielgeräten. Betriebe sexuellen Charakters bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 33 GewO, während einzelhandelsorientierte Betriebe (z. B. Sexshops) ausgenommen sind.
Spielverordnung (SpielV)	Macht Vorgaben über den Betrieb bzw. die Inbetriebnahme von Spielhallen und beschränkt z. B. die Anzahl der aufgestellten Spielgeräte sowie die Mindestfläche pro Gerät. Ferner wird die Mindestspieldauer festgelegt.
Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV)	Der Glücksspielstaatsvertrag regelt u. a. die Voraussetzungen zur Genehmigung bzw. den Betrieb von Vergnügungsstätten. Dabei ist vor allem die sogenannte Abstandsregelung relevant. Die einzelnen Bundesländer haben aufbauend auf dem GlüStV eigene Ausführungsgesetze formuliert. Diese fallen je nach Bundesland unterschiedlich umfangreich aus. Sie legen unter anderem den konkreten Mindestabstand zwischen Spielhallen bzw. Wettbüros fest. <sup>15</sup> Nachdem der EuGH festgestellt hat, dass der geschlossene GlüStV gegen geltendes EU-Recht verstößt, wurde eine Neufassung beschlossen. Die Neufassung des GlüStV ist am 01. Juli 2021 in Kraft getreten.
Landesglücksspielgesetz (LGlüG)	Regelt den Betrieb und die Zulässigkeit von Glücksspiel für das Land Baden-Württemberg (insb. Spielhallen und Wettvermittlungsstellen). Für das Konzept relevante Inhalte werden in Kapitel IV.2 erläutert.
Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG)	Seit dem Jahr 2017 müssen Personen und damit auch Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten diese Tätigkeit behördlich genehmigen lassen. Eine solche Genehmigung kann befristet werden und ist auf erneuten Antrag zu verlängern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss durch Interessenten ein Betriebskonzept vorgelegt werden, das geprüft wird und mit den baulichen Einrichtungen, Anlagen bzw. Räumlichkeiten vereinbar sein muss.

GMA-Zusammenstellung 2021

### 2. Glücksspielstaatsvertrag und Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht (hier Ausschluss privater Wettanbieter) musste der ursprüngliche Glücksspielstaatsvertrag von 2007 überarbeitet werden. Der 1. Glücksspieleränderungsstaatsvertrag (1.GlüÄndStV) ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01.07.2012 in Kraft getreten. Der EuGH stellte am 04. Februar 2016 allerdings die Europarechtswidrigkeit des 1.GlüÄndStV fest, sodass eine Anpassung notwendig wurde. Ein 2. Glücksspieleränderungsstaatsvertrag (2. GlüÄndStV) scheiterte jedoch an der ausbleibenden Ratifizierung aller Bundesländer. Im März 2019 konnten sich die Bundesländer allerdings auf einen 3. Glücksspieleränderungsstaatsvertrag (3. GlüÄndStV) einigen, der unter anderem die Gültigkeit des derzeit gültigen Glücksspielstaatsvertrags auf den 30. Juni 2021 befristet. Am 1. Juli 2021 ist die Neuregelung des Glücksspielstaatsvertrags (GlüStV 2021) in Kraft getreten.

<sup>15</sup> Mindestabstand in Bayern: 500 m, Baden-Württemberg: 500 m, Bremen: 250 m; NRW: 350 m; Berlin: 500 m, Rheinland-Pfalz: 500 m.

Die für die Ausführungsgesetze der Länder relevanten Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages umfassen die folgenden Punkte:

- /// Zulassung privater Wettanbieter
- /// Spielhallen bedürfen zusätzlich zur **gewerberechtlichen Erlaubnis** einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag gemäß §§ 4 und 24 GlüStV. Diese Genehmigung ist zu befristen.
- /// **Mehrfachspielhallen** sind nicht zulässig.<sup>16</sup>
- /// Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, **Mindestabstände** zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.
- /// Die **äußere Gestaltung** darf keine Werbung für die Spielhalle oder den Spielbetrieb beinhalten oder durch besonders auffällige Gestaltung Anreize schaffen (§ 5 GlüStV)
- /// Regelungen für Online-Glücksspiel.

Baden Württemberg hat bereits im Jahr 2012 in Reaktion auf den Glücksspielstaatsvertrag das Landesglücksspielgesetz vom 20.11.2012 erlassen, das am Tag seiner Verkündung im Gesetzwerk Baden-Württemberg vom 28.11.2012 - also am 29.11.2012 - in Kraft getreten ist und u.a. die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettvermittlungsstellen (sog. Wettbüros) regelt. Zuletzt wurde das Landesglücksspielgesetz am 4. Februar 2021 geändert.<sup>17</sup>

Für die gewerberechtliche Zulässigkeit von **Spielhallen** sind v.a. die folgenden Regelungen von Bedeutung. Sie haben Auswirkungen auf die bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten:

- /// Spielhallen benötigen eine Erlaubnis nach dem Landesglücksspielgesetz; die Erlaubnis ist auf max. 15 Jahre zu befristen (§ 41).
- /// Es wird ein Mindestabstand von 500 m zwischen Spielhallen, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür festgelegt. Der gleiche Mindestabstand gilt für die Entfernung zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen (§ 42).<sup>18</sup>
- /// Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen. (§ 42 Abs. 2).
- /// „Für den Betrieb einer bestehenden Spielhalle, für die bis zum 28. Oktober 2011 eine Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung erteilt wurde, ist nach dem 30. Juni 2017 zusätzlich eine Erlaubnis nach § 41 erforderlich. Wurde die Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung nach dem 28. Oktober 2011 erteilt, ist eine Erlaubnis nach § 41 bereits nach dem 30. Juni 2013 erforderlich. Der Erlaubnisantrag ist im Fall von Satz 1. bis

<sup>16</sup> „Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen“ (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag in seiner Fassung vom 01.07.2012).

<sup>17</sup> Geändert wurden § 20 (Wettvermittlungsstelle) und § 48 (Ordnungswidrigkeiten).

<sup>18</sup> Dabei sind Kindergärten und Grundschulen lt. Anwendungshinweisen nicht als derartige Einrichtungen zu verstehen

zum 28. Februar 2017, im Fall von Satz 2 bis zum 28. Februar 2013 zu stellen“ (§ 51 Abs. 4).

Für Spielhallen, die vor dem 28.10.2011 genehmigt wurden, besteht allerdings nach § 51 Abs. 5 Landesglücksspielgesetz die Möglichkeit, dass befristet und für einen angemessenen Zeitraum von dem Verbot der Mehrfachkonzessionen und dem Abstandsgebot zu anderen Spielhallen abgewichen werden kann (Härtefallklausel). Dabei handelt es sich aber um eine Kann-Regelung und um Einzelfallentscheidungen, die jeweils am konkreten Einzelfall zu prüfen sind und z. B. auf investive Vorleistungen, Abschreibungszeiträume und vertragliche Bindungen des Betreibers Bezug nehmen. Dabei darf der Mindestabstand zu anderen Spielhallen 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, nicht unterschritten werden.

Für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen in Baden Württemberg ergibt sich aus diesen Regelungen die folgende Situation:

- /// Spätestens zum 30.06.2017 benötigten bestehende Spielhallen in Baden-Württemberg eine zusätzliche Genehmigung nach dem Landesglücksspielgesetz. Sind die Voraussetzungen für diese Genehmigung nicht gegeben - z. B. wegen Unterschreitung der Mindestabstände - wird die Spielhalle schließen müssen.<sup>19</sup>
- /// Die Städte und Gemeinden haben in der Folge auf Basis der Gesetzeslage eine Einordnung der Spielhallen vorgenommen und entweder eine Betriebserlaubnis versagt oder Verlängerungen nach § 41 LGlüG und § 51 Abs. 5 erteilt. Diese Verlängerungen sind in den meisten Fällen nun bereits abgelaufen. Die Folge sind Klagen der Betreiber der Spielhallen.
- /// Bestehende Mehrfachspielhallen können nur noch als Einzelspielhallen weiterbetrieben werden, die anderen - im baulichen Verbund befindlichen - Spielhallen müssen geschlossen werden.
- /// Neue Genehmigungen sind nach Maßgabe der erwähnten Gesetzesgrundlagen zu erteilen.
- /// Spielhallen, deren Genehmigung nach dem 01.07.2012 erteilt wurde, haben eine befristete Genehmigung von max. 15 Jahren.
- /// Bei der Anwendung der Abstandsregelung ist zunächst der Abstand zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu beachten.<sup>20</sup> Bei den verbleibenden Standorten ist der Abstand zu anderen Spielhallen zu prüfen. Maßgeblich für die Prüfung ist der Zeitpunkt der Genehmigungserteilung, d. h. mit einer einmal erteilten Genehmigung für eine Spielhalle wird automatisch ein Umkreis von 500 m definiert, innerhalb dessen keine weitere Spielhalle möglich ist. Bestehende Spielhallen, deren Genehmigung zumindest bis zum 30.06.2017 gilt, sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Dies schränkt das „verfügbare“ Siedlungsgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen erheblich ein.

<sup>19</sup> Faktisch wurde jedoch von zahlreichen Spielhallenbetreibern Widerspruch gegen die negativen Entscheide für ein Betreiben einer Spielhalle eingelegt. Bis zu einer endgültigen Entscheidung dürfen diese Standorte weiterbetrieben werden.

<sup>20</sup> Nicht hierzu zählen – reine – Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze (siehe Anwendungshinweise zum Landesglücksspielgesetz vom 29.04.2013) und Urteil VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2021, 6 S 2716/21.



Für den Bereich **Sportwetten** wurden mit Änderung des LGlüG vom Februar 2021 dezierte Regelungen festgelegt (vgl. § 20), die insbesondere auch Wettbüros / Wettannahmestellen (**sog. Wettvermittlungsstellen**) betreffen:

*„Abschnitt 4: Sportwetten § 20 Wettvermittlungsstelle*

- *Eine Wettvermittlungsstelle ist eine örtliche Verkaufsstelle, in der Sportwetten ausschließlich einer eine Konzession innehabenden Person vermittelt werden. (§ 20 Abs. 1)*
- *In einer Wettvermittlungsstelle ist die Veranstaltung oder Vermittlung sonstiger öffentlicher Glücksspiele mit Ausnahme von Pferdewetten eines konzessionierten Buchmachers bzw. einer konzessionierten Buchmacherin nicht zulässig. (§ 20 Abs. 3)*
- *Die Vermittlung von Sportwetten in anderen Stellen als in Wettvermittlungsstellen, insbesondere mittels mobiler Stände oder durch Verkaufspersonal außerhalb der Geschäftsräume, ist verboten. (§ 20 Abs. 4)*
- *(5) Das Aufstellen und der Betrieb von Wettterminals, bei denen ein Wettvorgang anonym durch direkte Zahlung am Terminal in Gang gesetzt oder abgeschlossen werden kann, ohne dass es einer Kontrolle durch die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person oder deren Personal bedarf oder ohne dass die Wette unmittelbar auf einem Spielkonto registriert wird, sind verboten. Das Aufstellen und der Betrieb von Werbeterminals, welche Informationen wie insbesondere Quoten, Statistiken sowie Spielverläufe anzeigen oder die Einsichtnahme in das persönliche Spielkonto ermöglichen, sind verboten, soweit es sich nicht um Terminals in Wettvermittlungsstellen mit Werbewirkung für die die Konzession innehabende Person, an die vermittelt wird, handelt. Spielvorbereitungsterminals, mit deren Hilfe Spielscheine für Sportwetten lediglich vorausgefüllt werden können, sind in Wettvermittlungsstellen zulässig. (§ 20 Abs. 5)*

*Der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle bedarf der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Die Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn*

- *die Person, an die vermittelt werden soll, Inhaberin einer Konzession ist [...]*
- *die Wettvermittlungsstelle nicht in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder eine Spielhalle befindet, auf einer Pferderennbahn oder in einer Gaststätte, in der alkoholische Getränke ausgeschenkt werden oder Geldspielgeräte aufgestellt sind, betrieben wird,*
- *die Wettvermittlungsstelle nicht in Räumlichkeiten betrieben wird, die nach ihrer Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Einteilung den Zielen des § 1 GlüStV entgegenstehen,*
- *der Betrieb der Wettvermittlungsstelle keine Gefährdung der Jugend, keine übermäßige Ausnutzung des Spieltriebs, keine schädlichen Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder sonstige nicht zumutbare Belästigungen der Allgemeinheit, der Nachbarn oder einer im öffentlichen Interesse bestehenden Einrichtung befürchten lässt und*
- *keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch die Erlaubnis aus anderen Gründen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung gefährdet werden könnte.*

*Auch für Wettannahmestellen gelten Abstandsregelungen (vgl. § 20b):*

- *Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit die die Wettvermittlungsstelle betreibende Person bis zum 3. April 2020 nachweisbar die Wettvermittlungsstelle betrieben und den Betrieb bei der zuständigen Gewerbebehörde angezeigt hat. Bei einem Wechsel des Betreibers gilt o.g. Regelung*
- *Wettvermittlungsstellen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, haben. Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.*
- *Die Vermittlung von Sportwetten auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Wettkämpfe genutzt werden, die ein nach dem Glücksspielstaatsvertrag bewertbares Sportereignis darstellen, ist verboten. Ebenfalls unzulässig ist die Wettvermittlung in Spielbanken und Spielhallen sowie auf einer Pferderennbahn einschließlich aller zu der jeweiligen Örtlichkeit gehörenden Flächen. In einer Gaststätte, in der alkoholische Getränke ausgeschenkt werden oder Geldspielgeräte aufgestellt sind, dürfen Wettvermittlungsstellen nicht betrieben werden. Gleiches gilt für andere Räumlichkeiten, in denen nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung der Spielverordnung vom 27. Januar 2006 (BGBl. I S. 280), die zuletzt durch Artikel 4 Absatz 61 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I. S. 1 666, 1 672) geändert worden ist, Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten bereitgehalten werden.“*

### 3. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung der Betriebe, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht bei Spielhallen oder Sportwetten. Vielmehr ist eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten u. a. mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts erforderlich.

#### 3.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Da die Baunutzungsverordnung (BauNVO) seit 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet, ist zunächst die Definition einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte notwendig. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte, die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. **Kerngebietstypische Vergnügungsstätten** sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten** gelten dagegen solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen etabliert.<sup>21</sup> Vor der Änderung der BauNVO 1990 hatte die Rechtsprechung die Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten entwickelt.

In Gewerbegebieten zählen Vergnügungsstätten nach früheren Fassungen der BauNVO nicht zu den zulässigen Nutzungsarten. Nach der aktuellen BauNVO sind dagegen sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Soweit sie nicht durch Bebauungsplan ausgeschlossen sind, ist bei der Prüfung, ob Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet zulässig sind, daher zu beachten unter Geltung welcher BauNVO der jeweilige Bebauungsplan erlassen wurde.<sup>22</sup>

Für Teilgebiete der Stadt Heilbronn gilt noch die Ortsbausatzung von 1939, welche einzelnen Gebieten sog. Baustufen zuordnet. Die Ortsbausatzung wurde als nicht qualifizierter Bebauungsplan übergeleitet. Sie ist jedoch nicht vergleichbar mit den Gebietstypen der BauNVO. Für die einzelnen Baustufen existieren darüber hinaus Bauvorschriften hinsichtlich Nutzungen, Grundstücksausnutzung und Gebäudehöhe. Die Ortsbausatzung ist jedoch nicht vergleichbar mit einem einfachen Bebauungsplan, der bspw. nur Straßenverläufe, Baugrenzen und überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, aber keine Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthält.

#### Exkurs: Ortsbausatzung 1939

**Tabelle 4: Ortsbausatzung 1939 der Stadt Heilbronn**

Ortsbausatzung 1939		BauNVO	
Bezeichnung	Zulässige Nutzungen	Entspricht	
I Geschäftsgebiet / Altstadt	- Wohngebäude - Handwerksbetriebe (nicht erheblich störend)	Kerngebiet (MK)	§ 7
II Wohngebiet			
Ila Wohngebiet mit Gewerbebetrieben	- Wohngebäude - Gewerbebetriebe (nicht erheblich störend GRZ 0,5)	Mischgebiet (MI)	§ 6
IIb Kleinhausgebiet	- Wohngebäude - Gewerbebetriebe (nicht störend) GRZ 0,3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4
IIc Landhausgebiet	- Wohngebäude - Handwerksbetriebe (klein, nicht störend, tägl. Bedarf) - kleine Läden GRZ 0,25	Reines Wohngebiet (WR)	§ 3

<sup>21</sup> BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, 8 S 1891/05, BauR 2007, 1373.

<sup>22</sup> Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, 4 B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m<sup>2</sup>).

Ortsbausatzung 1939		BauNVO	
III Kleinsiedlungsgebiet	- Wohngebäude - Handwerksbetriebe (klein, nicht störend, tägl. Bedarf) - kleine Läden - GRZ 0,2	Kleinsiedlungsgebiet (WS)	§ 2
IV Gewerbegebiet / Industriegebiet	- Gewerbebetriebe - Wohnungen (nur für Gewerbetreibende)	Gewerbegebiet (GE) Industriegebiet (GI)	§ 8 § 9

Quelle: Ortsbausatzung 1939 Stadt Heilbronn




### 3.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:



**Tabelle 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO**

Baugebiet nach BauNVO 2017	kernegebietstypisch	nicht kernegebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	unzulässig	unzulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 5 Dorfgebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 5a Dörfliches Wohngebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Wohnen)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Gewerbe)	unzulässig	zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 7 Kernegebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	unzulässig	unzulässig
§ 10 Sondergebiete (Erholung)	unzulässig	unzulässig
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

GMA-Zusammenstellung 2021

-  Innerhalb ausgewiesener Kernegebiete (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
-  In Gewerbegebieten sind kernegebietstypische und nicht kernegebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
-  In Mischgebieten sind kernegebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kernegebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Misch-

gebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

- 
 In Dorfgebieten, Urbanen Gebieten und besonderen Wohngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 6a Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 
 In allen weiteren Baugebieten, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Industriegebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zu städtebaulichen, verkehrstechnischen, nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen kann.

Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann durch einen Bebauungsplan abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. der Unterarten geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

### 3.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich wird nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) unterschieden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet nicht gegeben, so wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens danach beurteilt, ob es sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügt. Entspricht der Bereich einem Baugebiet nach §§ 2 ff. BauNVO beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens entsprechend §§ 2 ff. BauNVO. Dies ist meist sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich, insbesondere für unbeplante Innenbereiche in denen Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind (bzw. heute schon bestehen), Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

### 3.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Bedingt durch die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten ist eine Steuerung möglich (vgl. Kapitel auch II.2). Sonstige Aspekte wie der Jugendschutz oder moralische Einwände sind planungsrechtlich irrelevant und damit nicht zu beachten, ein Ausschluss darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen:

- 
 Attraktivitätsverlust – **Trading-Down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum Trading-Down-Effekt führt Brandenburg<sup>23</sup> aus:

*„Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Spielhallen auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tat-*

<sup>23</sup> Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

sächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)

Dieser Prozess wird als sogenannter „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet. Von einem solchen Effekt kann gesprochen werden, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. (vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung des „Trading-Down-Effekts“ besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann und damit der Ausschluss von Spielhallen (in Kerngebieten) gerechtfertigt werden kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8)

Allerdings betont das Bundesverwaltungsgericht jeweils, dass sich das Vorliegen eines „Trading-Down-Effekts“ nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles beurteilen lässt und daher keine verallgemeinernden Kriterien hierfür aufgestellt werden können. Die Anzahl von Spielhallen sei für die Beurteilung ohne Belang, da sich das Vorliegen eines „Trading-Down-Effekts“ nicht anhand quantitativer Faktoren bemessen lässt. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.)

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „Trading-Down-Effekt“ zum Ausschluss von Spielhallen gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

Der Verwaltungsgerichtshof von Baden-Württemberg hat allerdings in einer Entscheidung 2005 den „Trading-Down-Effekt“ als Argument dafür ausreichen lassen, dass die Stadt Mannheim in bestimmten Plangebieten eines Kerngebietes die Ansiedlung von Sex-Shops und Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen verbieten will. Die Stadt hatte dies damit begründet, dass sich in der Vergangenheit in gewissen Gebieten der Innenstadt wieder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie kleine Boutiquen und Juweliere, angesiedelt hatten und mit einem weiteren Zuzug derartiger Betriebe zu rechnen sei. Die damit gegebene Attraktivität für Bewohner und Besucher müsse gefördert werden und der Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsformen entgegengewirkt werden. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 3.3.2005, Az. 3 S 1524/04, zitiert nach Juris, Rn. 28 ff., 32 ff.) Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-Down-Effekts“ auszuschließen.



*Als „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Solche Belange sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen.“<sup>24</sup>*

- / **Absinken des Niveaus** einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),
- / **Verdrängung anderer Nutzung** durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- / **negative Beeinflussung des bisherigen Charakters** eines Stadtteilkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).
- / In Gewerbegebieten kann eine Agglomeration von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten die Nachnutzung aufgegebener Gewerbebestände durch weitere Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen qualitativen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.
- / Der **Schutz gestaltempfindlicher Bereiche** kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund sein, Vergnügungsstätten auszuschließen oder an besondere Voraussetzungen zu knüpfen. Von Bedeutung sind gestalterische Beeinträchtigungen durch das äußere Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten. Mit diesem Argument kann im konkreten Einzelfall auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen – insbesondere dort, wo durch die bauliche Gestaltung und die deutliche Abgrenzung von Außenbereich und städtischem Bereich der Übergang in die Stadt deutlich markiert ist – gerechtfertigt werden.

#### 4. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Prostitutionsbetrieben

Grundsätzlich stellt sich das Problem der räumlichen Steuerung der Prostitution ähnlich dar wie bei der Steuerung von Vergnügungsstätten. Es geht um eine grundsätzlich zulässige städtebauliche Nutzung, die aber aus städtebaulichen Gründen nicht an jedem Standort im Stadtgebiet erwünscht ist.

Mit Blick auf die Steuerung ist grundsätzlich zwischen einer **Steuerung** aufgrund von städtebaulichen Gründen im Rahmen der **Bauleitplanung** und einer **ordnungsrechtlichen Steuerung** zu unterscheiden. Während die Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben abhängig vom Gebietstyp und den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abhängig ist, lässt

<sup>24</sup> Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.



sich Prostitution im öffentlichen Raum, also außerhalb baulicher Anlagen durch eine entsprechende Sperrgebietsverordnung steuern.

Darüber hinaus ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben (z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe) aufgrund eines Erlasses der Landesregierung in kleinen Städten bis 35.000 Einwohnern grundsätzlich untersagt.<sup>25</sup>

Baurechtlich sind Prostitutionsbetriebe als „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zu bewerten. Unterschieden wird lediglich zwischen Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben und der Wohnungsprostitution.

#### 4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Zulässigkeit von Betrieben des Prostitutionsgewerbes ist wie auch die von Vergnügungstätigkeiten planungsrechtlich geregelt. Wie einleitend erläutert wurde, sind Betriebe des Prostitutionsgewerbes als eine Unterart von Gewerbebetrieben eingestuft. Damit ist ihre Zulässigkeit immer analog zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zu sehen. Somit sind entsprechende Betriebe in Wohngebieten generell unzulässig, da sie aufgrund der „milieubedingten Unruhe“ das Wohnen wesentlich stören. Dies gilt ebenso in Dorf- oder Mischgebieten.<sup>26</sup> Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind grundsätzlich lediglich in Kerngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Die Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben und Wohnungsprostitution verhält sich in den verschiedenen Gebietstypen wie folgt:

**Tabelle 6: Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben und Wohnungsprostitution nach BauNVO**

Baugebiet nach BauNVO 2017	Prostitutionsbetriebe	Wohnungsprostitution
§ 2 Kleinsiedlungen	unzulässig	unzulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 5 Dorfgebiet	unzulässig	unzulässig
§ 5a Dörfliches Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Wohnen)	unzulässig	zulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Gewerbe)	unzulässig	zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	unzulässig	unzulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	zulässig	unzulässig
§ 9 Industriegebiet	zulässig	unzulässig
§ 10 Sondergebiete (Erholung)	unzulässig	unzulässig
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

GMA-Zusammenstellung 2021

<sup>25</sup> Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution vom 03.03.1976. Nach einer Entscheidung des VGH Stuttgart aus dem Jahr 2009 hat dies auch nach der Legalisierung der Prostitution seine Gültigkeit.

<sup>26</sup> In Mischgebieten ist einzig die Wohnungsprostitution unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen zulässig.

Eine Grenze bildet dabei aber, wie bei allen anderen Nutzungen auch, § 15 BauNVO, der immer als Einzelfall zu prüfen ist. Dies bedeutet, dass Betriebe des Prostitutionsgewerbes dann unzulässig sind, wenn sie aufgrund ihrer Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen ausgesetzt werden.

Nachdem Prostitutionsbetriebe und Wohnungsprostitution in sämtlichen Wohngebieten unzulässig sind, ist eine genauere Betrachtung der Zulässigkeit in Misch- und Kerngebieten sowie Gewerbegebieten notwendig.

- / In Mischgebieten sind Prostitutionsbetriebe unzulässig. Diese dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Prostitutionsbetriebe sind aufgrund ihrer Störpotenziale nicht mit der vorgesehenen Wohnnutzung vereinbar. Anders verhält es sich mit der Wohnungsprostitution. Diese ist durch fehlende störende Auswirkungen als verträglich anzusehen.<sup>27</sup>
- / Kerngebiete dienen v.a. der Unterbringung von zentralen Versorgungseinrichtungen und damit auch kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Anders als bei Mischgebieten ist das Wohnen dort zwar zulässig, aber von untergeordneter Bedeutung und muss Störungen durch die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen hinnehmen. Ob ein Prostitutionsbetrieb als störend gilt, ist damit abhängig davon, ob sich sein Störgrad im Rahmen dessen hält, was auch von anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen an Störungen ausgeht.<sup>28</sup> Die Wohnungsprostitution ist in Kerngebieten, entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete, zulässig.
- / In Gewerbe- und Industriegebieten sind Prostitutionsbetriebe grundsätzlich zulässig.<sup>29</sup> Anders verhält es sich hinsichtlich der Wohnungsprostitution. Diese sind in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig. Diese Gebietstypen dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben (§§ 8 und 9 Abs. 1 BauNVO). Eine dauerhafte Wohnnutzung, wie sie für die grundlegende Zulässigkeit der Wohnungsprostitution notwendig ist, ist dort nicht erlaubt.<sup>30</sup>

Wie Vergnügungsstätten auch können Prostitutionsbetriebe und die Wohnungsprostitution auf der Ebene der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans in den jeweiligen Gebietstypen aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe ausgeschlossen werden.

<sup>27</sup> Sofern die Nutzung der Definition von Wohnungsprostitution (max. 2 Prostituierte, Ausübung der Tätigkeit in der tatsächlichen Wohnung, d.h. dort befindet sich längerfristig der Lebensmittelpunkt) ausgeübt wird.

<sup>28</sup> vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 07.06.2012, 2 B 18.11

<sup>29</sup> Ein baurechtlicher Ausschluss durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist, wie in allen anderen Gebieten auch, aber möglich.

<sup>30</sup> Eine Ausnahme stellen Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dar. Diese müssen unmittelbar einem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem hinsichtlich der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein (§§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1)

#### 4.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB)

Für die Zulässigkeit von Betriebe des Prostitutionsgewerbes im unbeplanten Innenbereich ist – sofern sich die Umgebung keinem Gebietstyp nach der BauNVO zuordnen lässt – entscheidend, ob sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Grundsätzlich wird dabei nach einer Vergleichbarkeit des Standortumfelds mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet bewertet. Die Zulässigkeit richtet sich demnach dran, ob das Umfeld durch eine Wohnnutzung oder stärker gewerblich geprägt ist. Insbesondere bei einer gemischten Umfeldnutzung (Gemengelage) ist eine eindeutige Zuordnung sehr schwierig. Entsprechend empfiehlt es sich – wie im Falle von Vergnügungsstätten auch – die unbeplanten Innenbereiche in denen Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind mit Bebauungsplänen zu versehen.

#### 4.3 Sperrgebietsverordnung

Neben einer bauplanungsrechtlichen Steuerung steht den Kommunen als ordnungsrechtliches Instrument zur Steuerung insbesondere der Straßenprostitution, der Erlass einer Sperrgebietsverordnung zur Verfügung. Damit kann Prostitution

- /// generell oder beschränkt auf bestimmte Formen,
- /// im gesamten Stadtgebiet oder für bestimmte Teile des Stadtgebiets

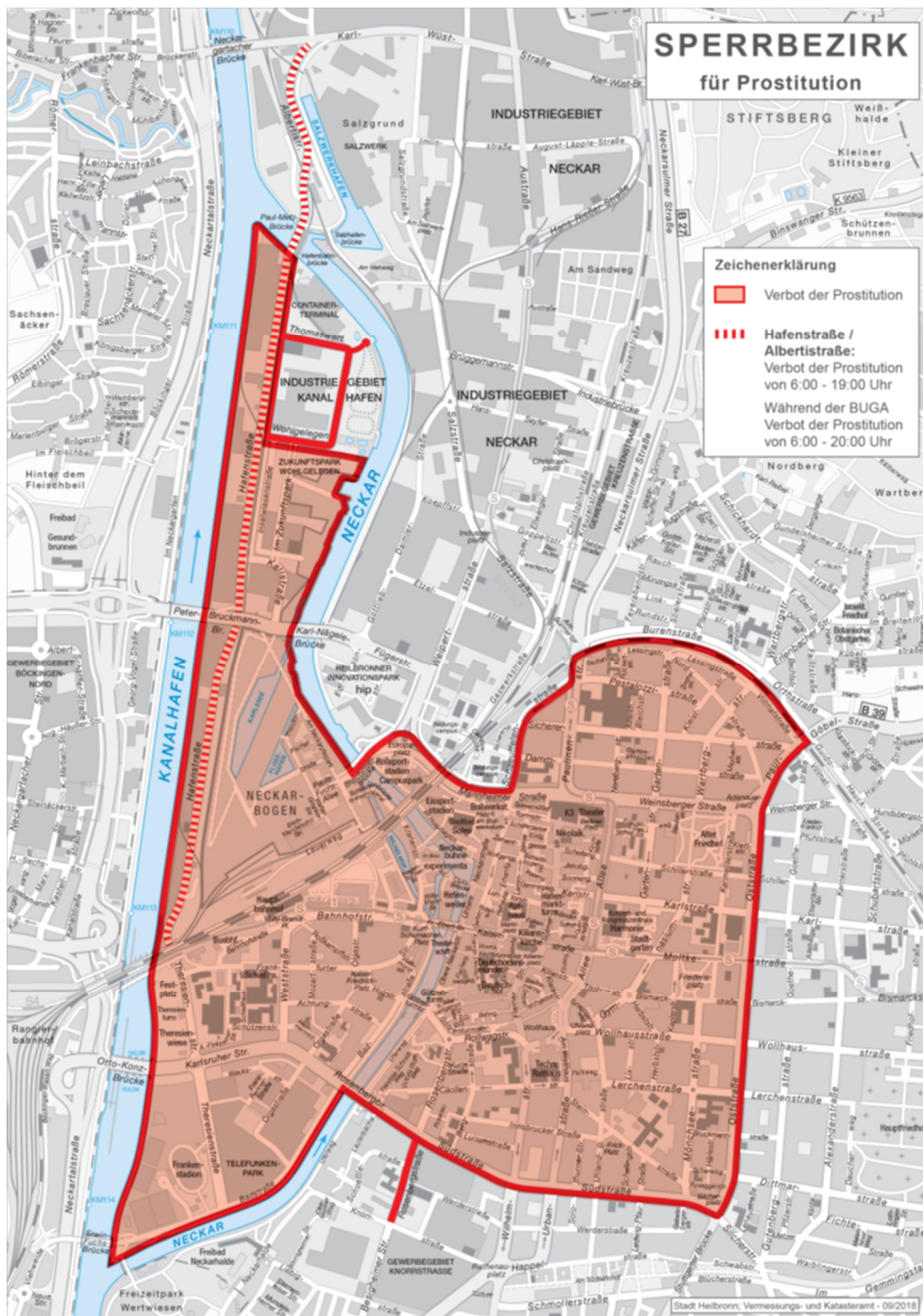
ausgeschlossen werden. Durch die Kombination von Sperrgebietsverordnung und planungsrechtlichen Regelungen kann zumindest theoretisch eine recht genaue Steuerung entsprechender Einrichtungen erreicht werden. Ein offener Punkt bleibt allerdings, dass eine Sperrgebietsverordnung und insbesondere die Kontrolle der Wohnungs- und Straßenprostitution einer intensiven Überwachungstätigkeit bedürfen und damit einen hohen Personalaufwand sowie eine enge Kooperation von städtischen Ordnungsdiensten und Polizei erfordert.

In **Heilbronn** gilt die Sperrgebietsverordnung vom 18.02.2019. Nach dieser ist es in der Hafenstraße nördlich der Bahnlinie Weinsberg-Heilbronn, Paul-Metz-Brücke und Albertistraße bis zur Einmündung in die Karl-Wüst-Straße in der Zeit von 6:00 bis 19:00 Uhr auf öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Anlagen und sonstigen Orten die von dort aus eingesehen werden können, verboten der Prostitution nachzugehen. Das bedeutet, dass die Straßenprostitution von 19:00 bis 6:00 Uhr in der Hafenstraße und der Albertistraße zulässig ist.

#### Exkurs: Prostitutionsschutzgesetz (ProstSchG)

Bedingt durch den Umstand, dass Prostitutionsbetriebe eine Erlaubnis für den Betrieb benötigen und sich daher aktiv melden müssen, aber an baurechtlich unzulässigen Standortorten keine Erlaubnis bekommen können, steigt der Druck auf die Betriebe einen legalen Standort zu finden. Bedingt durch die planerische Situation, welche die Nutzung in weiten Teilen ausschließt, sind genehmigungsfähige Standorte rar.

Abbildung 2: Lage Sperrbezirk für Prostitution



Quelle: Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn

## V. Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Situation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in Heilbronn komplex, da nur für einen Teil des Stadtgebietes Planungsrecht durch Bebauungspläne nach Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. Baugesetzbuch (BauGB) besteht, für einen größeren Teil und v. a. für die dicht bebauten Bereiche Baustufenpläne nach der Ortsbausatzung 1939 existieren. Darüber hinaus ist in den Gebieten mit Bebauungsplänen z. T. eine sehr kleinteilige Bebauungsplanstruktur gegeben, bei der manche Bebauungspläne nur wenige Grundstücke umfassen, so dass eine sehr differenzierte Beurteilung der planungsrechtlichen Situation vorgenommen werden muss.

Relevant für die Prüfung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Dorfgebiet, urbanes Gebiet oder Besonderes Wohngebiet bzw. die Baustufen IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben), IV (Gewerbegebiet / Industriegebiet) und I (Geschäftsgebiet) der Ortsbausatzung sowie Siedlungsbereiche ohne Planungsrecht, die sich aufgrund der realen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB einer der genannten Kategorien zuordnen lassen. Vor diesem Hintergrund fallen weite Bereiche des Siedlungsgebietes von Heilbronn als Standort für Vergnügungsstätten aus, weil entweder ein Bebauungsplan eine Ausweisung als reines oder allgemeines Wohngebiet existiert, in der Ortsbausatzung andere Baustufen als die o. g. festgesetzt sind oder der betreffende Siedlungsbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB als Wohngebiet klassifiziert werden kann.

Im Folgenden wird die planungsrechtliche Situation nach den unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebietes differenziert dargestellt und die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes geprüft.<sup>31</sup>

### 1. Innenstadt

Die Innenstadt – hier verstanden als Innenstadtkern und dem zentralen Versorgungsbereich (A-Zentrum gem. Märkte- und Zentrenkonzept Heilbronn) – ist nur einzelnen Blöcken durch eine Reihe kleiner Bebauungspläne, im Allgemeinen mit einer Festsetzung als Kerngebiet (MK) abgedeckt. Vergnügungsstätten sind in diesen Bebauungsplänen im Allgemeinen ausgeschlossen. Darüber hinaus gilt das Altstadtgebiet laut Baustufenplan als Baustufe I (Geschäftsgebiet) und ist als Kerngebiet zu verstehen. Dieser Bereich wird allerdings überlagert durch einen Bebauungsplan, der Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie sämtliche Formen der Prostitution ausschließt, Diskotheken und Tanzlokale zwar zulässt, sie aber auf die Ober- bzw. Untergeschosse verweist. Diese Regelung schließt allerdings Wettbüros nicht ein, da sie nicht ausdrücklich erwähnt sind, so dass diese Nutzung im Altstadtgebiet derzeit noch flächendeckend zulässig ist.

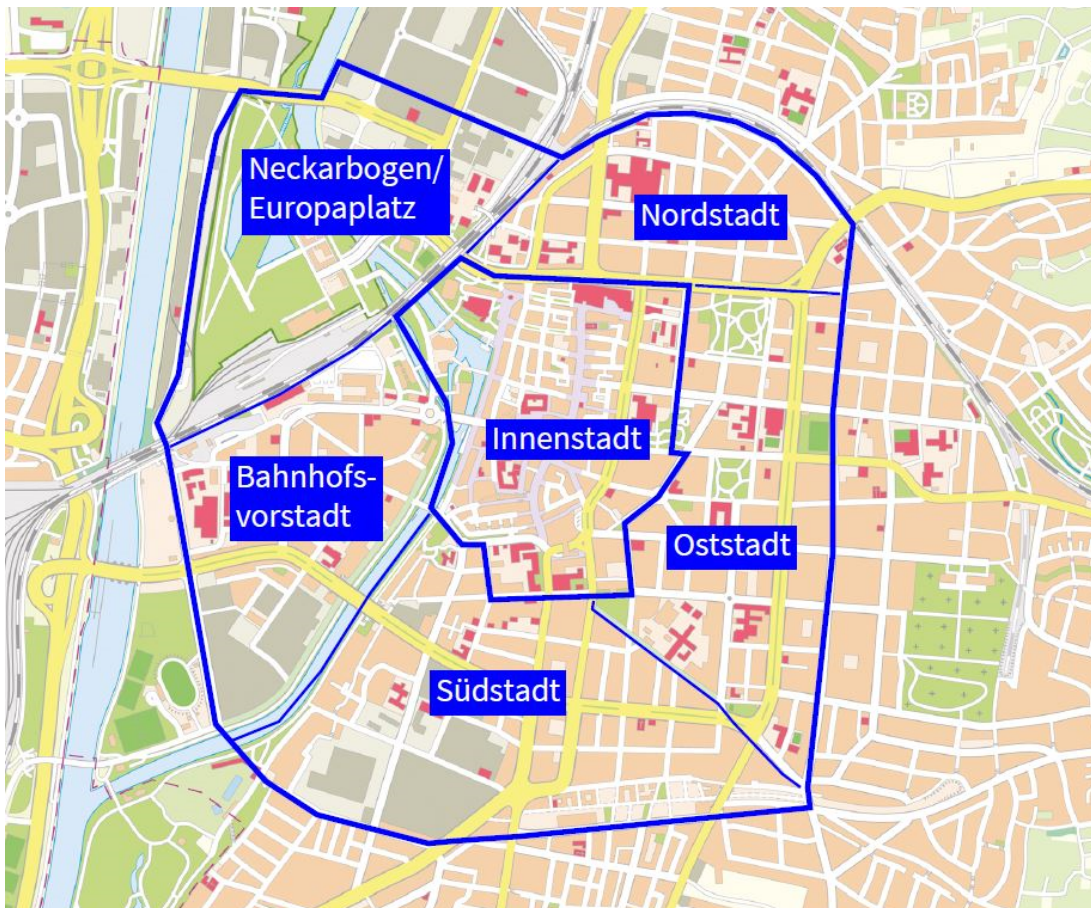
<sup>31</sup> Eine Prüfung sämtlicher Bebauungspläne der Stadt Heilbronn hinsichtlich der Festsetzungen von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes wurde nicht durchgeführt. Nach einer Verabschiedung des Konzepts durch den Gemeinderat sind sämtliche Bebauungspläne in Heilbronn durch die Verwaltung hinsichtlich der aktuellen Festsetzungen zu überprüfen und ggf. gemäß der Empfehlungen des Vergnügungs- und Prostitutionsgewerbekonzeptes zu ändern.



## 2. Innenstadttrandbereiche

Die Innenstadttrandbereiche – verstanden als das Gebiet zwischen dem Bahnbogen Nordstadt, Oststraße, Südstraße und Neckar- bzw. Kanalhafen – werden ebenfalls nur in einzelnen Blöcken durch Bebauungspläne abgedeckt, die in der Regel Kerngebiet (MK), in einzelnen Fällen auch Mischgebiet (MI) und besonderes Wohngebiet (WB) ausweisen. Ansonsten gilt der Bereich nach dem Baustufenplan 1939 als Baustufe IIa „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben“.

Abbildung 3: Übersichtsplan der Quartiere in der Kernstadt



Quelle: Kartengrundlage Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn

- / In der **Nordstadt** gilt im Bereich Pestalozzistraße/Gartenstraße ein Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Der übrige Bereich ist im Baustufenplan als Baustufe IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe) gekennzeichnet und ist daher als allgemeines Wohngebiet (WA) zu bewerten. Durch den Bebauungsplan 02B/11, der nahezu die gesamte Nordstadt umfasst, werden Vergnügungsstätten weitgehend ausgeschlossen. An der Paulinenstraße und der Weinsberger Straße sind nur bestimmte, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Spielhallen und Wettbüros sowie Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind in der Nordstadt planungsrechtlich unzulässig.

- /// Die **Oststadt** enthält einzelne Bebauungspläne mit Festsetzungen als Kerngebiet (MK) oder Mischgebiet (MI), die aber nur einzelne Blöcke oder Blockseiten umfassen. Der übrige Bereich ist im Baustufenplan als Baustufe IIa1 (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben, aber ohne störende Betriebe) gekennzeichnet und ist daher als allgemeines Wohngebiet (WA) zu bewerten. In den Kerngebieten der Oststadt sind Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe planungsrechtlich ausgeschlossen.
- /// Die **Südstadt** ist durch mehrere Bebauungspläne sehr heterogen strukturiert. Im Bereich Wilhelmstraße/Urbanstraße werden Kerngebiet (MK) und Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Der Bereich **südlich der Südstraße** ist flächendeckend durch Bebauungspläne abgedeckt, die Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), urbanes Gebiet (MU) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Nördlich der Südstraße existiert ein Bebauungsplan nur zwischen Rosenbergstraße und Neckar, der Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die weiteren Bereiche der Südstadt sind als Baustufe IIa und IIa1 ausgewiesen und damit einem Mischgebiet (MI) bzw. einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichzusetzen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten und sämtliche Formen der Prostitution in der Südstadt durch den Bebauungsplan 07A/25 weitgehend ausgeschlossen. Nur an der Urbanstraße sind bestimmte, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Spielhallen und Wettbüros sind in der Oststadt weitgehend planungsrechtlich unzulässig.

Hinzuweisen ist noch auf den Bereich des **Südbahnhofes**. An diesem Standort wurde hochwertige Wohnbebauung und in einem Teilbereich Einzelhandel entwickelt. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan 06B/15 der teilweise Wohnnutzung, am Rathenauplatz auch ein Kerngebiet festsetzt. Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes werden in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

- /// Die **Bahnhofsvorstadt** schließlich ist ebenfalls planungsrechtlich heterogen strukturiert; hier sind nur einzelne Baublöcke als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Der Gebietscharakter lässt je nach Baublock eine Einordnung vom Allgemeinen Wohngebiet über Mischgebiet bis zum Kerngebiet zu. Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße ist auch nach Baustufenplan unklassifiziert, muss nach der Realnutzung aber als Kerngebiet eingestuft werden. Südlich des Kurt-Schumacher-Platzes setzen mehrere Bebauungspläne Kerngebiete (MK) fest, die Vergnügungsstätten gänzlich bzw. nur Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Bordelle ausschließen. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der flächendeckend Vergnügungsstätten und insbesondere Wettbüros sowie Prostitutionsbetriebe in der Bahnhofsvorstadt regeln soll.
- /// Die **Bereiche nördlich und westlich des Europaplatzes** sind planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) und als sonstige Sondergebiete (SO) für großflächigen Einzelhandel und Hochschuleinrichtungen ausgewiesen. Die ersten Bauabschnitte des Neckarbogens sind durch die Bebauungspläne 19/16, 19/21 und 19/22 überplant, die ein allgemeines Wohngebiet (WA) und urbane Gebiete (MU) festsetzen. Die weiteren Bereiche des Neckarbogens sowie die Flächen des Wasserschiffahrtsamt stellen noch Außenbereich i.S. § 35 BauGB dar. Vergnügungsstätten sind nur nördlich der Fügerstraße zulässig.



### 3. Stadtteile und äußere Bezirke der Kernstadt

/// **Biberach:** Relevant sind hier die Bebauungspläne 169/9, 116/10 und 116/11, die den Bereich des Gewerbegebietes Biberach abdecken. Die Bebauungspläne setzen Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO fest, treffen aber keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Sofern die Bebauungspläne unter der Geltung der BauNVO 1990 erlassen wurden, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wäre in diesem Bereich daher gegeben. Sind die Bebauungspläne älter, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan 116/12, der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausschließt. Derzeit wird der Bebauungsplan 116/13 aufgestellt, der im gesamten Gewerbegebiet Biberach Vergnügungsstätten, Bordelle und sonstige Einrichtungen des Prostitutionsgewerbes als unzulässige Nutzung festsetzen soll.

Für den gewerblichen genutzten Bereich an der Brunnenstraße existieren die Bebauungspläne 112/9 mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) und 112/10 mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) und Dorfgebiet (MD). Beide Bebauungspläne enthalten keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Im nordöstlichen Bereich von Biberach an der Panoramastraße existiert der Bebauungsplan 114/09, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt, aber keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten können hier zulässig sein.

/// **Kirchhausen:** Innerhalb der Ortslage von Kirchhausen existieren Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) im Bereich des Wimpfener Weges / Eichhäuser Straße. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind in diesen Plänen nicht enthalten. Das Gewerbegebiet Kirchhausen wird planungsrechtlich durch mehrere Bebauungspläne überplant. Durch den Bebauungsplan 120/20 werden Vergnügungsstätten mit Bezug zum Prostitutionsgewerbe, Spielhallen, Wettbüros und Bordelle ausgeschlossen. Die übrigen Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

/// **Frankenbach:** In Frankenbach existieren zwei Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI) an der Würzburger Straße und an der Stauchenstraße sowie ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD) im Ortszentrum. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden durch die Bebauungspläne 100/13 und 100/14 getroffen. Demnach sind Vergnügungsstätten komplett bzw. nur bestimmte Unterarten sowie Bordelle im Ortskern unzulässig.

/// **Neckargartach:** Für den Ortskern von Neckargartach existieren die Bebauungspläne 44A/1 bis 44A/4, die teilweise Mischgebiet (MI), teilweise besonderes Wohngebiet (WB) ausweisen und sämtlich keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten. Der Bereich beidseits der Frankenbacher Straße zwischen Römerstraße und Neckargartacher Brücke ist außerhalb im Baustufenplan als Baugebiet IIa (Wohngebiet mit Gewerbebetrieben) dargestellt (vergleichbar mit Mischgebiet); Vergnügungsstätten in diesem Bereich wären damit zulässig. Der Bebauungsplan 38/16 regelt im Ortskern Neckargartach die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Zulässig sind nur in Teilbereichen geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche bis

max. 100 m<sup>2</sup>, Spielhallen und Wettbüros sind unzulässig. Entlang der Böllinger Straße wurden Vergnügungstättchen ausgeschlossen. Nur Musik- und Tanzlokale sind ausnahmsweise zulässig. Prostitutionsbetriebe sind dagegen überall ausgeschlossen.

Das Industriegebiet Neckarau, das durch den Bebauungsplan 44B/2 planungsrechtlich abgedeckt ist, weist für den überwiegenden Teil des Gebietes ein Industriegebiet (GI) aus; Vergnügungstättchen und Prostitutionsbetriebe wären in diesen Bereichen damit nicht zulässig. Der Baublock südlich der Mosbacher Straße ist allerdings als Gewerbegebiet ausgewiesen, südlich davon schließt sich entlang der Böllinger Straße ein Mischgebiet (MI) an. Schließlich ist der Bereich zwischen Wimpfener Straße und der Auffahrt Heilbronn-Untereisesheim an der A 6 ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die genannten Bereiche sind im Bebauungsplan keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättchen getroffen.

Der Industriepark Böllinger Höfe ist zum weit überwiegenden Teil als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungstättchen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Südlich der August-Wankmiller-Straße setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) fest; Vergnügungstättchen sind in diesem Bereich im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das gilt in beiden Bereichen auch für Betriebe des Prostitutionsgewerbes.

/// **Böckingen:** Der Ortskern von Böckingen wird zum größten Teil durch den Bebauungsplan 30A/11 „Alt-Böckingen“ abgedeckt, der für den weit überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches – mit Ausnahme eines kleinen Gewerbegebiets an der Rathausstraße – Vergnügungstättchen sowie Prostitutionsbetriebe ausschließt.

Zudem bestehen Sonderregelungen für die Teile der Baustufe IIa / IIa1 entlang der Hauptverkehrsstraßen, die überwiegend gewerblich genutzt sind. Hier sind geselligkeitsorientierte Vergnügungstättchen zulässig (mit Ausnahme von Diskotheken, Spielhallen/Wettbüros, Prostitutionsgewerbe).


Zudem ist auf den Standort „Viehweide“ südöstlich der Bahnlinie und der Neckartalstraße als Bestandsstandort für mehrere Diskotheken hinzuweisen. Der Standort ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Für die Zukunft sollte der Standort als Bestandsstandort ausgewiesen werden. Eine Weiterentwicklung des Standortes ist jedoch nicht zu empfehlen.

Für den Bereich Sonnenbrunnen (Nahversorgungsstandort) besteht ein Bebauungsplan, der ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Vergnügungstättchen, Wettbüros sowie Bordelle und sämtliche Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind in diesem ausgeschlossen. Die umliegenden Bereiche sind als Baustufe IIa bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch mehrere Bebauungspläne wurden Vergnügungstättchen und Einrichtungen des Prostitutionsgewerbes in Teilbereichen ausgeschlossen. Für den Bereich östlich der Großgartacher Straße ist ein Bebauungsplanverfahren für einen weitgehenden Ausschluss von Vergnügungstättchen in Vorbereitung.

Das Gewerbegebiet Böckingen-Nord wird durch die Bebauungspläne 37/3 mit Festsetzung als Industriegebiet (GI) sowie 37/6, 37/7, 37/9 und 37/11 mit Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) abgedeckt. Die Zulässigkeit bzw. die Nicht-Zulässigkeit von Vergnügungstättchen wird durch die Bebauungspläne 37/26 und 37/29 eindeutig geregelt. Der Bebauungsplan 37/29 überlagert die vorgenannten, älteren Bebauungspläne.





Das Gewerbegebiet Böckingen-West wird durch die Bebauungspläne 33C/15 und 33C/17 mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) erfasst. Im Bebauungsplan sind Spielhallen, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen ausgeschlossen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift wären damit andere Vergnügungstättens ausnahmsweise zulässig.

- /// **Klingenberg:** In Klingenberg existieren im Ortszentrum zwei Bebauungspläne (54/3 und 54/4), die Dorfgebiete (MD) festsetzen und keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättens beinhalten. Hier wäre daher eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungstättens gegeben.
- /// **Horkheim:** In Horkheim ist das dortige Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan 161/7 abgedeckt, der Vergnügungstättens ausschließt. Für den Bereich des Bebauungsplanes 161/5 zwischen Amsterdamer Straße und Hohenloher Straße sind im Bebauungsplan allerdings keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättens getroffen, sodass diese dort ausnahmsweise zulässig sind. Ebenso bestehen für den Ortskern noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die Vergnügungstättens ausschließen.
- /// **Sontheim:** Der Sontheimer Ortskern ist als besonderes Wohngebiet (WB) überplant, in dem Vergnügungstättens aller Art unzulässig sind. Für das Gewerbegebiet Sontheim-Nord sind nur in den Bebauungsplänen 49A/22 und 48A/12 Vergnügungstättens geregelt. In den Bebauungsplänen 49A/6, 49A/12 und 49B/5, die Baustufe IV bzw. Gewerbegebiete festsetzen sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättens enthalten; hier wären entsprechende Einrichtungen also zulässig.
- /// Der **Businesspark Schwabenhof** wird durch den Bebauungsplan 28/7 abgedeckt, der Vergnügungstättens für seinen Geltungsbereich ausschließt. Das Gewerbegebiet Stuttgarter Straße wird durch den Bebauungsplan 27B/8 abgedeckt, der keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättens trifft.
- /// Der **Bereich an der Neckarsulmer Straße** ist als Baustufe IIa (entspricht einem Mischgebiet) und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets Kreuzenstraße sind Vergnügungstättens nicht zulässig, im südlichen Teil sowie in den Mischgebieten regelt der Bebauungsplan 10/16 die Zulässigkeit von Vergnügungstättens. Demnach sind nur an wenigen Stellen entlang der Neckarsulmer Straße Tanzlokale, Varietés und Nachtlokale ohne sexuellen Bezug zulässig.
- /// Das **Industriegebiet am Neckar** wird durch den Bebauungsplan 09B/9 überplant. In der Südhälfte des Industriegebiets sind Diskotheken und Räumlichkeiten für Musik und Tanzveranstaltungen ausnahmsweise zulässig (teilweise nur in den Unter- und Obergeschossen). Des Weiteren bestehen hier in den einzelnen Teilflächen weitere spezielle Regelungen. Am Standort Weipertzentrum (Bebauungsplan 09B/15 „Industrieplatz“) sind mit Ausnahme von Prostitutionsgewerbe und Bordellen alle Typen von Vergnügungstättens in den Unter- und Obergeschossen zulässig. Auch im Bereich Ausstraße 42 sind bestimmte Unterarten von Vergnügungstättens ausnahmsweise zulässig. Komplett ausgeschlossen wurden Vergnügungstättens im Bereich der Salzstraße 24. Neben den differenzierten Festsetzungen der Bebauungspläne ist in diesem Gebiet zusätzlich auf die Standorte von insgesamt sechs Störfallbetrieben hinzuweisen, welche die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungstättens zusätzlich beschränken.

- 
 Im **Industriegebiet Osthafen** werden Vergnügungsstätten entlang der Dieselstraße (Bebauungsplan 21/12 „Eisbiegel“) ausgeschlossen. Die restlichen Teilflächen nördlich der Karl-Wüst-Straße sind entweder als Industriegebiete ausgewiesen oder gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Da die Eigenart der Umgebung dort einem Industriegebiet entspricht, sind Vergnügungsstätten hier nicht zulässig.

#### 4. Zusammenfassung

In planungsrechtlicher Hinsicht gibt es eine Reihe von Bereichen, in denen Vergnügungsstätten gemäß den Festsetzungen (bzw. aufgrund nicht erfolgter Festsetzungen) in Bebauungsplänen der Baustufen der Ortsbausatzung (z. B. IIa „Wohngebiete mit Gewerbebetrieben“) zulässig sind und die sich insgesamt in vier Kategorien unterteilen lassen:

- 
 Die Bereiche der Innenstadt bzw. die Innenstadtrandbereiche,
- 
 die Nebenzentren bzw. die Versorgungslagen der Stadtteile,
- 
 einzelne Bebauungspläne in den Ortslagen,
- 
 die Gewerbegebiete.

In der **Innenstadt** bzw. den **Innenstadtrandbereichen** sind es wenige Bebauungspläne mit fehlenden bzw. unvollständigen Festsetzungen, die Probleme bereiten. Gleichwohl ist hier auch der Bebauungsplan für die Altstadt zu nennen, der zwar bestimmte Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt und andere Vergnügungsstätten nur in den Unter- bzw. Obergeschossen zulässt, durch die explizite Nennung der Vergnügungsstätten aber die Zulässigkeit anderer im Bebauungsplan ungenannter Einrichtungen nicht regelt und damit zulässt. Dies betrifft besonders Wettbüros, die im genannten Bebauungsplan nicht erwähnt werden.

Größere Probleme bereitet allerdings die Situation in weiten Teilen des Innenstadtrandgebietes, wo Bauanträge überwiegend auf der Basis der Ortsbausatzung entschieden werden müssen, und eine mit Misch- oder Kerngebieten vergleichbare planungsrechtliche Situation gegeben ist. Vergnügungsstätten können in vielen dieser Bereichen zumindest als nicht kerngebietstypische, in Teilgebieten auch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Von den **Ortskernen** der Stadtteile sind v. a. folgende Gebiete derzeit für Vergnügungsstätten zugänglich:

- 
 Biberach
- 
 Kirchhausen
- 
 Klingenberg
- 
 Horkheim

In den **Stadtteilen** gibt es ferner eine Reihe von Bebauungsplänen, in den aus unterschiedlichen Gründen Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde, ohne dass Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten sind. Im Einzelfall können dort Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten zulässig sein.

Von den **Gewerbegebieten** sind v. a. die folgenden Gebiete aufgrund fehlender Regelungen in den betreffenden Bebauungsplänen für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten offen:

- /// Gewerbegebiet Biberach (Bebauungsplan aktuell in der Aufstellung)
- /// Industriegebiet Neckarau (für Teilgebiete)
- /// Gewerbegebiet Böckingen-Nord (für Teilgebiete)
- /// Gewerbegebiet Böckingen-West (für bestimmte Nutzungen)
- /// Gewerbebereich an der Theodor-Heuss-Straße in Klingenberg
- /// Gewerbegebiet Horkheim (für Teilgebiete)
- /// Gewerbegebiet Sontheim-Nord (für Teilgebiete)
- /// Gewerbegebiet Stuttgarter Straße

In allen genannten Gebieten finden sich in den betreffenden Bebauungsplänen keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die daher in der Form nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten zulässig sein können.

Einen Sonderfall stellt das Gebiet Böckingen-West dar. Hier schließt der Bebauungsplan zwar Spielhallen (und Bordelle) aus, durch die explizite Nennung von Spielhallen sind aber alle anderen Arten von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale, Nachtbars, Wettbüros) ausnahmsweise zulässig. Sexuelle Dienstleistungen hingegen könnten durch die Formulierung „Bordelle und vergleichbare Einrichtungen“ mit erfasst werden und wären damit nicht zulässig.

## VI. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe in Heilbronn

### 1. Spielhallen

Zum Stichtag 31.08.2021 existierten in Heilbronn nach Auskunft der Stadtverwaltung und eigenen Erhebungen 54 Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf 23 verschiedene Standorte im Stadtgebiet verteilen. Im Einzelnen handelt es sich um

- /// 11 Einzelstandorte,
- /// 3 Doppelspielhallen,
- /// 5 Dreifachspielhallen,
- /// 1 Vierfachstandort,
- /// 4 Fünffachstandorte.

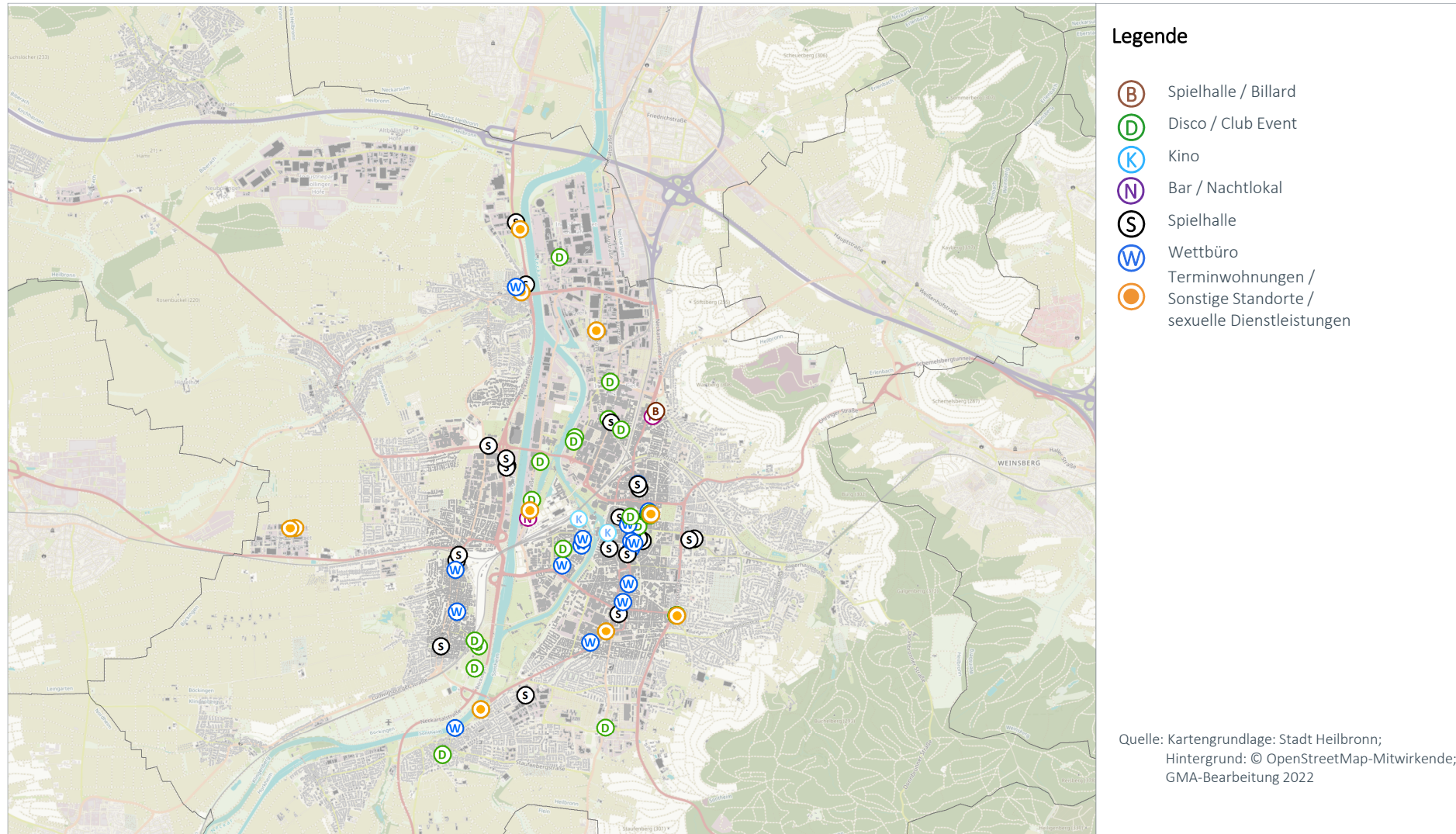
Die räumliche Verteilung der Spielhallen (vgl. Karte 1) zeigt einen Schwerpunkt der Standorte auf die Heilbronner Innenstadt und die Innenstadtrandgebiete. Dort befinden sich acht Standorte mit insgesamt 15 Spielhallen. Schwerpunkte sind die Allee und die Innenstadtrandbereiche in Richtung Norden. Innerhalb der Kernstadt ist dabei auf sechs Standorte mit insgesamt 21 Spielhallen hinzuweisen. Außerhalb der Kernstadt verzeichnet der Stadtteil Böckingen sieben Standorte mit 14 Spielhallen. In Sontheim ist ein Standort in der Mainstraße vorzufinden. Neckargartach verfügt ebenfalls über zwei Standorte mit vier Spielhallen. Das jeweilige Standortumfeld der Spielhallen ist dabei entsprechend der Funktion und der Nutzungsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche in hohem Maße durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

Durch die Beachtung der Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Spielhallen. De facto fast das gesamte Gebiet der Kernstadt (ohne Industriegebiete am Neckar und Osthafen), dazu die größeren Ortsteile (Böckingen, Sontheim Neckargartach) fallen unter diese Regelung und demzufolge sind in diesen Bereichen keine neuen Ansiedlungen von Spielhallen möglich. Dies gilt allerdings nur für Spielhallen und Wettbüros; andere Vergnügungsstätten sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Spielhallen in Gewerbegebieten finden sich an vier Standorten. Davon ist besonders das Gewerbegebiet Böckingen-Nord betroffen, wo sich an vier Standorten insgesamt 12 Spielhallen befinden. Ebenfalls außerhalb der Kernstadt liegt der Standort im Gewerbegebiet Neckarau mit drei Spielhallen. In der Kernstadt befinden sich weitere Standorte im Industriegebiet Neckar (vier Spielhallen) und entlang der Neckarsulmer Straße (fünf Spielhallen). Spielhallen konzentrieren sich bisher nur auf vier Gewerbebestandorte. Dies wird zumindest teilweise durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten oder eine Ausweisung als Industriegebiet – so im Industriepark Böllinger Höfe, im Industriegebiet Neckar und im Gewerbegebiet Böckingen-West – erreicht, könnte sich aber an anderen Standorten in Zukunft vor allem durch die Umwidmung aufgebener gewerblicher Nutzungen ändern.



**Karte 1: Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe im Stadtgebiet von Heilbronn**



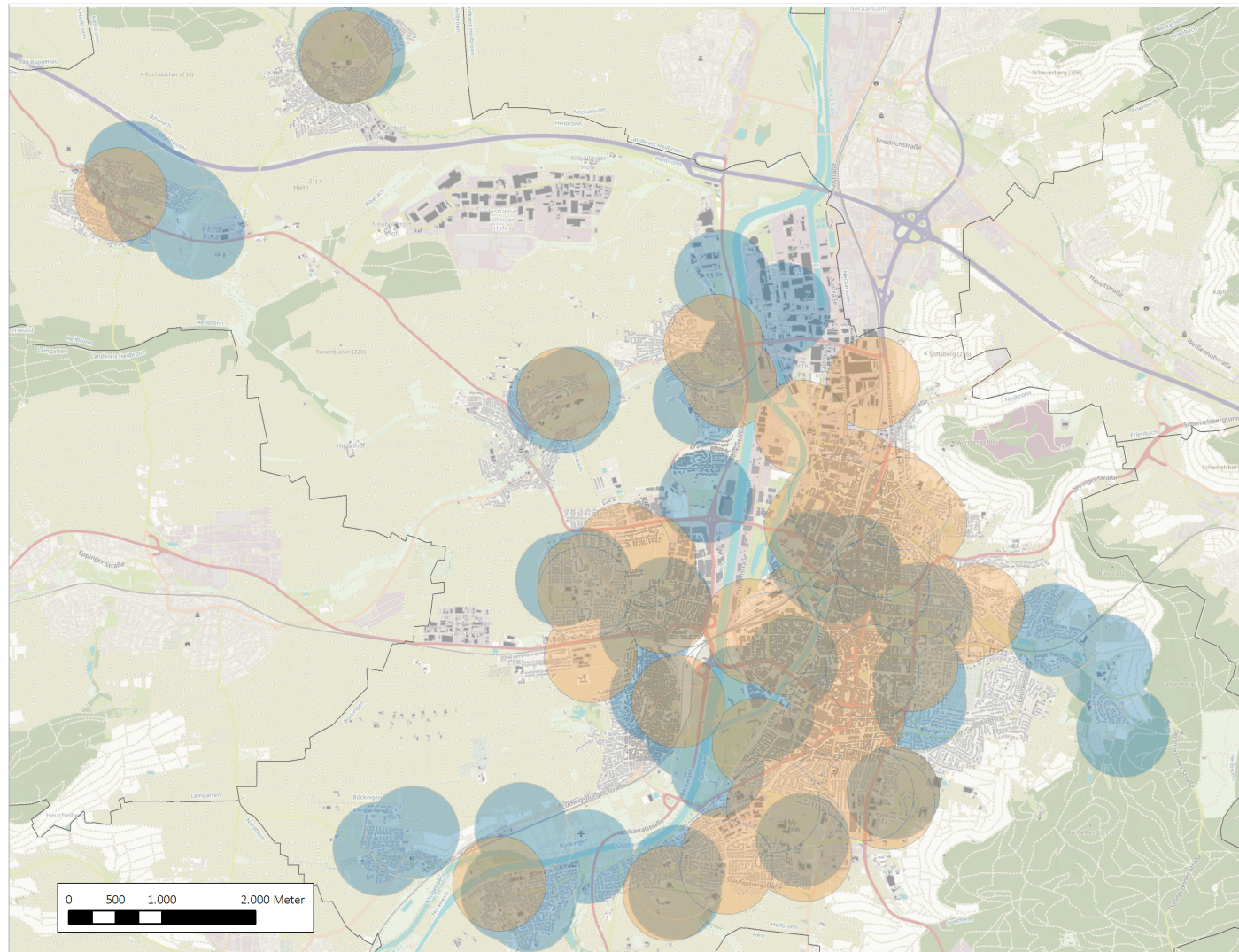
**Legende**

- B** Spielhalle / Billard
- D** Disco / Club Event
- K** Kino
- N** Bar / Nachtlokal
- S** Spielhalle
- W** Wettbüro
- Terminwohnungen / Sonstige Standorte / sexuelle Dienstleistungen

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Heilbronn;  
Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2022



**Karte 2: Mindestabstände zu den Einrichtungen für Kinder und Jugendliche**



**Legende**

**500m-Abstandsradien**

- Sportstätten
- Schulen / Jugendeinrichtungen

- Abstandsradien zu Sportstätten unterliegen der Abwägung
- Abstandsradien zu Schulen / Jugendeinrichtungen zwingend einzuhalten

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Heilbronn;  
Hintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2022

## 2. Sonstige Vergnügungsstätten

Über die Spielhallen hinaus finden sich in Heilbronn die folgenden Vergnügungsstätten:

- /// 19 Wettbüros,
- /// 21 Diskotheken und Tanzlokale,
- /// 1 Billardsalon,
- /// 2 Bars bzw. Nachtlokale,
- /// 1 Sexkino,

Bei den **Wettbüros** findet sich ähnlich wie bei den Spielhallen eine starke Konzentration in der Kernstadt, neben dem eigentlichen Zentrum sind hier v.a. die Innenstadtrandbereiche (Bahnhofsvorstadt, Südstadt, Allee) betroffen. Insbesondere die Anbieter Tipico und XTip haben in den vergangenen Jahren mehrere Lokale eröffnet. Weitere Wettbüros befinden sich in den Stadtteilen Sontheim, Neckargartach und Böckingen.

Die **Diskotheken** und **Tanzlokale** konzentrieren sich zum einen in der Innenstadt, zum anderen finden sich zwei Schwerpunkte in Böckingen an der Viehweide und im Industriegebiet Neckar. Diese beiden Standorte dürften von den Nutzungen zweifellos aus Gründen der geringeren Störungsempfindlichkeit der Umgebungsnutzungen gewählt worden sein, da sich der Standort in Böckingen in einen ansonsten durch Sportanlagen genutzten Bereich befindet, der von der Ortslage Böckingen durch die Bahnlinie Heilbronn – Stuttgart getrennt ist.

In Heilbronn existiert nur noch ein als Vergnügungsstätte zu klassifizierender **Billardsalon** (snookerhouse). Dieser befindet sich in der Neckarsulmer Straße in Kombination mit einer Fünffach-Spielhalle. Nach der Schließung der Regina Bar besteht nur noch zwei **Nachtbars**. Einerseits an der Neckarsulmer Straße (Bar Je t'aime) und andererseits an der Allee im Shoppinghaus, wo nach Betreiberwechsel die Tabledance-Bar Eroticon eröffnet hat.

Die einzelnen Einrichtungen sind unterschiedlich zu bewerten:

- /// Die **Wettbüros** dürften städtebaulich vergleichbare Probleme aufwerfen wie die Spielhallen, wenn sie auch längst nicht so auffällig gestaltet sind und – da es sich bei vielen Wettbüros offenbar um Filialen einer Kette handelt – sogar von einem gewissen Bemühen um Corporate Identity gesprochen werden kann. Das für Wettbüros typische Abkleben von Schaufenstern findet sich mittlerweile auch bei anderen Nutzungen (z. B. Fahrschulen). Allerdings können Belästigungen der Umgebung aus dem Kundenverkehr zu ungewöhnlichen Zeiten und der gelegentlich zu beobachtenden Neigung der Besucher, sich vor dem Wettbüro auf der Straße aufzuhalten, resultieren.<sup>32</sup> Dies wird auch dadurch dokumentiert, dass Wettbüros nun – ähnlich wie Spielhallen – im Landesglücksspielgesetz gesteuert werden.

---

<sup>32</sup> Teilweise sind Standorte von reinen Wettannahmestellen i. V. mit Sportsbars (ohne Wettannahme) in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück (jeweils eigenständige Nutzungseinheiten) vorzufinden, die dadurch die geltenden Regelungen für Wettbüros unterlaufen. In der Außenwahrnehmung und bei einer funktionalen Betrachtung handelt es sich bei dieser Kombination faktisch um Wettbüros, welche im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes auch als solche behandelt werden.

- /// **Diskotheken** und **Billardsalons** können im Einzelfall Störungen in der Umgebung hervorrufen, i. d. R. sind sie aber nicht als störendes, sondern als belebendes Element zentraler Bereiche zu werten, so dass sie städtebaulich und stadtstrukturell unproblematischer sein können als andere Vergnügungsstätten. Gerade in Heilbronn ist zudem ein Bemühen potenziell belästigender Nutzungen um einen Standort in einer störungsunempfindlichen Umgebung festzustellen.
- /// **Sexkino** und **Videoangebote in Sexshops** können je nach konkreter Ausformung potenziell beeinträchtigend sein, da sie in Abhängigkeit von der Außendarstellung, aber auch wegen der negativen sozialen Bewertung abwertend auf ihre Umgebung wirken können. In der gegenwärtigen Form in Heilbronn stellen sie aber kein Problem dar, da sie im Fall des Sexkinos in einer von der Straßenfront abgewandten Passage untergebracht sind bzw. als Teil eines Einzelhandelsangebotes nicht zusätzlich hervortreten.
- /// Bei den **Nachtlokalen** bestehen zwei Betriebe in Heilbronn. Einerseits die an der Neckarsulmer Straße gelegene Bar J t'aime mit einem vergleichsweise diskreten Außenauftritt und überwiegend gewerblich geprägten Umgebung, sowie die Tabledance-Bar Eroticon im Shoppinghaus an der Allee.

### 3. Betriebe des Prostitutionsgewerbes

In Heilbronn lassen sich derzeit zwei Einrichtungen identifizieren, die den o. g. Ausprägungen eines Bordells entsprechen:

- /// In der **Hafenstraße** unmittelbar nördlich des Bahnhofs existiert das Eroscenter H7, eine Einrichtung, die gemäß der Beschreibung auf der Homepage eindeutig dem Kriterium eines Bordells entspricht. Der Betrieb befindet sich in einer eher abgeschiedenen Lage in einem ausgewiesenen Industriegebiet in einem extensiv genutzten und v. a. von Logistikbetrieben geprägten Umfeld und dürfte am gegebenen Standort keine städtebaulichen Probleme bereiten.
- /// In der **Neckarsulmer Straße** nördlich der Innenstadt findet sich der Club „Je t'aime“ als eine Bar mit Prostitutionsangebot. Das entsprechende Angebot wird auf der Homepage des Clubs deutlich dargestellt, der Betrieb muss daher als ein Bordell gelten. Die Außenwirkung ist eher auf Diskretion angelegt. Das Angebot wird nicht durch Außenwerbung dargestellt, der Eintritt ist nur mit einer Klingel möglich. Die Lokalisierung des Betriebes ist zwiespältig zu bewerten; einerseits liegt er an einer Hauptausfallstraße aus Heilbronn in einer überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägten Umgebung, auch der Baublock, in dem sich der Club befindet, ist ausschließlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Andererseits befindet er sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen. Laut Ortsbausatzung befindet sich der Betrieb im Baustufe II a „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben“ (vergleichbar mit einem MI gem. BauNVO).

- Über diese beiden Einrichtungen hinaus finden sich in Heilbronn keine weiteren, eindeutig als entsprechende Einrichtungen firmierende Clubs oder ähnliche Einrichtungen. Allerdings lassen Recherchen auf einschlägigen Seiten im Internet erkennen, dass es in Heilbronn eine Reihe von bordellartigen Betrieben (Terminwohnungen) gibt. Der Stadtverwaltung sind hierzu mehrere Adressen bekannt. Teilweise sind die Adressen als „Agentur XYZ“ gekennzeichnet (genannt werden z. B. „Luxusladies“, „Girls Heilbronn“, „Agentur Sommer“, „Agentur Deluxe“). Darüber hinaus finden sich entsprechende Adressen bei der Internetpräsentation tatsächlicher oder scheinbarer Einzelanbieterinnen. Auch in Heilbronn finden sich mehrere dieser Einzelangebote unter einer gemeinsamen Adresse, so dass hier der Verdacht einer bordellähnlichen Nutzung naheliegt. Ein siedlungsräumlicher Schwerpunkt ist dabei nicht zu erkennen.

## VII. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes

Auf Grundlage der zuvor dargestellten aktuellen Nutzungsstrukturen und der planungsrechtlichen Situation wird für die Stadt Heilbronn ein Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept erstellt, auf Basis dessen unterschiedliche Formen von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungen räumlich gesteuert werden sollen. In einem ersten Schritt ist hierzu – aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Ausprägungen von Vergnügungsstätten – eine Systematisierung und Strukturierung der Typen von Vergnügungsstätten als Grundlage für die Konzepterstellung vorzunehmen. In einem nächsten Schritt sind schließlich Bereiche im Stadtgebiet zu definieren und zu verorten, die für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben grundsätzlich geeignet sind (=Positivgebiete) oder ungeeignet sind, weil dort eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben eine städtebauliche Abwertung hervorrufen kann (=Negativgebiete). Diese Positiv- und Negativgebiete tragen den städtebaulichen Zielen der Stadt Heilbronn Rechnung und sind städtebaulich begründet.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes in Heilbronn ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

### 1. Systematisierung der Vergnügungsstätten und des Prostitutionsgewerbes

Zunächst sind die in Kapitel II. 1. definierten Vergnügungsstätten und die in Kapitel III.1 definierten Betriebe des Prostitutionsgewerbes für die Erstellung eines gesamtstädtischen Konzeptes hinsichtlich ihrer Eigenart, Wirkungsweise und rechtlichen Zulassungsvoraussetzungen unterschiedlichen Kategorien zuzuordnen. Für einzelne Betriebsformen bietet sich zudem eine Einzelfallbeurteilung an, um die Zulässigkeit dieser speziellen Vorhaben zu beleuchten. Die Vergnügungsstätten und das Prostitutionsgewerbe lassen sich hierbei grundsätzlich in vier Kategorien einteilen:

- /// Glücksspiel
- /// geselligkeitsorientierte Angebote
- /// sexuelle Angebote
- /// Einzelfallbewertungen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kategorisierung der untersuchungsrelevanten Vergnügungsstätten:

**Tabelle 7: Systematisierung und Kategorien von Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe**

Kategorie	Glücksspiel	Geselligkeitsorientierte Angebote	Sexuelle Angebote
zentrenaffin	Wettbüro	Tanzlokal/Musikbar	
	Kombination von Wettannahmestelle und Sportsbar	Billardcafé	
		E-Sports-Lokal	
		Varieté/Stripteaselokal (ohne Sexdarbietung)	
nicht zentrenaffin	Spielhalle	Diskotheek	Nachtbar mit Sexdarbietung
	Casino/Spielbank	Funsport-Anlage/Paintball/Lasergame	Swingerclub
		Hallen-Spielplatz	Bordell/Laufhaus/Terminwohnung etc.
			Sexclub (versch. Bezeichnungen)
			SM-Studio
			Sexkino/Videokabinen
Einzelfallbewertungen		Gaststätte mit gelegentlicher Livemusik	Salon für nicht-medizinische Massagen
		Kino/Kinocenter	Wohnungsprostitution
		Fest-/Veranstaltungshalle	Stundenhotel
		Bowlingcenter	
		Escape-Room	

Quelle: GMA-Bewertung 2021

**Zentrenaffine** Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres relativ überschaubaren Publikumsaufkommens auch in verdichteten Stadtzentren und Ortskernen verträglich, wohingegen **nicht zentrenaffine** Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe aufgrund ihres Betriebskonzepts, ihres hohen Publikumsverkehrs und den damit verbundenen Parkierungsdruck nicht in zentrale Stadtbereiche integriert werden können.

Die vorgenommene Systematisierung und Kategorisierung der Vergnügungsstätten lässt sich wie folgt begründen:

- Glücksspiel:** Aufgrund der Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages und des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg sind speziell für die Lokalisierung von Spielhallen und Wettbüros zusätzliche, in Kapitel IV. 2. beschriebene Vorgaben zu berücksichtigen, die insbesondere den im Landesglücksspielgesetz definierten Mindestabstand von Spielhallen und Wettbüros untereinander sowie zu Einrichtungen für Jugendliche betreffen. Bei Berücksichtigung dieser Mindestabstände fallen weite Teile des Stadtgebietes von Heilbronn für die Ansiedlung von Spielhallen bzw. Wettbüros hier aus. Dennoch wurden im Rahmen des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepit Positivgebiete definiert, in denen die Ansiedlung von Spielhallen / Wettbüros zukünftig



grundsätzlich möglich sein soll. Aufgrund der ähnlichen Wirkungsweise von Wettbüros bzw. einer Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar im Vergleich zu Spielhallen wird dieser Nutzungstyp ebenfalls dieser Kategorie zugeordnet, was auch durch die Landesgesetzgebung (vgl. § 20 LGLÜG) dokumentiert wird.

- /// **Geselligkeitsorientierte Angebote:** Unter dieser Kategorie finden sich ausschließlich geselligkeitsorientierte Nutzungen mit Schwerpunkt auf musikalische Darbietungen und Veranstaltungen. Der Übergang zwischen einer Vergnügungsstätte und gastronomischen Nutzungen ist hier häufig fließend. Dementsprechend können solche Nutzungen an den entsprechenden Standorten ebenfalls zur Attraktivität einer Stadt beitragen, so dass hier andere Bewertungsmaßstäbe anzulegen sind als im Fall von Spielhallen / Wettbüros.
- /// **Sexuelle Angebote:** Für Nutzungen aus dem Sex- und Erotikgewerbe sind andere Wirkungsweisen und Störpotenziale anzunehmen wie im Bereich der sonstigen Vergnügungsstätten. Dementsprechend sind für diese Nutzungen eine eigene Bewertung der Situation und dementsprechend auch die Ausweisung von separaten Positivgebieten notwendig. Dieser Kategorie sind auch sexuelle Dienstleistungen zugeordnet.
- /// **Einzelfallbewertungen:** Für spezielle Nutzungsformen ist das Instrument des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts nicht geeignet um eine sachgerechte räumliche Steuerung vorzunehmen. In diesen speziellen Fällen sind jeweils höchst unterschiedliche Anforderungen zur Bewertung der verschiedenen Nutzungen anzulegen, sodass sich hier eine Zulässigkeit nur im Rahmen einer Einzelfallbewertung unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Vorgaben treffen lässt. Dementsprechend können diese speziellen Nutzungen auch nicht im Rahmen des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts gesteuert werden. Zudem sind solche Nutzungen, die nicht in Tabelle 2 enthalten sind ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbewertung zu beurteilen bzw. einer der verschiedenen Kategorien zuzuordnen.
- /// **Sonderfall:** Die Ansiedlung einer gesamtstädtisch bedeutenden Eventhalle wird in Heilbronn seit Jahren diskutiert. Im Falle einer Realisierung erfolgt im Rahmen der Standortwahl ohnehin eine Bewertung der Folgen für das unmittelbare Umfeld bzw. das Quartier als Ganzes. Um möglichen zukünftigen Planungen nicht vorweg zu greifen, wird ein solches Vorhaben im vorliegenden Konzept als Sonderfall bewertet.

## 2. Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes in Heilbronn

Im Vergnügungsstättenkonzept wurden für die drei konzeptionell zu fassenden Kategorien von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben Positivgebiete definiert, in denen diese zukünftig konzentriert werden sollen. Alle anderen Flächen im Stadtgebiet sollen im Umkehrschluss von diesen Nutzungen freigehalten werden. Ausnahmen sind zum einen für ausgewählte Bestandsstandorte vorgesehen, die bereits heute durch diese Nutzungen geprägt sind und bisher keine störenden Wirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausüben, zum anderem sollen Ausnahmen für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> in Negativgebieten ermöglicht werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen

wird, dass diese Vergnügungsstätten keine unzumutbare Störung im Sinne der Lärmimmissionen für die nähere Umgebung darstellen.

## 2.1 Positivgebiete

Wie oben dargestellt, können sich in Heilbronn für die Unterbringung von Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art in erster Linie Gewerbegebietslagen eignen; darüber hinaus können Kerngebiete ebenfalls geeignete Gebiete sein, wenn sie Vergnügungsstätten aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der zentralen Funktionen eintritt. Schließlich kann sich in Abhängigkeit von der konkreten lokalen Situation in Kerngebieten eine eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfehlen, indem gastronomie- bzw. geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken) mit dem Ziel zugelassen werden können, die Innenstadt zu beleben und eine freizeitorientierte Nutzungsagglomeration (Nachtleben) zu schaffen, andere Arten von Vergnügungsstätten aber ausgeschlossen werden.

In einem Oberzentrum wie Heilbronn wird es nicht möglich sein, kerngebietstypische Nutzungen wie Vergnügungsstätten flächendeckend aus allen Kerngebieten bzw. aus allen zentralen Bereichen auszuschließen. Zwar kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO

*„(...) festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4-19 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.“*

Vergnügungsstätten sind aber als allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine typische Nutzung für ein Kerngebiet, so dass sich v. a. in einer Großstadt die Frage stellt, ob bei einem flächendeckenden Ausschluss einer solchen allgemein zulässigen Nutzung der Gebietscharakter eines Kerngebietes noch gewahrt ist.

Daher wird es nicht möglich sein, Vergnügungsstätten in Heilbronn ausschließlich auf Gewerbegebiete zu beschränken. Zumindest Teilgebiete in oder am Rand der Innenstadt müssen auch die Zulassung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten gewährleisten.

Mit der Abstandsregelung des Landesglücksspielgesetzes – der Festsetzung eines Mindestabstandes von 500 m zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche – fallen allerdings weite Bereiche des Stadtgebietes von Heilbronn zukünftig für die Ansiedlung von Spielhallen aus. Von dieser Regelung ist praktisch der gesamte innerstädtische Bereich betroffen, so dass – zwar nicht aus planungsrechtlichen Gründen, aber aufgrund dieser spezifischen gesetzlichen Regelung – sowohl in der Innenstadt als auch in den angrenzenden Bereichen keine Spielhallen mehr angesiedelt werden können. Sonstige Vergnügungsstätten sind von dieser Regelung allerdings nicht betroffen, so dass auch im innerstädtischen Bereich nach wie vor eine Festsetzung und planungsrechtliche Untersetzung von Positiv- und Negativgebieten notwendig ist.

Eine andere Situation ergibt sich für Betriebe des Prostitutionsgewerbes. Diese sind in Mischgebieten unzulässig, in Kerngebieten, nur unter bestimmten Bedingungen zulässig und in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig. Hier liegt daher eine Konzentration der Positivgebiete für diese Nutzungen auf bestimmte Gewerbestandorte nahe.

Daher werden in Heilbronn die folgenden **Positivgebiete** definiert:

/// Für **Glücksspiel:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Neckarsulmer Straße
- Industrieplatz
- Gewerbegebiet Böckingen-Nord
- Gewerbegebiet Neckarau Süd

/// Für **geselligkeitsorientierte Angebote:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Bahnhofsvorstadt (eingeschränkt)
- Südstadt
- Oststraße/Moltkestraße
- Weipertstraße
- Kreuzenstraße Süd

Einzelstandorte:

- Hafenstraße 17, 36
- Viehweide 12, 31; Neue Straße 30
- Charlottenstraße 190

/// für **sexuelle Angebote:**

- Kreuzenstraße Nord
- Mosbacher Straße
- Georg-Vogel-Straße

Einzelstandorte:

- Hafenstraße 7
- Neckarsulmer Straße 42

### 2.1.1 Positivgebiete für Glücksspiel

#### Innenstadt – eingeschränkt

Die Innenstadt ist als eingeschränktes Positivgebiet vorgesehen, in dem Wettbüros zugelassen werden. Die Haupteinkaufslagen an der Fleiner Straße, Kaiserstraße und Sülmerstraße sind aus diesem Positivgebiet ausgeklammert. Die Zulässigkeit beschränkt sich aber auf die Ober- bzw. Untergeschosse. Darüber hinaus gilt für die Kombination aus jeweils eigenständig betriebenen Wettannahmestellen mit sich im Gebäude bzw. auf dem gleichen Grundstück gelegenen Sportsbars (ohne Wettannahmemöglichkeit), aufgrund des mit einem klassischen Wettbüro vergleichbaren Charakters ebenfalls die o. a. Beschränkung. Spielhallen sind auf Basis der aktuellen Rechtslage aufgrund des notwendigen Mindestabstands zu Schulen zukünftig in diesem Bereich nicht mehr zulässig.

### **Neckarsulmer Straße**

Der gewerbliche Bereich an der Neckarsulmer Straße (Gewerbegebiet Kreuzenstraße) ist von einer Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen ohne eindeutigen Schwerpunkt und durchschnittlicher städtebaulicher Qualität bestimmt. Der den nördlichen Teilbereich abdeckende Bebauungsplan 10/15 schließt Vergnügungstättten aus, der den südlichen Bereich abdeckende Bebauungsplan 10/10 enthält keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättten. Aufgrund der Distanz zu Wohnbereichen und dem unmittelbaren Anschluss an das Industriegebiet Neckar ist der Bereich für die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungstättten geeignet. Allerdings sollte ein Verbot von freistehenden Werbeanlagen festgesetzt werden.

### **Industrieplatz**

Der Bereich ist Teil des größeren Positivgebietes Weipertstraße (siehe Positivgebiete für gesellschaftsorientierte Angebote) und erstreckt sich beidseitig der Weipertstraße, südlich des namensgebenden Platzes. Es umfasst neben Teilen des Fachmarktzentrums auch den Bereich entlang der Salzstraße. Hier sind mit einem Sex- und Erotikshop sowie einer Spielothek und einem Wettbüro verschiedene Anbieter aus dem Bereich Vergnügungstättten vorhanden. Insbesondere entlang der Salzstraße ist die städtebauliche Qualität gering und durch die vorhandenen Nutzungen (u.a. Diskothek) vorgeprägt. Konflikte oder eine weitere Abwertung des Standortbereichs durch die Störpotenziale von Wettbüros oder Spielhallen sind nicht zu erwarten.

### **Gewerbegebiet Böckingen-Nord**

Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets eignet sich für die Unterbringung o.g. Nutzungen. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungstättten. Diese sind damit zulässig. Zudem ist der Bereich bereits heute durch Spielhallen vorgeprägt, v.a. an der Albert-Schäffler-Straße. Die Entfernung zu den Wohngebieten im Süden des Gebietes und die rückwertige Lage großer Teile des Gebietes schließen negative städtebauliche Folgen aus.

### **Gewerbegebiet Neckarau Süd**

Das Gewerbegebiet Neckarau Süd befindet sich im Norden des westlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Neckargartach zwischen der Neckartalstraße im Osten und den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Freiflächen. Der gesamte Standortbereich wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, v. a. kleinere und mittlere Handwerksbetriebe sowie autoaffine Nutzungen und Logistikbetriebe. Es sind jedoch bereits nicht klassische Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Mehrfachspielhalle im Gebiet vorhanden. Aufgrund der Vorpprägung und Entfernung zu den südlich angrenzenden Wohngebieten von Neckargartach sind negative städtebauliche Folgen auszuschließen.

## 2.1.2 Positivgebiete für geselligkeitsorientierte Angebote

### Innenstadt – eingeschränkt

Die Innenstadt ist als eingeschränktes Positivgebiet vorgesehen, in dem geselligkeitsorientierte Angebote in der Breite zugelassen werden können. Die Zulässigkeit beschränkt sich aber auf die Ober- bzw. Untergeschosse. Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt „Geselligkeit“ (Diskotheken, Tanzlokale) können allerdings zur Attraktivität und Vielfalt der Innenstadt beitragen.

### Bahnhofsvorstadt

Der Bereich erstreckt sich zwischen der Badstraße bzw. dem Neckar im Osten, der Weststraße bzw. Karlsruher Straße im Süden, der Theresienstraße im Westen und der Bahnhofstraße bzw. den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs Heilbronn im Norden. Der westliche Standortbereich wird durch die dort vorhandenen Schulen (Gustav-Schmoller-Straße, Helene-Lange-Realschule, Peter-Bruckmann-Schule) geprägt. Zentraler Platz innerhalb des Quartiers ist der Kaiser-Friedrich-Platz, um den sich mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt haben. Insgesamt ist die städtebauliche Qualität innerhalb des Positivgebietes heterogen. Teilweise wurden erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum getätigt, während andererseits Investitionsbedarf besteht. Das gesamte Positivgebiet wird mit Ausnahme des Bereichs entlang der Bahnhofstraße und um die Schulen überwiegend durch Wohnungen sowie kleinere Gewerbebetriebe, Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Vergnügungsstätten sind insbesondere um den Kaiser-Friedrich-Platz angesiedelt (Wettbüros) sowie im Norden des Positivgebietes an der Bahnhofstraße (Spielhalle).

Insgesamt wird das Gebiet im Norden stark durch den dort befindlichen Hauptbahnhof und die damit zusammenhängenden Verkehre entlang der Bahnhofstraße geprägt. Dort verläuft auch die Stadtbahnlinie in die Innenstadt. Die Weststraße bzw. Karlsruher Straße im Süden des Quartiers (diese stellt die Grenze des Quartiers im Süden dar) ist eine der wichtigsten Ost-West-Achsen und schließt die westlich des Neckars befindlichen Stadtteile Böckingen und Neckargartach an die Kernstadt an.

### Südstadt

Das Positivgebiet innerhalb der Südstadt erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße bis zur Südstraße und wird im Süden durch den Rathenauplatz sowie die Knorrstraße begrenzt. Im Westen bildet die Rosenbergstraße die Grenze. Das Positivgebiet bzw. der Standortbereich ist stark heterogen genutzt. Entlang der Wilhelmstraße befinden sich eine Vielzahl von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, während die rückwärtigen Bereiche entlang der Werderstraße teilweise durch Wohnen, aber v. a. auch durch größere Gewerbebetriebe (v. a. Autohäuser) geprägt werden. Innerhalb des Standortbereiches bestehen derzeit zwei Vergnügungsstätten (Wettbüros in der Wilhelmstraße und der Werderstraße). Die städtebauliche Qualität des Standortbereiches ist insgesamt mittlerer Qualität. Teilweise verfügen Gebäude über erhebliche Sanierungsbedarfe, andererseits werden und wurden im Bereich um den Rathenauplatz am ehemaligen Südbahnhof umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen durchgeführt, so dass dort ein hochwertiges Stadtquartier entstanden ist, welches jedoch nicht mehr Teil des Positivgebietes ist. Insgesamt ist der Standortbereich stark verkehrsbelastet und insbesondere entlang der Wilhelmstraße von geringer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

### Oststraße / Moltkestraße

Das Positivgebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Heilbronn entlang der Oststraße und der Moltkestraße. Begrenzt wird es im Süden durch die Bismarckstraße und im Norden durch die Karlstraße. Der Standortbereich ist insgesamt überwiegend gewerblich geprägt; so sind dort neben zwei Spielhallen und einem Schnellrestaurant (Wienerwald) ein Rewe-Markt an der Goethestraße und zwei Tankstellen entlang der Oststraße vorhanden. Im rückwärtigen bzw. westlichen Standortbereich entlang des Friedensplatzes sind zudem Büronutzungen vorhanden. Der gesamte Standortbereich ist von städtebaulich mittlerer bis minderer Qualität, insbesondere entlang der Moltkestraße und der Oststraße sind keine städtebaulichen Qualitäten vorhanden. Entlang des Friedensplatzes sind der Zustand der Gebäude sowie die städtebauliche Qualität vergleichsweise hoch. Der Standortbereich wird stark durch die Verkehrsinfrastruktur geprägt, so ist die Oststraße eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen Heilbronn (Bundesstraße). Zudem verkehrt entlang der Moltkestraße in West-Ost-Richtung die Stadtbahn aus den östlichen Siedlungsbereichen Heilbronn in die Innenstadt.

### Weipertstraße

Das Positivgebiet erstreckt sich zwischen der Fügerstraße im Süden, der Gaswerkstraße im Osten und der Salzstraße bzw. dem Industrieplatz im Norden. Die westliche Grenze bilden die unmittelbar an das Fachmarktzentrum Weipertstraße anschließenden Gewerbebetriebe. Der Standortbereich ist hinsichtlich seiner Nutzungen heterogen strukturiert. Im Norden des Gebietes befindet sich ein größeres Fachmarktzentrum. Im Süden sind diverse kleinere Fachmärkte wie beispielsweise Fressnapf oder Baby One vorhanden, aber auch ein größerer Textilfachmarkt mit dem Modemarkt Röther. Im Westen des Areals liegt mit der Agglomeration von Kölle Zoo und denn's Biomarkt im sog. Kaisersturm ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt. Hier ist auch die Diskothek Musikpark angesiedelt. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend durch den Einzelhandel geprägte Standortlage, die v. a. im Westen und Norden verschiedene Betriebe aus dem Bereich Vergnügungstätten beheimatet.

### Kreuzenstraße Süd

Das Positivgebiet Kreuzenstraße Süd erstreckt sich südlich der Brüggemannstraße, östlich der Kreuzenstraße und nördlich der Heibelstraße. Des Weiteren gehört der Bereich zwischen der Neckarsulmer Straße, Käferflugstraße und Viktor-Scheffel-Straße zu diesem Positivgebiet. Der Standortbereich ist insgesamt von minderer städtebaulicher Qualität, wobei er insbesondere entlang der Neckarsulmer Straße durch zwei Autohäuser geprägt wird. Im rückwärtigen Bereich entlang der Kreuzenstraße befinden sich darüber hinaus weitere kleinere Gewerbebetriebe, die zur minderen städtebaulichen Qualität beitragen. Im östlich der Neckarsulmer Straße befindlichen Standortbereich sind weitere Gastronomie- und Vergnügungstätten angesiedelt.

An den **Bestandsstandorten** (Hafenstraße, Böckinger Viehweide und Charlottenstraße) sind die bestehenden Nutzungen über den Bestandsschutz gesichert. Ein weiterer Ausbau dieser Standorte ist hingegen nicht vorgesehen.



### 2.1.3 Positivgebiete für sexuelle Angebote

Positivgebiete für das Prostitutionsgewerbe und Vergnügungsstätten mit sexuellen Inhalten werden auf drei Bereiche mit industriell-gewerblicher Nutzung und dementsprechend geringerer Störungsempfindlichkeit der Umgebung konzentriert. Zum Teil werden bzw. wurden bereits in diesen Gebieten sexuelle Dienstleistungen angeboten.

#### **Kreuzenstraße Nord**

Das Positivgebiet erstreckt sich zwischen der Brüggemannstraße im Süden sowie der Neckarsulmer Straße im Osten und der Bahnlinie bzw. Kreuzenstraße im Westen (der Standortbereich grenzt unmittelbar an das südliche gelegene Positivgebiet Kreuzenstraße Süd an). Der gesamte Standortbereich wird überwiegend von Betrieben, die dem Kfz-Handel oder der Kfz-Reparatur zuzuordnen sind, geprägt. Insgesamt ist die städtebauliche Qualität innerhalb des Positivgebietes vergleichsweise hoch (v. a. im Vergleich zum südlichen Positivgebiet Kreuzenstraße Süd). Durch die siedlungsräumlich isolierte Lage rückwärtig zur Neckarsulmer Straße ist nicht mit Konfliktpotenzialen zu rechnen.

#### **Mosbacher Straße**

Das Positivgebiet Mosbacher Straße liegt innerhalb des Gewerbegebiets Neckarau Süd, ist aber deutlich kleiner gefasst als der Bereich für die Spielhallen und Wettbüros. Er umfasst lediglich den Bereich südlich und nördlich der Mosbacher Straße sowie unmittelbar westlich dieser. Aufgrund der siedlungsstrukturell isolierten Lage ist nicht mit wesentlichen Störpotenzialen bzw. Nutzungskonflikten zu rechnen.

#### **Georg-Vogel-Straße**

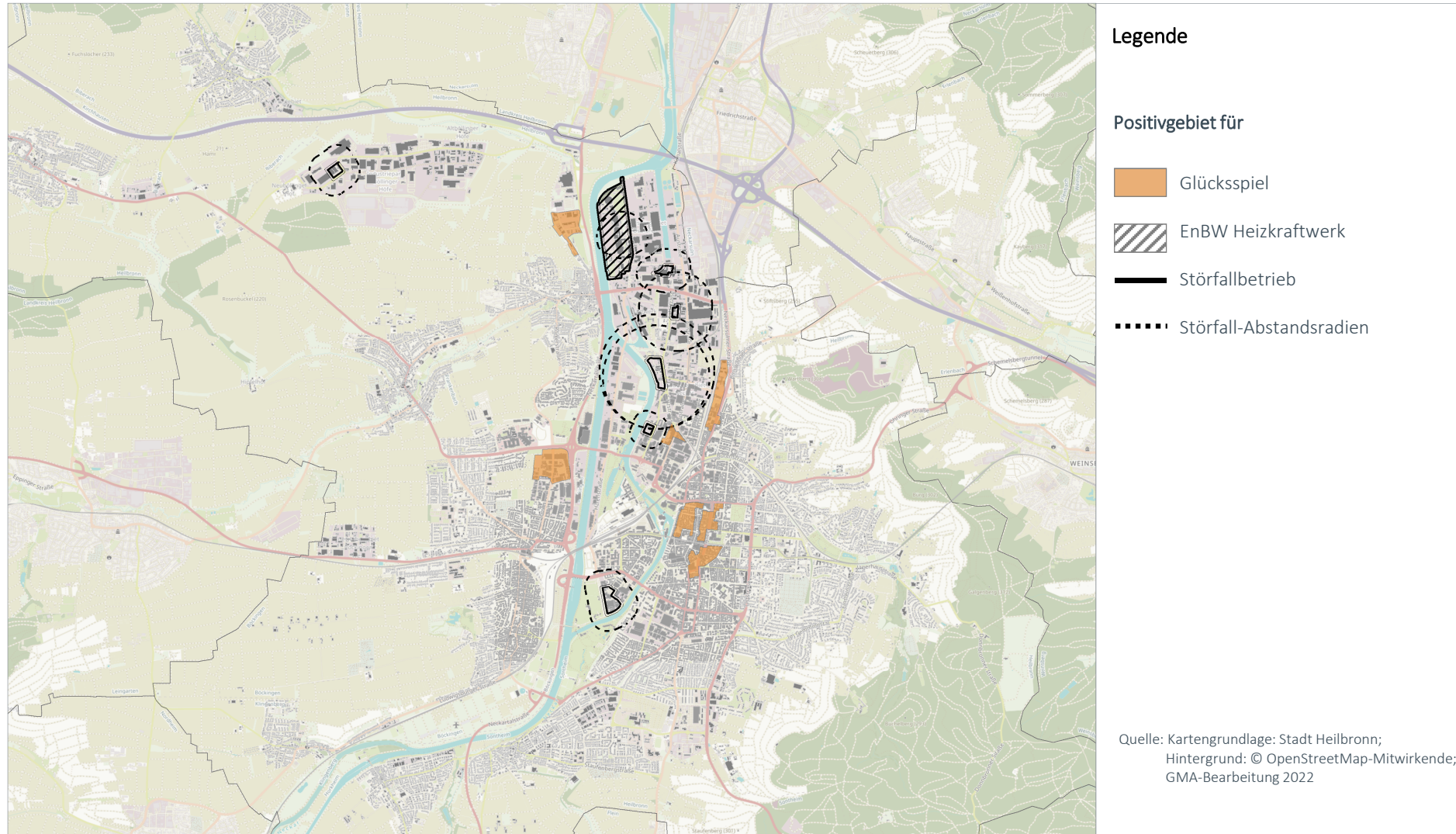
Das Positivgebiet Georg-Vogel-Straße erstreckt sich östlich der Neckartalstraße und umfasst die nördliche Georg-Vogel-Straße mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben Clean Park, TBH Transportbetonwerke Heilbronn und Krieger Baustoffhandel. Der Standortbereich ist durch einzelne Gewerbebetriebe geprägt und über eine eigene Abfahrt an die Neckartalstraße angeschlossen. Die Standortqualität ist im gesamten Standortbereich von eher unterdurchschnittlicher Qualität, so dass nicht mit Trading-Down-Effekten durch die Ansiedlung bzw. die Ausübung sexueller Dienstleistungen zu rechnen ist.

Die Einzelstandorte **Hafenstraße 7** und **Neckarsulmer Straße 42** sind bereits durch eine entsprechende Nutzung belegt. Eine weitere Konzentration von Betrieben des Prostitutionsgewerbes im Bereich der Hafenstraße ist aufgrund der in unmittelbarer räumlicher Nähe angestrebten Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich Neckarbogen städtebaulich jedoch nicht sinnvoll.

### 2.1.4 Städtebauliche Begründung der Positivgebiete

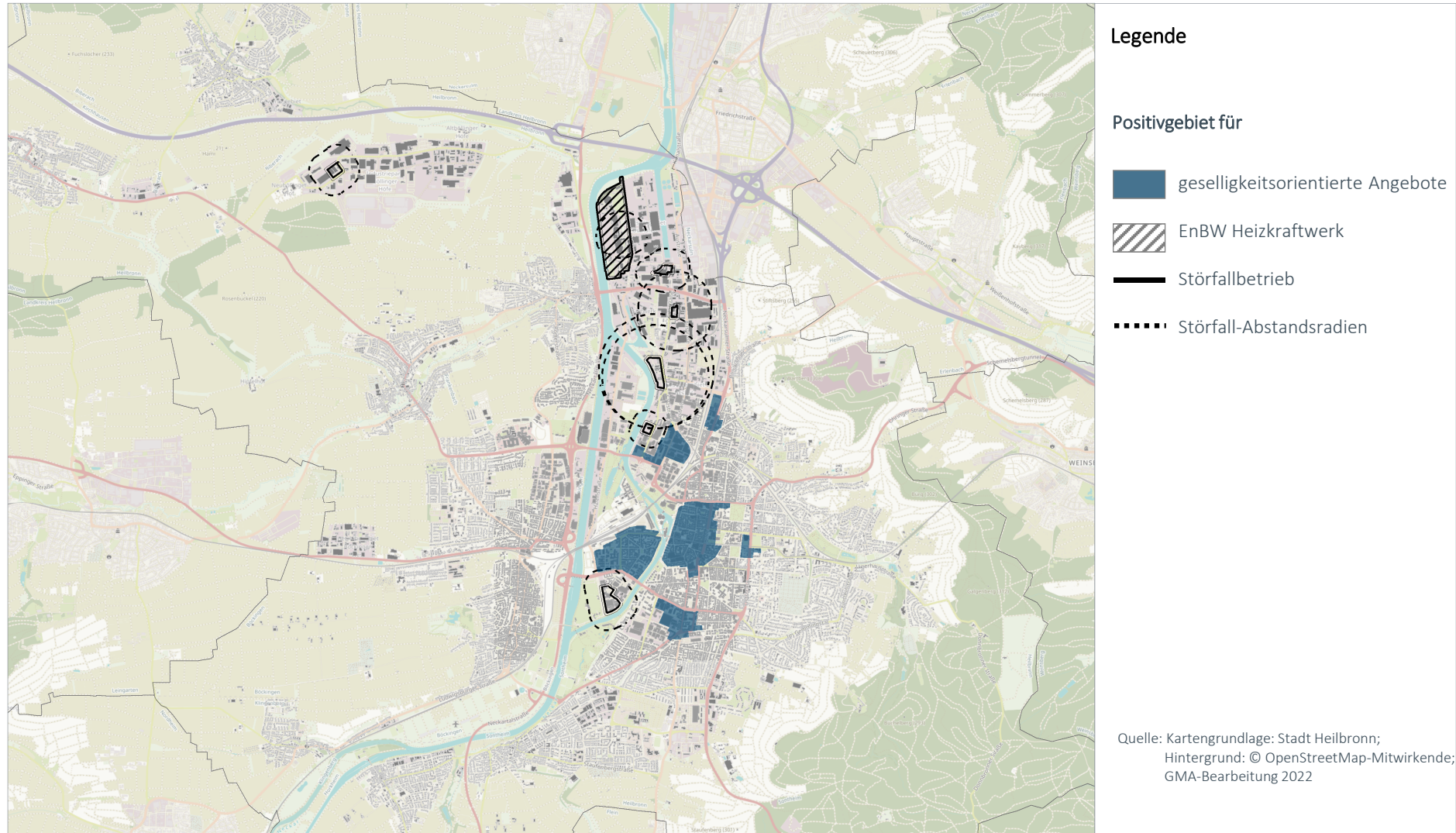
Für die definierten Positivgebiete (vgl. Karten) werden im Folgenden Steckbriefe erstellt. Diese ordnen die Gebiete siedlungsräumlich ein und erläutern, welche städtebaulichen Begründungen und Eignungskriterien für die Ausformung der Positivgebiete zu Grunde liegen. Dazu zählen neben der städtebaulichen Situation im Gebiet selbst und dem Umfeld auch bestehende Nutzungsstrukturen. Im Einzelfall ist bei möglichen Bebauungsplanänderungen ergänzend zu den erstellten Datenblättern eine detaillierte Betrachtung der Situation zu erstellen und das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept dementsprechend zu konkretisieren.

**Karte 3: Positivgebiete für Glücksspiel**

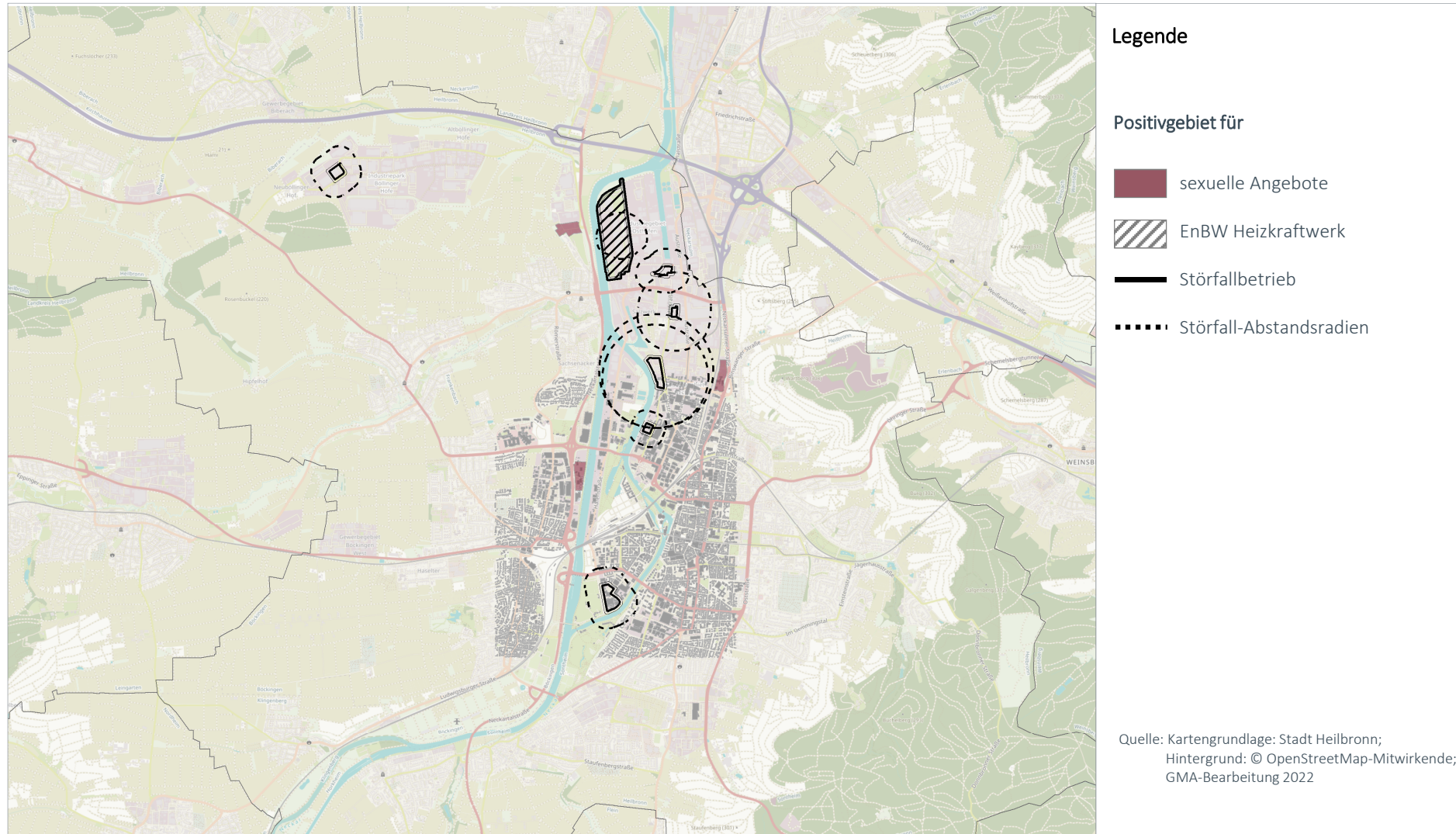




**Karte 4: Positivgebiete für geselligkeitsorientierte Angebote**

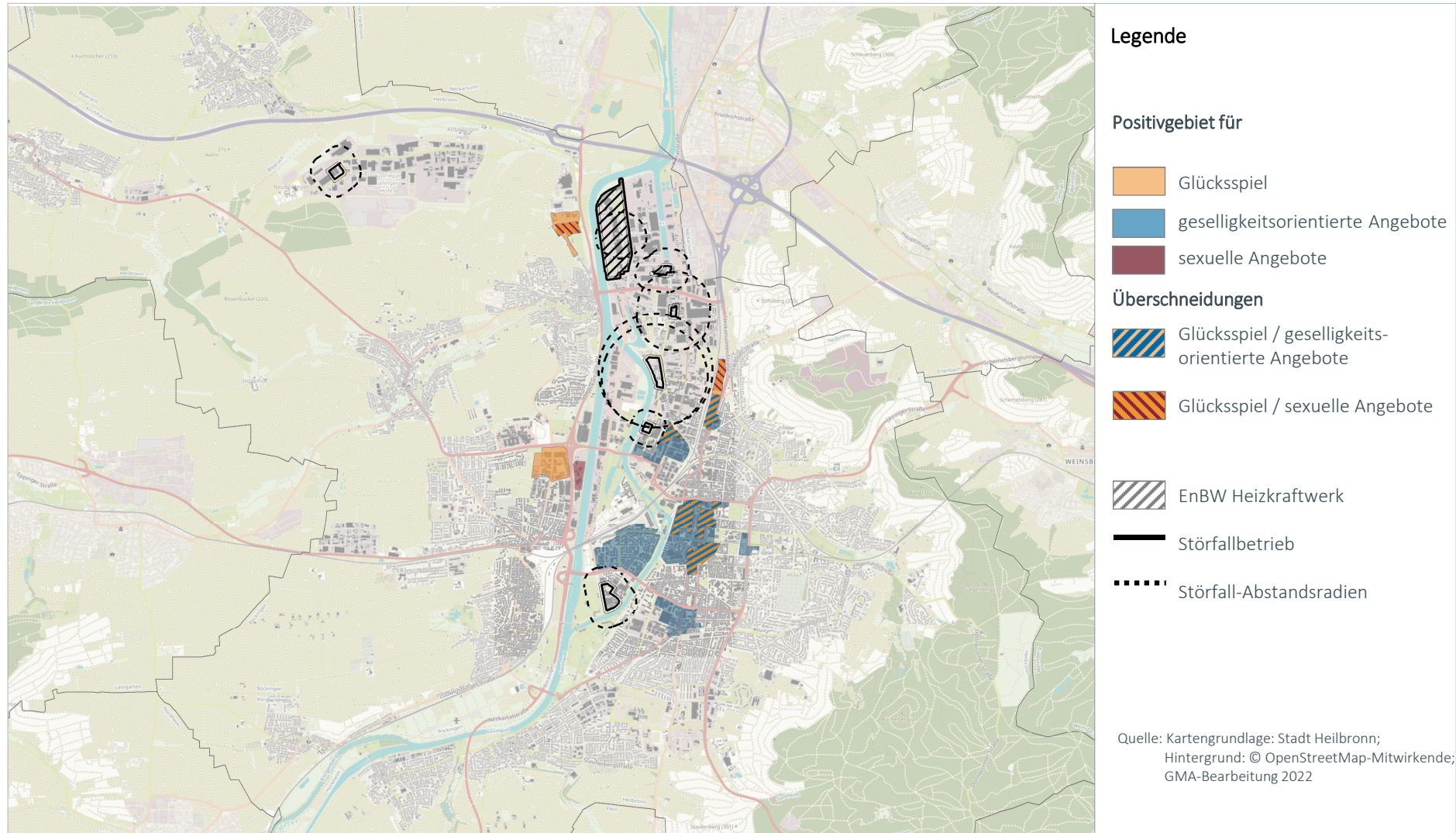


**Karte 5: Positivgebiete für sexuelle Angebote**





**Karte 6: Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept – Positivgebiete der Stadt Heilbronn**





Positivgebiet Innenstadt – eingeschränkt



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn



### Lage und Umfeld

- Hauptausdehnung zwischen Neckar im Westen, Weinsberger Straße im Norden, Allee und angrenzender Bereich im Osten und am Wollhaus / Cäcilienstraße in Richtung Süden
- Hauptlagen des Zentrums entlang der Fleiner Straße, Sülmerstraße und Kaiserstraße
- Innenstadt überwiegend durch Handels- und Komplementärnutzungen in Erdgeschosslagen sowie durch Wohnen / Büronutzungen in den Obergeschossen geprägt.
- Architektonisch durch die vollständige Zerstörung der Heilbronner Altstadt durch Nachkriegsbebauung geprägt, in den letzten Jahren verstärkt Schaffung von architektonischen Highlights

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Insgesamt funktionale, aufgeräumte und zweckmäßige Architektur im Bereich wesentlicher Teile der Innenstadt mit einigen architektonischen „Leuchttürmen“ (Stadtgalerie, Maraha-Haus), jedoch durch sukzessive durchgeführte Umgestaltung der Hauptauflagen gepflegter und attraktiver Gesamteindruck des Zentrums. Durch die Einbindung des Neckars (Neckarmeile) hat die Innenstadt von Heilbronn insgesamt deutlich gewonnen. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus die Investitionsbereitschaft in den Standort Heilbronn und insbesondere die Innenstadt. So sind derzeit mehrere Objekte im Bau.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- Als Kernbereich des Oberzentrums ist die Innenstadt grundsätzlich ein Standort für kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was in der Innenstadt der Fall ist, sind diese zulässig. Ein kompletter Ausschluss dieser Nutzungen ist damit nicht möglich. Zudem können Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Geselligkeit zur Attraktivität und Vielfalt der Innenstadt beitragen. Auch die innerstädtischen Freiräume / Plätze mit regelmäßigen Veranstaltungen (z. B. Marktplatz / Kiliansplatz) sind als Indizien für eine geselligkeitsorientierte Nutzung anzuführen.
- Auf dieser Definition und Argumentation fußend, wird die Innenstadt als eingeschränktes Positivgebiet ausgewiesen. Das bedeutet, nicht-zentrenaffine Nutzungen (z.B. Spielhallen oder Betriebe die sexuelle Dienstleistungen anbieten) sind in der Innenstadt ausgeschlossen.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Positivgebiets ist im Wesentlichen durch die angrenzenden Wohnlagen und Hauptverkehrsstraßen vorgegeben. Das Positivgebiet befindet sich dabei im Wesentlichen innerhalb des gewachsenen Stadtkerns von Heilbronn inkl. der daran angrenzenden Bereiche östlich der Allee und im Bereich Wollhaus / Cäcilienstraße.

#### Entwicklungsziele

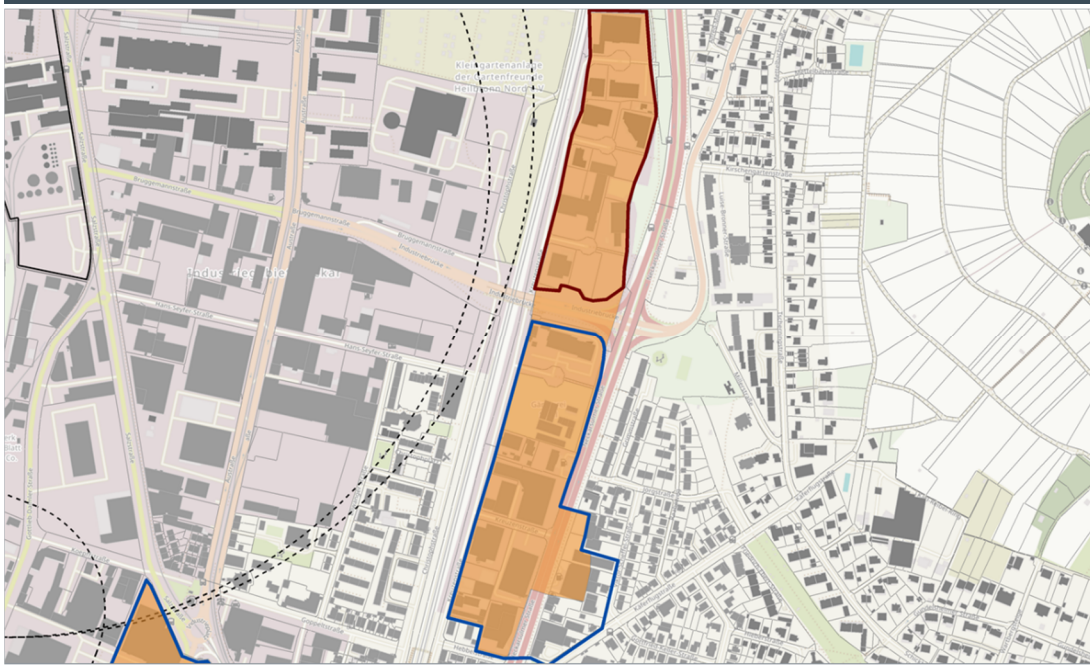
- Gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzeptes: Sicherung und Stärkung des Handelsplatzes Innenstadt durch eine weitere Attraktivierung des Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatzes
- weiterer Ausbau der Innenstadt zu einem multifunktionalen und städtebaulich attraktiven Hauptzentrum für Heilbronn

#### Handlungsempfehlungen

- Weitere Attraktivierung der Innenstadt durch die Umnutzung bestehender Standorte und weitere Investitionen in den öffentlichen Raum
- Mit Blick auf die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten: ggf. Sensibilisierung von Immobilieneigentümern, um eine Verdrängung angestammter Nutzungen v.a. durch Wettbüros zu verhindern.

Positivgebiet Neckarsulmer Straße / Kreuzenstraße Nord und Süd

geselligkeitsorientierte Angebote  
Glücksspiel  
sexuelle Angebote



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

- Hauptausdehnung zwischen der Neckarsulmer Straße und der Kreuzenstraße. Die Hebbelstraße bildet die Grenze in südliche Richtung.
- Lage des Bereichs beidseitig der Neckarsulmer Straße, wobei östlich dieser nur ein kleiner Bereich eingeschlossen ist.
- Gewerbestandort, der isoliert zwischen der Neckarsulmer Straße und der Bahnlinie liegt. Südlich und östlich grenzen Wohngebiete bzw. Wohnnutzung an.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Der Standortbereich ist insgesamt von minderer städtebaulicher Qualität, wobei er insbesondere entlang der Neckarsulmer Straße durch die beiden Kfz-Händler Autohaus von der Weppen sowie das BMW-Autohaus bzw. Motorradcenter Heermann-Rhein geprägt wird. Im rückwärtigen Bereich entlang der Kreuzenstraße befinden sich darüber hinaus weitere kleinere Gewerbebetriebe, die keine besonderen städtebaulichen Qualitäten aufweisen.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- isolierte siedlungsräumliche Lage, so dass keine Konfliktpotenziale vorhanden sind
- insgesamt geringe städtebauliche Qualität, so dass keine Trading-Down-Effekte durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten anzunehmen sind
- mit dem Anbieter Bar Je t'aime bereits eine langjährig etablierte Vergnügungsstätte innerhalb des Gebietes vorhanden.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung erfolgt auf Basis der topographischen und siedlungsstrukturellen Situation. Der Standortbereich ist mit Ausnahme des Bereichs östlich der Neckarsulmer Straße siedlungsräumlich isoliert. Sowohl die Neckarsulmer Straße als auch die westlich verlaufende Bahnlinie stellen städtebauliche Zäsuren dar. Lediglich in südlicher Richtung basiert die Abgrenzung auf einem nutzungsstrukturellen Wandel. Hier begrenzt die Wohnbebauung das Gebiet.

#### Entwicklungsziele

- Stabilisierung des Standortbereichs. Trotz der Ausweisung als Positivgebiet für Spielhallen und Wettbüros (Neckarsulmer Straße) und geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Kreuzenstraße Süd) sowie sexuellen Dienstleistungen (Kreuzenstraße Nord und Einzelstandort Neckarsulmer Straße 42) hat das bestehende Gewerbe eine höhere Relevanz für das Gebiet und die gesamtstädtischen Entwicklungsziele

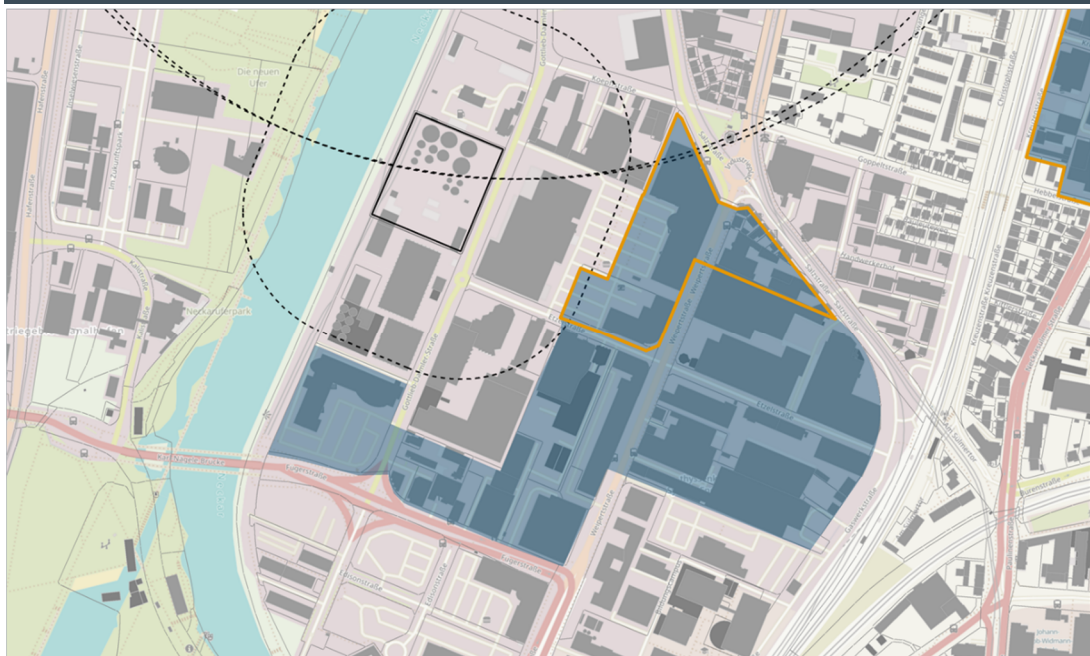
#### Handlungsempfehlungen

- Sofern möglich, städtebauliche Aufwertung der umliegenden Wohnquartiere und Standortbereiche um eine klare Abgrenzung zu den gewerblich geprägten Positivgebieten zu gewährleisten und (nicht zu erwartenden) Trading-Down-Effekte vorzubeugen.



Positivgebiet Weipertstraße / Industrieplatz

Glücksspiel  
geselligkeitsorientierte Angebote



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

- Hauptausdehnung beiderseits der namensgebenden Weipertstraße, zwischen der Gaswerkstraße im Osten, der Fügerstraße im Süden und dem Industriepplatz bzw. der Salzstraße im Norden.
- in westliche Richtung erfolgt die Abgrenzung auf Höhe des Anbieters von Küchen und umfasst die den Bereich des Einzelhandelsbetriebs Modepark Röther.
- Im westlichen Teil des Positivgebietes liegt der Bereich um den sog. Kaisersturm und die dortige Diskothek

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Der Standortbereich ist hinsichtlich seiner Nutzungen heterogen strukturiert. Im Norden des Gebietes befindet sich ein größeres Fachmarktzentrum mit den Anbietern Staples, Cube Bikes, Takko, Rewe, OBI und der BikeArena. Im Süden sind diverse kleinere Fachmärkte vorhanden, aber auch ein größerer Textilfachmarkt. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend durch den Einzelhandel geprägte Standortlage, die v. a. im Westen und Norden verschiedene Betriebe aus dem Bereich Vergnügungsstätten beheimatet. Die städtebauliche Qualität und Strukturen innerhalb des Gebietes sind heterogen. Im Bereich westlich der Weipertstraße wird das Gebiet durch großflächige Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt, während entlang der Salzstraße eine kleinteilige Bebauung besteht. Östlich der Weipertstraße bestehen produzierende Betriebe, wie z.B. Thyssen Krupp

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- siedlungsräumliche Lage, so dass keine Konfliktpotenziale mit Wohngebieten zu erwarten sind.
- insgesamt mäßige städtebauliche Qualität, so dass keine Trading-Down-Effekte durch eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten anzunehmen sind
- Durch die bestehenden Vergnügungsstätten sind die beiden Positivgebiete Weipertstraße und Industriepplatz langjährig als Standort für Vergnügungsstätten etabliert.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die beiden Positivgebiete werden anhand der Nutzungsstrukturen vor Ort abgegrenzt. Zudem wird der Standortbereich in westlicher Richtung durch den dort vorhandenen Störfallbetrieb (Total Deutschland) und den entsprechenden Abstand zu diesem begrenzt.

#### Entwicklungsziele

- Stabilisierung des Standortbereichs. Trotz der Ausweisung als Positivgebiete hat das bestehende Gewerbe eine höhere Relevanz für das Gebiet. Konkurrenzen z.B. zum standortprägenden großflächigen Einzelhandel sind zu vermeiden.

#### Handlungsempfehlungen

- keine



Positivgebiet Gewerbegebiet Böckingen-Nord



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn



### Lage und Umfeld

- Der Bereich ist zwischen den Stadtteilen Neckargartach im Norden und Böckingen im Süden gelegen und im Wesentlichen durch die beiden großflächigen Nutzungen XXXL Bierstorfer / Mömax und Kaufland im Bereich südlich der Neckargartacher Straße, das Modehaus Kohfink und den Polstermöbelanbieter Fischer sowie weitere größere Fachmärkte geprägt.
- Das Umfeld des Standortes ist in Richtung Norden zunächst durch das Freibad Gesundbrunnen und anschließend den Stadtteil Neckargartach geprägt. In Richtung Westen ist das Gebiet zunächst auf Freiflächen und schließlich durch das Klinikum am Gesundbrunnen nördlich der Saarlandstraße und südlich durch Wohnnutzungen geprägt. In Richtung Süden ist weiterer gewerblicher Besitz und schließlich der nördliche Bereich des Stadtteils Böckingen prägend.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Der gesamte Standortbereich wird überwiegend durch größere Einzelhandels- sowie Gewerbebetriebe geprägt. Insbesondere im Norden des Gebietes sind mit den beiden großflächigen Anbietern XXXLutz und Kaufland zwei standortprägende Einzelhandelsbetriebe niedergelassen. Der gesamte Standortbereich ist städtebaulich von eingeschränkter Qualität.
- Im östlichen Standortbereich entlang der Albert-Schäffler-Straße befinden sich mit zwei Spielothek-Standorten und insgesamt sieben Spielhallen.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden
- insgesamt eingeschränkte städtebauliche Qualität im Gebiet und bereits starke Prägung durch den Einzelhandel.
- aufgrund der siedlungsräumlichen Lage und der Entfernung der südlich befindlichen Wohnbebauung ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung leitet sich von den örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten ab. Im Osten begrenzt die Neckartalstraße das Gebiet und im Norden die Saarlandstraße. Nach Westen schließen sich an die Bebauung des Gewerbegebiets Freiflächen und in Richtung Süden, der stärker durch Handwerksbetriebe geprägte südliche Teil des Gewerbegebiets, in dem Vergnügungsstätten durch den bestehenden Bebauungsplan unzulässig sind, an.

#### Entwicklungsziele

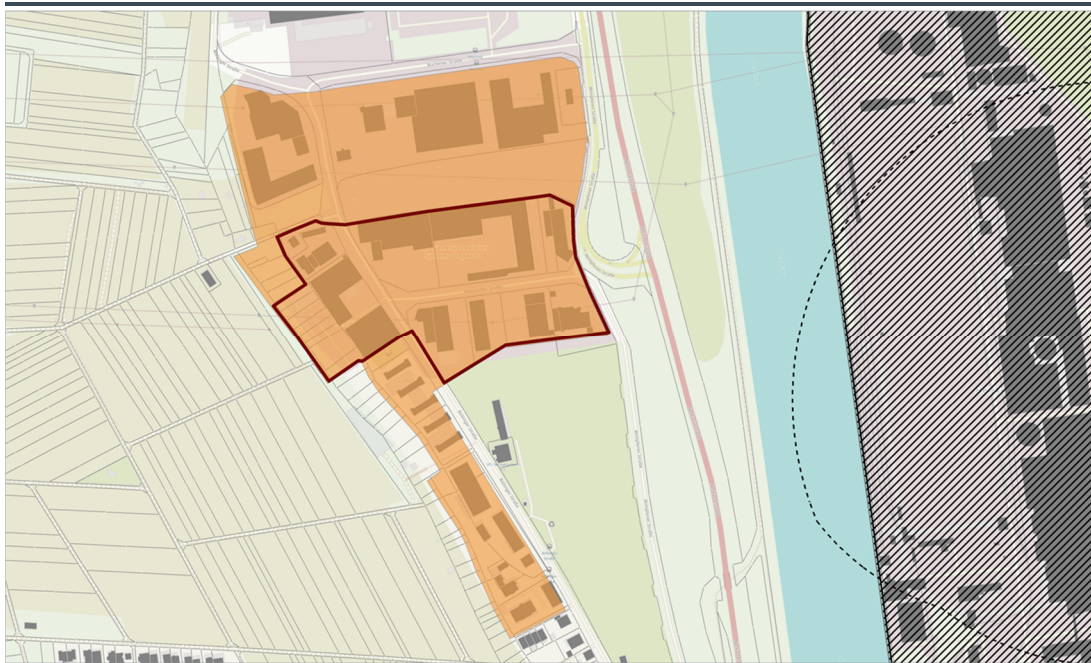
- keine

#### Handlungsempfehlungen

- keine

Positivgebiet Gewerbegebiet Neckarau / Mosbacher Straße

Glücksspiel  
Sexuelle Angebote



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

- Die Positivgebiete befinden sich im Norden des westlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Neckargartach zwischen der Neckartalstraße im Osten und den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Freiflächen. Der Bereich für Spielhallen und Wettbüros erstreckt sich entlang der Böllinger Straße bis über die Buchener und Wimpfener Straße. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Mehrfachspielhalle (Novo Casino).
- Der Bereich der sexuellen Angebote (Positivgebiet Mosbacher Straße) ist deutlich kleiner gefasst als der Bereich für die Glücksspielangebote. Er umfasst lediglich den Bereich südlich und nördlich der Mosbacher Straße sowie unmittelbar westlich dieser.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Der gesamte Standortbereich wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, v. a. kleinere und mittlere Handwerksbetriebe sowie autoaffine Nutzungen und Logistikbetriebe. Es sind jedoch bereits nicht klassische Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Spielhalle im Gebiet vorhanden. Der gesamte Standortbereich ist städtebaulich von eingeschränkter Qualität.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- keine wesentlichen Störpotenziale durch die siedlungsräumlich isolierte Lage nördlich des Stadtteils Neckargartach
- bereits vorhandene Nutzung (Spielhalle) im Gebiet

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Positivgebiets für Glücksspiel ist jenen des Gewerbegebiets Neckarau identisch, welches nach Norden durch das sich anschließende Industriegebiet und nach Süden durch die Wohnbebauung begrenzt wird.
- Die Abgrenzung des Positivgebiets Mosbacher Straße ist wesentlich kleiner, um nicht in Nutzungskonkurrenzen zu den umliegenden Gewerbebetrieben zu treten und einen entsprechend großen Abstand zu den Wohngebieten des Stadtteils Neckargartach zu gewährleisten.

#### Entwicklungsziele

- keine

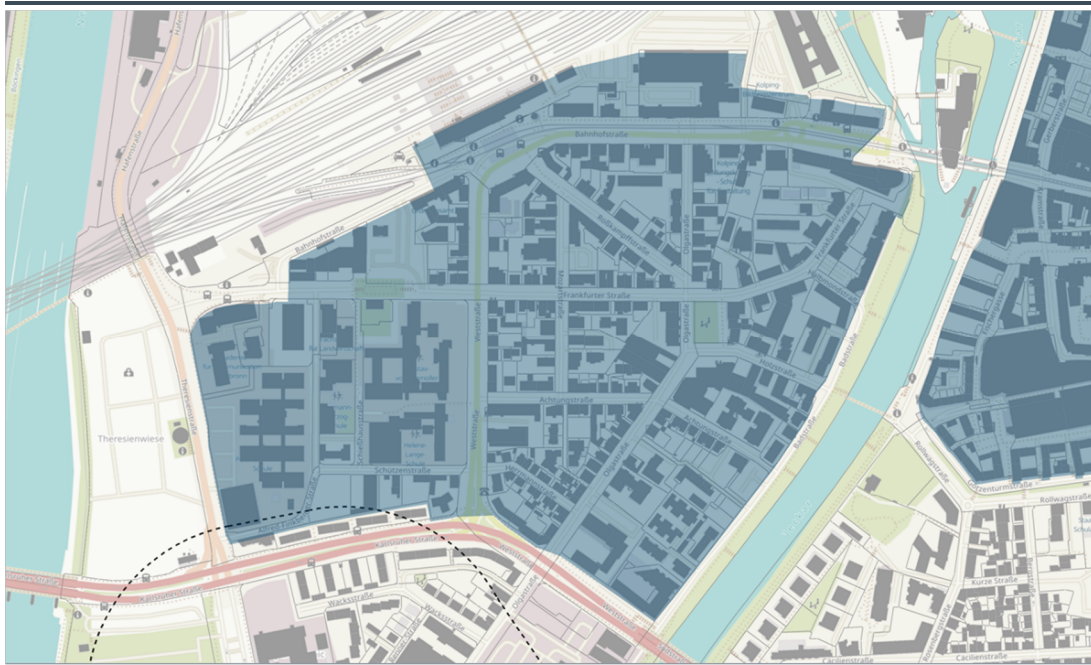
#### Handlungsempfehlungen

- keine



Positivgebiet Bahnhofsvorstadt – eingeschränkt

geselligkeitsorientierte Angebote



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

- Das Positivgebiet Bahnhofsvorstadt erstreckt sich zwischen der Badstraße bzw. dem Neckar im Osten, der Weststraße bzw. Karlsruher Straße im Süden, der Theresienstraße im Westen und der Bahnhofstraße bzw. den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs Heilbronn im Norden.
- Der westliche Standortbereich wird durch die dort vorhandenen Schulen (Gustav-Schmoller-Straße, Helene-Lange-Realschule, Peter-Bruckmann-Schule) geprägt. Zentraler Platz innerhalb des Quartiers ist der Kaiser-Friedrich-Platz, um den sich mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt haben.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

- Insgesamt ist die städtebauliche Qualität innerhalb des Positivgebietes heterogen. Teilweise wurden erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum getätigt, während andererseits Investitionsbedarf besteht. Das gesamte Positivgebiet wird mit Ausnahme des Bereichs entlang der Bahnhofstraße und um die Schulen überwiegend durch Wohnungen sowie kleinere Gewerbebetriebe, Einzelhandel und Gastronomie geprägt.
- Insgesamt wird das Gebiet im Norden stark durch den dort befindlichen Hauptbahnhof und die damit zusammenhängenden Verkehre entlang der Bahnhofstraße geprägt. Dort verläuft auch die Stadtbahnlinie in die Innenstadt. Die Weststraße bzw. Karlsruher Straße im Süden des Quartiers ist eine der wichtigsten Ost-West-Achsen und schließt die westlich des Neckars befindlichen Stadtteile Böckingen und Neckargartach an die Kernstadt an. Westlich grenzt zudem die Theresienwiese an, die häufig für größere Veranstaltungen genutzt wird.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

- Vergnügungstättchen im Gebiet vorhanden (v.a. Kaiser-Friedrich-Platz / Frankfurter Straße / Olgastraße)

### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung ist anhängig von der Siedlungsstruktur und den städtebaulichen Zäsuren. Nach Norden begrenzt die Bahnlinie, nach Osten der Neckar das Gebiet. Nach Westen schließt sich die Theresienwiese an und nach Süden stellt die West- bzw. Karlsruher Straße eine Zäsur dar, zudem ist der Bereich südlich dieser gewerblich geprägt.

### Entwicklungsziele

- keine

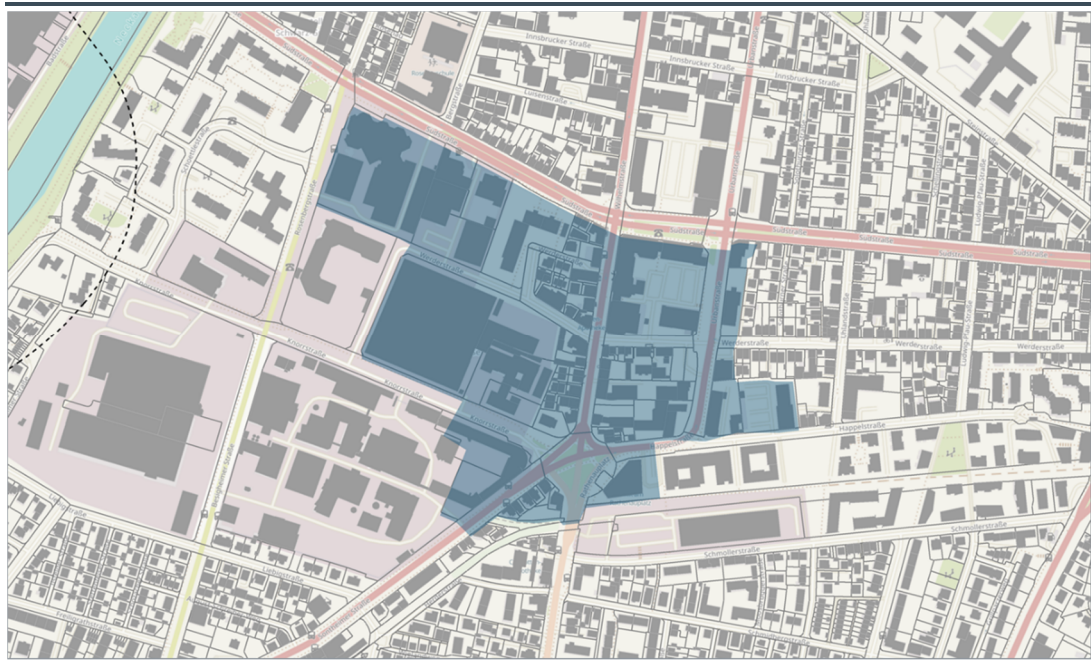
### Handlungsempfehlungen

- Stärkung und weitere Belebung des zentralen Kaiser-Friedrich-Platzes. Dort haben sich in den vergangenen Jahren mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt, die zu einer Aufwertung des Platzes geführt haben.
- Weitere städtebauliche Aufwertung des Quartiers, gerade in den Nebenlagen, um mögliche Trading-Down-Effekte zu verhindern.
- Stärkere Anbindung an die Innenstadt



### Positivgebiet Südstadt

#### geselligkeitsorientierte Angebote



GMA-Bewertungen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn



### Lage und Umfeld

---

- Das Positivgebiet Südstadt erstreckt sich entlang der Wilhelmstraße bis zur Südstraße und wird im Süden durch den Rathenauplatz sowie die Knorrstraße begrenzt. Im Westen bildet die Rosenbergstraße die Grenze.
- Das Umfeld des Positivgebiets wird nach Westen und Osten bzw. Südosten durch die anschließende Wohnbebauung geprägt. Lediglich in südwestlicher Richtung schließt sich ein Gewerbegebiet an.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

#### Städtebau

---

- Das Positivgebiet bzw. der Standortbereich ist stark heterogen genutzt. Entlang der Wilhelmstraße befinden sich eine Vielzahl von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, während die rückwärtigen Bereiche entlang der Werderstraße teilweise durch Wohnen, aber auch durch größere Gewerbebetriebe (v. a. Autohäuser) geprägt werden.
- Die städtebauliche Qualität des Standortbereiches ist insgesamt mittlerer Qualität. Teilweise verfügen Gebäude über erhebliche Sanierungsbedarfe, andererseits werden und wurden im Bereich und den Rathenauplatz am ehemaligen Südbahnhof umfangreiche Stadtentwicklungsmaßnahmen durchgeführt, so dass dort ein hochwertiges Stadtquartier entstanden ist, welches jedoch nicht mehr Teil des Positivgebietes ist. Insgesamt ist der Standortbereich stark verkehrsbelastet und insbesondere entlang der Wilhelmstraße von geringer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

---

- bestehende Standorte in der Wilhelmstraße und der Werderstraße
- geringe städtebauliche Qualität durch die hohe Verkehrsbelastung v. a. entlang der Wilhelmstraße
- keine bzw. geringe Konfliktpotenziale zu vorhandenen Nutzungen.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Positivgebiets ist durch die angrenzenden Wohnlagen und Hauptverkehrsstraßen vorgegeben.

#### Entwicklungsziele

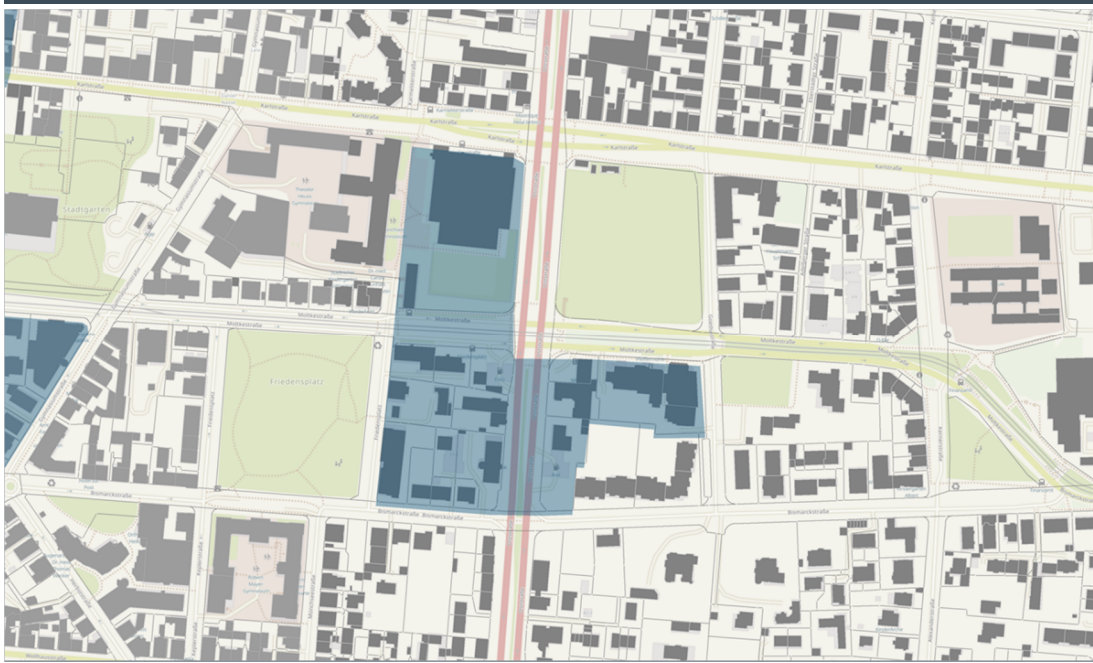
- keine

#### Handlungsempfehlungen

- Nach der Fertigstellung des Südbahnhof-Quartiers ist davon auszugehen, dass die weitere städtebauliche Entwicklung in Richtung nördlich des Rathenauplatzes erfolgt und auch dort der Druck für eine städtebauliche Neugestaltung zunehmen wird. Dort bestehen grundsätzlich noch Möglichkeiten für eine Neu- und Umgestaltung des Gebietes

Positivgebiet Oststraße / Moltkestraße

geselligkeitsorientierte Angebote



GMA-Aufnahmen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

---

- Das Positivgebiet Oststraße / Moltkestraße befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Heilbronn entlang der Oststraße und der Moltkestraße. Begrenzt wird es im Süden durch die Bismarckstraße und im Norden durch die Karlstraße.
- Das Umfeld des Positivgebietes wird weitgehend durch sich anschließende Wohngebiete geprägt. Nordöstlich des Gebietes liegt mit dem Mönchsee-Gymnasium eine weiterführende Schule. Westlich, in Richtung Innenstadt werden die Wohngebiete zunehmend durch einen Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben durchmischt.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

---

#### Städtebau

---

- Der Standortbereich ist insgesamt überwiegend gewerblich geprägt; so sind dort neben den beiden Spielhallen und einem Schnellrestaurant ein Rewe-Markt an der Goethestraße und zwei Tankstellen entlang der Oststraße vorhanden. Im rückwärtigen bzw. westlichen Standortbereich entlang des Friedensplatzes sind zudem Büronutzungen vorhanden.
- Der gesamte Standortbereich ist von städtebaulich mittlerer bis minderer Qualität, insbesondere entlang der Moltkestraße und der Oststraße sind kaum städtebaulichen Qualitäten vorhanden. Entlang des Friedensplatzes sind der Zustand der Gebäude sowie die städtebauliche Qualität vergleichsweise hoch. Der Standortbereich wird stark durch die Verkehrsinfrastruktur geprägt, so ist die Oststraße eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen Heilbronn (Bundesstraße). Zudem verkehrt entlang der Moltkestraße in West-Ost-Richtung die Stadtbahn aus den östlichen Siedlungsbereichen Heilbronn in die Innenstadt. Des Weiteren wird das Positivgebiet und sein Umfeld regelmäßig durch Veranstaltungen genutzt.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

---

- langjährig etablierter Bestandsstandort (zwei Spielhallen)
- städtebaulich minderwertige Qualität ohne Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale entlang der Oststraße
- innerhalb des Positivgebietes keine nennenswerten Konfliktpotenziale oder Nutzungskonkurrenzen zu anderen Gewerbebetrieben oder Wohngebäuden.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Abgrenzung des Positivgebiets ist durch die angrenzenden Wohnlagen und Hauptverkehrsstraßen vorgegeben.

#### Entwicklungsziele

---

- keine

#### Handlungsempfehlungen

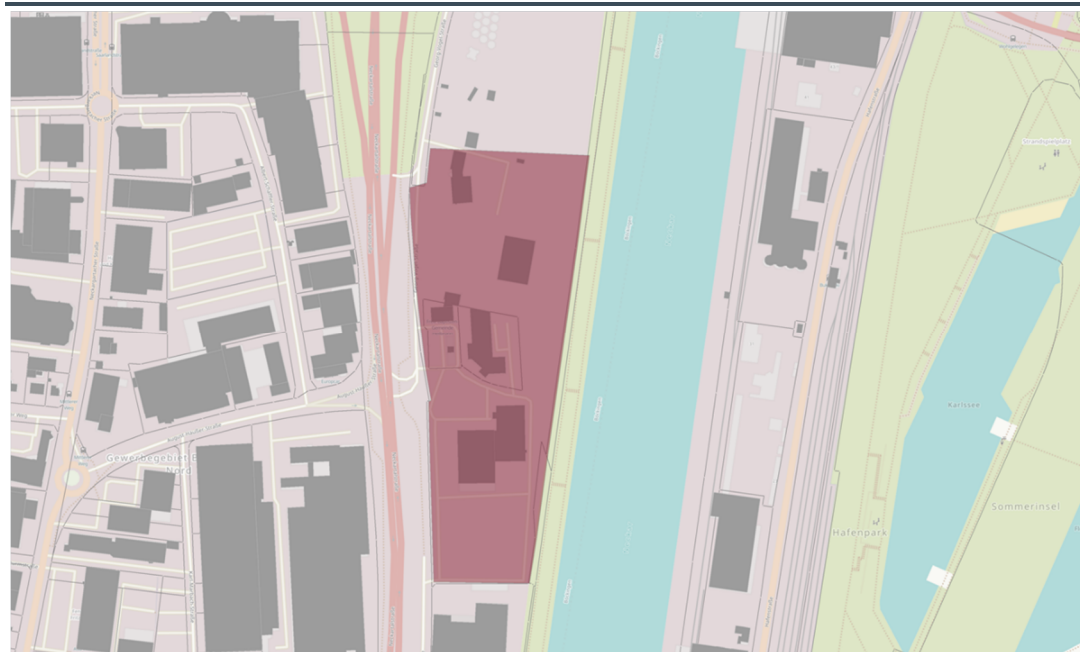
---

- keine



### Positivgebiet Georg-Vogel-Straße

#### Sexuelle Angebote



GMA-Bewertungen 2021, Kartengrundlage Stadt Heilbronn

### Lage und Umfeld

---

- Das Positivgebiet Georg-Vogel-Straße umfasst den Bereich östlich der Neckartalstraße um die nördliche Georg-Vogel-Straße mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben.
- Das Standortumfeld ist ausschließlich gewerblich bzw. durch die bestehenden Verkehrsachsen geprägt. Ein Anschluss an sensible Nutzungen ist nicht vorhanden.

### Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

---

#### Städtebau

---

- Standortbereich ist durch einzelne Gewerbebetriebe geprägt und im Falle des Bereichs an der Georg-Vogel-Straße über eine eigene Abfahrt an die Neckartalstraße angeschlossen. Die Standortqualität ist im gesamten Standortbereich von eher unterdurchschnittlicher Qualität.

#### Eignungskriterien für die Ausweisung als Positivgebiet

---

- Vergnügungsstätten sind bereits im Gebiet vorhanden
- aufgrund der siedlungsräumlich isolierten Lage ist nicht mit Stör- oder Konfliktpotenzialen zu sensiblen Nutzungen aus dem Umfeld oder innerhalb des Gebiets zu rechnen.
- bedingt durch die städtebauliche Qualität und Vorprägung des Standortbereichs ist nicht mit Trading-Down-Effekten durch eine Ansiedlung bzw. die Ausübung sexueller Dienstleistungen zu rechnen.

#### Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

---

- Die Abgrenzung leitet sich von den örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten ab. Im Osten begrenzt der Neckar das Gebiet und Norden die Saarlandstraße. Nach Westen ist als Barriere auf die Neckartalstraße hinzuweisen. Ein verkehrlicher Anschluss an die Betriebe bzw. den Bereich unmittelbar südlich des Gebiets besteht lediglich zu Fuß. Das südliche Standortumfeld ist durch eine eigene Zu- und Abfahrt an die Neckartalstraße angeschlossen.

#### Entwicklungsziele

---

- keine

#### Handlungsempfehlungen

---

- keine
-

## 2.2 Negativgebiete

Im Unterschied zu den im vorherigen Kapitel definierten Positivgebieten sind im restlichen Stadtgebiet von Heilbronn Spielhallen und Wettbüros (inkl. Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar), sonstige Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe nicht zulässig und als Negativgebiete zu definieren. Die Begründungen für einen Ausschluss der o. g. Nutzungen in diesen Negativgebieten erfolgt auf der Maßstabsebene des Quartiers. Einige Gebiete weisen hierbei einen höheren Ansiedlungsdruck auf als große Teile des sonstigen Stadtgebietes von Heilbronn.<sup>33</sup>

### 2.2.1 Sensible Nutzungen

Gebiete, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Kinder- und Jugendeinrichtungen befinden, sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung kann insofern bereits Rechnung getragen werden, als sich der größte Teil dieser sensiblen Einrichtungen im Bereich von Wohngebieten gemäß BauNVO befinden, in denen Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe grundsätzlich unzulässig sind. Mit den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes und der darin enthaltenen Festsetzung von Mindestabständen zu Einrichtungen für Jugendliche ist darüber hinaus eine gesetzliche Grundlage zum Schutz entsprechender Einrichtungen gegeben. Dieser Schutz gilt jedoch nur gegenüber Spielhallen.

### 2.2.2 Wohngebiete

Die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume sind aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes geeignet und müssen daher als Negativgebiete gelten. Das größte Störpotenzial (vgl. Kapitel II.2.1 und III.2.1) ist dabei der von den Betrieben bzw. den Kunden ausgehende Lärm. Dazu zählt neben dem An- und Abfahrtsverkehr v.a. der Lärm, welcher durch das Aufhalten im Umfeld der Betriebe entsteht. Hier kann es zudem zu Vandalismus oder Verunreinigungen (z.B. öffentliches Urinieren) durch Besucher kommen. Durch Veranstaltungen entstehender Lärm ist zwar grundsätzlich auch möglich, aufgrund der bestehenden Schallschutzverordnungen in der Praxis aber von geringer Relevanz.

In Heilbronn betrifft dies die folgenden Gebiete:

- /// den Wohnbereich nördlich der Innenstadt unterhalb des Wartbergs
- /// die Wohngebiete im Heilbronner Osten
- /// den Wohnbereich südlich des Südbahnhofes bis zur Sontheimer Landwehr
- /// die Wohngebiete an den Ortsrandbereichen der Stadtteile

<sup>33</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept nur als konzeptioneller Rahmen für die anstehenden Bebauungsplanänderungen gelten kann. Für sämtliche Teilbereiche des Stadtgebietes ist eine detaillierte städtebauliche Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Parzellenebene nicht zielführend. Hier sollte bei Bedarf auf Basis der Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzeptes gezielt einzelne Bebauungspläne überprüft und ggf. angepasst werden.



### 2.2.3 Heilbronn Kernstadt – Innenstadt

Der Bereich der Innenstadt wird in ihrer Gesamtheit als eingeschränktes Positivgebiet für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten und für Randbereiche als eingeschränktes Positivgebiet für Glücksspiel definiert (vgl. S. 60). Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Prostitutionsbetriebe werden ausgeschlossen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten mit einer Beschränkung auf Untergeschosse bzw. Obergeschosse zugelassen. Spielhallen sind in der Innenstadt aufgrund des notwendigen Mindestabstandes zu Einrichtungen für Jugendliche unzulässig.

Hintergrund dieser Festlegung ist einerseits der Schutz der Innenstadt als dem oberzentralen Einkaufsbereich Heilbronns v.a. vor Trading-Down-Prozessen durch bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, auf der anderen Seite die Berücksichtigung des Beitrages geselligkeitsorientierter - und damit der Gastronomie vergleichbarer - Vergnügungsstätten als einer zur Attraktivität der Innenstadt beitragenden Nutzung. Dem Schutz des Einkaufsbereiches vor Beeinträchtigungen wird dadurch Rechnung getragen, dass diese Nutzungen über eine differenzierte Festsetzung der geschossweisen Zulässigkeit nach § 9 Abs. 3 BauNVO in ihrer Zulässigkeit auf die Ober- bzw. Untergeschosse beschränkt werden.

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Heilbronn als Oberzentrum nicht möglich. Bedingt durch die Größe der Stadt Heilbronn und ihrer regionalen Bedeutung, sind sog. kerngebietstypische Vergnügungsstätten grundsätzlich in der Innenstadt zuzulassen. Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, gehören nicht zu diesen typischen Nutzungen und können auch nicht mit dem Argument eine Angebotsvielfalt in Kernstadtbereichen vorzuhalten, in der Innenstadt von Heilbronn zugelassen werden.

#### **Nordstadt**

Nördlich der Innenstadt zwischen der Bahnlinie Heilbronn-Crailsheim, der Weinsberger Straße und der Paul-Göbel-Straße befindet sich die Nordstadt. Dieses Quartier ist im östlichen Teil zwischen Paul-Göbel-Straße und Gartenstraße deutlich durch Wohnnutzungen bestimmt. Westlich der Gartenstraße findet sich eine stärkere Durchmischung mit öffentlichen Nutzungen (Schulen) und gewerblichen Nutzungen, die blockspezifisch unterschiedliches Gewicht haben; teilweise nimmt die gewerbliche Nutzung fast den gesamten Block ein, teilweise konzentriert sie sich im Blockinnenbereich. Als ein sehr heterogener Teilbereich ist das Gebiet beidseits der Paulinenstraße anzusehen, in dem sich eine starke Mischung aus Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Gastronomie und Gewerbe findet, wobei die Nutzungen teilweise einen provisorischen Charakter bzw. eine Funktion als Zwischennutzung erkennen lassen. An der Paulinenstraße finden sich Vergnügungsstätten (z.B. zwei Spielhallenstandorte). Insgesamt macht dieser Teilbereich den Eindruck eines Quartiers im Umbruch. So wurde beispielsweise durch den Bau der Stadtbahn die Verkehrsführung grundlegend verändert und die Paulinenstraße entlastet. Um diese Entwicklungen nicht zu gefährden, sollten Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

### **Oststadt und Bereich Bismarckstraße**

Der Bereich zwischen der Weinsberger Straße im Norden und Bismarckstraße im Süden sowie der Allee im Westen und der Oststraße im Osten wird mit Ausnahme der Blocks an der Allee (Prägung durch Einzelhandel, Dienstleistungs- und Büro- sowie Freizeiteinrichtungen – Harmonie) überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt, aber aufgrund der Innenstadtnähe auch in zweiter Reihe in hohem Maße von Bürodienstleistungen durchsetzt ist und zwischen Karlstraße und Moltkestraße von einem Bereich öffentlicher Nutzungen (Schulen) unterbrochen wird. Darüber hinaus finden sich in diesem Bereich verschiedene Parkanlagen. Vergnügungstätten finden sich in der Bauzeile an der Allee sowie im Bereich der Kreuzung Moltkestraße/Oststraße. Die Struktur erscheint weitgehend homogen, kritische Zonen sind nicht erkennbar. Da bisher mit Ausnahme des Bestandsstandorts an der Moltkestraße/Oststraße und entlang der Allee keine Vergnügungstätten vorhanden sind, sollten diese Nutzungen ausgeschlossen werden, um den Bereich vor städtebaulichen Trading-Down-Effekten zu schützen.

### **Südstadt und Gewerbegebiet Knorrstraße**

Die Südstadt und das Gewerbegebiet Knorrstraße stellen einen städtebaulich heterogenen Standortverbund dar. Der östliche Teilbereich zwischen der Moltkestraße im Norden sowie der Ost- und Südstraße, bis zur Urbanstraße wird durch eine blockweise Wohnnutzung dominiert, allerdings finden sich auch öffentliche Einrichtungen in größerem Umfang (Landratsamt, Justizvollzugsanstalt, Schulen) sowie v. a. im Randbereich des Südbahnhofes verschiedene gewerbliche Nutzungen. Vergnügungstätten oder Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Der Bereich zwischen Wilhelmstraße und Urbanstraße unter Einschluss der Blockzeilen beidseits der genannten Straßen stellt insofern einen speziellen Teilbereich dar, als er einen Versorgungsbereich für die südliche Innenstadt bildet. Die Blockstruktur zwischen den genannten Straßen setzt sich in hohem Maße aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit einzelnen gewerblichen Nutzungen zusammen. Hier befinden sich entlang der Wilhelmstraße einzelne Vergnügungstätten. Insbesondere dieser Standortbereich wurde im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn als B-Zentrum mit einem Neuordnungsbedarf und Entwicklungspotenzialen eingestuft. Dazu trägt v.a. die Entwicklung des ehemaligen Südbahnhofgeländes bei.

Dort wird bzw. wurde ein Wohn- und Geschäftsquartier entwickelt, in dem neben Einzelhandelsbetrieben v.a. hochwertige Wohngebäude vorhanden sind.

Der dritte Teilbereich liegt westlich davon zwischen dem Neckar und der Wilhelmstraße im Umfeld der Knorrstraße. Während der Bereich am Neckar überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, besteht der südliche Teil – besonders zwischen Südstraße und Knorrstraße – aus gewerblichen Nutzungen und stellt den Übergang zum südlich angrenzenden Industriebereich dar.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen – in großen Teilen Wohnen – und den aktuellen Entwicklungen bzw. Entwicklungsperspektiven des Quartiers, ist mit Ausnahme des als Positivbereich ausgewiesenen Bereichs, ein Ausschluss von Vergnügungstätten und Betrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, zur Stabilisierung und Vermeidung von Trading-Down-Effekten in diesen Bereichen erforderlich.

### **Südliche Bahnhofsvorstadt und Telefunkenpark**

Zum erweiterten Innenstadtgebiet ist auch die Bahnhofsvorstadt zu rechnen, welche sich zwischen Neckar, Kanalhafen und der Bahnlinie Heilbronn/Neckarsulm befindet. Das Gebiet ist von der eigentlichen Innenstadt durch den Neckar getrennt und hat einen eigenständigen Charakter. Strukturell ist das Quartier durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen bestimmt, die sich im Bereich zwischen Bahnhofstraße/Bahnlinie, Karlsruher Straße und Neckar befinden. Das Quartier macht den Eindruck eines in Wandlung befindlichen Bereiches mit einem hohen Migrationsanteil. Insbesondere um den Kaiser-Friedrich-Platz sind in den letzten Jahren Gastronomiebetriebe entstanden, die Besucher aus anderen Stadtquartieren anziehen. Innerhalb des Gebiets sind bereits einzelne Vergnügungsstätten (v.a. Wettbüros) vorhanden. Aufgrund der positiven Entwicklungen, die zu einer Aufwertung der Bahnhofsvorstadt geführt haben, sollte eine weitere Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten mit sexuellen Inhalten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes vermieden werden. Diese könnten zu einer erneuten Abwertung einzelner Standortbereiche (v.a. Kaiser-Friedrich-Platz) innerhalb des Quartiers führen.

Der Telefunkenpark unmittelbar südlich der Bahnhofsvorstadt befindet sich derzeit in einem baulichen und nutzungsstrukturellen Wandel. Nachdem der Standort in der Vergangenheit durch eine nachlassende Nachfrage und einen zunehmenden Leerstand geprägt war, haben sich neue Unternehmen auf dem Areal angesiedelt und die bestehende Bausubstanz wird saniert bzw. teilweise durch Neubauten ersetzt oder ergänzt. Im Zuge dieser Entwicklung soll ein hochwertiger, innenstadtnaher Gewerbestandort mit dem Schwerpunkte Forschung und Entwicklung entstehen. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sowie von Betrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, würde diesen Zielen widersprechen.

### **Neckarbogen**

Nach der BUGA 2019 soll nun sukzessive ein neuer Stadtteil entstehen, der in den kommenden Jahren weiter aufgesiedelt werden soll. Perspektivisch ist ein überwiegend gemischt-genutzter Stadtteil mit ca. 3.500 Einwohnern und ca. 1.000 Arbeitsplätzen sowie öffentlichen Einrichtungen angedacht. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebiets und seines städtebaulichen Anspruchs, sowie den erheblichen finanziellen Aufwendungen, die im Rahmen der Flächenkonversion bzw. Schaffung des Quartiers geleistet wurden, sollten mögliche Trading-Down-Effekte durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes unbedingt vermieden werden.

### **Businesspark Schwabenhof und Gewerbegebiet Stuttgarter Straße**

Der Businesspark Schwabenhof und das Gewerbegebiet Stuttgarter Straße sind durch ihre exponierte Lage an einer wichtigen Zugangsstraße nach Heilbronn (L 1111, Verbindung zur Anschlussstelle Heilbronn-Untergruppenbach der A 81) und der Entwicklung als hochwertiger Standort mit einem Schwerpunkt auf Bürodienstleistungen (v.a. Businesspark Schwabenhof) in den vergangenen Jahren als gestalterisch anspruchsvoller Standort entwickelt worden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Prostitutionsbetrieben würde den Charakter des Standortes empfindlich stören und die weitere Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele gefährden.

## **Industriegebiet am Neckar und Industriegebiet Osthafen**

Die Industriegebiete am Neckar und Osthafen würden sich in Teilbereichen grundsätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen. Mit Ausnahme des Bestandsstandorts „Weipertzentrum“ sind Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten aufgrund der Störfallproblematik nicht zulässig. Ferner soll der Bebauungsgebietscharakter als Gewerbe- bzw. Industriegebiet durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten gesichert werden. Zudem würden diese Teile des Gebietes im Hinblick auf deren Entwicklungsziele gefährden.

### **2.2.4 Stadtteil Böckingen**

#### **Alt-Böckingen**

In Alt-Böckingen ist ein zentraler Versorgungsbereich zusammen mit den angrenzenden Bereichen des Stadtteils Böckingen vorhanden, der auch eine wichtige Versorgungsfunktion für andere Stadtteile übernimmt. Hier haben sich bereits in der Vergangenheit entlang der Ludwigsburger Straße bzw. Klingenberger Straße Leerstände entwickelt. Daher gilt es dort weitere Abwertungs- bzw. Trading-Down-Prozesse zu verhindern, die eine Beeinträchtigung des Versorgungszentrums darstellen, insbesondere dann, wenn durch Umnutzung von Handelsimmobilien das Entwicklungspotenzial des Stadtteils behindert wird.

Vergnügungsstätten können darüber hinaus Trading-Down-Prozesse in Gang setzen und die Entwicklungsfähigkeit des Zentrums beeinträchtigen. Darüber hinaus könnten Vergnügungsstätten die angrenzend und im Zentrum gelegenen Wohnnutzungen stören. In Alt-Böcken gab es bereits Beschwerden aufgrund von Ruhestörungen, die durch Shisha-Bars verursacht wurden.

#### **Bereich Sonnenbrunnen**

Der Bereich Sonnenbrunnen, die sog. „Neue Böckinger Mitte“ wurde in den vergangenen Jahren neu gebaut bzw. entwickelt und stellt durch seine Funktion als zentrale Nahversorgungslage, welche die bestehenden Nutzungen entlang der Ludwigsburger bzw. Klingenberger Straße ergänzt, einen wichtigen Brückenschlag über die bisher den Stadtteil trennende Bahnlinie dar. Bisher sind in diesem Bereich keine Vergnügungsstätten vorhanden und sollten auch nicht angesiedelt werden, da sonst die Standortqualität sinkt und das stadtplanerische Entwicklungsziel des Zusammenwachsens der beiden Teile von Böckingen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

#### **Gewerbegebiet Böckingen-Nord**

Das Gewerbegebiet Böckingen-Nord bzw. der Teilbereich zwischen der Steinäckerstraße/Limesstraße im Süden und der August-Häussler-Straße im Norden wird durch unterschiedliche Nutzungen (Produzierendes Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel) geprägt. Entlang der Neckargartacher Straße sind zudem Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der Nutzungskonkurrenzen und potenzieller Störpotenziale zu den südlich angrenzenden Wohngebieten sollte eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen werden.

#### **Gewerbegebiet Böckingen-West**

Im Gewerbegebiet Böckingen-West, das verhältnismäßig isoliert liegt, sind nur einzelne verstreute Grundstücke ungenutzt. Die Nutzung besteht weitgehend homogen aus gewerblichen Nutzungen, Fehlnutzungen sind nicht vorhanden. Das städtebauliche Niveau ist akzeptabel



ohne überdurchschnittliche Qualitäten, aber auch ohne städtebauliche Defizite. Vergnügungsstätten sind bereits durch den bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine Ansiedlung weiterer Betriebe ist damit nicht möglich.

### 2.2.5 Stadtteil Sontheim

#### Alt-Sontheim

Der Ortskern von Sontheim wird durch eine kleinteilige Bebauung geprägt und hat sich sein Erscheinungsbild weitgehend bewahrt. Der Bereich wird überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt, wobei einzelne Gastronomie- oder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind. Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden. Die bestehenden Strukturen im Ortskern sollen vor Trading-Down-Prozessen geschützt werden. Daher soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben verhindert werden.

#### Bereich Friedrich-Ackermann-Straße

Der Bereich zwischen dem Ortskern von Sontheim und dem Gewerbegebiet Sontheim-Nord entlang der Friedrich-Ackermann-Straße wird nahezu ausschließlich durch die Wohnnutzung geprägt. Im Falle einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes wäre mit erheblichen Störpotenzialen zu rechnen. Folglich sind diese Nutzungen im Bereich auszuschließen.

#### Gewerbegebiet Sontheim-Nord

Der Stadtteil wird nördlich durch das Gewerbegebiet Sontheim-Nord abgeschlossen, das sich zwischen Max-Planck-Straße und Kolpingstraße befindet und von der Robert-Bosch-Straße im Osten und der Leibnizstraße im Westen begrenzt wird. Das Gebiet wird weitgehend durch produzierendes Gewerbe und Handwerk genutzt, lediglich zwischen Pilgramstraße und Mauerstraße finden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen, zwischen denen sich auch eine Spielhalle befindet. Um Nutzungskonkurrenzen zu den umliegenden, überwiegend kleinen Betrieben und eine städtebauliche Abwertung des Standortbereiches zu verhindern, sind weitere Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen.

### 2.2.6 Stadtteil Neckargartach

#### Ortskern Neckargartach

Der Bereich stellt den zentralen Versorgungsbereich und die angrenzenden Bereiche des drittgrößten Heilbronner Stadtteils dar. Im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept wird die zukünftige Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Neckargartach kritisch gesehen. Die Leinbachpassage sowie der Magnetbetrieb Penny weisen Modernisierungsbedarf auf. Durch die starke verkehrliche Belastung ist zudem die Aufenthaltsqualität begrenzt. Perspektivisch gilt es, die Versorgungsfunktion langfristig zu sichern.

Eine Ansiedlung zusätzlicher Vergnügungsstätten kann beginnende Abwanderungstendenzen verstärken und die zukünftige Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereiches weiter beeinträchtigen. Die angestrebte Stärkung des Bereiches würde damit ernsthaft in Frage gestellt. Bereits jetzt sind erste Umwidmungen von Ladenlokalen zu Vergnügungsstätten zu beobachten. Auch die im Ortskern von Neckargartach vorhandene Wohnfunktion würde durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt.

### **Industriepark Böllinger Höfe, Industriegebiet Neckarau (teilweise)**

Der Industriepark Böllinger Höfe stellt den zentralen Standort für die Ansiedlung industrieller und anderer (potenziell) erheblich belästigender Betriebe dar. Die derzeitige Nutzung entspricht bisher dieser Ausweisung und ist überwiegend durch großflächige Betriebe geprägt.

Eine Nutzung durch Vergnügungsstätten ist in weiten Teilen des Gebietes aufgrund der Ausweisung als Industriegebiet ohnehin nicht möglich und würde in den Randbereichen eine Beeinträchtigung der zukünftigen industriell-gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten.

Der nördliche Teil des Industriegebiets Neckarau eignet sich aufgrund seiner Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort, sowie seiner Ausweisung als Industriegebiet nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Der Bereich ist durch die Bestandsbetriebe vollständig belegt. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe würden mögliche Entwicklungsvorhaben der Betriebe beeinträchtigen.

### **2.2.7 Stadtteil Biberach**

#### **Ortskern Biberach**

Der Ortskern besteht überwiegend aus einem gemischt genutzten Bereich entlang der Unterlandstraße, der die Nahversorgungslage von Biberach bildet. An diesen Bereich schließen sich nördlich und südlich Wohngebiete an. Vergnügungsstätten sind dort bisher keine vorhanden. Mit Blick auf die Aufrechterhaltung dieser Versorgungsfunktion und die Abwehr von negativen städtebaulichen Entwicklungen, die diese Funktion gefährden können, aber auch den Störpotenzialen gegenüber den Wohngebieten, sind in im Ortskern die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes auszuschließen.

#### **Gewerbegebiet Biberach**

Am Ortseingang des Stadtteils befindet sich das Gewerbegebiet Biberach, das bis auf wenige Grundstücke voll belegt ist und von mehreren Großbetrieben des Logistikgewerbes sowie einer Reihe kleingewerblicher Nutzungen geprägt wird. Derzeit wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der im gesamten Gewerbegebiet Biberach Vergnügungsstätten, Bordelle und sonstige Einrichtungen des Prostitutionsgewerbes als unzulässige Nutzung festsetzen soll.

### **2.2.8 Stadtteil Kirchhausen**

#### **Ortskern Kirchhausen**

Der eigentliche Ortskern zwischen Schlossstraße, Deutschritterstraße und Wimpfener Weg ist städtebaulich durch die vormals dominierende Landwirtschaft geprägt. Er besteht im Wesentlichen aus einer weitgehend homogenen Wohnlage, untersetzt mit einzelnen Handelsbetrieben, die die Nahversorgung übernehmen, sowie einzelnen gewerblich / handwerklichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Vergnügungsstätten sind im Stadtteil Kirchhausen keine vorhanden. Aufgrund der Störpotenziale gegenüber der Wohnnutzung und zum Schutz der bestehenden Nutzungsstrukturen sind Vergnügungsstätten und Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten im Ortskern Kirchhausen auszuschließen.

#### **Gewerbegebiet Kirchhausen**

Abgesetzt von der Ortslage befindet sich etwa 1 km östlich von Kirchhausen das Gewerbegebiet Kirchhausen. Das Gebiet wird derzeit von Handwerks- und kleineren Gewerbebetrieben genutzt, gebietsfremde Nutzungen befinden sich außer einem Gasthaus nicht im Gebiet.

Räumlicher Entwicklungsspielraum ist im nördlichen Bereich vorhanden, wo derzeit eine neue Erschließungsstraße gebaut wird. Um die positive Entwicklung und die Homogenität des Gebietes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind im Gewerbegebiet Kirchhausen Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes auszuschließen.

### 2.2.9 Stadtteil Klingenberg

#### Ortskern Klingenberg

Die Ortsmitte von Klingenberg wird, wie andere kleinere Stadtteile von Heilbronn auch überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Wesentliche Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote sind nicht vorhanden. Diese gewachsenen Strukturen gilt es zu schützen, weshalb Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes aufgrund ihrer Störpotenziale dort nicht zulässig sind.

#### Bereich Theodor-Heuss-Straße

Der Bereich entlang der Theodor-Heuss-Straße stellt die zentrale Ortsdurchfahrt in Klingenberg dar. Mit Ausnahme eines kleinen gewerblich genutzten Teils am östlichen Ortseingang (v.a. Autohandel) wird der Bereich durch Wohngebäude beidseitig der Straße geprägt. Bedingt durch die teilweise starke Verkehrsbelastung ist der Bereich ohnehin von Trading-Down-Effekten gefährdet, entsprechend sind weitere potenziell negative Einflussfaktoren, wie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes zu verhindern.

### 2.2.10 Stadtteil Horkheim

#### Ortskern Horkheim

Der Ortskern von Horkheim wird überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Erklärtes Ziel ist es, die bestehenden Nutzungsstrukturen als auch die städtebauliche Struktur zu schützen und die dominierende Wohnnutzung vor Störungen durch Vergnügungsstätten oder Betrieben des Prostitutionsgewerbes zu bewahren. Folglich sollen diese Betriebe im Ortskern von Horkheim ausgeschlossen werden.

#### Gewerbegebiet Horkheim

Der nördliche Ortsrand von Horkheim wird durch das Gewerbegebiet zwischen Amsterdamer Straße und der Unteren Kanalstraße gebildet, das vollständig belegt ist und in erster Linie von Kleingewerbe und Handwerk genutzt wird. Um Nutzungskonkurrenzen zu den bestehenden Betrieben und eine städtebauliche Abwertung des Standortbereiches zu verhindern, sind Vergnügungsstätten und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen.

### 2.2.11 Künftige Gewerbegebiete

Um den hohen Bedarf an gewerblichen Bauland im Oberzentrum Heilbronn zu decken, sollen neue Gewerbegebiete erschlossen werden. Für das derzeit in Vorbereitung befindliche Gewerbegebiet „Sontheim-Süd“ an der Gemarkungsgrenze zu Flein und Talheim ist ein Branchenmix aus produzierenden Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie Logistik geplant. Darüber hinaus wird im Stadtteil Neckargartach, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe, der KI-Innovationspark Steinäcker entwickelt. Eine Positivausweisung für Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe ist in diesen Gebieten nicht vorgesehen. Die Ansiedlung der beiden letztgenannten Nutzungen ist für die angestrebte Entwicklung auch nicht förderlich.

## VIII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Heilbronn zukünftig die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes gesamtstädtisch steuern und den Ansiedlungsdruck dabei auf geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten allgemein sowie Prostitutionsbetriebe im Besonderen als Unterart einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben sind jedoch nicht gesellschaftspolitische Bewertungen (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die allgemeine sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach besondere städtebauliche Gründe angeführt werden. Zu berücksichtigen sind außerdem die Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages und des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Mindestabstände zwischen Spielhallen / Wettbüros einerseits und Spielhallen / Wettbüros zu Einrichtungen für Jugendliche andererseits. Damit wurde die Möglichkeit für die Ansiedlung von Spielhallen deutlich eingeschränkt.

Die Grundlage des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet von Heilbronn sowie der aktuellen planungsrechtlichen Situation dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben sowie der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung anderer städtebaulicher Zielsetzungen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden unter Zugrundelegung städtebaulicher Begründungen Positivgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben abgeleitet. Als Negativgebiete wurden die zentralen Versorgungsbereiche (B- und C-Zentren gemäß Märkte- und Zentrenkonzept 2021) inkl. angrenzender Teilbereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume von Heilbronn sowie ein Großteil der Industrie- und Gewerbegebiete definiert. Für städtische Teilbereiche in denen aufgrund der Festsetzungen der Bauleitplanung Vergnügungsstätten nicht per se schon unzulässig sind, wurden städtebauliche Gründe benannt, aufgrund derer eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Teilräumen ausgeschlossen werden sollte. Diese Argumentationen bilden die Grundlage für entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen, müssen in den Planunterlagen aber noch weiter konkretisiert werden. Das Konzept bildet somit den Rahmen für die bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes in den Bebauungsplänen der Stadt Heilbronn. Diese müssen im Einzelnen geprüft und gemäß den Empfehlungen des Konzeptes bei Bedarf angepasst werden.

Demgegenüber wurden in der Stadtstruktur Positivgebiete definiert, die sich aus nutzungsstruktureller sowie städtebaulicher Sicht für mögliche zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben eignen. Als geeignete städtische Teilräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben in Heilbronn wurden dazu

#### /// Für **Glücksspiel:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Neckarsulmer Straße
- Industrieplatz
- Gewerbegebiet Böckingen-Nord
- Gewerbegebiet Neckarau Süd

#### /// Für **geselligkeitsorientierte Angebote:**

- Innenstadt (eingeschränkt)
- Bahnhofsvorstadt (eingeschränkt)
- Südstadt
- Oststraße/Moltkestraße
- Weipertstraße
- Kreuzenstraße Süd

Einzelstandorte:

- Hafenstraße 17, 36; Viehweide 12, 31; Neue Straße 30; Charlottenstraße 190

#### /// Für **sexuelle Angebote:**

- Kreuzenstraße Nord
- Mosbacher Straße
- Georg-Vogel-Straße

Einzelstandorte:

- Hafenstraße 7; Neckarsulmer Straße 42 identifiziert.

Insgesamt sollten zukünftige neue Vergnügungsstätten an bestimmten, besonders geeigneten Standorten, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfelds bzw. von Umfeldnutzungen auftreten können, konzentriert werden.

Das Konzept beinhaltet auch eine räumliche Steuerung von Prostitutionsbetrieben. Diese Betriebe gelten nicht als Vergnügungsstätten, sondern als „Gewerbebetriebe“ und können ähnlich wie andere städtebauliche Nutzungen in städtischen Teilgebieten ausgeschlossen bzw. auf bestimmte städtische Teilgebiete konzentriert werden. Hierzu wurden Positivgebiete für sexuelle Angebote festgelegt.

Das vorliegende Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept ist in der Gesamtbeurteilung als städtebauliches Konzept zu sehen und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben in Heilbronn. **Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss.** Für die gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten Bereiche, für die die Ortsbausatzung 1939 gilt, wird



empfohlen, Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen. Das erarbeitete Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept dient insgesamt der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept dargestellt. Eine eingehende juristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen bestimmter Einzelfälle (z. B. Bebauungsplanänderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann mit dem vorliegenden Konzept nicht geleistet werden. Für die konkrete rechtliche Umsetzung des Konzepts in den Bebauungsplänen der Stadt Heilbronn empfiehlt die GMA im Bedarfsfall die Hinzuziehung eines auf diesen Fachbereich spezialisierten Juristen.

### Maßnahmenempfehlungen

Grundsätzlich besteht für eine Kommune die Möglichkeit, die notwendigen Planaufstellungen bzw. -änderungen zur planungsrechtlichen Umsetzung eines Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept dann vorzunehmen, wenn ein entsprechendes, den gemeindlichen Zielen entgegenstehendes Investitionsvorhaben beabsichtigt ist. Die Kommune kann in diesen Fällen mit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB und / oder Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB sowie einem Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes reagieren.

Dennoch ist es aus Sicht des Gutachters bei der Anpassung der planungsrechtlichen Situation zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben vorzuziehen, entsprechende Planaufstellungen bzw. -änderungen auch ohne konkreten Handlungsdruck durch Bauanträge oder Bauvoranfragen vorzunehmen.

Dazu werden im Einzelnen die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- A. Systematische Prüfung der Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt Heilbronn**
- B. Änderung bestehender Bebauungspläne zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe**
  - /// Der Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der **Innenstadt** regelt, sollte dahingehend geändert werden, dass Swingerclubs und Betriebe mit Sexdarbietungen ausgeschlossen werden, Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken und Tanzlokale in der Ober- und Untergeschossen zulässig sind. Der bestehende Bebauungsplan regelt zwar die Zulässigkeit von Spielhallen und Bordellen einerseits (unzulässig), Diskotheken und Tanzlokalen andererseits (begrenzt zulässig), aufgrund der Aufzählung von unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten sind nicht erwähnte Arten aufgrund des Kerngebietscharakters der Innenstadt allgemein zulässig. Der Bebauungsplan sollte daher entsprechend modifiziert werden. Des Weiteren ist die mehrfach angesprochene Beschränkung einer Kombination aus Wettannahmestellen und Sportsbars in den Bebauungsplan aufzunehmen.
  - /// Die Bebauungspläne in den **Stadtteilen** von Heilbronn mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) – soweit noch nicht vorhanden – sollten im einen Passus ergänzt werden, dass Vergnügungsstätten in ihrem Geltungsbe- reich nicht zulässig sind.

- /// Gegenwärtig enthält die überwiegende Zahl dieser Bebauungspläne keine Regelung zu Vergnügungsstätten, so dass zumindest nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Die reale Nutzung der entsprechenden Baugebiete wird jedoch durch Wohnnutzungen dominiert, so dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine erhebliche Störung bewirken dürfte. Eine entsprechende Änderung der Pläne erscheint daher erforderlich.
  - /// Alternativ kann es für die Stadtteile **Biberach, Kirchhausen, Klingenberg und Horkheim** sinnvoll sein, jeweils einfache Bebauungspläne aufzustellen, in denen für die gesamte Ortslage die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen ist. Damit würden auch unklare Regelungen in bestehenden Bebauungsplänen erfasst und die städtebauliche Struktur der Stadtteile nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt.
  - /// Im Stadtteil **Horkheim** ist der Bebauungsplan 161/5 an der Amsterdamer Straße mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI) um den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu ergänzen. Der Bebauungsplan umfasst eine überwiegend gewerblich genutzte Lage, setzt Mischgebiet aber vermutlich wegen der Abgrenzung zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung fest. Während der nördlich angrenzende gewerblich genutzte Teilbereich durch einen Bebauungsplan mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) und einem Ausschluss von Vergnügungsstätten abgedeckt ist, fehlt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 161/5. Der Bebauungsplan wäre daher entsprechend zu ändern.
  - /// Die Bebauungspläne für die **Gewerbegebiete Biberach, Sontheim-Nord und Stuttgarter Straße** sind durch eine Formulierung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zu ergänzen. In allen genannten Gewerbegebieten existieren Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Alle Bebauungspläne enthalten keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die jeweiligen Bebauungspläne sind daher um eine entsprechende Formulierung zu ergänzen.
- Für die folgenden Bereiche ist eine Aufstellung von Bebauungsplänen sinnvoll, um die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regeln:
- /// Einfache Bebauungspläne mit der Festsetzung der Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten sind in erster Linie für die Randgebiete der Innenstadt aufzustellen. Dies betrifft besonders die Nordstadt, die Oststadt und Teilbereiche der Südstadt, in denen derzeit aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein können.
  - /// Einfache Bebauungspläne mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten können alternativ zur Änderung bestehender Bebauungspläne auch für die Stadtteile Biberach, Kirchhausen, Horkheim und Klingenberg – jeweils für die gesamte Ortslage – aufgestellt werden. Sie überlagern damit bestehende Bebauungspläne und können damit die aufwändige Änderung bestehender Bebauungspläne mit MI- oder MD-Festsetzung vermeiden.

**C. Änderung bestehender Bebauungspläne mit Zulassung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe**

Gemäß der Festlegung von Positivgebieten sind einzelne Bebauungspläne auch dahingehend zu ändern, dass eine bestehende Regelung, wonach Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, aufzuheben bzw. für Teilbereiche der Bebauungspläne aufzuheben ist. Dies betrifft folgende Bereiche:

- /// Bereich Neckarsulmer Straße/Gewerbegebiet Kreuzenstraße
- /// Bereich Weipertstraße/Industrieplatz
- /// Bahnhofsvorstadt
- /// Südstadt
- /// Gewerbegebiet Neckarau

**D. Fortschreibung des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts in 7 – 10 Jahren, so kann auf einen veränderten Bestand an Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben, eine sich ggf. ändernde Rechtsprechung oder angepasste Stadtentwicklungsziele seitens der Stadt Heilbronn reagiert werden.**

## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe im Stadtgebiet Heilbronn	42
Karte 2:	Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	43
Karte 3:	Positivgebiete für Glücksspiel	56
Karte 4:	Positivgebiete für geselligkeitsorientierte Angebote	57
Karte 5:	Positivgebiete für sexuelle Angebote	58
Karte 6:	Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept – Positivgebiete in der Stadt Heilbronn	59

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten	13
Tabelle 2:	Störpotenziale einzelner Betriebsformen des Prostitutionsgewerbes	18
Tabelle 3:	Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren	19
Tabelle 4:	Ortsbausatzung 1939 der Stadt Heilbronn	24
Tabelle 5:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO	25
Tabelle 6:	Zulässigkeit von Prostitutionsbetrieben und Wohnungsprostitution nach BauNVO	29
Tabelle 7:	Systematisierung und Kategorien von Vergnügungsstätten und Prostitutionsgewerbe	48

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Betriebsformen von Vergnügungsstätten und ihre rechtliche Einordnung	9
Abbildung 2:	Lage Sperrbezirk für Prostitution	32
Abbildung 3:	Übersichtsplan der Quartiere in der Kernstadt	34