



BAD WALDSEE ... tut gut

Gesamtstrategie zur aktiven Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Bad Waldsee

Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Waldsee



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Dipl.-Geograph Matthias Prüller

Projektbearbeitung:
Charlotte Schweyer, M. Eng.

Aalen / Bad Waldsee, im Februar 2016

Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Waldsee hat im Juli 2014 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Erarbeitung einer Gesamtstrategie zur künftigen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet** (Vergnügungsstättenkonzeption Bad Waldsee) beauftragt.

Die aktive Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung erlangt für Kommunen im Rahmen der Stadtentwicklung eine wachsende Bedeutung. Dies ist durch die derzeit deutlich ansteigende Zahl an Anfragen für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen, zu erklären. Die gleiche Gefahr gilt auch für die Stadt Bad Waldsee (ca. 19.600 Einwohner, Landkreis Ravensburg), in der in Zukunft ebenfalls eine steigende Zahl an Ansiedlungsanfragen, v.a. von Spielhallen, zu erwarten sein kann. Folgerichtig möchte die Stadt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht nur via Einzelfallentscheidung und ggf. entsprechender Anpassung eines einzelnen Bebauungsplans steuern, sondern strebt an, eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung zu erarbeiten. Hierfür hat die Stadt eine entsprechende Vergnügungsstättenkonzeption als Basis für daraus abzuleitende planungsrechtliche Konsequenzen in Auftrag gegeben.

Der grundsätzliche **Ansatz** der imakomm AKADEMIE bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption ist umfassend: Es werden bestehende Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Betriebe im Stadtgebiet im Rahmen einer Bestandsanalyse analysiert und einer standortbezogenen Bewertung unterzogen. Gleiches gilt für das unmittelbare Umfeld der bestehenden Vergnügungsstätten. Parallel wird eine flächendeckende städtebauliche Analyse von Gebieten, in denen gemäß BauNVO die Ansiedlung von Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre, durchgeführt (Funktionsanalyse). Die dabei relevanten Bebauungspläne wurden in einem gemeinsamen Termin mit der Stadtverwaltung besprochen. Darüber hinaus werden vorhandene Konzepte (bspw. Einzelhandelskonzept) gezielt mit einbezogen, um hieraus eine einheitliche Strategie für Bad Waldsee abzuleiten.

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

- a) Erörterung der allgemeinen Rahmenbedingungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.
- b) Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort (Bestandsanalyse, Kategorisierung der vorhandenen Vergnügungsstätten in anhand ihrer jeweiligen Störpotenziale für das (unmittelbare) Umfeld).
- c) Analyse sämtlicher relevanter Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet mit einer Bewertung der Gebietsstruktur, der Nutzungen usw. (Funktionsanalyse); hierbei erfolgte auch eine städtebauliche Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) und von Teilräumen der Innenstadt.
- d) Erarbeitung der eigentlichen Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in mit Grundsätzen für die sachliche Steuerung und einer Überführung dieser in eine räumliche Strategie der zukünftigen Ansiedlungen (= Vorgabe von Standorten, an denen künftige Ansiedlungen noch möglich sein sollten).
- e) In zwei Anhängen zur Konzeption werden sämtliche bestehende Vergnügungsstätten in einer detaillierten Bestands- und Standortanalyse unterzogen (Anhang 1). Zudem erfolgt in Anhang 2 eine ausführliche Analyse sämtlicher relevanter Baugebiete, die gemäß BauGB und BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen. Im Rahmen dieser Analyse erfolgt dann eine transparente städtebauliche Begründung je Gebiet, warum im Einzelnen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. einzelner Kategorien von Vergnügungsstätten empfohlen oder aber nicht empfohlen wird. Wichtig: Die Bewertung der Bebauungspläne erfolgt immer auf Basis der Angaben der Stadtverwaltung. Die Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und die Vollständigkeit der relevanten Bebauungspläne obliegt der Stadtverwaltung.

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

Hinweis: Im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- Kernstadt = Hauptort Bad Waldsee (ohne Stadtteile)
- Zentraler Versorgungsbereich = Innenstadt (auch gemäß Einzelhandelskonzept).
- Stadtteile = meint den gesamten Stadtbezirk mit Ausnahme der Kernstadt, also sämtliche Stadtteile (Reute-Gaisbeuren, Haisterkirch, Michelwinnaden, Mittelurbach) sowie alle im Stadtgebiet vorhandenen Dörfer, Weiler, Höfe und Ortschaften. Für die so verstandenen Stadtteile wird synonym der Begriff „Sonstiges Stadtgebiet“ verwendet.

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

Im Zuge der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption Bad Waldsee wurde durch das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft am 11. Dezember 2015 zusätzlich Anwendungshinweise zum Landesglücksspielgesetz für den Bereich der Spielhallen veröffentlicht. Diese wurden zusätzlich in das bereits vorliegende Konzept eingearbeitet.

Dipl.-Geograph Matthias Prüller im Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse im Überblick.....	7
2	Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten.....	15
2.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	15
2.1.1	Zum Begriff der Vergnügungsstätten.....	15
2.1.2	Typisierung der Vergnügungsstätten.....	16
2.1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten	19
2.1.4	Geänderte Rahmenbedingungen im städtebaulichen Sinne durch den Glücksspieländerungsstaatsvertrag und das Landesglücksspielgesetz Baden- Württemberg	24
2.1.5	Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten	28
2.2	Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Bad Waldsee.....	30
2.3	Fazit.....	33
3	Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Bad Waldsee.....	35
3.1	Methodik	35
3.2	Bestandsanalyse.....	36
3.2.1	Übersicht über die Vergnügungsstätten/ vergnügungsstättenähnliche Betriebe in Bad Waldsee.....	37
3.2.2	Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Bad Waldsee.....	37
3.3	Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Bad Waldsee – Grundlage für die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee.....	40
3.4	Fazit: Gesamtbewertung des aktuellen Bestands.....	44

4	Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Bad Waldsee – Grundlage der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee	48
4.1	Methodik	48
4.2	Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Bad Waldsee	49
4.3	Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs.....	50
4.3.1	Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Bad Waldsee	52
4.3.2	Funktionale Bewertung der Innenstadt von Bad Waldsee	57
5	Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee	61
5.1	Grundsätze der Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (sachliche Steuerung)	61
5.2	Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (a): Steuerung innerhalb der Innenstadt von Bad Waldsee	69
5.3	Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (b): Restliches Stadtgebiet.....	70
5.4	Fazit	85
6	Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten	88
7	Anhang / Details 2: Funktionsanalyse: Bewertung einzelner Bebauungsplangebiete.....	93

1 Zentrale Ergebnisse im Überblick

a) Nutzen:

Durch die in der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption festgelegte Strategie für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind Gebiete für jede Kategorie an Vergnügungsstätten vorhanden, sodass hier zum einen Standorte vorgehalten, zum anderen aber labile Bereiche im Stadtgebiet für eine zukünftige mögliche Ansiedlung ausgeschlossen werden können.

Mit der Erarbeitung der Strategie zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee gelingt Folgendes:

1. **Den neuen rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg, wird Rechnung getragen.**
2. **Die Steuerung erfolgt künftig differenziert:** Die verschiedenen Typen bzw. Kategorien von Vergnügungsstätten weisen unterschiedliche Grade an Störpotenzialen auf. Dies wird künftig berücksichtigt, indem die „Aufnahmefähigkeit“ der einzelnen Teilräume im Stadtkern von Bad Waldsee sowie allen weiteren Stadtgebieten diesen unterschiedlichen Graden an Störpotenzialen und damit Typen von Vergnügungsstätten gegenübergestellt wird. Effekt: **Positive Wirkungen (Stichwort: Kulturangebot in Form eines Kinos, Event-Gastronomie etc.) einzelner Typen können an hierfür geeigneten Standorten unter Minimierung damit auch immer verbundener Konfliktpotenziale genutzt werden. Typen von Vergnügungsstätten, für die keine „Aufnahmefähigkeit“ in einem Teilraum besteht, können begründet (!) ausgeschlossen werden.**

Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien bzw. Typen konnte also den verschiedenen Konfliktpotenzialen Rechnung getragen werden, wobei betont werden muss, dass es sich hierbei um eine Zusammenfassung nach weit verbreiteten Eigenschaften handelt, von der einzelne Betriebe im spezifischen Fall auch abweichen können.

b) Strategie:

Daraus ergibt sich folgende Strategie der künftigen Steuerung in Bad Waldsee:

1. Keine Spielhallen mehr in der Innenstadt:

Neuansiedlungen von Spielhallen können anhand der einschlägigen Regelungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg künftig in der Innenstadt von Bad Waldsee gänzlich ausgeschlossen werden: Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass bei Berücksichtigung der geforderten Abstandsregelung zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen keine Neuansiedlungen im betroffenen Gebiet mehr möglich sind.

2. Keinerlei Vergnügungsstätten wo dominierende Wohnfunktion:

In Bereichen, in denen die Wohnfunktion eindeutig dominiert, sind aus Gründen des offensichtlichen und nachweisbaren Störpotenzials zudem sämtliche weiteren Typen von Vergnügungsstätten auszuschließen.

3. **Damit verbleiben Bereiche/Teilräume, in denen einzelne Typen von Vergnügungsstätten ggf. denkbar sind. Um welche Typen es sich dabei handelt, hängt von der jeweiligen funktionalen/städtebaulichen Situation des Teilraumes und damit der „Aufnahmefähigkeit“ für Vergnügungsstätten im Vergleich zum Störpotenzial der einzelnen Vergnügungsstättentypen sowie von strategischen Überlegungen der Stadtentwicklung (Stichwort: Jüngste Sanierungsbemühungen gemäß Städtebaulichen Rahmenplan) ab. Es gilt:**

- a. **In Bereichen mit eher sensibler Aufnahmefähigkeit – angesprochen sind die Gebiete, in denen eine starke Wohnnutzung im nahen Umfeld besteht, bei denen aufgrund funktionaler (beispielsweise sichtbar durch Leerstände) und/oder städtebaulicher Schwächen bereits heute Defizite sichtbar sind und/oder eine hohe Bedeutung hinsichtlich der touristischen Strahlkraft besteht – soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Typs 2 und 3 ausgeschlossen sein. Zulässig sind damit ausschließlich Kinos (Programmkino usw.), also Typus 1, soweit eben die Wohnfunktion im Gebiet nicht eindeutig dominiert.**

- b. Im Innenstadtbereich wird den Regelungen der BauNVO insoweit gefolgt, als hier mehrere Typen von Vergnügungsstätten zulässig sein sollen, insbesondere zeigt sich dies an der zusätzlichen Ausweisung der Kategorie 2c (Einrichtung mit sportivem Charakter) im südlichen Innenstadtbereich, wo ein nur geringes Konfliktpotenzial angesichts der Aufnahmefähigkeit des Raumes für diesen speziellen Typus an Vergnügungsstätten gegeben ist.
4. Weitere Standorte für Vergnügungsstätten sind in jenen Gebieten vorgesehen, die beispielsweise aufgrund vorwiegender Gewerbe- oder Handelsnutzungen, also Nutzungen, die im Gegensatz zu Wohnfunktionen, Naherholungsfunktionen, Bildungsfunktionen usw., von Vergnügungsstätten kaum beeinflusst werden. Dies ist beispielsweise bei nur einer geringen Gefahr von Beeinflussungen des Bodenpreisgefüges oder der Verdrängung vorhandener Nutzungen der Fall, aber auch wenn andere Konfliktpotenziale gering sind. Dies kann beispielsweise an verkehrsgünstig gelegenen Standorten der Fall sein,.
5. Derzeit bestehen in Bad Waldsee zwei Spielhallen, die nach den gesetzlichen Regelungen gemäß **Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg** zum **Mindestabstand zwischen Spielhallen, zukünftig** nicht mehr miteinander existieren dürfen. Es ist darauf zu verweisen, dass dort zukünftig an einem Standort **nur maximal eine Spielhalle** möglich ist (und nur einen Konzession). Dies ist auch bei Neuansiedlungen zu beachten. Weiterhin ist festzuhalten, dass sich bei **Neuansiedlungen von Spielhallen der Standort außerhalb eines Radius von 500 m zu einer Einrichtung, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dient, befinden muss**. Allerdings kann der Standort für eine der bestehenden Spielhalle weitergenutzt werden, da die Regelung nicht nachträglich angewandt wird, wenn eine Erlaubnis vor Inkrafttreten des Gesetzes bestand. Bei einem Inhaberwechsel greift die Mindestabstandsregelung zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche allerdings, sodass der Standort nicht mehr zu Verfügung stünde, wenn eine Einrichtung sich innerhalb des 500 m Radius befindet.

c) Feinsteuerung:

Für **Ansiedlungen** sind ergänzend auch **weitere Steuerungsmöglichkeiten** vorhanden.

- Diese beziehen sich v.a. auf eine Gestaltungssatzung / Werbesatzung / örtliche Bauvorschriften, die bei der Neuansiedlung von Betrieben zusätzlich einen angepassten und möglichst attraktiven Außenauftritt sicherstellen können.
- Zudem ist eine vertikale Steuerung zum Ausschluss in den Erdgeschosslagen möglich. Die BauNVO gibt hierfür rechtliche Grundlagen vor.
- Weiterhin sind über Beschränkungen der Öffnungszeiten sinnvolle Bedingungen für Betreiber zu erreichen, die eine Anpassung an die Geschäftszeiten umliegender Betriebe, beispielsweise des Einzelhandels, ermöglichen.

d) Umsetzung der Strategie: Grundsätze der Steuerung (= sachliche Ziele) und Standortkonzept:

Sachliche Ziele:

Die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten kann anhand folgender **Grundsätze** abgeleitet und in entsprechende planungsrechtliche Regelungen überführt werden:

- **Grundsatz 1:**

In der Innenstadt von Bad Waldsee sollen Vergnügungsstätten ausschließlich auf Vergnügungsstätten mit einem geringen Störpotenzial begrenzt werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten deshalb ausschließlich die Kategorien 1 (Kinos) und 2c (Einrichtungen mit sportivem Charakter) umfassen. Die Kategorie 2c soll dabei auf einen Teilbereich im Süden mit einem geringen Störpotenzial begrenzt werden.

- **Grundsatz 2:**

Grundsätzlich wird eine räumliche Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte / Gebiete unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen) verfolgt. Die hierfür grundsätzlich in Frage kommenden Standorte sind in einem Standortkonzept festgelegt. Eine generelle Zulässigkeit in diesen Standorten entsteht hierfür aber nicht. Anfragen zur Ansiedlung bzw. zur Erweiterung entsprechender Betriebe werden jeweils einer Einzelfallprüfung unterzogen.

- **Grundsatz 3:**

Außer an den genannten Standorten in der Innenstadt und den im Standortkonzept ausgewiesenen Standorten im restlichen Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten in Bad Waldsee zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.

- **Grundsatz 4:**

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

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

Standortkonzept:

Im Detail ergeben sich entsprechend den Grundsätzen der Steuerung für Bad Waldsee zukünftig folgende Standorte für Vergnügungsstätten:

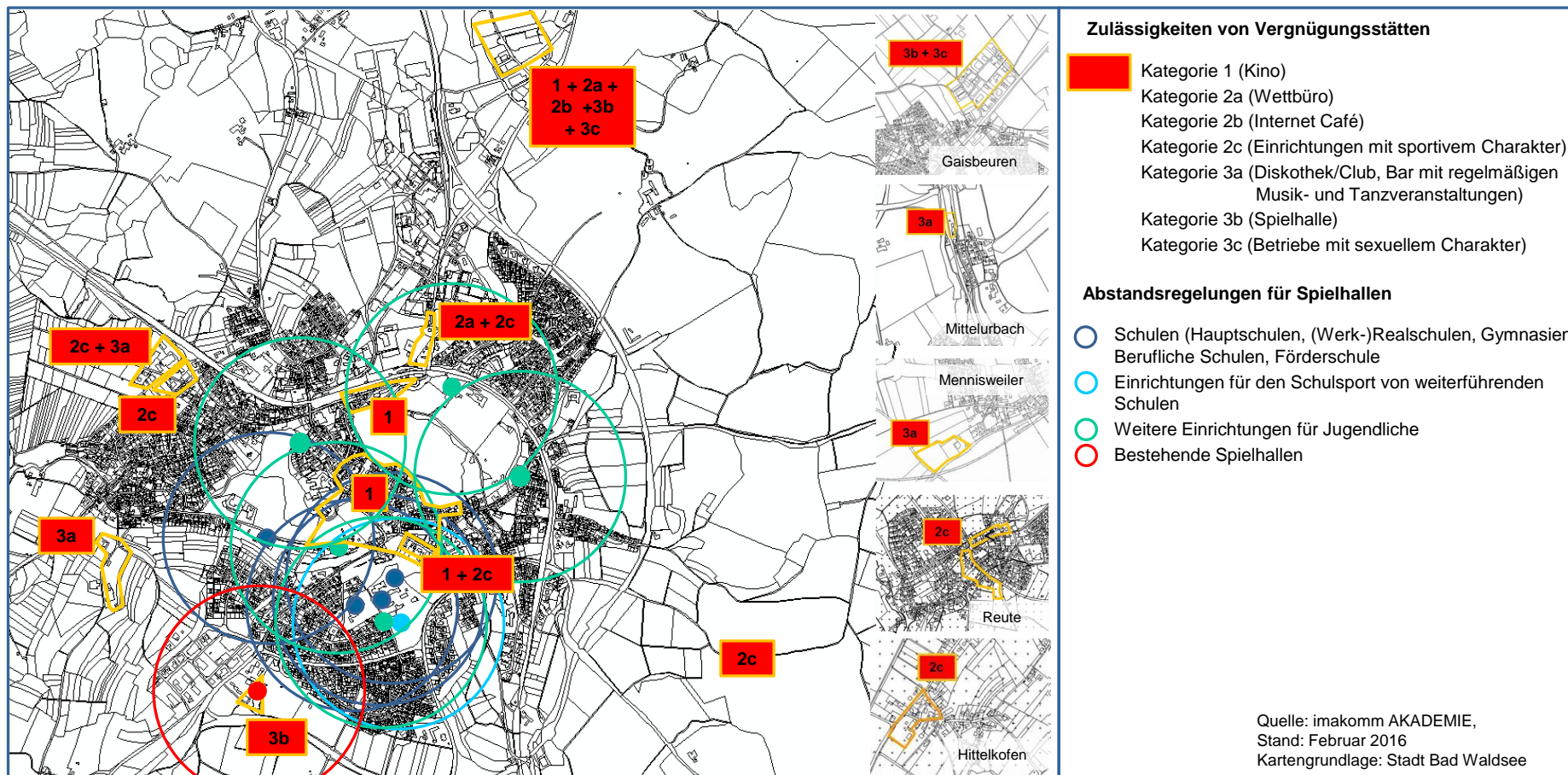
Grafik: Empfohlene Standorte zur Ausweisung von Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs von Bad Waldsee (Standortkonzept)

Kategorie	Typ	Künftige Standorte
1	Kino	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt ▪ Teilbereich Bahnhofstraße / Biberacher Straße ▪ Gewerbepark Wasserstall
2a	Wettbüro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall ▪ Zentraler Teilbereich Biberacher Straße
2b	Internet- Café (bei Konzentration auf das Spielen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall
2c	Einrichtungen mit sportivem Charakter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südlicher Teilbereich der Innenstadt ▪ Gewerbeflächen Beim Ried ▪ Zentraler Teilbereich Biberacher Straße ▪ Zentraler Bereich, Reute ▪ Osterhofer Straße, Hittelkofen
3a	Diskotheek/Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlicher Teilbereich Gewerbeflächen Beim Ried ▪ Nördlicher Teilbereich Heurenbacher Weg ▪ Nördlicher Teilbereich Waldseer Straße, Mittelurbach ▪ Westlicher Teilbereich Gewerbegebiet, Mennisweiler
3b	Spielhalle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren ▪ Westlicher Teilbereich Lortzingstraße ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbepark Wasserstall
3c	Betrieb mit sexuellem Charakter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die aus der Strategie abgeleiteten und im Einzelfall geprüften zukünftigen Standorte für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten. Exakte Abgrenzungen sind den Folgekapiteln zu entnehmen.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2016.

Rahmenbedingungen



2 Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1.1 Zum Begriff der Vergnügungsstätten

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

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

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

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

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

2.1.2 Typisierung der Vergnügungsstätten

Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption ist eine aktive Steuerung unterschiedlichster Typen bzw. Anlagenarten von Vergnügungsstätten. Die vorliegende Konzeption soll somit nicht nur Spielhallen steuern, sondern eine Steuerung auch für andere Typen der Vergnügungsstätten umfassen. Da durch unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten für das jeweilige Standortumfeld auch unterschiedliche Störpotenziale auftreten können, ist es konsequent, bei einer entsprechenden Konzeption zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch nach diesen Typen zu differenzieren.

Folgende Typen von Vergnügungsstätten können unter anderem unterschieden werden und sind für die Untersuchung in Bad Waldsee relevant¹:

- **Spielhallen** sind Einrichtungen mit Spielautomaten, die sich vorwiegend in Innenstädten oder an stark frequentierten Ausfallstraßen ansiedeln. Grundsätzlich ist laut Spielverordnung eine Beschränkung auf maximal 12 Geräte je Spielhalle vorgesehen, die aber durch die Separierung auf mehrere Spielräume sowie separate Nebenräume und einer Aufsicht pro Spielhalle und dadurch getrennte Spielhallen mit getrennten Konzessionen, häufig umgangen wird. Bei der Nutzung von Spielhallen bzw. Spielautomaten geht es vor allem um den Spieltrieb und den möglichen Gewinn von Geld durch die Benutzung von Geldspielgeräten. Störend werden sie häufig, zum Beispiel durch die auffällige Leuchtreklame und die zugeklebten Fenster wahrgenommen, die einen trennenden Eindruck und eine fehlende Einsicht bewirken. Weiterhin ist gerade durch die sichtbare Trennung von der Umwelt die gesellschaftliche Akzeptanz als sehr niedrig einzustufen, wobei sich bei Spielhallen im Allgemeinen nur geringe Störungen durch Lärmemissionen ergeben. Gaststätten dürfen bis zu drei Spielautomaten betreiben, ohne als Vergnügungsstätten eingestuft zu werden, wenn der gastronomische Betrieb weiter im Vordergrund steht. Laut GlüÄndStV sind Mehr-

¹ Inhaltliche Zusammenstellung anhand verschiedener Urteile aus der Rechtsprechung sowie entsprechender Literatur. Grundsätzlich ist der Begriff der Vergnügungsstätte entsprechend der Definition der BauNVO und der weiterführenden Rechtsprechung zu verwenden.

fachkonzessionen zukünftig nicht mehr zulässig, da Mindestabstände zwischen Spielhallen einzuhalten sind.

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

Vergnügungsstätten eingeordnet zu werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.07.1988 - 1 B 89/88). Unterstützend zur Einordnung können Indizien wie späte Öffnungszeiten oder Eintrittsgelder, die nicht als gastronomietypisch einzustufen sind, für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte sprechen. Weiterhin ist es gastronomischen Betrieben erlaubt bis zu drei Spielautomaten zu betreiben, wenn die Einnahmen durch die Automaten nicht vorrangig sind.

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

Vereinsport überwiegt. Grundsätzlich werden sie im Rahmen dieser Untersuchung ebenfalls mit betrachtet.

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

2.1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

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

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

Mit der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) im Jahr **1990** wurde erstmals der Begriff Vergnügungsstätte erwähnt und die genaue Festlegung der Zulässigkeit in bestimmten Baugebieten konkretisiert. Während Vergnügungsstätten zuvor durch die Regelungen in der BauNVO 1962, 1968, 1977 allgemein als Gewerbebetriebe eingestuft wurden, ergab sich mit dieser Änderung eine konkrete Zulassung von Vergnügungsstätten nach einzelnen **Bebauungsplangebieten**. Inhaltlich sind folgende **Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten gemäß der neuesten Novellierung 2013** zu benennen:

- Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten laut BauNVO im Kerngebiet zulässig (§ 7 Abs. 2 BauNVO).
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten² nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig, sowie ausnahmsweise auch in sonstigen Mischgebieten, in besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) zulässig.
- Weiterhin sind Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- Ein Ausschluss gilt generell in Wohngebieten (§§ 2-4 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 BauNVO).
- Die Zulässigkeit in Sondergebieten ist abhängig von der Zweckbestimmung des Sondergebietes.
- In unbeplanten Bereichen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB.

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

² Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Einrichtungen, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (vgl. BauNVO § 4a Abs. 3 Nr. 2). Nach allgemeiner Rechtsprechung liegt die maßgebliche Schwelle für eine Kerngebietstypik bei 100 m² Nutzfläche (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 11.09.87 - 6 A 139/86), da ab dieser Größe der Vergnügungsstätte eine Bedeutung zugesprochen wird, die über das nähere Umfeld hinausgeht. Die Abgrenzung auf 100 m² ist dabei nur als Anhaltswert zu sehen (vgl. VGH Mannheim, 8 S 1571/02 vom 12.09.02), der in jüngster Vergangenheit auch schon hinterfragt wurde (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.02.2011 – 3 S 445/09).

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

- Gemäß **§ 1 Abs. 4 BauNVO** können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet erstens nach der Art der zulässigen Nutzung und zweitens nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. (**horizontale Gliederung** / Feinststeuerung).
- Gemäß **§ 1 Abs. 5 BauNVO** kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß **§ 1 Abs. 7 BauNVO** in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB kann im Bebauungsplan für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig oder aber unzulässig sind (**vertikale Gliederung** / Feinststeuerung). Hierzu bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe.
- Gemäß **§ 1 Abs. 9 BauNVO** kann die Kommune ergänzend die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von bestimmten Typen bzw. Anlagenarten von Vergnügungsstätten regeln, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

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

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

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

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

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.“ (§ 9 Abs. 2b BauGB)*

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

die somit Ansiedlungsflächen über den Bestand hinaus umfassen. Bei der Definition der Standorte sind die städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld genau zu betrachten.

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

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

a) Vorbemerkungen:

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

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

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

Auch wenn die Kommunen weiterhin die kommunale Planungshoheit in eigener Hand haben, so greift der Glücksspieländerungsstaatsvertrag doch in verschiedene planungsrechtliche Belange ein, um die Steuerung von Vergnügungsstätten und im Besonderen von Spielhallen zu regeln. Die Begründung für dieses Vorgehen besteht in der Absicht der Vorbeugung vor Spielsucht, die durch eine Abstandsregelung **von Spielhallen untereinander (Verbot von Mehrfachkonzessionen) sowie einen Mindestabstand zu Kinder- und Jugendeinrichtungen** umgesetzt wird (nähere Erläuterung S. 26).

b) Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag:

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

Regelungen für **Spielhallen**:

- **keine Zulässigkeit von Mehrfachkonzessionen** oder mehreren Spielhallen in einem baulichen Verbund.
- Es ist ein **Mindestabstand** zwischen diesen Einrichtungen einzuhalten, der in den Ländern näher bestimmt werden kann.
- Bestehende Spielhallen haben einen **Bestandsschutz** von 5 Jahren, danach sind beispielsweise Betriebe mit einer Mehrfachkonzession dem Glücksspieländerungsstaatsvertrag anzupassen. Das heißt, an solchen Standorten ist künftig nur noch eine Spielhalle erlaubt.

Regelungen für **Wettbüros**:

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

c) Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg:

Das Land Baden-Württemberg regelt in einem eigenen **Landesglücksspielgesetz** die erforderlichen Ausführungsregelungen zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg wurde am 15. November 2012 vom Landtag verabschiedet und am 28. November 2012 im Gesetzesblatt veröffentlicht. Zusätzlich hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft am 11. Dezember 2015 Anwendungshinweise zum

Landesglücksspielgesetz für den Bereich der Spielhallen herausgegeben. Inhalte sind unter anderem:

Regelungen für **Spielhallen**:

- **Spielhallen müssen einen Abstand von mindestens 500 m Luftlinie**, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, **untereinander haben**.³
- Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen.
- **Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie**, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, **einzuhalten. Der Mindestabstand von 500 m zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern oder Jugendlichen dienen (insbesondere Schulen oder Jugendheime), gilt nur für neue Spielhallen** (vgl. Landesglücksspielgesetz, Begründung, Seite 113). **Als Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern oder Jugendlichen dienen, zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Spielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen.** Hingegen sind Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, aufgrund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, diese Gefahren zu realisieren und daher insoweit nicht schutzbedürftig (vgl. Lan-

³ vgl. Anwendungshinweise LGLüG, § 42:

„Als Messpunkte dienen die Eingangstüren zu den Spielhallen, bei mehreren Zugängen jeweils der nächstgelegene. Für den gebotenen Abstand ist nach der Vorschrift allein die „Luftlinie“ maßgebend mit der Folge, dass es auf weitere äußere Umstände (wie bspw. das Vorhandensein eines unüberwindbaren äußeren Hindernisses wie einer Straße, einem Fluss, einer Brücke usw. und einer entsprechend längeren tatsächlichen Wegstrecke) nicht ankommt.“

„Das Abstandsgebot des § 41 Abs. 1 kann nur im Verhältnis zu einer tatsächlich vorhandenen Spielhalle Wirkung entfalten. Wird eine Erlaubnis nach § 41 für den Betrieb einer Spielhalle erteilt und von dieser noch kein Gebrauch gemacht, stellt sich die Frage einer „Sperrwirkung“ dieser Erlaubnis für eine weitere Spielhalle im Anwendungsbereich des § 42 Abs. 1 (500 m-Radius), für die zu einem späteren Zeitpunkt (ebenfalls) eine Erlaubnis erteilt werden soll. Da der Inhaber der bereits erteilten Erlaubnis - jedenfalls wenn diese bestandskräftig geworden ist - eine öffentlich-rechtliche Rechtsposition erlangt hat („öffentlich-rechtlicher Besitzstand“) und regelmäßig zu erwarten ist, dass er von dieser Erlaubnis mit Inbetriebnahme der Spielhalle - die gemäß § 51 Abs. 3“ Satz 2 i.V.m. § 49 GewO innerhalb eines Jahres zu geschehen hat – auch Gebrauch machen wird, wird die Erlaubnisbehörde nicht sehenden Auges eine weitere, dann gegen § 42 Abs. 1 verstoßende weitere Erlaubnis für den gleichen Standort (500 m-Radius) erteilen können. Ist die bereits erteilte Erlaubnis noch nicht bestandskräftig (z.B. wegen anhängiger Widersprüche oder Klagen), so führt die Tatsache, dass eine wirksame Erlaubnis vorliegt (Tatbestandswirkung) dazu, dass die Erlaubnisbehörde dem Rechnung tragen und den „neuen“ Antragsteller darauf hinweisen muss, dass sein Antrag so lange sachlich nicht beschieden werden kann, wie die „Schwebewirkung“ - die jederzeit, etwa durch Rücknahme des Widerspruchs oder der Klage enden kann - zeitlich anhält.“

desglücksspielgesetz, Begründung, S. 105). Hierzu sind auch reine Grundschulen zu zählen. Wenn ein Betrieb allerdings den Inhaber wechselt und damit eine neue Erlaubnis erforderlich wird, kommt § 42 Absatz 3 uneingeschränkt zur Anwendung. Das heißt, dass der Mindestabstand von 500 m eingehalten werden muss (vgl. Landesglücksspielgesetz, Begründung, S. 113). Als weitere Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen werden in den Anwendungshinweisen zum LGlüG neben Schulen, Jugendheimen und Einrichtungen für den Schulsport insbesondere *Jugendherbergen, Jugendmusikschulen sowie Wohngruppen von Jugendlichen, die unter der Betreuung des Jugendamts stehen genannt*.^{4,5}

- Für Spielhallen, für deren Betrieb eine Erlaubnis vor dem 28. Oktober 2011 erteilt wurde, gilt entsprechend dem Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag ein Bestandsschutz bis zum 30. Juni 2017. Nach dessen Ablauf kommt eine **Härtefallklausel** zur Anwendung.⁶ Für Spielhallen, deren Betrieb erst nach dem 28. Oktober 2011 erlaubt wurde, gilt ein Bestandsschutz nur bis zum 30. Juni 2013 (bestätigt durch den StGH Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 17.06.2014). Die bisher gültige Regelung, dass im Falle der Anwendung der Härtefallklausel ein Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, nicht zu unterschreiten ist, ist gemäß Urteil des StGH Baden-Württemberg nicht mehr anzuwenden. Ebenso wurde gemäß der Änderung des Landesglücksspielgesetzes vom 17.03. 2015 die Frist für den Erlaubnisantrag (§41) und damit auch der Befreiungsantrag (=Härtefallantrag) auf den 29.02.2016 vorverlegt.⁷

⁴ vgl. Anwendungshinweise LGlüG, § 42: „Die Einrichtung muss also grundsätzlich dem Aufenthalt sowohl von Kindern als auch von Jugendlichen dienen, und zwar in erster Linie dem Aufenthalt dieser Personen (Absatz 3: Einrichtungen "zum" Aufenthalt von Kindern "und" Jugendlichen). Eine eigenständige Definition der Begriffe "Kinder" bzw. "Jugendliche" nimmt das LGlüG nicht vor, was angesichts der eindeutigen Regelung in § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 JuSchG auch nicht erforderlich ist.“

„Nicht hierzu zählen - reine - Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen. Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, sind auf Grund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, die Gefahren des Glücksspiels zu realisieren und sind daher insoweit nicht schutzbedürftig. Bei Sportanlagen, die - wie dies häufig der Fall sein dürfte - auch dem Jugendsport dienen, kommt es auf die konkrete Nutzung insbesondere in zeitlicher Hinsicht vor Ort an. Wird die Sportanlage tagsüber schwerpunktmäßig von Kindern und Jugendlichen benutzt, am Abend jedoch nicht, käme anstelle einer vollständigen Versagung der Erlaubnis die Anordnung eines zeitlich eingeschränkten Betriebs der Spielhalle als weniger einschneidende Maßnahme in Betracht.“

⁵ Auszug aus dem Jugendschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg: „Abschnitt 1 Allgemeines, § 1 Begriffsbestimmungen (1) Im Sinne dieses Gesetzes 1. sind Kinder Personen, die noch nicht 14 Jahre alt sind, 2. sind Jugendliche Personen, die 14, aber noch nicht 18 Jahre alt sind,“

⁶ Vgl. Anwendungshinweise LGlüG, § 51: „Die auch als „Härtefallregelung“ bezeichnete Vorschrift des § 51 Abs. 5 ermöglicht es, bei Erlaubnissen nach § 41, die nach dem 30.06.2017 erforderlich werden, von der Einhaltung der Vorgaben des § 42 Abs. 1 und Abs. 2 (Abstandsgebot, Mehrfachkonzession) in einem zeitlich begrenzten, im Einzelfall behördlich zu bestimmenden Umfang im Wege einer Befreiung (Dispens) abzusehen.“

⁷⁷ Vgl. Anwendungshinweise LGlüG, § 51: „Die in § 51 Abs. 4 Satz 3 (in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 17.03. 2015, GBl. S. 163) auf den 29.02.2016 festgelegte Frist für den Erlaubnisantrag (§ 41) und einen damit ggf. verbundenen (zusammen mit dem Erlaubnisantrag oder zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren

Regelungen **Sportwetten**:

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

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

2.1.5 Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten

Bei der Frage, wo Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen, sind die spezifische Vor-Ort-Situation und die **funktionale Integration bzw. Anpassung an das städtebauliche Umfeld** zu berücksichtigen⁸. Eine funktionale Integration bzw. Anpassung einer Nutzung besteht beispielsweise dann, wenn eine Nutzung nicht zu einer Unterbrechung der sonst anzutreffenden Nutzungen (zum Beispiel Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnfunktion) im Umfeld führt oder die Nutzung eine nicht wesentlich andere Kundenstruktur aufweist. Salopp formuliert, geht es bei der Bewertung möglicher Ansiedlungsstandorte für Vergnügungsstätten um die „Aufnahmefähigkeit“ des jeweiligen Standortes für Vergnügungsstätten. Die Aufnahmefähigkeit wiederum hängt vom Typ der Vergnügungsstätte einerseits und dem faktischen Gebietscharakter des Standortes andererseits ab.

Eine fehlende funktionale Anpassung an das Umfeld kann mit negativen Begleiterscheinungen verbunden sein: Neben den offensichtlichen Problemen, wie der **Lärmbelästigung** oder der **Beeinträchtigung des Stadtbildes** durch aggressive Werbung und verklebte Schau-fenster, können früher oder später auch Probleme wie die Veränderung des **Bodenpreisgefüges** oder ein **Trading-Down-Prozess** auftreten. Weiterhin könnten sich **soziale Konflikte**, beispielsweise durch die Nähe zu relevanten sozialen Einrichtungen abzeichnen. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Problematiken, die eine Steuerung und somit einen Aus-

gestellten) Befreiungsantrag (§ 51 Abs. 5 Satz 1 und Satz 3 LGlüG) ist als *Ausschlussfrist* anzusehen, denn sie soll die Erlaubnisbehörden nicht allein in die Lage versetzen, den zu erwartenden Verwaltungsaufwand aufzufangen. Vielmehr soll die Frist Antragstellern möglichst bald die Gewissheit verschaffen, ob sie eine Chance auf eine Fortführung ihres Betriebs (auf Basis einer Erlaubnis nach neuem Recht) haben.“

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

schluss in bestimmten Gebieten notwendig machen. Dabei geht es nicht um die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da sich z.B. auch in Kerngebieten Gründe ergeben können, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten nach sich ziehen (vgl. u.a. VG Stuttgart, Urteil vom 16.03.10, - 13 K 1331/09, OVG Hamburg, Urteil vom 12.12.07, - 2 E 4/04 N, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.03.05, - 3 S 1524/04), wie z.B. Trading-Down-Prozesse oder auch Beeinflussung des Geschäftsumfeldes sowie Verdrängung von Einzelhandel.

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

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

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

2.2 Analyse relevanter bestehender Konzepte für die Stadt Bad Waldsee

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

Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang vor allem eine **Einzelhandelskonzeption** mit einem entsprechenden Standortkonzept als integralem Bestandteil. Darüber sind auch Überlegungen im Rahmen eines **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** (städtebaulicher Rahmenplan, **Stadtentwicklungskonzept** usw.) im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes von Bedeutung sein.

In der Stadt Bad Waldsee existiert u.a. das Stadtentwicklungskonzept „Stadtentwicklungsplanung Bad Waldsee 2020“, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2008 und das Realisierungskonzept zum Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Innenstadt Bad Waldsee“, Riehle + Assoziierte, 2012. Die Ergebnisse und Maßnahmen sind in der folgenden Übersicht kurz zusammengefasst.

Grafik: Übersicht über zentrale Ergebnisse / Aussagen bestehender Konzepte

Konzept	„Stadtentwicklungsplanung Bad Waldsee 2020“
Ziele der Konzeption (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der Vielfalt an Funktionen u.a. als Gesundheits- und Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkt als Kurort ▪ Sicherung und Ausbau der Kernfunktionen (Gesundheits- und Wirtschaftsstandort) ▪ Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt, in den Ortschaften Eigenentwicklung ▪ Fokussierung der Innenentwicklung ▪ Rücknahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen, die Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen (Wohnen, Gesundheitsangebote) haben ▪ Entwicklung „Bleiche“: Stärkung Wegebeziehungen und Grünbezüge ▪ Aufwertung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion ▪ Stärkung Gesundheitsstandort durch Touristischen Masterplan

Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption	Die Ansätze und Leitprojekte, die sich aus dem Stadtentwicklungsplan entwickelt haben, sind zu berücksichtigen und sollen keinesfalls entgegenstehen. Die Abstimmung, Anpassung und Einbettung der Maßnahmen und Empfehlungen in die Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie ist wesentlich, um die Entwicklungen und Maßnahmen nicht zu behindern. Besonders ist auf die Bedeutung als touristischer Kurort zu verweisen, welche in der (Innen-) Stadtentwicklung eine zentrale Rolle einnimmt.
Konzept	Realisierungskonzept zum Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Innenstadt Bad Waldsee“
Ziele der Konzeption (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fünf Planungsprinzipien <ol style="list-style-type: none"> 1. kompakter Kern im grünen Gürtel 2. Hinführung der Besucher zum Zentrum 3. einprägsame, erlebnisreiche Fuß- und Radwege 4. zentrales Besucherparken, dezentrales Anwohnerparken 5. erkennbare Quartiere, lebendiges Zentrum, kurze Wege ▪ Realisierung der Entwicklungsvariante <ol style="list-style-type: none"> 1. Nahversorger, Stadthalle und zentrales Parken am Standort Bleiche 2. barrierefreies Wohnen, Dienstleistung an den Standorten Muschgaystraße, Friedhofstraße und Hirschhof
Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption	Die Bestrebungen aus dem Rahmenplan sind in der Konzeption zu berücksichtigen und sollen sich keinesfalls entgegenstehen. Die Abstimmung, Anpassung und Einbettung der Maßnahmen und Empfehlungen in die Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie ist wesentlich, um die Entwicklungen und Maßnahmen nicht zu behindern. Als zentraler zu entwickelnder Bereich ist der erweiterte Innenstadtbereich zu benennen und besonders zu berücksichtigen.

Quellen: „Stadtentwicklungsplanung Bad Waldsee 2020“, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2008, zusammengestellt durch die imakomm AKADEMIE, 2015 // Realisierungskonzept zum Rahmenplan „Entwicklungspotenziale Innenstadt Bad Waldsee“, Riehle + Assoziierte, 2012, zusammengestellt durch die imakomm AKADEMIE, 2015.

Parallel zur Vergnügungsstättenkonzeption wird durch die imakomm AKADEMIE ein Einzelhandelskonzept „Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee“ erstellt. Da die aktuellen Planungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Strategie für die Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung sinnvoll ergänzen und nicht konterkarieren sollen, sind die wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes nachfolgend überblicksartig dargestellt und wurden bei der Erarbeitung der individuellen Vergnügungsstättenkonzeption für Bad Waldsee berücksichtigt.

Grafik: Übersicht über zentrale Ergebnisse / Aussagen des Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee

Konzept	Ganzheitliches Einzelhandelskonzept Bad Waldsee
Ziele der Konzeption (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration von Einzelhandel auf die Innenstadt und von nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch auf die Standorte Ballenmoos und Wasserstall ▪ Gewährleistung wohnortnaher Grundversorgung ▪ Stärkung der Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung durch die Innenstadt ▪ Nutzung touristischer Potenziale in der Innenstadt ▪ Entwicklung bestehender innerstädtischer Potenzialflächen
Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption	Die Bestrebungen der innerstädtischen Stärkung und der Schwerpunktlegung an Gewerbebebietsstandorten sind auch für die Vergnügungsstättenkonzeption zu berücksichtigen. Ansiedlungen in oder an der Innenstadt sowie an den ausgewiesenen Einzelhandelsstandorten sind zu steuern.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

2.3 Fazit

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

Die vorliegende Konzeption verfolgt daher (1) einen Ansatz, bei dem unterschiedliche **Typen von Vergnügungsstätten** mit unterschiedlichen Störpotenzialen für das jeweilige Standortumfeld unterschieden werden. (2) Zudem ist der Ansatz **umfassend**, d.h. es wird das gesamte Stadtgebiet mit allen relevanten Baugebieten gemäß BauNVO sowie allen unbeplanten Gebieten (§ 34-Gebiete) berücksichtigt.

Die Vergnügungsstättenkonzeption muss die durchgeführten Bemühungen zur Innenstadterstärkung (unter anderem Aufwertung des zentralen Innenstadtkerns aufgreifen und in jedem Falle eine Konterkarierung dieser Bemühungen vermeiden. Letztlich deutet dies auf eine Notwendigkeit einer Steuerung nach Typen und Kategorien (Stichwort: Unterschiedliche Störpotenziale) und einer feindifferenzierten räumlichen Steuerung hin. Zudem sind die jüngst in Kraft getretenen Regelungen des Glückspieländerungsstaatsvertrages sowie des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Damit sind die allgemeinen sowie die spezifischen Rahmenbedingungen in Bad Waldsee aufgezeigt. Im Folgenden wird der Bestand an Vergnügungsstätten in Bad Waldsee analysiert.

Ist-Analyse Vergnügungsstätten und funktionsräumliche Gegebenheiten in Bad Waldsee



3 Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Bad Waldsee

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

3.1 Methodik

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

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

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

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

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

3.2 Bestandsanalyse

Folgende Vergnügungsstätten konnten im Stadtgebiet von Bad Waldsee zum Zeitpunkt der Erhebung im November 2014 festgehalten und nach den in der Methodik dargestellten Bewertungskriterien eingeordnet werden.

3.2.1 Übersicht über die Vergnügungsstätten/ vergnügungsstättenähnliche Betriebe in Bad Waldsee

Grafik: Vergnügungsstätten in Bad Waldsee

	Name	Typ	Lage
1	„Joker“	Spielhalle	Lortzingstraße 6
2	„Casino“	Spielhalle	Lortzingstraße 6
3	Tanzcafé Hirsch	Tanzcafé	Waldseer Straße 53
4	Tanzcafé Panorama	Tanzcafé	Eiskopfweg 9
5	Club Terminal	Diskotheek	Aulendorfer Straße 79
6	Kino Seenema Stadtkino Bad Waldsee eG.	Kino	Biberacher Straße 29

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015, Bestandserhebung im Zeitraum November 2014 / Angaben der Stadtverwaltung Bad Waldsee.

Grafik: Vergnügungsstättenähnliche Betriebe in Bad Waldsee

	Name	Typ	Lage
1	Schwarzer Vere	Gastronomie mit Kegelbahn	Steinenberger Straße 3
2	Rollende Kugel	Gastronomie mit Kegelbahn	Dorfstr. 62A
3	Landgasthaus Rose	Gastronomie mit Kegelbahn	Osterhoferstr. 4
4	Hofgut Elchenreute	Gastronomie mit vereinzelt Tanzveranstaltungen	Elchenreute 1
5	Gasthaus Stern	Gastronomie mit Tanzveranstaltungen	Kümmerazhofer Str.2

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015, Bestandserhebung im Zeitraum November 2014 / Angaben der Stadtverwaltung Bad Waldsee, (ohne Gastronomiebetriebe mit bis zu 3 Spielautomaten).

3.2.2 Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Bad Waldsee

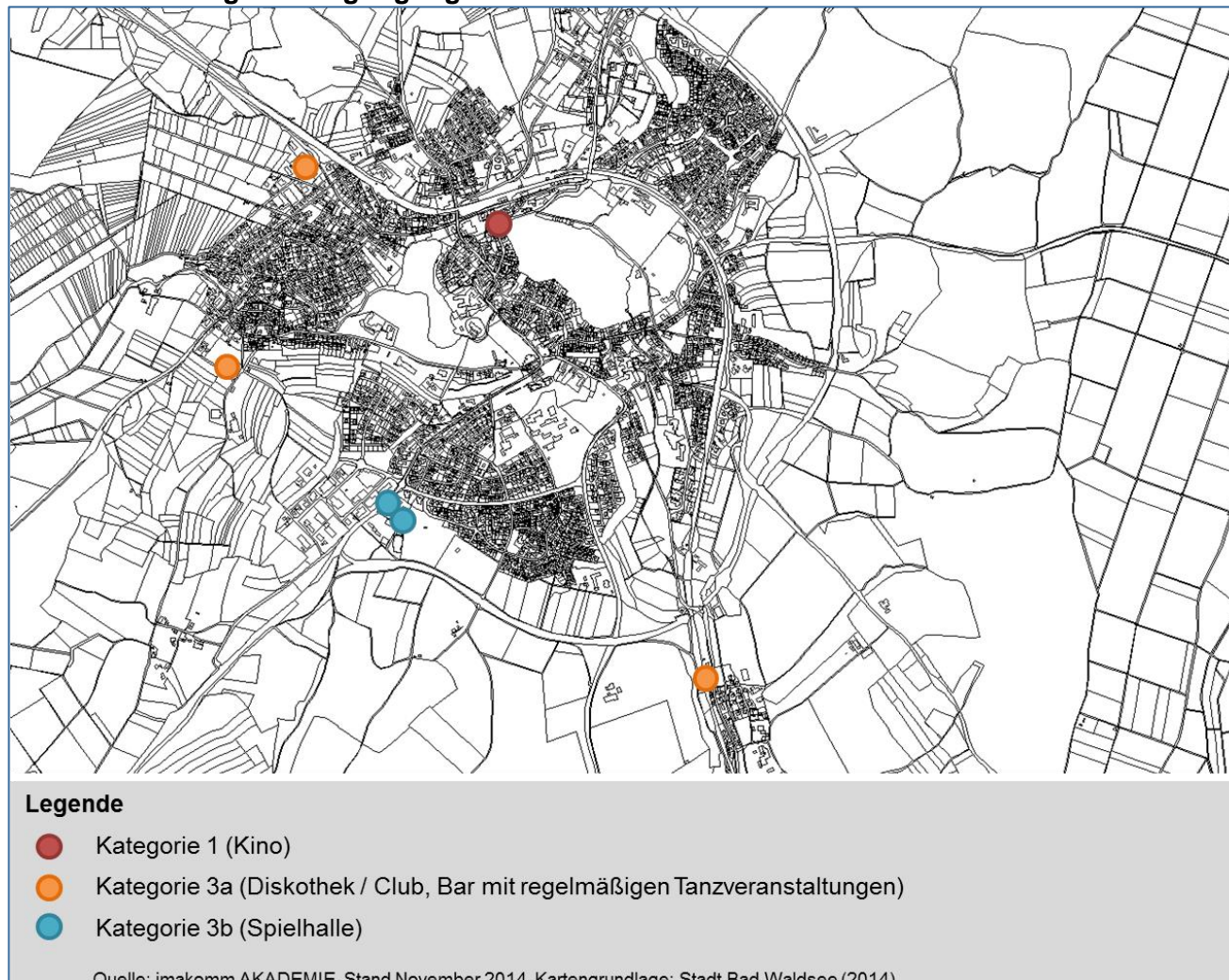
- **Die Vergnügungsstätten in Bad Waldsee verteilen sich auf 4 Standorte in der Kernstadt sowie auf einen Standort in Mittelurbach.** Dabei sind die Vergnügungsstätten auf zwei Spielhallen sowie drei Einrichtungen mit regelmäßigen Tanzveranstaltungen / Diskothek und ein Kino begrenzt.

- In der **Innenstadt** von Bad Waldsee befindet sich derzeit kein Standort einer Vergnügungsstätte.
- In der **Kernstadt** sind derzeit insgesamt 4 Betriebe zu finden. Der Club Terminal, das Tanzcafé Panorama und die beiden Spielhallen Joker und Casino. Somit ist die Dichte der tatsächlichen Vergnügungsstätten sehr gering. Lediglich am Standort Lortzingstraße ist derzeit eine Konzentration von Vergnügungsstätten durch die beiden Spielhallen festzustellen (diese allerdings unter Berücksichtigung des Landesglücksspielgesetzes (Stichwort Abstandsregelung) nur noch in einem begrenzten Zeitraum. Zusätzlich wurde in Bad Waldsee ein neuer Standort der Vergnügungsstätte des Typs Kino geplant. Dieses ist seit dem Jahr 2015 am neuen Standort Biberacher Straße 29 zu finden.
- Im **restlichen Stadtgebiet** befindet sich nur eine weitere Vergnügungsstätte im Stadtteil Mittelurbach am nördlichen Ortseingang gelegen, das Tanzcafé Hirsch.
- **Der Besatz ist somit hinsichtlich der Vergnügungsstätten als noch gering einzustufen.** Grundsätzlich sind zwar einzelne Typen von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee derzeit nicht vertreten (z.B. Wettbüros), allerdings gilt für die Stadtgröße von rund 19.600 Einwohner⁹ letztlich, dass aufgrund der Ortsgröße nicht mehr begründet werden kann, dass die Stadt nicht alle Typen vor Ort vorhalten kann.

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

⁹,Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Dezember 2013.

Grafik: Verteilung der Vergnügungsstätten in Bad Waldsee



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee, 2014.

3.3 Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Bad Waldsee – Grundlage für die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee

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

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

- Lärm, störende Emissionen
- Integration in Umgebung, Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung
- soziale und kulturelle Auswirkungen¹⁰

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

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

¹⁰ Letztlich dürfen moralische Gründe keinen Ausschluss einer Vergnügungsstätte begründen. Allerdings ist die allgemeine Akzeptanz bestimmter Typen von Vergnügungsstätten grundsätzlich natürlich ein wichtiger Faktor für eine mögliche Ansiedlung, da hier auch erhöhte Konfliktpotenziale bestehen können, die Beachtung finden sollten.

einer Stadt der Größe von Bad Waldsee auch Bars u.ä. bereits auffallende Wirkungen haben können, da sich v.a. aufgrund von Lärmbelastigungen bei der bestehenden Durchmischung mit Wohnnutzungen Konflikte ergeben würden. Die Kompensation von Vergnügungsstätten ist hier grundsätzlich nicht mit den Bedingungen einer Großstadt zu vergleichen.

- Die **Kategorie 2** umfasst grundsätzlich die Typen der Vergnügungsstätten, die einen durchschnittlichen Störfaktor aufweisen, aber auch in vielen Stadtgebieten aufgrund einer noch breiten Akzeptanz möglich sind, da nur wenige städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung sprechen. Dazu zählen Wettbüros (Kategorie 2a), die grundsätzlich nur eine geringe Auswirkung auf das Umfeld haben, sowie Internet-Cafés (Kategorie 2b) mit einer vorwiegenden Konzentration auf das Spielen. In beiden Fällen sind relativ geringe Wirkungen auf das Umfeld zu erwarten, die sich v.a. auf die Außengestaltung beziehen, diese Typen der Vergnügungsstätten aber normalerweise v.a. in kleinflächiger Form vorkommen. Außerdem zählen Einrichtungen mit sportivem Charakter (Kategorie 2c) zu den Typen von Vergnügungsstätten der Kategorie 2. Einrichtungen mit sportivem Charakter können sogar positive soziale und kulturelle Effekte und Auswirkungen auf ihr Umfeld haben und entsprechend auch zu einer Verbesserung des Umfeldes beitragen und haben somit ebenfalls ein vergleichsweise geringes Störpotenzial.

- **Kategorie 3** weist grundsätzlich die höchsten Störpotenziale auf und bedarf in der Ansiedlungsplanung der größten Beachtung. Hierunter fallen Spielhallen, die aufgrund ihres Außenauftritts und der geringen allgemeinen Akzeptanz nicht in sämtlichen Stadtbereichen denkbar sind. Außerdem sind hier Diskotheiken / Clubs sowie Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen aufgrund von Lärmemissionen zu nennen. Weiterhin sind es die Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die ein hohes Konfliktpotenzial nach sich ziehen. Im Allgemeinen ist aufgrund der unterschiedlichen Störpotenziale innerhalb dieser Kategorie nochmals zu separieren:
 - Dabei ist zum einen der Freizeitsektor herauszustellen, der aufgrund von Lärmstörungen Konflikte auslösen kann, aber im Allgemeinen von weiten Bevölkerungsteilen genutzt wird. Zu dieser **Kategorie 3a** zählen demnach Diskotheiken / Clubs sowie Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen, die dadurch einen diskotheikenähnlichen Charakter erhalten. Die Vergnü-

gungsstättentypen dieser Kategorie haben, abhängig von ihrer Größe, eher neutrale Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung und im Normalfall kaum soziale und kulturelle Auswirkungen.

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

Bei allen Kategorien können sich in bestimmten Bereichen stärkere Auswirkungen durch Trading-Down-Tendenzen oder negative Beeinflussungen des Ortsbildes oder durch Lärm in der Umgebung ergeben, als es bei den Kategorien 1 und 2 der Fall ist.

Die genauen Kategorisierungen sind nochmals der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Grafik: Allgemeine Einstufung der unterschiedlichen Typen der Vergnügungsstätten in Kategorien

Kategorie	Typ	Bewertung des allgemeinen Störpotenzials					
		Lärmeffekte, störende Emissionen	Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung / städtebauliche Beeinflussung	Soziale und kulturelle Effekte/Auswirkungen	Gesamtbewertung		
1	Kino (Multiplex)	o *	+	++			
2a	Wettbüro	o	-	-			
2b	Internet-Café (bei Konzentration auf das Spielen)	o	-	-			
2c	Einrichtung mit sportivem Charakter	-	o / -*	+			
3a	Diskotheek / Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen	--	o / -*	o			
3b	Spielhalle	o	-	--			
3c	Betrieb mit sexuellem Charakter	-	--	--			
-- sehr negativ + eher positiv - eher negativ ++ positiv, kann sogar Aufwertung mit sich bringen o neutral * Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung							

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

3.4 Fazit: Gesamtbewertung des aktuellen Bestands

Der derzeitige Bestand an Vergnügungsstätten in Bad Waldsee ist noch als relativ gering zu bezeichnen. Auch sind die Auffälligkeit und die Konzentration an einzelnen Standorten noch vergleichsweise gering, weil die bestehenden Betriebe dispers im Stadtgebiet verteilt sind und die Kategorien sowie auch die Außenwerbung und damit das Erscheinungsbild als überwiegend unauffällig einzustufen ist. Dabei gilt:

- Die beiden **Vergnügungsstätten in der Lortzingstraße** (Spielhallen) „Joker“ und „Casino“ sind als überwiegend gut angepasst zu bezeichnen, was auch durch eine größtenteils dezente Außendarstellung und die uneinsichtige Lage gelingt. Allein durch den Vergnügungsstättenbestand ist hier keine negative Beeinflussung erkennbar, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld erkennen lassen (Trading-Down-Prozesse).

Im **Gebiet „Am Ried/Aulendorfstraße“** ist eine weitere Vergnügungsstätte (Club Terminal) angesiedelt. Diese weist durch ihre Lage in einem von Gewerbe geprägten Gebiet lediglich als gering einzustufende Störpotenziale auf. Durch das unauffällige Erscheinungsbild kann nicht von Trading-Down Prozessen ausgegangen werden, wobei eine zu große Konzentration in diesem für die Gesamtstadt wichtigen Gewerbestandort an der westlichen Ortseinfahrt von Bad Waldsee vermieden werden sollte. Insgesamt weist der Standort relativ gehobene gewerbliche Nutzungen und eine attraktive Gestaltung auf. Hinzuzufügen ist, dass diese Qualität bei zunehmender Entfernung zur Aulendorfstraße abnimmt. Zudem grenzt das Gewerbegebiet im Südosten und Süden an teils neuere Wohngebiete an. Potenzialflächen zeigen sich durch kleinere Baulücken überwiegend im hinteren Bereich des Standortes. Dabei sind aber Störpotenziale für die angrenzende Wohnbebauung durch die richtige Standortwahl zu berücksichtigen.

- Im **Stadtteil Mittelurbach** befindet sich mit dem Tanzcafé Hirsch eine weitere Vergnügungsstätte, die in einem teilweise noch landwirtschaftlich geprägten Stadtteil im Anschluss an den Kernort in Ortsrandlage kaum mehr Wohnbebauung im direkten Umfeld aufweist. Die Lage an der nördlichen Ortseinfahrt und eine dezente Außendarstellung des Tanzcafés bergen nicht die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses

im unmittelbaren Umfeld. Weitere Ansiedlungen von vergnügungsstätten sind aufgrund der dörflichen Prägung im weiteren Umfeld mit entsprechenden Wohnnutzungen nicht zu empfehlen.

- Ein weiteres Tanzcafé befindet sich am Standort Eiskopfweg **am Rande der Kernstadt** in landwirtschaftlichem Umfeld. Der solitäre Standort außerhalb der zusammenhängenden Bebauung übt durch die zurückhaltende und dennoch attraktive Gestaltung keinen Einfluss auf die Umgebung aus, auch durch den äußerlichen Charakter einer Gaststättennutzung. Über einen kurzen Stich durch ein Wohngebiet zu erreichen, ist der Einzelstandort auf der grünen Wiese noch durch einen landwirtschaftlichen Betrieb gesäumt. Zahlreiche Parkplätze vor dem Tanzcafé Panorama ermöglichen eine das Umfeld kaum beeinträchtigende Nutzung sowie An- und Abfahrt.
- Ab dem Jahr 2015 hat die Vergnügungsstätte der Kategorie 1 Kino einen neuen **Standort in der Biberacher Straße 29**. Dieses weist durch die Lage am See und direkt an der Straße geringe Störpotenziale auf. Die Erreichbarkeit ist von den Innenstadt-nahen Parkplätzen gegeben. Die eher geringen Emissionen führen zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen. Da Kinos im Vergleich zu anderen Vergnügungsstätten positive soziale und kulturelle Effekte hervorrufen, ist der neue Standort für Kinos geeignet. Auch, da das eher positive Erscheinungsbild von Kinos nahe der Innenstadt grundsätzlich eher zu begrüßen und negative Auswirkungen nicht abzusehen sind.
- Grundsätzlich kann bei Vergnügungsstätten – anders als bei der Einzelhandelssteuerung – keine Bewertung von Ansiedlungspotenzialen oder Auswirkungen anhand (quantitativer) Kennzahlen vorgenommen werden, da sowohl die Nachfrage nach Vergnügungsstätten als auch Potenziale nur schwer statistisch zu ermitteln sind. Belastbare Statistiken und von der Rechtsprechung allgemein anerkannte Kennzahlen und Richtwerte liegen nicht vor. Entsprechend kann auch kein noch verbleibendes Ansiedlungspotenzial (beispielsweise in m²) errechnet werden. Weiterhin ist bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Fernwirkung durch die entsprechenden Betriebe nicht gegeben, wie sie bei Einzelhandelsansiedlungen an den falschen Standorten bestehen. Grundsätzlich sind hier v.a. die potenziellen Auswirkungen auf das direkte Umfeld zu betrachten. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt,**

die sich allerdings auch in angepasster Form auf die Stadtgröße von Bad Waldsee beziehen.

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

Funktionsräumliche Gegebenheiten in Bad Waldsee



4 Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Bad Waldsee – Grundlage der räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee

4.1 Methodik

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

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

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

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

Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Bad Waldsee dargestellt.

4.2 Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Bad Waldsee

Aus der Funktionsanalyse aller relevanten Baugebietstypen (u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete) gemäß BauNVO, sowie aller nicht beplanten Gebiete im Innenbereich (§ 34-Gebiete gemäß BauGB), ergeben sich verschiedene Ergebnisse, die grundlegend für die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind. Ergebnisse zu einzelnen Gebieten sind den Ausführungen im Anhang (vgl. Anhang / Details 2) zu entnehmen¹¹, während sich in zusammengefasster Form folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten lassen:

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

¹¹ Die Verantwortung über die Vollständigkeit der untersuchten Bebauungsplangebiete obliegt der Stadtverwaltung Bad Waldsee.

- In Bad Waldsee ist vielerorts eine klare Abgrenzung von Gewerbegebietslagen sowohl in der Kernstadt als auch den Stadtteilen festzustellen. Dabei weisen einige Gebiete noch Baulücken auf, die potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten sein können. Dennoch zeigt sich in den Potenzialräumen eine Begrenzung der Potenziale durch bestehende Betriebe, bzw. angrenzende Wohnbebauung auf. Diese **Flächenknappheit** ist bei der Strategie der zukünftigen Ansiedlung von Vergnügungsstätten ebenfalls zu beachten, um hier keine Gefährdung der bestehenden Strukturen nach sich zu ziehen. Zudem muss auf die teils hochwertigere Charakteristik von Gewerbegebiete durch adäquate Gestaltung der Vergnügungsstätten Rücksicht genommen werden.
- In den meisten **Stadtteilen der Stadt Bad Waldsee** ist eine vorwiegende Wohnnutzung bzw. eine teilweise noch ländliche Prägung festzustellen, so dass hier Vergnügungsstätten zu erhöhten Konflikten führen könnten. Außerdem besteht bei einer verstärkten Ansiedlung dort in den bestehenden Gewerbegebieten (überwiegend sehr klein) die Gefahr einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb vor diesem Hintergrund und mit Rücksicht auf dorftypische / regionale Gewerbenutzungen eine Ansiedlung in diesen Räumen zum großen Teil bereits an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheint, wenn die gewerblichen Ansiedlungen im direkten Umfeld von Standorten mit überwiegender Wohnnutzung liegt.

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

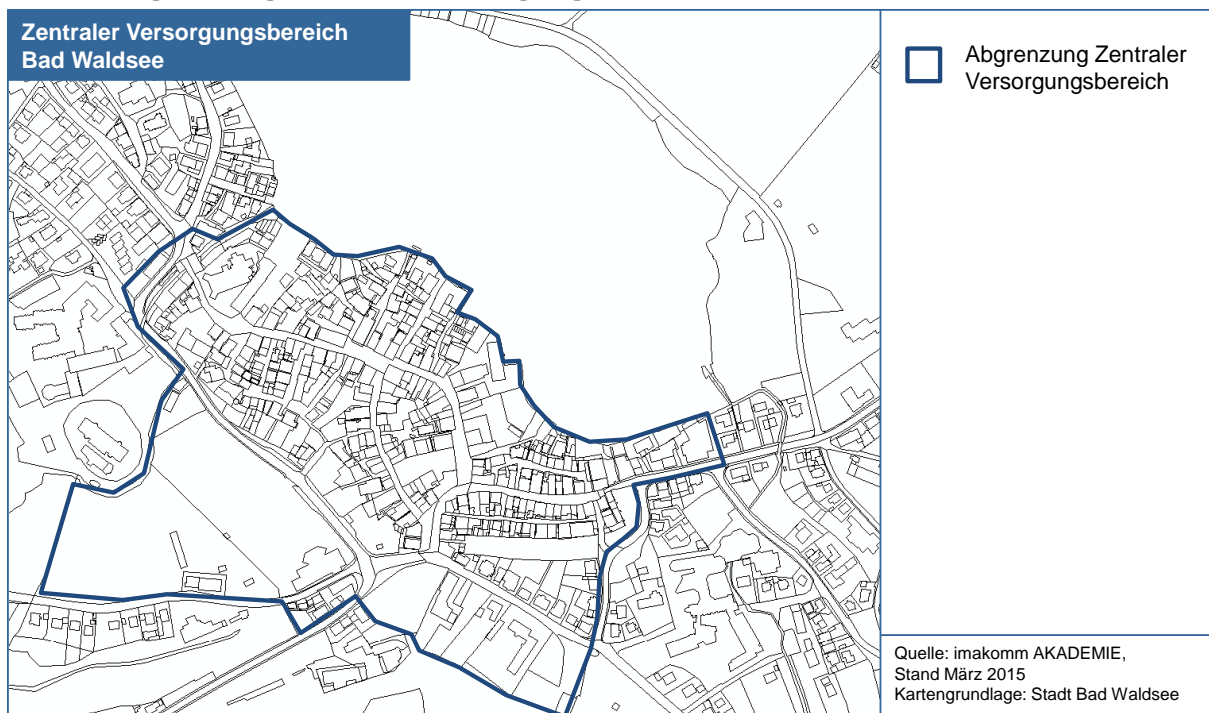
4.3 Funktionsanalyse des zentralen Versorgungsbereichs

Der Innenstadt kommt bei der Festlegung einer Strategie für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich sind immer die konkreten Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen, da die Zulässigkeit der Ansiedlung bestimmter Typen von Vergnügungsstätten hier je nach Stabilität und Nutzung sehr unterschiedliche Auswirkungen nach sich ziehen können. Demnach können auch in der Innenstadt städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorliegen oder eine Ansiedlungsbe-

schränkung auf bestimmte Typen von Vergnügungsstätten sinnvoll sein, so dass Alternativstandorte auch außerhalb der Innenstadt ausgewiesen werden, um so das Kerngebiet zu schützen. Dies scheint gerade in Bad Waldsee ein sinnvolles Vorgehen, um Bemühungen zur notwendigen Innenstadtstärkung und dem Erhalt des Charakters eben nicht zu konterkarieren und vorhandene Schwächen hinsichtlich Bestand und Städtebau nicht weiter zu forcieren.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bereich des zentralen Versorgungsbereichs - gemäß der Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE, 2015) einer städtebaulichen und funktionalen Bewertung unterzogen.

Grafik: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldsee



Quelle: Einzelhandelskonzept Bad Waldsee, imakomm AKADEMIE, 2015.

4.3.1 Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Bad Waldsee

Der innerstädtische Bereich ist gekennzeichnet durch eine überwiegend gute städtebauliche Qualität, die durch die Sanierung der Altstadt in den vergangenen Jahren erreicht wurde. Zwischen mehreren historischen Bauten befinden sich neu sanierte Häuser, jedoch auch einige renovierungsbedürftige Altbauten. Die Nutzungsmischung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung im innerstädtischen Bereich mit überwiegend attraktiver Gestaltung führt zu einem vitalen Stadtzentrum in Bad Waldsee. Angrenzend an die Haupteinkaufslagen der Innenstadt ist überwiegend Wohnbebauung zu finden. Diese weist meist eine Durchmischung der städtebaulichen Qualität auf, teilweise findet sich historische Bausubstanz, teils auch durch Aufwertungsprozesse sanierte Gebäude. Der überwiegende Erhalt der historischen Bausubstanz verleiht dem Wohnstandort Innenstadt eine besondere Charakteristik.

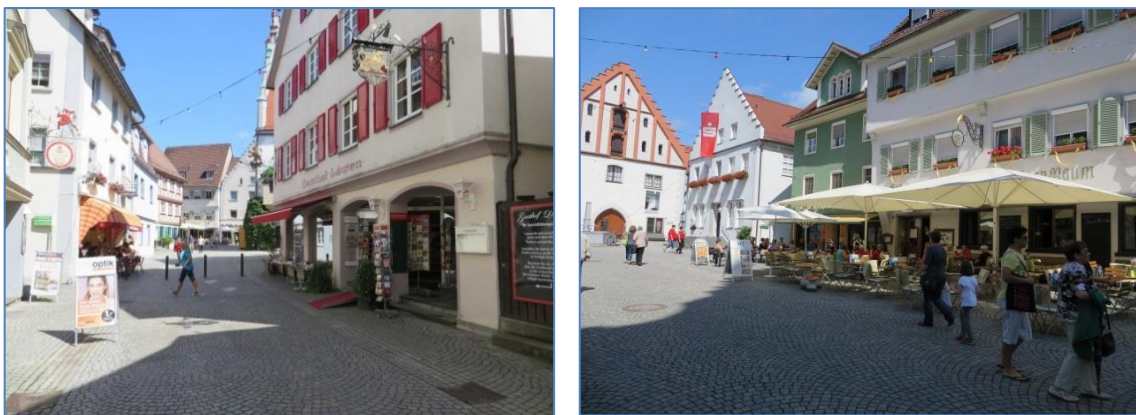
Insgesamt lässt sich die Innenstadt von Bad Waldsee in Bereiche mit unterschiedlicher städtebaulicher und funktionaler Qualität gliedern: Die Innenstadt entlang der verdichteten Einkaufslagen und die eher durch Wohnen geprägten Randbereiche.

- Näher betrachtet grenzt sich die Innenstadt ab dem Gut-Betha Platz von der umliegenden Bebauung und Nutzung ab und bildet den nordwestlichen Eingang des Innenstadtbereichs/zentralen Versorgungsbereichs.

Geprägt durch die **Stiftskirche Sankt Peter** mit angrenzendem Kloster bildet der **Gut-Betha-Platz** den Auftakt des Innenstadtbereichs vor der Kirche Sankt Peter. Die barocke Fassade der Stiftskirche prägt den nordwestlichen Stadteingang. Die städtebauliche Qualität der umliegenden Gebäude zeigt sich verschieden: Teils sanierte Gebäude mit attraktiver Fassadengestaltung grenzen an teilweise sanierungsbedürftige Gebäude mit Leerstand. Grundsätzlich aber macht der nordwestliche Innenstadteingang einen attraktiven Eindruck, der durch die angrenzenden Gebäude vor allem in Richtung Ranzengasse und Entenmoos merklich abnimmt. Dies wird auch durch den dünneren Besatz an Einzelhandelsgeschäften hervorgerufen, die in diesem Bereich der Innenstadt deutlich weniger werden. Im Bereich Entenmoos / Ranzengasse sind aus städtebaulicher Sicht Abwertungstendenzen erkennbar, ein fortschreitender Trading-Down-Prozess bei städtebaulich negativen Entwicklungen nicht auszuschließen.

- Weiter entlang der Hauptstraße, die im Folgenden verkehrsberuhigt ist, prägt das **Rathaus** das Stadtbild. Durch seine historische Bausubstanz weist es eine hohe Attraktivität und städtebauliche Qualität auf, ebenso wie weitere sanierte Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße und am Rathausplatz. Aufgrund der besonderen Qualität sollte diesem Bereich eine erhöhte Aufmerksamkeit zukommen. Historische Bauwerke wie das gotische Rathaus und auch Wohngebäude sind neben stadtbildprägenden Elementen auch wichtige touristische Anziehungspunkte der Stadt.

Grafiken: Innenstadt Bad Waldsee mit historischer Bausubstanz



Bilder: Hohe städtebauliche Qualität (z.B. durch historische Gebäude, einheitlichen Pflasterbelag). Kleinteiliger Einzelhandel, kulturelle Sehenswürdigkeiten und gastronomische Angebote am Rathaus.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015).

- Weiter östlich entlang der Hauptstraße zeigt sich ein ähnliches Bild aus historischen Gebäuden, inhabergeführte Geschäften und vereinzelt Leerständen kleiner Ladeneinheiten. Die Ravensburger Straße als Abzweig vom Rathausplatz zeigt sich ebenso durch eine kleinteilige Nutzungsmischung. Die Platzöffnung „**Hochstatt**“ eröffnet die Verbindung zur Hauptstraße. Weiter bildet die Hochstatt den Übergang zur befahrbaren Wurzacher Straße, die einen Einzelhandelsbesatz in kleinteiligen Strukturen aufzeigt und an ihrem östlichen Ende den Randbereich der Innenstadt markiert.
- Der Innenstadtbereich wird durch den nordöstlich der Innenstadt gelegenen **Stadtsee begrenzt** und dabei zusätzlich um eine Besonderheit bereichert. Als ruhiger Aufenthaltsort, zum Spazieren oder im Sommer auch zum Boot fahren wird der Stadtsee in diese Gesamtgestaltung der Innenstadt eingebunden und ist wesentlicher Aufenthaltsraum für Bad Waldseer und Gäste. Der Uferweg bildet einen attraktiven

öffentlichen Raum, der an einigen Gastronomiebetrieben vorbeiführt und als öffentlicher Raum zum Teil auch mit Spielgeräten zu vielseitigen Aktivitäten einlädt. Der Bereich am Stadtsee weist zudem eine hohe Freiraumqualität auf, auch durch die starke Prägung durch Grünstrukturen. Dadurch erreicht der Bereich auch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Grafiken: Aufenthaltsräume und Grünbereiche am Stadtsee



Bilder: Freizeitorientierte Grün- und Aufenthaltsräume in der Innenstadt sowie entlang des Uferwegs (Quelle: Eigene Aufnahmen)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Im innerstädtischen Bereich verfügen insbesondere in den Randlagen der Innenstadt einzelne kleine Bereiche bzw. einzelne Gebäude über eine vergleichsweise geringe städtebauliche Qualität mit bereits erkennbaren **Trading-Down-Tendenzen**, die sich auf das Umfeld auswirken können. Auch leerstehende Gebäudekomplexe und Ladenflächen (zum Beispiel an der Am Ravensburger Tor, Entenmoos) beeinträchtigen das Stadtbild oder führen längerfristig zu negativen Effekten für die nahe Umgebung.

Deutlich wird auch, dass insbesondere an den **Randbereichen der Innenstadt**, ab welcher der Besatz von Einzelhandelsgeschäften nachlässt, wie beispielsweise im Bereich des Gut-Betha-Platz, wo die Charakteristik und Stärke der Innenstadt merklich schwächer wird. Die Charakteristik des Platzes wird durch die Kirche und das angrenzende Kloster geprägt. Auch im Bereich Entenmoos zeigen sich Schwächen, die überwiegend auf funktionale Missstände zurückzuführen sind und negative Effekte für die umliegende Bebauung mit sich bringen können. Dies gilt auch zum Teil in den Bereichen Wettgasse, Ulrich-Kudrer-Straße, Adlergasse Oberamteigasse und Rosmaringasse, die heute eine städtebaulich durchmischte Qualität besitzen.

Grafik: Abnehmende städtebauliche Qualität in Randlagen der Innenstadt Bad Waldsees



Bilder: Trading-Down-Tendenzen mit nicht hochwertigen Bausubstanzen auch in teils historischen Gebäuden und hohem Renovierungsbedarf sind in den innerstädtischen Randlagen zu beachten.

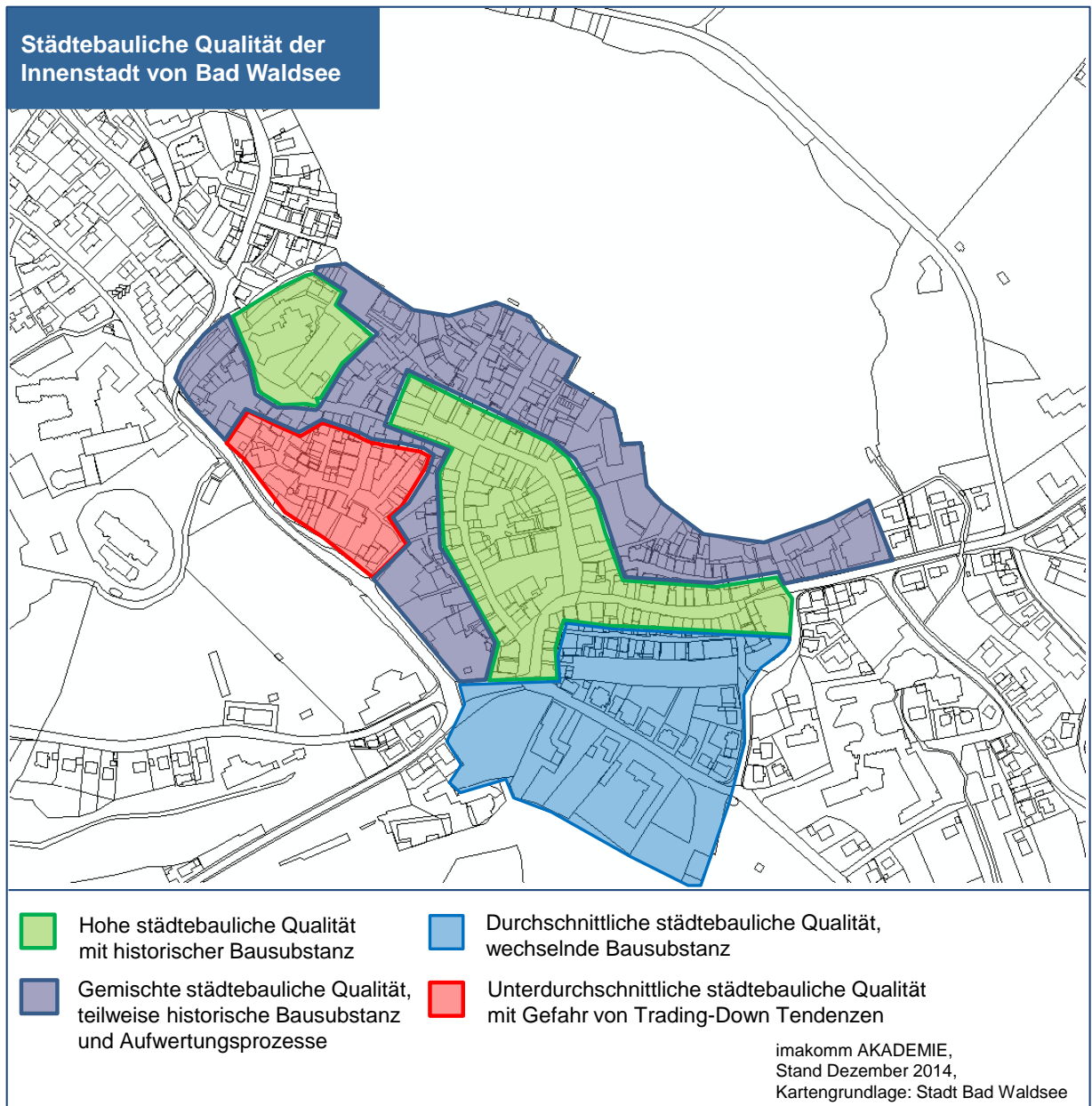
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Der **südliche Innenstadtbereich** weist im Bereich der Hergottsgasse grundsätzlich eine gute städtebauliche Qualität auf, ist allerdings auch durch überwiegenden Wohnraum geprägt. Südlich sowie östlich angrenzend, im Bereich Friedhofstraße und Am Ravensburger Tor ist mit einer hohen Nutzungsmischung ist ein stark wechselnde bauliche Qualität vorhanden, sodass der Gesamttraum eine insgesamt durchschnittliche städtebauliche Qualität mit wechselnder Bausubstanz aufweist.

Im **innerstädtischen Bereich ist aktuell keine Vergnügungsstätte** vorhanden. Durch die kleinteiligen Gebäudestrukturen im gesamten Innenstadtbereich, eine insgesamt starke Durchmischung mit städtebaulich etwas abfallenden Randbereichen, aber auch mit Wohnnutzungen sind Störpotenziale wie Lärm nicht außer Acht zu lassen.

Wichtig ist es, Teilräume mit vermehrtem **Leerstand und städtebaulichen Defiziten bei der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten** besonders ins Auge zu fassen, um negative Effekte für diese und angrenzenden Bereiche zu vermeiden. Ebenso sind aber auch Räume mit überwiegender Wohnnutzung hinsichtlich von Störpotenzialen gesondert zu betrachten (siehe Kapitel Funktionale Bewertung der Innenstadt).

Grafik: Städtebauliche Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Waldsee



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee, 2014.

4.3.2 Funktionale Bewertung der Innenstadt von Bad Waldsee

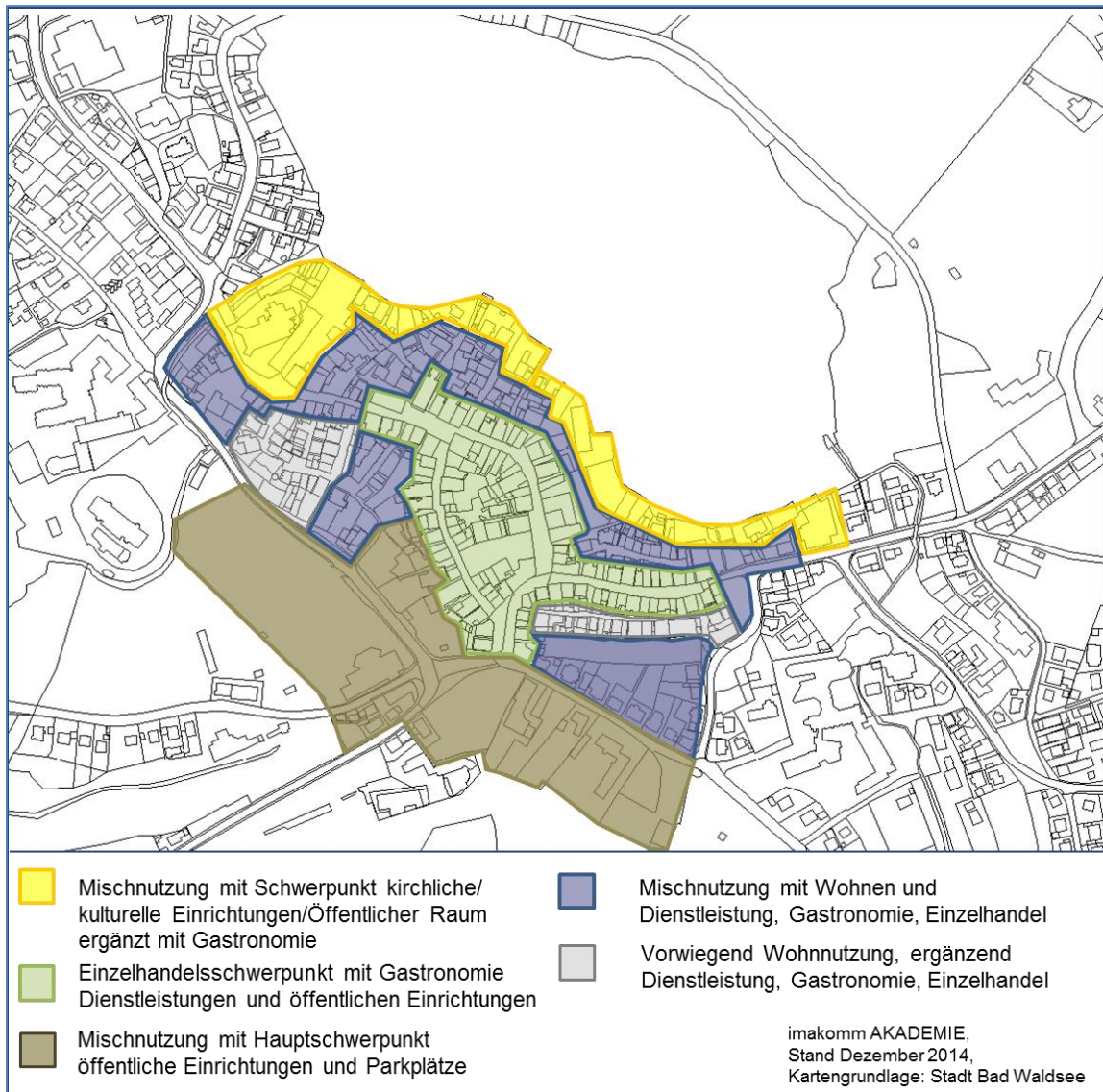
Neben den städtebaulichen Gegebenheiten haben auch die aktuell vorherrschenden **Nutzungen** in den einzelnen Innenstadtbereichen Bedeutung für die Ausgestaltung einer Ansiedlungsstrategie für Vergnügungsstätten.

- Der Einzelhandelsschwerpunkt und damit auch die Haupteinkaufslagen befinden sich in der Innenstadt entlang der **Bereiche Hauptstraße, Ravensburger Straße, Wurzacher Straße**. Das Angebot ist überwiegend kleinteilig und das Stadtbild wird durch inhabergeführte Geschäfte geprägt. Besonders stark zeigt sich der Einzelhandelsbesatz im Bereich der Hauptstraße und der Ravensburger Straße, wodurch ein funktional intakter Innstadtbereich festgehalten werden kann. Auch ein inhabergeführte Nahversorger übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Hinzu kommen Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
- Im Umfeld des Kreuzungsbereichs Hauptstraße / Ravensburger Straße befindet sich der **gastronomische Mittelpunkt** der Stadt Bad Waldsee. Die Außengestaltung / Bestuhlung der dort ansässiger Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe lädt insbesondere im Sommer zum Verweilen ein und bietet somit zusätzliche Freiraumqualität.
- Der Bereich **Wurzacher Straße** stellt durch seine Erreichbarkeit mit dem PKW eine Besonderheit in der sonst überwiegend fußläufigen Innenstadt dar. Die schnelle Erreichbarkeit des Einkaufsstandorts prägt die Angebote und auch die Funktion als Teil des „Einzelhandelsschwerpunkts“. Direkt angrenzend im südlichen Bereich ist eine starke Wohngebietslage zu finden (Bereich Hergottsgasse).
- Der **Bereich Gute-Betha Platz bis Klosterhof** ist primär durch eine Mischung aus kirchlichen Einrichtungen und öffentlichem Raum, sowie Ergänzungen aus dem Gastronomie- und Dienstleistungsbereich und vereinzelt Einzelhandel geprägt. Auch in den abgehenden Seitengassen findet sich zunehmend eine Mischnutzung aus Wohnbebauung, Dienstleistung und vereinzelt Gastronomie und Einzelhandel. Der Einzelhandelsbesatz ist in diesem Innenstadtabschnitt insgesamt geringer als in den zentralen Lagen der Hauptstraße und Ravensburger Straße. Hier sind teils sanierungsbedürftige Leerstände vorhanden.

- Die an die Haupteinkaufslagen angrenzenden Bereiche zeichnen sich durch eine **Mischnutzung** aus, insbesondere Wohn- und Dienstleistungsnutzungen aber auch vereinzelt Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie prägen die Randlagen der Innenstadt (Entenmoos, Dreikönigsgasse, Schulgasse)
- Im **Uferbereich** entlang des Stadtsees zeigen sich insbesondere im westlichen Uferbereich vermehrt gastronomische Angebote. Freizeitnutzungen sowie innerstädtische Freiflächen zum Spazieren, Verweilen sowie für sportliche Nutzungen prägen den durchgrünten und freizeitorientierten öffentlichen Raum bis zum Haus am Stadtsee. Im „Zwischenbereich“ zur Lage Hauptstraße als Einzelhandelsschwerpunkt befinden sich mit Wettgasse, Ulrich-Kudrer-Straße Adlergasse, Oberamteigasse und Rosmaringasse Bereiche, die stark durch Wohnnutzungen geprägt sind. Nur vereinzelt sind an diesen Standorten Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Einzelhandelsbetriebe vorhanden.
- Der **Bereich an der Bleichestraße** zeichnet sich durch eine funktionale Nutzungsmischung aus. Zahlreiche Parkplätze (Bleiche) sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen prägen den Bereich. Dieser Bereich ist als mögliche Potenzial- / Entwicklungsfläche einzustufen. Gleiches gilt für den Bereich Steinacher Straße / Friedhofstraße der eine Nutzungsmischung aus öffentlichen Gebäuden / Flächen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen aufweist.
- Als wichtige Innenstadtzugänge zeigen sich der südliche Zugang vom Parkplatz „Bleiche“ und der östliche Stadteingang über Wurzacher Straße/Tor. Ebenso im östlichen Bereich der Eingang im Bereich Gut-Betha-Platz.
- Vereinzelt sind **Leerstände** zu finden, die sich überwiegend in recht kleinen Ladeneinheiten und weniger sanierten Gebäuden befinden. Durch die Aufwertung der Innenstadt wurde ein attraktiver Einkaufs-Innenstadtbereich im Innenstadtkern geschaffen. Eine Durchmischung der typischen Innenstadtnutzungen (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen) in Verbindung mit Wohnnutzung ist vermehrt in den Randbereichen anzutreffen, zum Teil auch mit einem Übergang mit einem klaren Wohnschwerpunkt.

Die konkreten Funktionszuweisungen sind ergänzend in der folgenden Karte dargestellt.

Abbildung: Funktionsräumliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Waldsee



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015 Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee,2014.

Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee



5 Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee

5.1 Grundsätze der Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (sachliche Steuerung)

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

Grundsatz 1:

In der Innenstadt von Bad Waldsee sollen Vergnügungsstätten ausschließlich auf Vergnügungsstätten mit einem geringen Störpotenzial begrenzt werden. Potenzielle Ansiedlungen sollten deshalb ausschließlich die Kategorien 1 (Kinos) und 2c (Einrichtungen mit sportivem Charakter) umfassen. Die Kategorie 2c soll dabei auf einen Teilbereich im Süden mit einem geringen Störpotenzial begrenzt werden.

Details:

1.1:

Die Innenstadt von Bad Waldsee weist heute unterschiedliche Qualitäten und Nutzungen auf, wodurch folgerichtig auch die „Tragfähigkeit“ bzw. Aufnahmefähigkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterschiedlich ist:

Zum einen bestehen heute Bereiche mit städtebaulich-funktionalen Schwächen, in denen eine Trading-Down-Tendenz durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, vor allem bei Kategorien mit höherem Störpotenzial, zu erwarten wäre, wie im Bereich Entenmoos. Außerdem sind Bereiche mit einer durchmischten städtebaulichen Qualität vorhanden in denen Aufwertungsprozesse zu erkennen sind bzw. eingeleitet wurden, die durch erhöhte Störpotenziale nicht konterkariert werden sollten. Hier handelt es sich vor allem um Standorte abseits der Haupteinkaufslagen Ravensburger Straße, Wurzacher Straße und Hauptstraße, im Besonderen die Bereiche Gut-

Betha-Platz sowie im Norden Bereich Klosterhof bis Adlergasse und weiter bis zur Rosmaringasse.

Zum anderen sind hinsichtlich der funktionellen Ausrichtung in einigen dieser Innenstadtbereiche überwiegend Wohnfunktionen vorhanden (Bereiche abseits der Haupteinkaufslagen Hauptstraße, Ravensburger Straße, Wurzacher Straße), bei denen allein schon von der Funktion her Störpotenziale bei entsprechenden Ansiedlungen sehr wahrscheinlich wären.

Ferner sind die Haupteinkaufslagen (Ravensburger,- Wurzacher- und Hauptstraße) in ihrer Funktion als innerstädtischer Haupteinkaufsbereich zu stärken und Flächen für den Handel vorzuhalten. Flächen für zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen sind jedoch begrenzt. In diesem Bereich ergibt sich auch die Gefahr der Beeinflussung des hochwertigen Stadtbildes. Dies ist insbesondere in Bad Waldsee von hoher Bedeutung, da dieser zentrale Innenstadtbereich mit dem angrenzenden Stadtsee einen wesentlichen Aufenthaltsraum aber auch Anziehungspunkt für den vor Ort vorhandenen (Kur-)Tourismus darstellt. Diese Zielgruppe stellt für den örtlichen Handel aber eine erhebliche Kaufkraftquelle dar. Ansiedlungen mit Störpotenzialen würden hier merkliche Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und somit auf die Attraktivität des Standortes insbesondere für Touristen nach sich ziehen.

Insgesamt muss zudem auf eine Konterkarierung der (aktuellen) Aufwertungsprozesse (Sanierungsgebiete) im gesamten Innenstadtgebiet sowie der Fokussierung auf Wohnnutzung in der Innenstadt hingewiesen werden.

1.2:

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der **Kategorie 1** ist hingegen im Innenstadtgebiet möglich und sinnvoll, denn: Es sind grundsätzlich positive Effekte für die Innenstadt wahrscheinlich. Selbstverständlich müssen bei der Standortwahl die vorhandenen Störpotenziale berücksichtigt werden.

Ebenso erscheinen Vergnügungsstätten der **Kategorie 2c** aufgrund des verhältnismäßig geringen Störpotenzials im Teilbereich Friedhofstraße noch sinnvoll, da in diesem Bereich die Lärmemissionen durch Anfahrtsverkehr aufgrund der räumlichen

Lage zu verkraften wären. Weitere Kategorien von Vergnügungsstätten sind allerdings an diesem Standort auszuschließen, damit aufgrund der gemischten städtebaulichen Qualität und der bestehenden Funktionsmischung keine negativen Effekte auftreten.

Grundsatz 2:

Grundsätzliche Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte / Gebiete unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).

Details:

2.1:

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

2.2:

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

2.3:

Ferner soll unterschieden werden zwischen einer allgemeinen und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit. Denn: An bestimmten Standorten weisen Vergnügungsstätten nur in geringem Maße Störpotenziale auf, so dass Ansiedlungen hier allgemein zulässig sein können. Andere Standorte weisen höhere Störpotenziale auf,

so dass Ansiedlungen hier nur unter einer jeweiligen Einzelfallprüfung bezüglich der Auswirkungen auf das Umfeld erfolgen sollen.

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

Grafik: Empfohlene Standorte zur Ausweisung von Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs von Bad Waldsee gemäß der dargestellten Strategie - I

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Begründungen
Gewerkepark Was-serstall	Ausnahmsweise Zulässigkeit für die Kategorien 1, 2a, 2b, 3b und 3c.	<p>Das Gebiet ist für Nutzungen im Bereich Vergnügungsstätten vorgesehen. Es besteht eine Eignung, da keine Wohnnutzungen in räumlicher Umgebung vorhanden sind und Lärmemissionen an diesem Standort keine störende Wirkung aufweisen. Die Störpotenziale durch das Erscheinungsbild und den Verkehr sind hier insgesamt als gering einzustufen. Durch die Konzentration auf einen Teilbereich des Gewerbegebietes können Beeinflussungen des Bodenpreisgefüges vermieden werden, um so auch weitere Flächen für Gewerbeansiedlungen in diesem relativ neuen Gewerbegebiet mit Potenzial- und Entwicklungsflächen vorzuhalten.</p> <p>Zudem werden nur die nördlichen Bereiche aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang als Standort ausgewiesen damit negative Beeinflussungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Es erfolgt eine Begrenzung auf die Kategorien 1, 2a und 2b sowie 3b und 3c. Um keine negativen Effekte durch eine zu hohe Konzentration an Vergnügungsstätten zu erreichen, sind weitere Kategorien ausgeschlossen. Des Weiteren hat eine Einzelfallbewertung zu erfolgen.</p> <p><i>Hinweis zu den Bestimmungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg: Nach den gesetzlichen Regelungen zum Mindestabstand zwischen Spielhallen ist an diesem Standort aufgrund seiner Größe nur die Errichtung maximal einer Spielhalle möglich.</i></p>
Gewerbeflächen Beim Ried	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 2c und in einem Teilbereich 3a.	<p>Gebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsbetrieben mit Anschluss an Wohnbebauung im östlichen und südlichen Bereich. Insgesamt weist das Gebiet eine gemischte Qualität auf. Am Standort ist bereits eine Vergnügungsstätte der Kategorie 3a vorhanden. Die westlichen Bereiche sind durch ihre gute Erreichbarkeit über die Aulendorfer Straße ohne Tangierung eines Wohngebiets als Standort geeignet. Aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand im Stadteingangsbereich und der räumlichen Nähe zu Wohnbebauung in den Randbereichen ist eine Einzelfallbewertung erforderlich, um negative Beeinflussungen auszuschließen. Von der Wohnbebauung abgewandte Flächen sind auch bei einer erhöhten Lärmbelastigung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, daher sind nur dort Vergnügungsstätten der Kategorie 3a zulässig. Kategorien 2c weist im gesamten Bereich eine grundsätzliche Standorteignung auf.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Grafik: Empfohlene Standorte zur Ausweisung von Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs von Bad Waldsee gemäß der dargestellten Strategie - II

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Begründungen
Zentraler Teilbereich Biberacher Straße	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 2a und 2c.	Am nördlichen Eingangsbereich Bad Waldsees direkt an der Biberacher Straße gelegen mit sehr guter Erreichbarkeit. Im Umfeld befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Derzeit befinden sich am Standort noch einzelne Wohnnutzungen, daher ist eine genaue Bewertung im Einzelfall erforderlich um Störpotenziale auszuschließen. Bei einem Wegfall der Wohnnutzungen sind weitere Störpotenziale beispielsweise durch Lärmbelästigung nicht mehr gegeben.
Teilbereich Bahnhofstraße / Biberacher Straße	Zulässigkeit der Kategorie 1	Standort im Bereich Bahnhofstraße und Biberacher Straße nur für Vergnügungsstätten mit sehr geringem Störpotenzial geeignet. Damit nur Vergnügungsstätten der Kategorie 1 zulässig, da hier keine Störpotenziale zu erwarten, vielmehr eine Stärkung des Standortes auch als Stadteingang durch den am Standort bestehenden Bahnhof. Ausschluss weiterer Kategorien aufgrund angrenzender Wohnnutzung und der Gefahr des Trading-down. Eine Ausweisung des Standortes für die Kategorie 1 macht Sinn, da der Bahnhofsbereich insgesamt gemäß städtebaulichen Rahmenplan auch als Standort für kulturelle Nutzungen wie Kunst, Musik etc. ausgewiesen ist.
Westlicher Teilbereich Lortzingstraße	Zulässigkeit der Kategorie 3b	<p>Standort für Vergnügungsstätten der Kategorie 3b, die am Standort bereits durch zwei Spielhallen vorhanden ist. Insgesamt weist der Bereich eine durchschnittliche Qualität. Es besteht eine Eignung, da keine Wohnnutzungen in räumlicher Umgebung vorhanden sind und Lärmemissionen an diesem Standort keine störende Wirkung aufweisen. Die Störpotenziale durch das Erscheinungsbild und den Verkehr sind hier insgesamt als gering einzustufen.</p> <p><i>Hinweis zu den Bestimmungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg: Nach den gesetzlichen Regelungen zum Mindestabstand zwischen Spielhallen ist an diesem Standort nur maximal eine Spielhalle möglich (aktuell zwei Spielhallen am Standort).</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit für neue Spielhallen gilt vorbehaltlich nur, soweit der bestehende angrenzende Sportplatz weiterhin nicht für Schulsport genutzt wird.</i></p>
Nördlicher Teilbereich Heurenbacher Weg	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorien 3a.	Standort für Diskothek/Club an exponierter Lage mit zahlreichen Parkplätzen). Der Standort befindet sich außerhalb der zusammenhängenden Bebauung am Ortsrand. Es ist eine Erreichbarkeit sowohl über die Steinacher Straße (Heurenbacher Weg) als auch Reutestraße (Eiskopfweg) gegeben, die nicht durch reine Wohnnutzung führt. Insgesamt eignet sich der Standort für Vergnügungsstätten der Kategorie 3a, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen auch bei einer zusätzlichen Ansiedlung zu erwarten sind. Bestehenden Wohnnutzungen (derzeit landwirtschaftlicher Hof) würden bei einer möglichen zusätzlichen Ansiedlung wegfallen. Für den Standort ist allerdings eine Einzelfallbewertung erforderlich, um negative Beeinflussungen durch zusätzliche zu hohe Lärmemissionen an den Anfahrtswegen bei den hier zumindest angrenzenden Wohnnutzungen auszuschließen.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Grafik: Empfohlene Standorte zur Ausweisung von Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs von Bad Waldsee gemäß der dargestellten Strategie - III

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Begründungen
Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren	Zulässigkeit der Kategorien 3b und 3c.	<p>Das Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren weist eine gemischte Qualität auf und hat durch die überwiegend gewerbliche Nutzung geringe Störpotenziale. Im südlichen Bereich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Somit sind die den Wohnnutzungen nahe gelegenen Bereiche mit erhöhtem Störpotenzial durch Lärmemissionen von der Zulässigkeit auszunehmen. Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang des Stadtteils Gaisbeuren besteht eine Zulässigkeit nur in den rückwärtigen Bereichen, um negative Beeinflussungen auszuschließen. Zudem können in den vorderen Bereichen weitere Flächen für Gewerbeansiedlungen vorgehalten und Beeinflussungen des Bodenpreises damit vermieden werden.</p> <p><i>Hinweis zu den Bestimmungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg: Nach den gesetzlichen Regelungen zum Mindestabstand zwischen Spielhallen ist an diesem Standort aufgrund seiner Größe nur die Errichtung maximal einer Spielhalle möglich.</i></p>
Nördlicher Teilbereich Waldseer Straße, Mittelurbach	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 3a	<p>Der Standort weist bereits heute eine Vergnügungsstätte der Kategorie 3a auf und ist auch weiter nur für diese Kategorie vorzuhalten. Es handelt sich um einen Standort, der keinen direkten Anschluss an Wohnbebauung aufweist und eine insgesamt durchschnittliche Qualität mit geringem Störpotenzial aufweist. Trotzdem wird in Zukunft darauf zu achten sein, dass eine zu auffällige Außendarstellung zu vermeiden ist (also nur Zulässigkeit unauffälliger Werbung etc.), um jegliche Gefahr einer potenziellen Trading-Down-Tendenz bereits im Ansatz in dieser am Ortseingang gut ersichtlichen Lage zu unterbinden. Eine erhöhte Lärmbelastigung ist in diesem Gebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang ist dies im Einzelfall genauer zu bewerten, um negative Beeinflussungen auszuschließen.</p>
Westlicher Teilbereich Gewerbegebiet, Menisweiler	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 3a.	<p>Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand von Menisweiler und ist räumlich vom durch Wohnbebauung geprägten Ort getrennt. Der Standort ist gut erreichbar, zudem weist er nur geringe Störpotenziale auf. Eine erhöhte Lärmbelastigung ist in diesem Gebiet nicht zu erwarten. Um jegliche Gefahr einer potenziellen Trading-Down-Tendenz bereits im Ansatz in dieser von den Hauptverkehrsachsen gut ersichtlichen Lage zu unterbinden, gilt es in Zukunft darauf zu achten, eine zu auffällige Außendarstellung zu vermeiden. Aufgrund der exponierten Lage ist dies im Einzelfall genauer zu bewerten, um negative Beeinflussungen auszuschließen.</p>
Zentraler Bereich, Reute	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 2c	<p>Der Standort befindet sich in verkehrlich gut erreichbarer Lage entlang der K 5141. Mit der Begrenzung auf die Kategorie 2c sind nur geringe Störpotenziale zu erwarten. Eine erhöhte Lärmbelastigung ist in diesem Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten, heute bestehen bereits gastronomisches Angebot mit erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehr. Aufgrund der exponierten Lage ist der Einzelfall aber dennoch genauer zu bewerten, um negative Beeinflussungen auszuschließen.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Grafik: Empfohlene Standorte zur Ausweisung von Vergnügungsstätten außerhalb des Innenstadtbereichs von Bad Waldsee gemäß der dargestellten Strategie - IV

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Begründungen
Osterhofer Straße, Hittelkofen	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 2c	Der Standort befindet sich in verkehrlich gut erreichbarer Lage an der Ortsdurchfahrt Hittelkofen. Mit der Begrenzung auf die Kategorie 2c sind nur geringe Störpotenziale zu erwarten. Eine erhöhte Lärmbelästigung ist in diesem Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten, da heute bereits gastronomisches Angebot mit erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehr besteht.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2015

Grundsatz 3:

Außer an den genannten Standorten in der Innenstadt und den im Standortkonzept ausgewiesenen Standorten im restlichen Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten in Bad Waldsee zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.

Details:

3.1:

Neben den ausgewiesenen Standorten sind in der Innenstadt von Bad Waldsee in allen Bereichen durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verstärkte Störpotenziale durch solche Einrichtungen zu erwarten. Wesentliche städtebauliche Hintergründe sind dabei eine Nähe zur Wohnbebauung, Beeinflussung des Stadtbildes, Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge sowie auch das Vorhalten von Flächen für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Die einzelnen Begründungen sind Anhang 2 zu entnehmen.

3.2:

In den außerhalb der Innenstadt gelegenen Bereichen der Kernstadt (vor allem Gewerbegebiete) sowie in den räumlich separiert von der Kernstadt gelegenen Stadtteilen sind nur wenige potenzielle Flächen vorhanden (Teilbereiche Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren und Gewerbegebiet Mennisweiler sowie Standort Waldseer Straße, Mittelurbach und zentraler Bereich, Reute), an denen keine wesentli-

chen negativen Auswirkungen bei einer Zulassung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind. An allen anderen Standorten herrschen eine starke Wohngebietsprägung und zum Teil auch noch landwirtschaftlich geprägte Strukturen vor oder die vorhandenen Gewerbegebietsflächen sollen auch für lokales und regionales Gewerbe vorgehalten werden.

Grundsatz 4:

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

5.2 Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (a): Steuerung innerhalb der Innenstadt von Bad Waldsee

Die sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten kann wie folgt räumlich konkretisiert und begründet werden:

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

Begründungen:

- Vergnügungsstätten der **Kategorie 1 (Kino)** sind in der **Innenstadt** von Bad Waldsee **zulässig**, da hierdurch grundsätzlich positive Effekte zu erwarten sind und die negativen städtebaulichen Folgen dagegen geringer ausfallen dürften.
- Ebenso sind Vergnügungsstätten der **Kategorie 2c (Einrichtungen mit sportivem Charakter)** im **südlichen Teilbereich der Innenstadt zulässig**, da von ihnen aufgrund der geringen Störpotenziale keine unmittelbaren negativen Auswirkungen wie beispielsweise Gefahr einer verstärkten Trading-Down-Tendenz zu erwarten sind.

Standorte:

- Als Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1 ist das ganze Innenstadtbereich zu empfehlen**, da durch die Nutzung der Kategorie 1 keine negativen Effekte erwartet werden. Insbesondere in der Innenstadt Bad Waldsees gilt es, die städtebauliche Qualität zu erhalten und mögliche Gefahren einer Trading-Down-Tendenz auszuschließen
- Die Ansiedlung der **Kategorie 2c** (Einrichtungen mit sportivem Charakter) ist nur im südlichen Bereich der Innenstadt zu empfehlen um die genannten Effekte für den Innenstadtbereich weiter zu reduzieren.
- **Sonstige Kategorien der Vergnügungsstätten sind in der Innenstadt von Bad Waldsee grundsätzlich ausgeschlossen.** Mit dem Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten wird verhindert, dass die Außengestaltung beispielsweise von Wettbüros oder Internetcafés, die häufig nicht dem sonstigen städtebaulichen Bild ent-

spricht, die angeführte Gefahr einer Trading-Down-Tendenz bewirkt. Die genauen Begründungen sind den Kapitel Funktionsanalyse und städtebauliche Bewertungen des zentralen Versorgungsbereichs zu entnehmen.

5.3 Räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Bad Waldsee (b): Restliches Stadtgebiet

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

Begründungen:

- Demnach sind Vergnügungsstätten in diesem Sinne an Standorten vorgesehen, an denen aufgrund vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, also Nutzungen, die im Gegensatz zu Wohnfunktionen, Naherholungsfunktionen, Bildungsfunktionen usw. von Vergnügungsstätten kaum beeinflusst werden, beispielsweise nur eine geringe Gefahr von Beeinflussungen des Bodenpreisgefüges oder der Verdrängung vorhandener Nutzungen besteht. Außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale, wie beispielsweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden, oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes, an diesen Standorten gering. Allerdings ist auch hier darauf zu achten, keine zu große Konkurrenz zu den gewerblichen Nutzungen zu schaffen, was unter Berücksichtigung der nur noch begrenzt vorhandenen freien Gewerbeflächen von strategischer Bedeutung ist.
- Zudem gilt es in Bezug auf Vergnügungsstätten der Kategorie 3b (Spielhallen) gemäß dem Landesglücksspielgesetz, die Abstandsregelungen zu weiteren Spielhallen einzuhalten und die Regelung zum Mindestabstand zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen.

Standorte:

Folgende Zulässigkeiten sind im restlichen Stadtgebiet von Bad Waldsee festzuhalten:

Grafik: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im restlichen Stadtgebiet

Standort	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Kategorien
Gewerbepark Wasserstall	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 1 (Kino (Multiplex)) ▪ Kategorie 2a (Wettbüro) ▪ Kategorie 2b (Kino (Multiplex)) ▪ Kategorie 3b (Spielhalle) ▪ Kategorie 3c (Betrieb mit sexuellem Charakter)
Gewerbeflächen Beim Ried	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 2c (Einrichtung mit sportivem Charakter) ▪ Kategorie 3a (Diskothek / Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen)
Zentraler Teilbereich Bibera-cher Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 2a (Wettbüro) ▪ Kategorie 2c (Einrichtung mit sportivem Charakter)
Teilbereich Bahnhofstraße / Biberacher Straße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 1 (Kino (Multiplex))
Westlicher Teilbereich Lortzingstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 3b (Spielhalle)
Nördlicher Teilbereich Heuren-bacher Weg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 3a (Diskothek / Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen)
Nördlicher Teilbereich Gewer-begebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 3b (Spielhalle) ▪ Kategorie 3c (Betrieb mit sexuellem Charakter)
Nördlicher Teilbereich Wald-seer Straße, Mittelurbach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 3a (Diskothek / Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen)
Westlicher Teilbereich Gewer-begebiet, Mennisweiler	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 3a (Diskothek / Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen)
Zentraler Bereich, Reute	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 2c (Einrichtung mit sportivem Charakter)
Osterhofer Straße, Hittelkofen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kategorie 2c (Einrichtung mit sportivem Charakter)

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Wichtig:

- Hinsichtlich der Vergnügungsstätten der Kategorie 3b (Spielhallen) ist auf die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Landesglücksspielgesetz zu achten. Hierbei ist in Zukunft ein Mindestabstand von 500 m zwischen den Spielhallen zu beachten und ein Mindestabstand zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen

dienen, von ebenfalls 500 m für neue Spielhallen. Entsprechend stehen für Neuansiedlungen von Spielhallen nur noch wenige Bereiche in Bad Waldsee zur Verfügung, an denen eine Realisierung aufgrund der Abstandsregelung überhaupt rechtlich möglich wäre, ganz abgesehen von Störpotenzialen, die zu einem Ausschluss führen würden (beispielsweise Lärmemissionen in der Nähe zu Wohnnutzungen, Gefahr der Beeinflussung des Bodenpreisgefüges). Folgende Abbildung gibt einen ungefähren Überblick über die derzeitig, allein aufgrund der Abstandsregelung für Vergnügungsstätten der Kategorie 3b (Spielhallen), möglichen Flächen in der Kernstadt von Bad Waldsee.

Insbesondere bei der Bewertung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche treten immer wieder Grenzfälle auf, die derzeit nicht eindeutig durch den Gesetzgeber explizit geregelt sind. Folgende Übersicht greift die bestehenden Regelungen auf und stellt anhand dieser beispielhaft verschiedene zu bewertende Einrichtungen für Kinder und Jugendliche die für die Ansiedlungen von Spielhallen relevant sind dar. Zentral für die Bewertung ist die Norm, dass Jugendliche von den Gefahren der Spielsucht geschützt werden sollen, wohingegen Kinder aufgrund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage sind, die Gefahren des Glücksspiels zu realisieren und entsprechend nicht schutzbedürftig sind. Zentral ist zudem für solche Einrichtungen, dass dies in erster Linie dem Aufenthalt dieser Personengruppe dienen.¹²

Hinweis: Die nachfolgende Tabelle erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gibt aber wesentliche Hinweise, in welche Richtung Einzelfallentscheidungen zu bewerten sind. Letztendliche Klarheit kann bei Grenzfällen, letztendlich nur ein vorliegendes gerichtliches Urteil mit sich bringen.

¹² Vgl. Anwendungshinweise LGLüG Baden-Württemberg, §42.

Grafik: Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinsichtlich ihrer Relevanz als Ausschlusskriterium für Spielhallen I

Einrichtung:	Ausschlusskriterium für Spielhallen:	Einzelfallprüfung erforderlich:	Erläuterung:	Nicht als Ausschlusskriterium relevant:
Schulen:				
	Werkrealschulen	Weiterführende / Berufliche Schulen (z.B. kaufmännische/ betriebswirtschaftliche Schulen)	Ausschlusskriterium, wenn ein signifikanter Anteil der Schüler 14-18 Jahre alt ist.	Reine Grundschulen
	Realschulen	Förderschulen		
	Gymnasien	Hochschulen		
	Hauptschulen			
	Grund-und Hauptschulen			
	Gemeinschaftsschule			
	Gesamtschule			
Sportstätten:				
	Schulsporteinrichtungen	Vereinsporteinrichtungen für Jugendsport	Ausschlusskriterium, wenn die Einrichtung während der Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte von 14-18jährigen schwerpunktmäßig frequentiert wird. ¹³	Vereinsporteinrichtungen (ohne Jugendsport)
		Skaterparks / Boulderwände	Ausschlusskriterium, wenn der Platz während der Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte maßgeblich von 14-18jährigen frequentiert wird / respektive explizit für diese Zielgruppe ausgewiesen ist.	Fitnesscenter
		Bolzplätze		

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2016.

¹³ Vgl. Anwendungshinweise LGlUG Baden-Württemberg, §42: „Bei Sportanlagen, die - wie dies häufig der Fall sein dürfte - auch dem Jugendsport dienen, kommt es auf die konkrete Nutzung insbesondere in zeitlicher Hinsicht vor Ort an. Wird die Sportanlage tagsüber schwerpunktmäßig von Kindern und Jugendlichen benutzt, am Abend jedoch nicht, käme anstelle einer vollständigen Versagung der Erlaubnis die Anordnung eines zeitlich eingeschränkten Betriebs der Spielhalle als weniger einschneidende Maßnahme in Betracht.“

Grafik: Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinsichtlich ihrer Relevanz als Ausschlusskriterium für Spielhallen II

Einrichtung:	Ausschlusskriterium für Spielhallen:	Einzelfallprüfung erforderlich:	Erläuterung:	Nicht als Ausschlusskriterium relevant:
Ganztageseinrichtungen:				
	Wohngruppen von Jugendlichen	Ganztageseinrichtungen	Ausschlusskriterium, wenn die Einrichtung von 14-18jährigen schwerpunktmäßig frequentiert wird.	Kindergärten
				Kinderkrippen
				Kindertagesstätten
Aufenthaltsräume:				
	Jugendheime	Zeitlich begrenzte Aufenthaltsräume, die u.a. auch von Jugendlichen genutzt werden (beispielsweise Räume in kirchlichen / sozialen Einrichtungen)	Ausschlusskriterium, wenn die Einrichtung während der Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte von 14-18jährigen schwerpunktmäßig frequentiert wird.	Kinderspielplätze
	Jugendherbergen			
	Jugendmusikschulen			
	Jugendkulturhaus			
	Kinder- und Jugendcafés			
	Kirchliche / Soziale Jugendeinrichtungen			

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2016.

Im Folgenden werden die erfassten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche tabellarisch dargestellt:

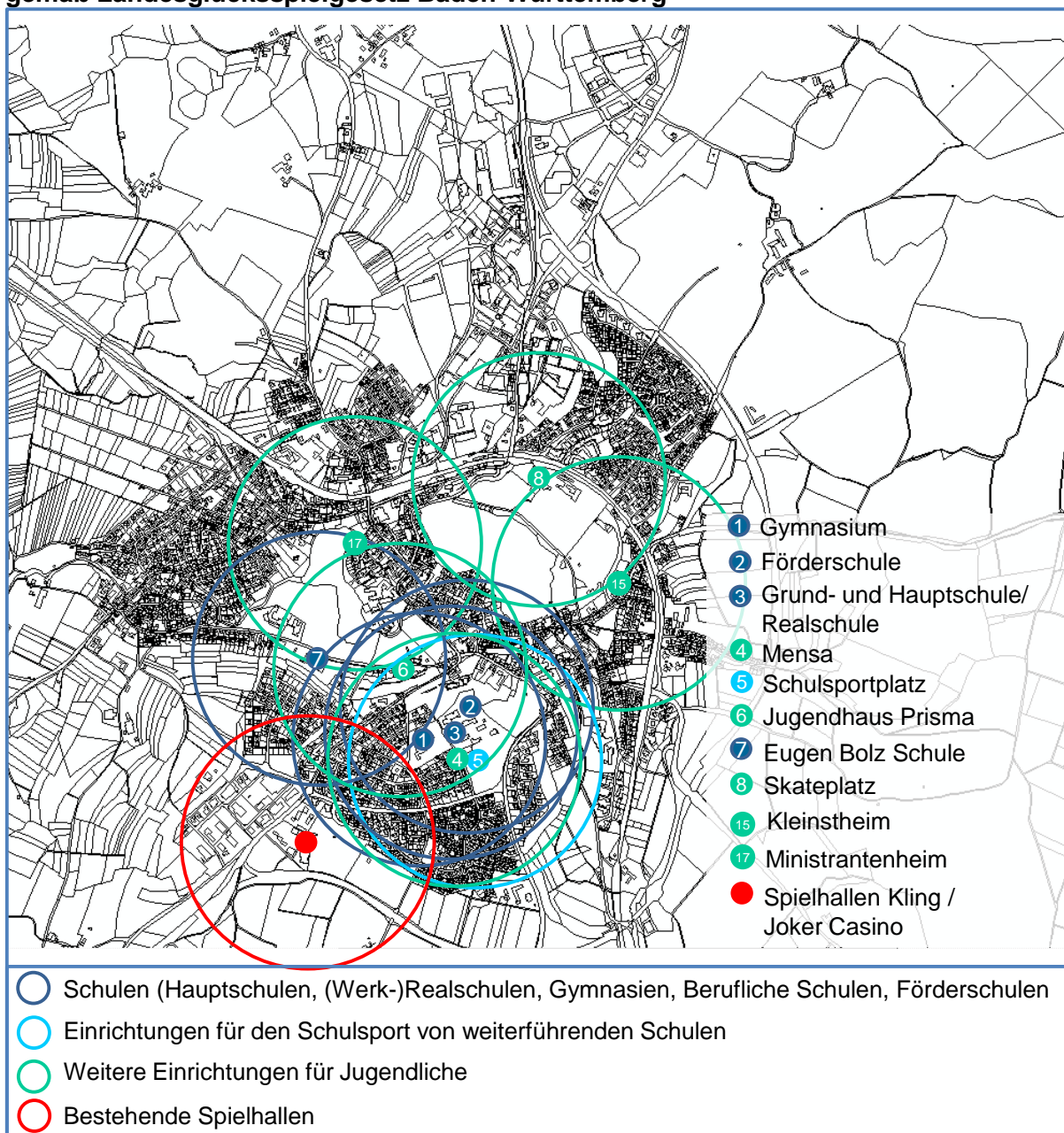
Grafik: Liste der vorhandenen relevanten Einrichtungen für Jugendliche

Nr.	Einrichtung für Jugendliche	Ortsteil, Adresse
1	Gymnasium Bad Waldsee	Bad Waldsee, Döchtbühlweg 2
2	Förderschule Bad Waldsee	Bad Waldsee, Döchtbühlweg 3
3	Grund- und Hauptschule/Realschule Bad Waldsee	Bad Waldsee, Döchtbühlweg 1
4	Mensa Bad Waldsee	Bad Waldsee, Döchtbühlweg 19
5	Schulsportplatz	Bad Waldsee, Döchtbühlweg
6	Jugendkulturhaus Prisma	Bad Waldsee, Steinacher Str. 19
7	Eugen-Bolz-Schule Bad Waldsee	Bad Waldsee, Steinacher Str. 39
8	Skaterplatz	Bad Waldsee, Robert Koch Straße 52
9	Durchlesbachhalle Sporthalle für weiterführende Schulen	Reute, Friedenslinde 6
10	Kath. Landjugendheim	Reute, Drei-Eichen-Str. 24
11	Sportplatz von weiterführenden Schulen	Reute, Bernhardstraße
12	Vereinsheim der kath. Landjugend	Michelwinnaden, Heckengasse 10
13	Feste Einrichtung für Ministranten (ausschließliche Nutzung durch Altersgruppe von ca. 10-18 Jahre)	Haisterkirch, Rathausstr.1
14	Gemeindehalle/Sportplatz für die weiterführenden Schulen	Haisterkirch, Körnerweg 12
15	Kleinstheim Haus am Strandbad (Wohngruppe für Jugendliche)	Bad Waldsee, Wurzacher Straße 77
16	Kleinstheim Akela (Wohngruppe für Jugendliche)	Mittelurbach, Löhleweg 20
17	Ministrantenheim	Bad Waldsee, Brühlweg 45

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2016, alle genannten Einrichtungen gemäß Angaben der Stadtverwaltung Bad Waldsee, 2015/2016

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

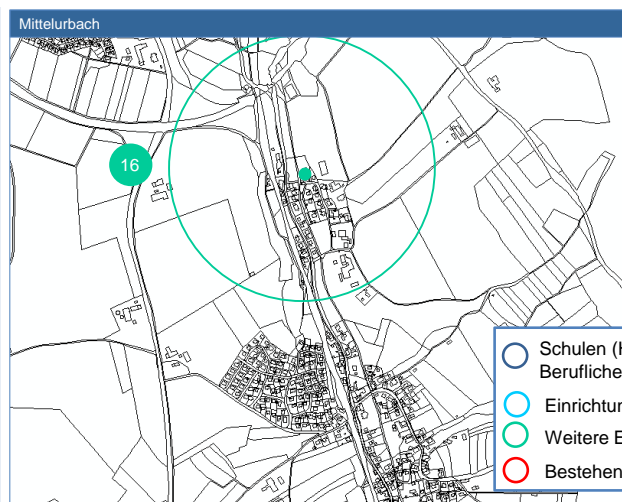
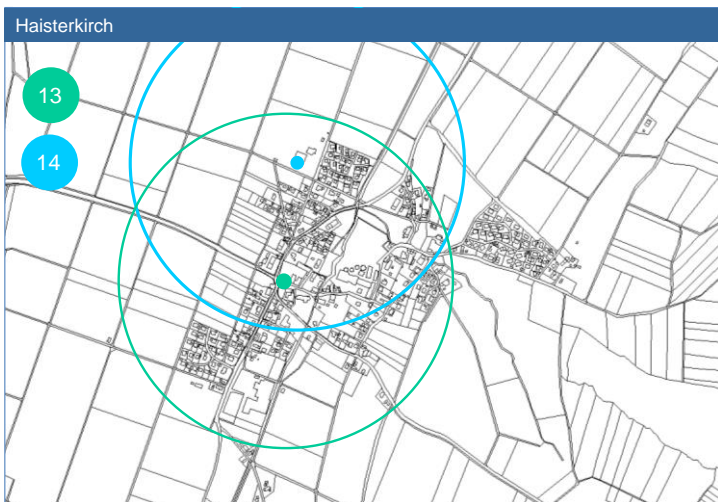
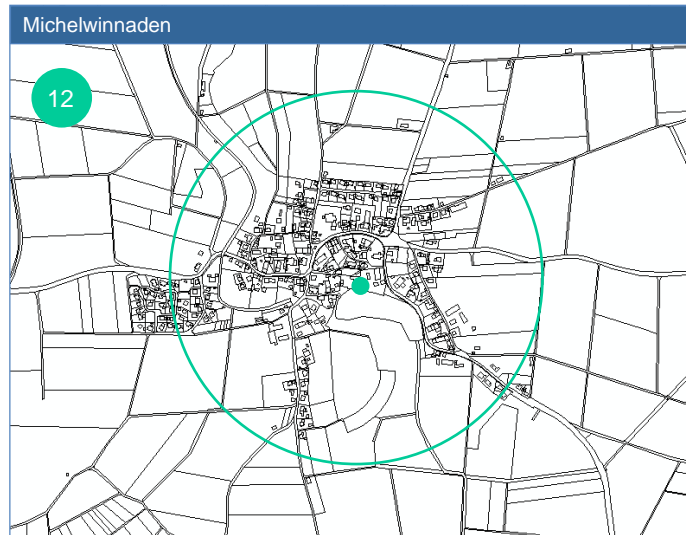
Grafik: Ausgeschlossene Standorte für Spielhallen in der Kernstadt von Bad Waldsee gemäß Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg







Hinweis: Die Kreise zeigen den jeweiligen Mindestabstand von 500 m zu bestehenden Spielhallen (rot) und zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen (Blau-/Grüntöne). Derzeit nicht erfasste Schulen / Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind gegebenenfalls noch zusätzlich zu berücksichtigen und laufend fortzuschreiben.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2016, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

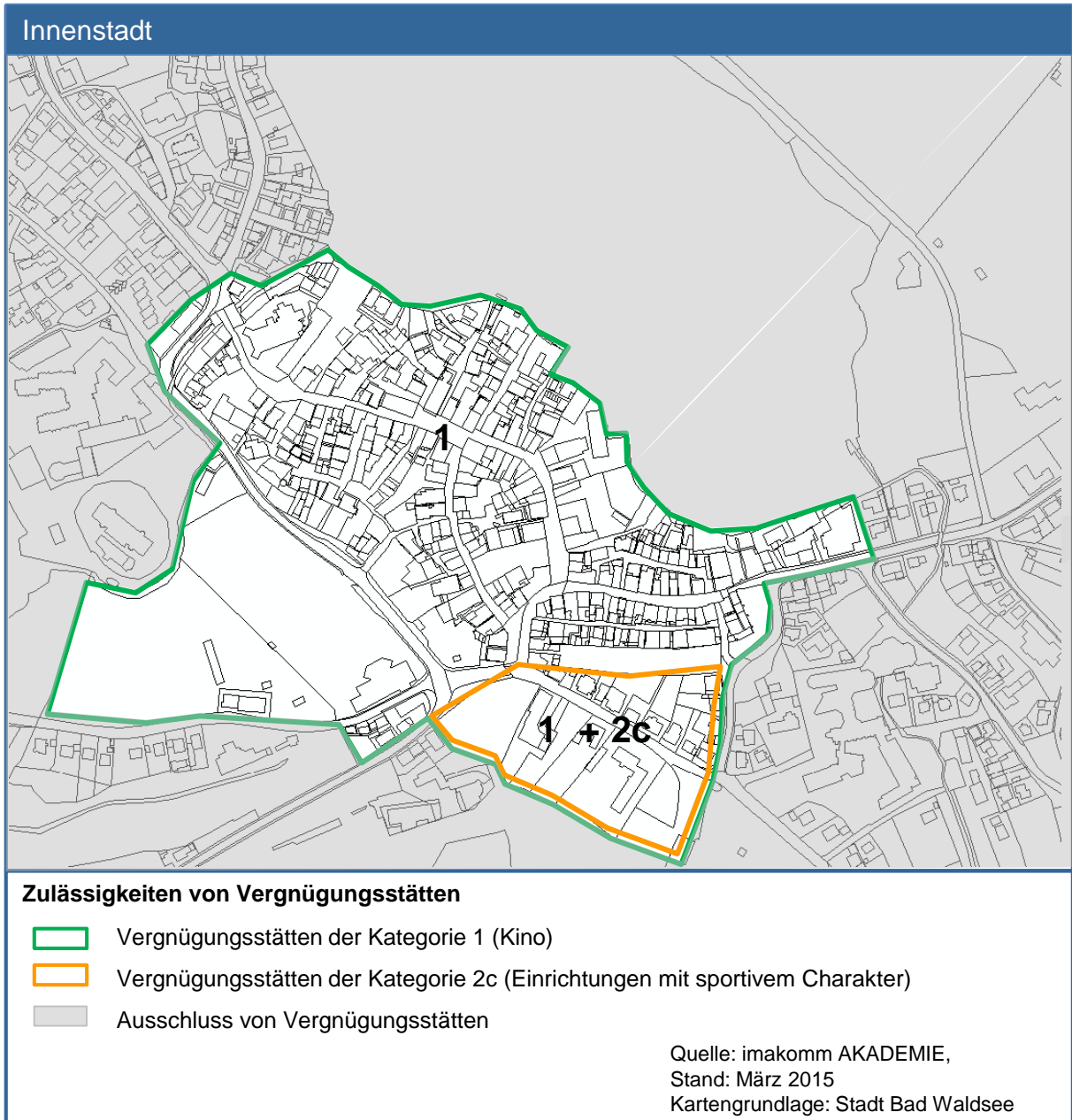
Grafik: Ausgeschlossene Standorte für Spielhallen in den Stadtteilen von Bad Waldsee gemäß Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg



-  Schulen (Hauptschulen, (Werk-)Realschulen, Gymnasien, Berufliche Schulen, Förderschulen)
-  Einrichtungen für den Schulsport von weiterführenden Schulen
-  Weitere Einrichtungen für Jugendliche
-  Bestehende Spielhallen

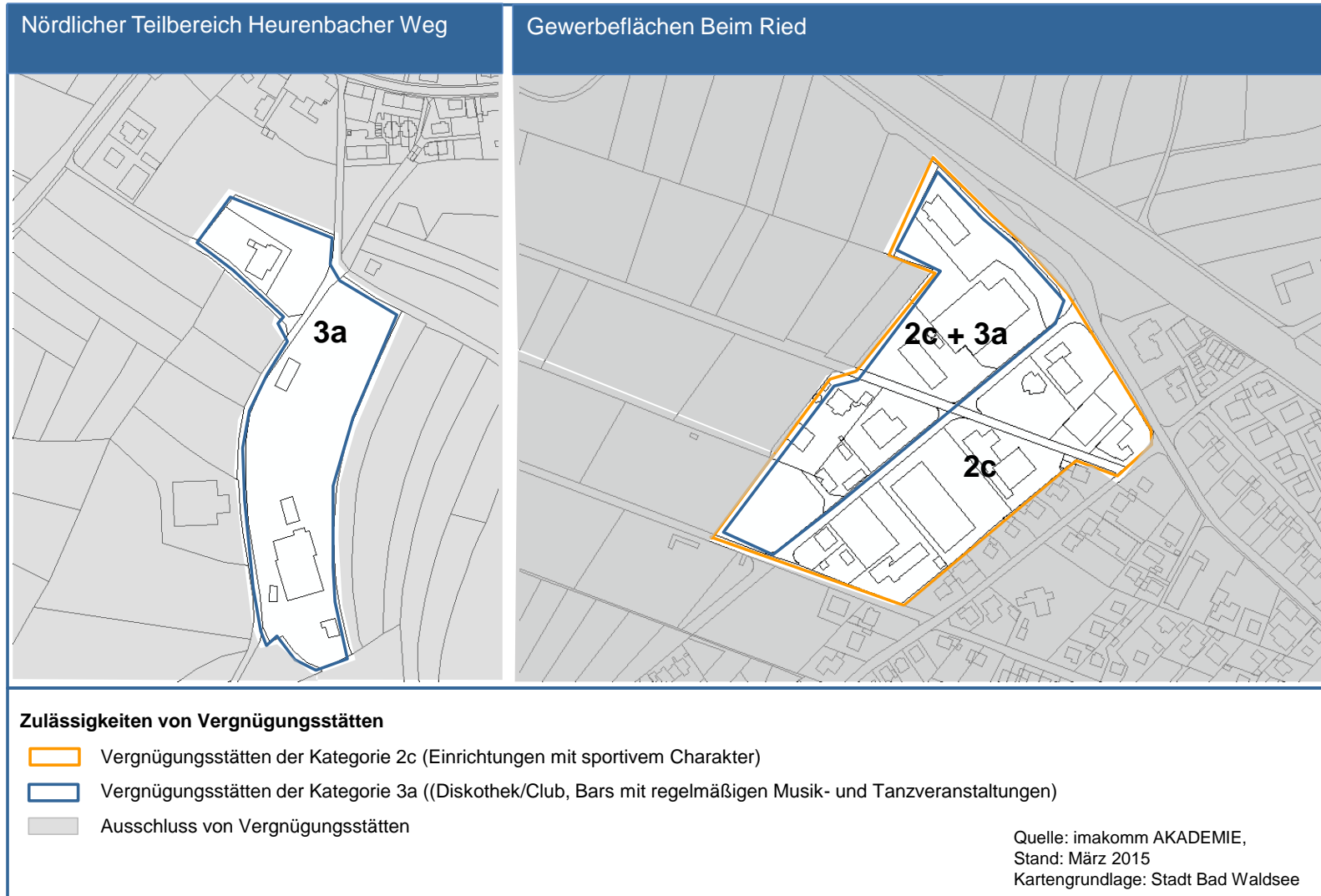
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich von Bad Waldsee



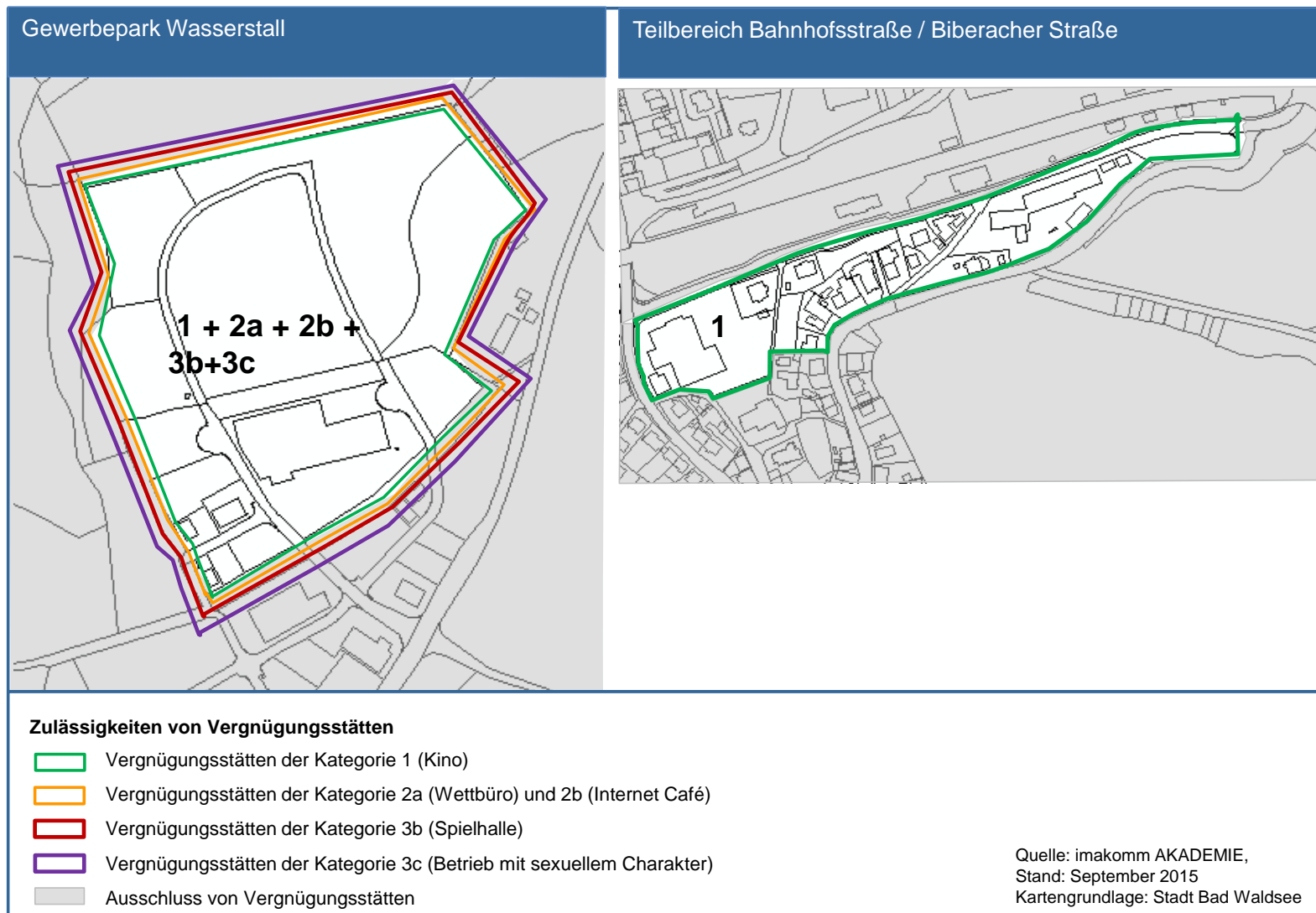
Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten im restlichen Kernstadtbereich von Bad Waldsee I



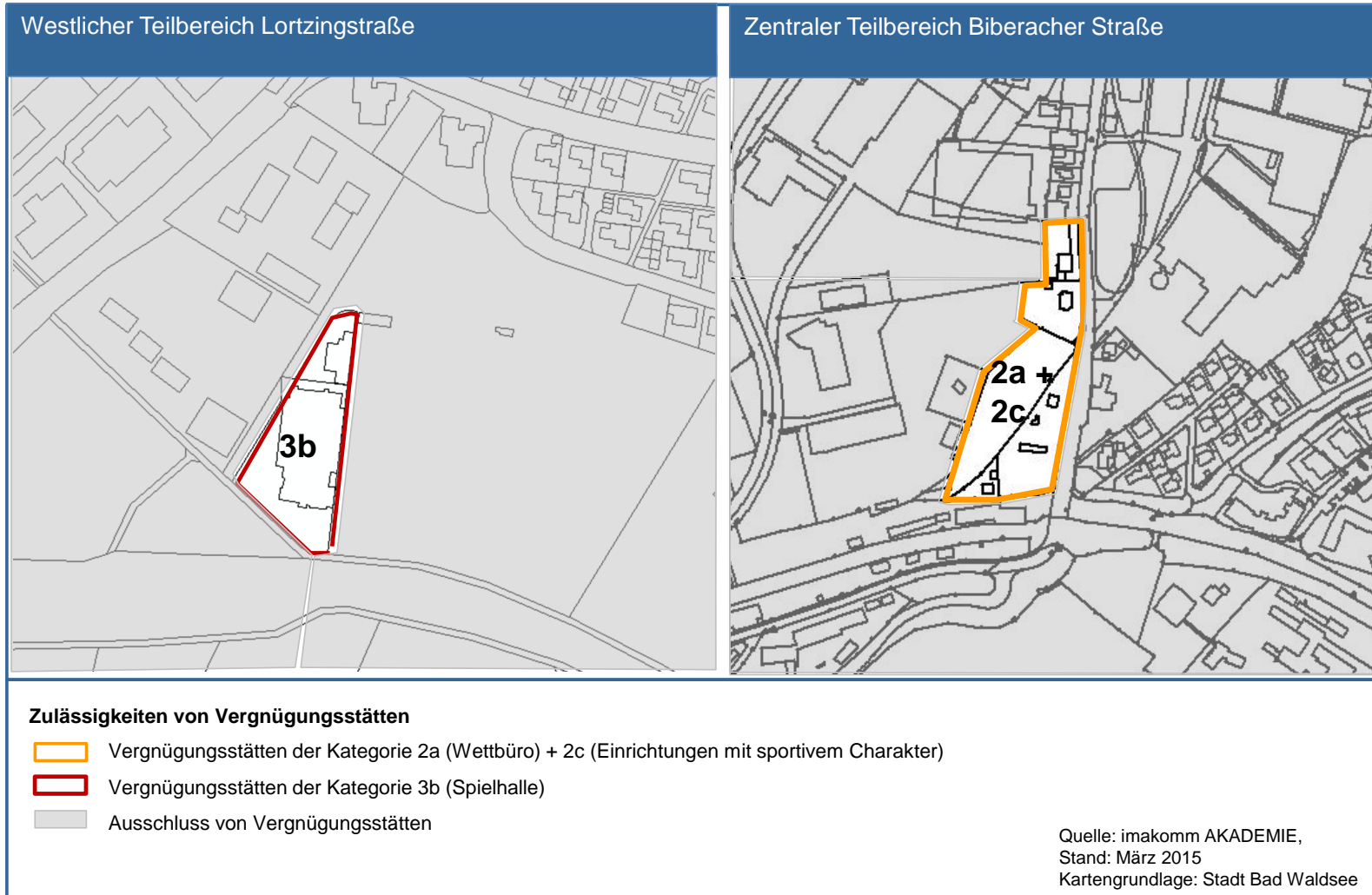
Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten im restlichen Kernstadtbereich von Bad Waldsee II



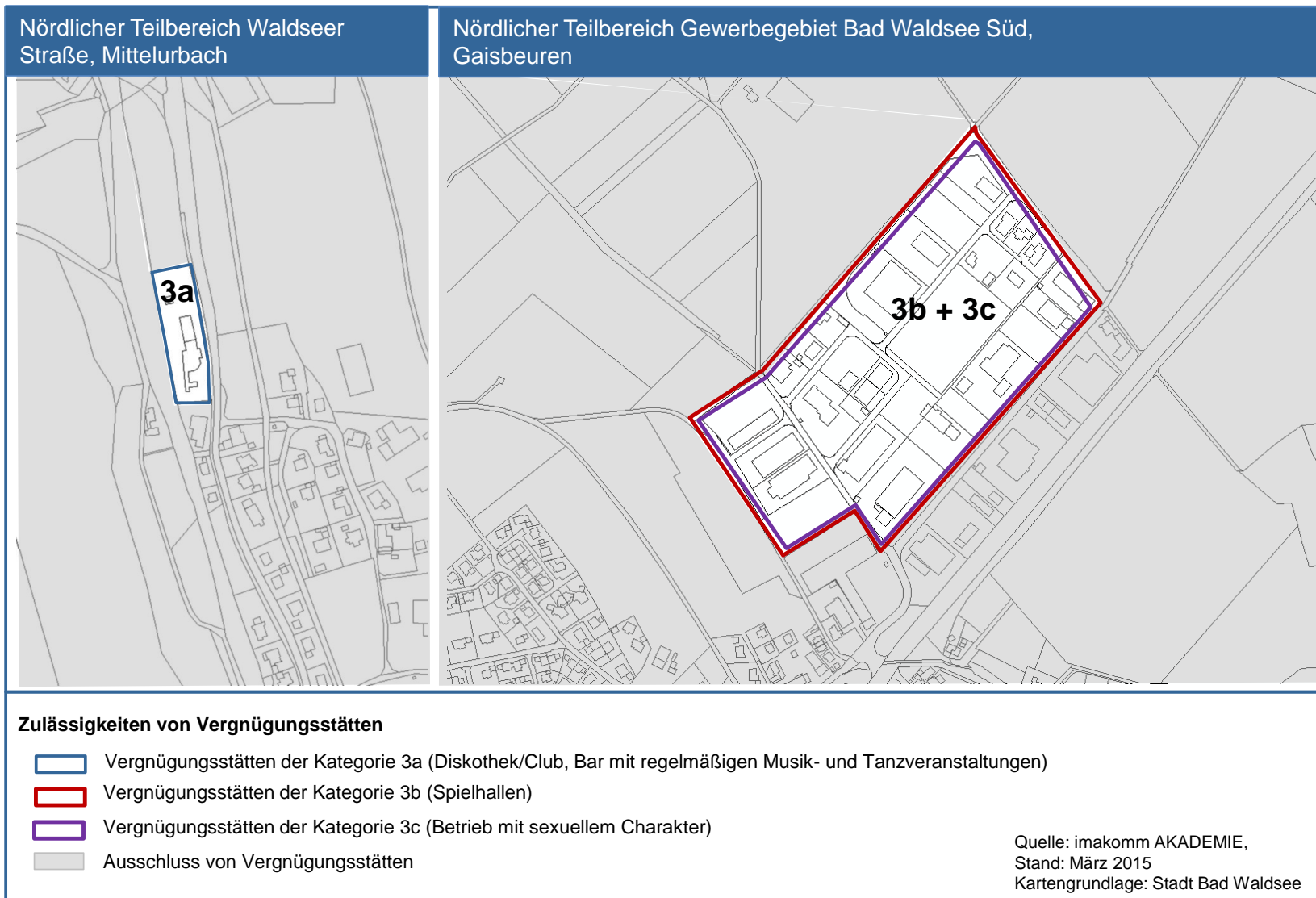
Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten im restlichen Kernstadtbereich von Bad Waldsee III



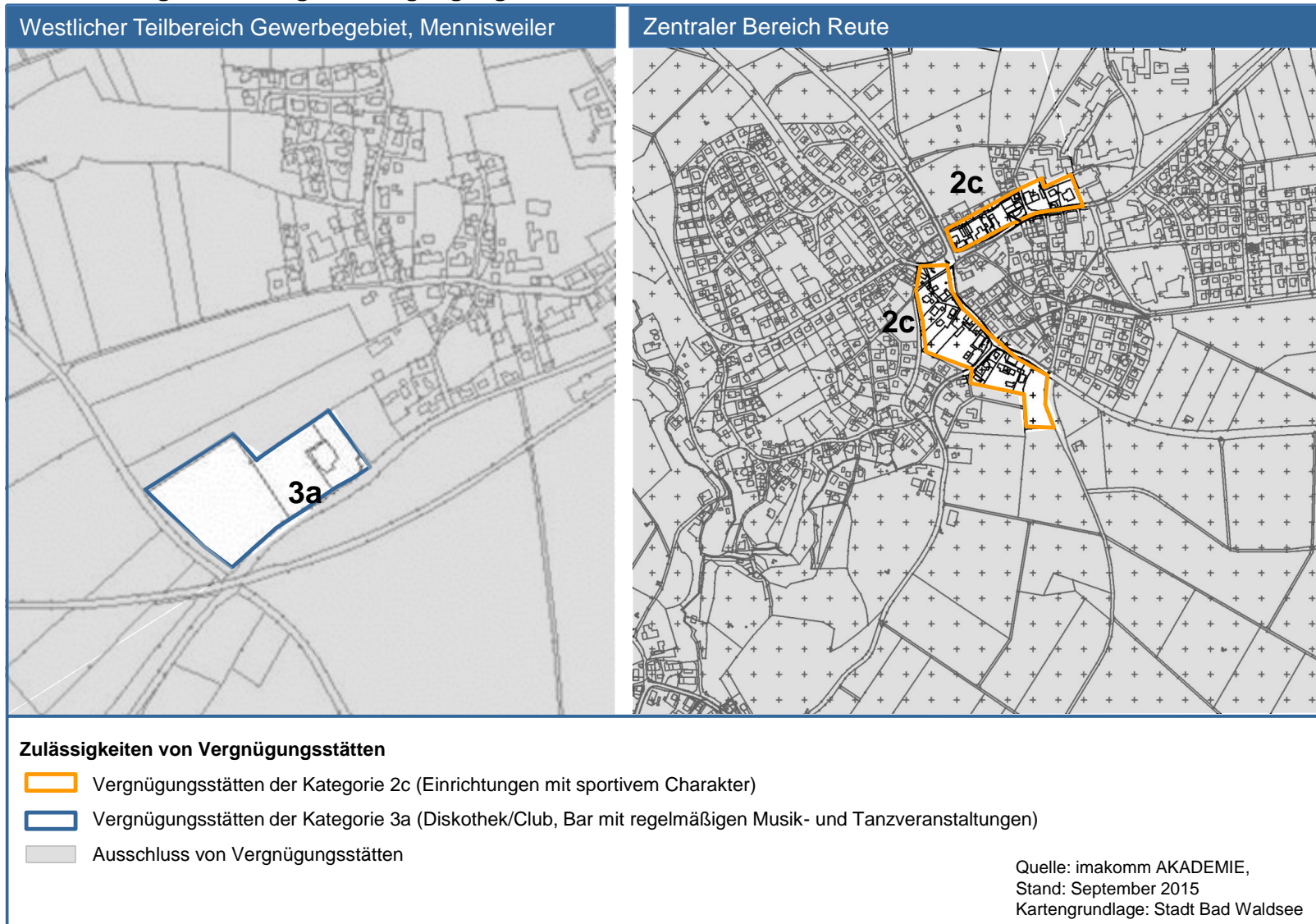
Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Bad Waldsee IV



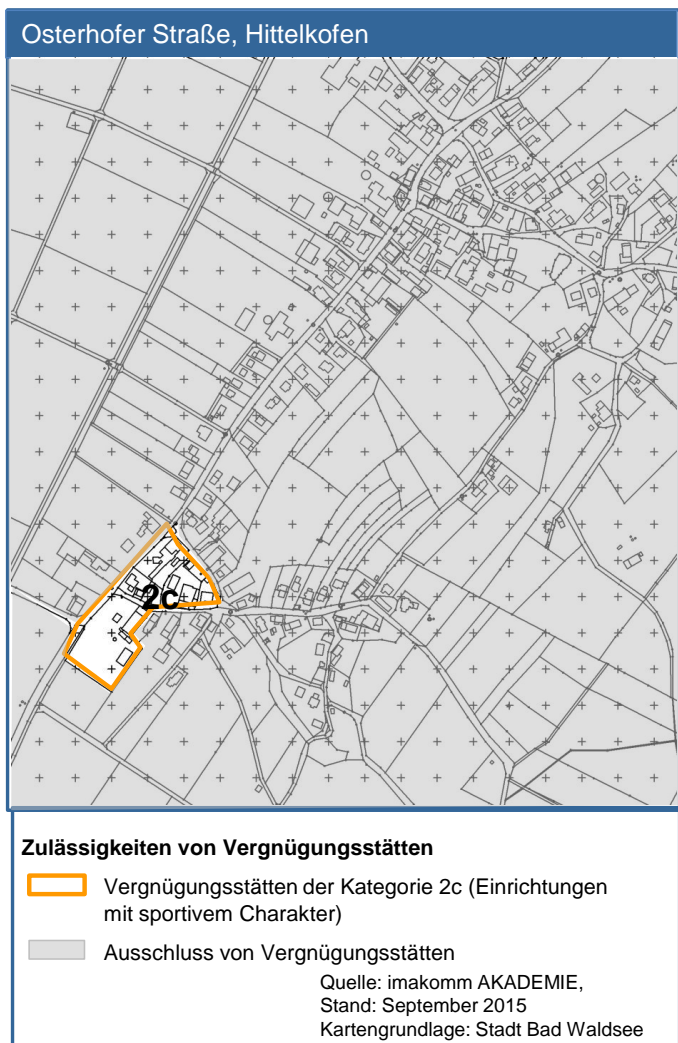
Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Bad Waldsee V



Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

Grafik: Künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Bad Waldsee VI



Quelle: imakomm AKADEMIE 2015, Kartengrundlage: Stadt Bad Waldsee.

5.4 Fazit

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

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

Grafik: Standorte für Vergnügungsstätten nach Kategorien

Kategorie	Typ	Künftige Standorte
1	Kino	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt ▪ Teilbereich Bahnhofstraße / Biberacher Straße ▪ Gewerbepark Wasserstall
2a	Wettbüro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall ▪ Zentraler Teilbereich Biberacher Straße
2b	Internet- Café (bei Konzentration auf das Spielen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall
2c	Einrichtungen mit sportivem Charakter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südlicher Teilbereich der Innenstadt ▪ Gewerbeflächen Beim Ried ▪ Zentraler Teilbereich Biberacher Straße ▪ Zentraler Bereich, Reute ▪ Osterhofer Straße, Hittelkofen
3a	Diskotheek/Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlicher Teilbereich Gewerbeflächen Beim Ried ▪ Nördlicher Teilbereich Heurenbacher Weg ▪ Nördlicher Teilbereich Waldseer Straße, Mittelurbach ▪ Westlicher Teilbereich Gewerbegebiet, Mennisweiler
3b	Spielhalle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren ▪ Westlicher Teilbereich Lortzingstraße ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbepark Wasserstall
3c	Betrieb mit sexuellem Charakter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilbereich Gewerbepark Wasserstall ▪ Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2015.

Für **Ansiedlungen** sind ergänzend auch **weitere Steuerungsmöglichkeiten** vorhanden. Diese beziehen sich v.a. auf eine Gestaltungssatzung / Werbesatzung / örtliche Bauvor-

schriften, die bei der Neuansiedlung von Betrieben zusätzlich einen angepassten und möglichst attraktiven Außenauftritt ermöglichen sowie einer vertikalen Steuerung zum Ausschluss in den Erdgeschosslagen. Weiterhin sind über Beschränkungen der Öffnungszeiten sinnvolle Bedingungen für Betreiber zu erreichen, die eine Anpassung an die Geschäftszeiten umliegender Betriebe, beispielsweise des Einzelhandels, ermöglichen.

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

Anhang / Details

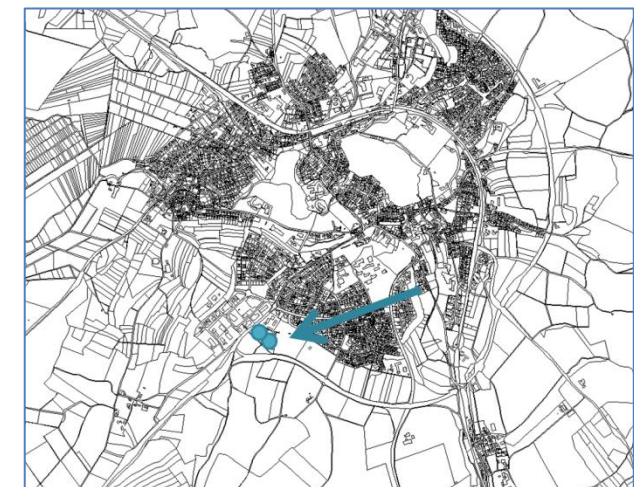


6 Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten

Spielhalle Joker und Casino

Lage und Beschreibung:

Typ	2 Spielhallen „Joker“ und „Casino“
Beschreibung	Zwei Spielhallen mit zwei separaten Eingängen. Im hinteren Bereich ein Fitness Center sowie Sportplätze und Gastronomie anschließend.
Bewertung	Geringe Auffälligkeit, moderate Außengestaltung
Außenraum	wenig auffällige Werbebanner an Gebäudefassade, zahlreiche Parkplätze.
Gestaltung	Durchschnittliche, unauffällige Gestaltung
Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit	Von Hauptverkehrsachse nicht einsehbar, geringe Wirkung auf das Umfeld
Trading-Down-Prozesse	Nicht wahrnehmbar, Randlage mit stabilem Umfeld
Integrationsgrad	Passt sich in Umgebung und begleitende Nutzungen ein
Empfehlung für Umfeld	Nebennutzungen werden wenig bis nicht beeinträchtigt, geringe Störpotenziale gegeben, bei Massierung von Vergnügungsstätten erhöhtes Störpotenzial nicht auszuschließen, daher Beschränkung auf eine Kategorie.



Tanzcafe Hirsch

Lage und Beschreibung:

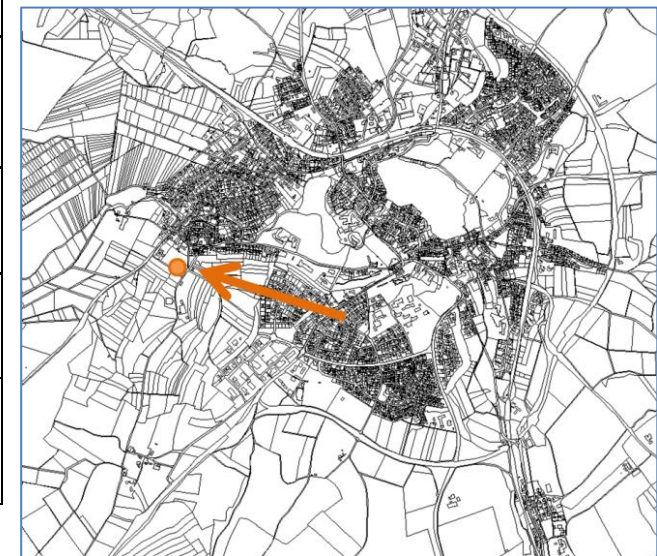
Typ	Diskotheek/Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
Beschreibung	Tanzcafé direkt an der nördlichen Ortseinfahrt Mittelurbach neben Wohnnutzung in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld
Bewertung	Gebäude mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung
Außenraum	Lage an der Hauptstraße, großer Parkplatz angrenzend
Gestaltung	Durch Vornutzung, eigener lokaler Charakter
Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit	Wenig auffällige Außenreklame, Lage an Ortseingang, von dort hohe Sichtbarkeit
Trading-Down-Prozesse	Aktuell nicht wahrnehmbar, noch stabiles Umfeld durch Wohnnutzung, allerdings im Umfeld auch veraltete Gebäudekomplexe vorhanden, so dass bei möglichen Ansiedlungen auf ein entsprechendes Erscheinungsbild zu achten ist, um Abwertungen zu vermeiden.
Integrationsgrad	Tanzcafé passt sich das in das Umfeld ein
Empfehlung für Umfeld	Weiteres Umfeld wird wenig bis nicht beeinträchtigt, geringe Störpotenziale gegeben, bei Massierung von Vergnügungsstätten erhöhtes Störpotenzial nicht auszuschließen, daher Beschränkung auf eine Kategorie.



Tanzcafe Panorama im Schützenhaus

Lage und Beschreibung:

Typ	Diskotheek/Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
Beschreibung	Abseitige Lage, attraktives und ruhiges Erscheinungsbild am Ortsrand Bad Waldsees mit zahlreichen Parkplätzen.
Bewertung	Gepflegte Ansicht mit wenig Auffälligkeit und Wirkung auf das Umfeld.
Außenraum	Gepflegtes, funktionales Gebäude, großer Parkplatz, Außenraumgestaltung
Gestaltung	Attraktive, moderne Gestaltung
Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit	Sichtbarkeit eher gering, Außenwerbung an der Gebäudefassade vorhanden, dominiert nicht das Umfeld. Gute Erreichbarkeit über nahegelegene Hauptstraße, kurzer Stich durch Wohnbebauung.
Trading-Down-Prozesse	Derzeit nicht wahrnehmbar, da nur eine Vergnügungsstätte am Standort
Integrationsgrad	Außerhalb zusammenhängender Bebauung, angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen. In je 20 metiger Entfernung landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnbebauung.
Empfehlung für Umfeld	Durch Nähe zu Wohnnutzung und Zufahrt entlang der Wohngebäude sind gewisse Störpotenziale vorhanden, daher Beschränkung auf eine Kategorie.



Club Terminal

Lage und Beschreibung:

Typ	Diskotheek/Club, Bar mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen
Beschreibung	Diskotheek im Gewerbegebiet am westlichen Stadteingang
Bewertung	Zurückhaltend gestaltete Diskothek in ehemaligem gewerblich genutztem Gebäude.
Außenraum	Eher unauffällige Werbung, kleiner Eingangsbereich ohne Außenbestuhlung, zahlreiche Parkplätze, sauberes Umfeld.
Gestaltung	Zurückhaltende Gestaltung, durchschnittlicher baulicher Zustand.
Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit	Sichtbarkeit durch dezente Werbung vorhanden, Wahrnehmbarkeit insbesondere durch die Lage am Ortseingang; gute Erreichbarkeit.
Trading-Down-Prozesse	Möglich bei zu starker Häufung von Vergnügungsstätten oder gewerblichen Mindernutzungen. Keine Wohnbebauung in direkter Nähe, gute Erreichbarkeit und einigermaßen stabiles Umfeld.
Integrationsgrad	Direkt am Ortseingang in überwiegend gepflegtem Gewerbegebiet gelegen, gute Anbindung.
Empfehlung für Umfeld	Beschränkung von Vergnügungsstätten auf einzelne Kategorien in diesem Bereich, gute Erreichbarkeit und gute Durchmischung des Gewerbegebiets grundsätzlich gegeben.



Kino Seenema

Lage und Beschreibung:

Typ	Kino
Beschreibung	Stadtkino nahe dem Stadtsee
Bewertung	Neuer Standort, Eröffnung im Januar 2015
Außenraum	Lage nahe der Innenstadt und dem See, in Bahnhofsnähe, im Umfeld Wohnnutzungen vorhanden.
Gestaltung	Unauffälliges Gebäude
Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit	Sichtbarkeit durch Lage an Biberacher Straße
Trading-Down-Prozesse	Durch Beschränkung auf Kinonutzung derzeit nicht gegen und auch in Zukunft nicht zu erwarten.
Integrationsgrad	Insgesamt kein erhöhtes Störpotenzial.
Empfehlung für Umfeld	Beschränkung auf Vergnügungsstätten der Kategorie 1 aufgrund des vorhandenen Wohnumfeldes.



7 Anhang / Details 2: Funktionsanalyse: Bewertung einzelner Bebauungsplangebiete

Bebauungspläne Kernstadt

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Branchen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Ballenmoos						
WA, MD, GE,SO	BauNVO 1990, gemäß BauNVO sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig im GE und MD sowie unzulässig im WA und SO (Einzelhandel)	Einzelhandelsnutzungen (Rewe, Kaufland, Müller, Expert, Aldi) und gewerbliche Nutzungen, insgesamt intakter Einzelhandelsstandort, im hinteren Bereich auch gewerbliche Nutzungen beispielsweise Mahler Kling, Feuerwehr und landwirtschaftlich genutztes Gebäude, sowie städtischer Bauhof.	Intakter EH-Standort, hohe PKW-Kundenfrequenz, im südlichen Bereich Baulücken und abnehmende Qualität. Neuere Wohnnutzung/Bebauung vorhanden, teilweise mit Dienstleistern (im Bereich Ballenmoos 39).	Gewerbegebiet im südlichen Stadtgebiet, anschließend „grüne Wiese“, Lage an B30, Nahversorger für angrenzende Wohngebiete	Vollständiger Ausschluss	Leistungsfähiges Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Ausschluss im Gewerbegebiet aufgrund möglicher Störung des Bodenpreisgefüges durch Vergnügungsstätten, Standort für Einzelhandel vorhalten.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Am Schlossee						
WA, MI	BauNVO 1968 Vergnügungsstätten ausgeschlossen im WA, im MI zulässig	Überwiegende Wohnnutzung in lockerer Bebauung und einzelne Dienstleistungsanbieter.	Unmittelbare Nähe zur Klinik Maximiliansbad und zugehörigem Stadtsee (Privat)	Gute Erreichbarkeit des wohngeprägten Gebiets über Aulendorfer Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Bebauungsplan Am Hofgarten						
SO	BauNVO 1977 Ausschluss von Vergnügungsstätten	Klinikstandort mit Wohnnutzungen im Umfeld	Innenstadtnahe Lage	Gute Erreichbarkeit, an Bahnhofstraße, Bleichestraße	Vollständiger Ausschluss	Nutzung durch Klinik vorbehalten, fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Großflächiger Einzelhandel an der Steinenberger Str.1 und 1. Änderung „Großflächiger Einzelhandel an der Steinenberger Straße 1“						
Lebensmittel-discountmarkt	BauNVO 1990, Ausschluss von Vergnügungsstätten.	Großflächiger Einzelhandelsstandort mit angrenzenden Gewerbebetrieben. Direkt angrenzend durchschnittliche Wohnbebauung.	Kein Leerstand oder Baulücken zum Aufnahmezeitpunkt. Gemischte bauliche Qualität, vor allem im hinteren Bereich des Gewerbes.	Gute Erreichbarkeit durch Lage an der Bahnhof-, bzw. Aulendorfer Straße, zahlreiche Parkplätze für Einzelhandelsstandort	Vollständiger Ausschluss	Am Standort bereits vergnügungsstättenähnlicher Betrieb (Bowling Bahn Schwarzer Vere). Weitere Trading-Town Tendenzen durch zusätzliche Nutzungen möglich. Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten. Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).
Bebauungsplan Biberacher Straße Nord						
GE	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten zulässig.	Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit Autohaus, Bäckerei, und weiteren Betrieben/Dienstleistern.	Mittlere bauliche Qualität am Ortseingang.	Sehr gute Erreichbarkeit, nordöstliche Ortseinfahrt an B30.	Vollständiger Ausschluss	Flächen angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild im Ortseingangsbereich vermeiden. Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch)

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Teichäcker II und III (Hymer)						
GE	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Produktionsstandort mit entsprechenden Infrastrukturflächen.	Nahezu durchgängige Nutzung des Geländes, keine ersichtlichen Brachen.	Gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Lage direkt an der B30.	Vollständiger Ausschluss	Neueres leistungsfähiges Gewerbegebiet, Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch)
Bebauungsplan Gewerbepark Wasserstall und 1. Erweiterung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Wasserstall						
GE (Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen)	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Hymer-Museum, Hagebaumarkt, Betriebe Eisenwaren und weitere.	Relativ neues und höherwertiges Gewerbegebiet mit Potenzialflächen für Gewerbenutzungen.	Gute Erreichbarkeit über B30 und Kreisstraße 8033.	<p>Im nordöstlichen Teilbereich: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 1, 2a, 2b, 3b und 3c</p> <p>Bebauungsplanänderung notwendig</p> <p>In weiteren Lagen Ausschluss von Vergnügungsstätten</p>	Neueres leistungsfähiges Gewerbegebiet, Potenzialflächen vorhanden. Flächen für gewerbliche Nutzungen im südlichen und westlichen Bereich vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge, Flächenverbrauch). Aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang sind nur nordöstliche Bereiche auszuweisen, um negative Beeinflussungen auszuschließen.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
VEP „SO Baumarkt und Gartencenter an der Felix Wankel Straße“						
Baumarkt mit Gartencenter	BauNVO 1990, Ausschluss von Vergnügungsstätten.	Sonderstandort Baumarkt und Gartencenter im Gewerbegebiet Wasserstall	Relativ neues und höherwertiges Gewerbegebiet	Gute Erreichbarkeit über B30 und Kreisstraße 8033.	<p>Im nordöstlichen Teilbereich: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 1, 2a, 2b, 3b.</p> <p>Bebauungsplanänderung notwendig</p> <p>In weiteren Lagen Ausschluss von Vergnügungsstätten</p>	Neueres leistungsfähiges Gewerbegebiet, Flächen für gewerbliche Nutzungen im südlichen und westlichen Bereich vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge, Flächenverbrauch). Aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang sind nur nordöstliche Bereiche auszuweisen, um negative Beeinflussungen auszuschließen.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Sport- u. Gesundheitspark Hopfenweile						
SO	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.	Golfclubanlage und Hotel in freier Landschaft gelegen.	Gepflegter Freizeitstandort.	Erreichbarkeit über B30 und Kreisstraße gegeben.	Vollständiger Ausschluss	Flächen für Sondernutzung vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge, Flächenverbrauch), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Bebauungsplan Sondergebiet zur Verlegung des Viehmarktes" (Bebauungsplan der Versteigerungsanlage)						
SO	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten ausgeschlossen	Nutzung als Standort für Viehmarkt	Zahlreiche Parkplätze am Standort, durchschnittliche Gestaltung.	Erreichbarkeit durch Lage an K 8033 und unmittelbarem Anschluss zur B30.	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung vorzuhalten, fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Bebauungsplan Robert-Koch-Straße und 1- Änderung Robert-Koch-Straße						
MI, SO	BauNVO 1990, 1. Änderung 2002 So Vergnügungsstätten unzulässig, MI Vergnügungsstätten zulässig	Gemischte Nutzungen, DRK, Wohngebäude, Parkplätze, Tennisclub	Freiflächen, Grünflächen und Parkplätze, lockere Bebauung, durchschnittlicher bis guter baulicher Zustand und Charakter	Erreichbarkeit über Wurzacher Straße, Lage nahezu direkt am See.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Erweiterung Urbachtal						
SO, WR	BauNVO 1968, Vergnügungsstätten unzulässig	Klinik Maximiliansbad als Sondergebietsnutzung, sonst Wohnnutzung	Großflächiger Klinikstandort und relativ intaktes Wohngebiet	Nahe der Innenstadt, gute Erreichbarkeit über Hittisweilerstraße, angrenzend an Wohnbebauung	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Flächen für Sondernutzung vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch)
Bebauungsplan 3. Änderung Kurgebiet- Urbachtal						
SO	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten unzulässig	Waldsee Therme mit angrenzender Kurpension und Wohnnutzung.	Relativ intaktes Wohngebiet mit Therme als Sondernutzung, entsprechend zahlreichen Parkplätzen im öffentlichen Raum	Südöstlicher Ortsrand, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Erreichbarkeit über K7935	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Flächen für Sondernutzung vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch)
Änderung von „Kurgebiet Urbachtal“ in ein „Sondergebiet“						
SO	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten unzulässig	Sonderstandort Kurnutzung	Funktionaler Kurstandort	Erreichbarkeit über Stadtbereich	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung vorzuhalten, fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Änderung Urbachtal						
SO	BauNVO 1977, Vergnügungsstätten ausgeschlossen	Klinikstandort mit mehreren Gebäuden	Klassische Kurklinik mit Kurbetrieb	Nahe Innenstadtbereich, relativ gute Erreichbarkeit über L317/Am Stadtgraben	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Flächen für Sondernutzung vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch)
Bebauungsplan Urbachtal für das Baugebiet "Kurgebiet"						
SO	BauNVO 1962 Vergnügungsstätten unzulässig	Nicht überdachte Parkierungsflächen für den Standort Therme Waldsee, angrenzend Wohnnutzung und Kur,-gesundheitsnahe Nutzungen	Fußläufige Anbindung zur Therme	Gute Erreichbarkeit über Landesstraße 316	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung Kurgebiet vorzuhalten. Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Hinteres Eschle						
WA, MI	BauNVO 1990, WA Vergnügungsstätten ausgeschlossen, MI Vergnügungsstätten zulässig	Überwiegende Wohnnutzung, lediglich im Bereich der Schützenstraße vereinzelt gewerbliche Nutzung.	Überwiegend gute bauliche Qualität, vereinzelt Nachverdichtungsflächen im Wohnbereich vorhanden.	Gute Erreichbarkeit des Wohnstandorts über Schützenstraße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Aschen (Steinacher Straße)						
MI	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten zulässig	Freifläche mit einem Gebäude.	Angrenzend an Wohnbebauung und Kindergarten sowie gegenüberliegend Waldfläche des Schlosssees.	Lage direkt an Wurzacher Straße, nahe Innenstadtbereich	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Fläche angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild an der Ortsdurchfahrt vermeiden. Angrenzend an Schulstandort.
Bebauungsplan Gartenhausgebiet (Riedmühle- Steinach) und Gartenhausgebiet Riedmühle- Steinach - 1. Änderung						
SO	BauNVO 1990 Änderung 2008 Vergnügungsstätten unzulässig	Gartenhausgebiet am Ortsrand	Gepflegte Anlage, angrenzend an freie Landschaft	Erreichbarkeit über Wohnsammelstraße	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung Gartenhausgebiet vorzuhalten. Fügt sich nicht in die Umgebung ein. Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Standort Waschpark (Biberacher Straße): Bebauungsplan "Biberacher Straße, Parz 950/1" (Aldi) (Zentraler Teilbereich Biberacher Straße)						
MI (Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen)	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten zulässig	Aktuelle Tankstelle und Autowaschpark	Funktionale Nutzung mit begrenzter Qualität, solitäre Nutzung, nicht in die Umgebung eingebunden. Stark gewerblich geprägte Gestaltung und Umgebung.	Lage direkt an der Ortseinfahrt	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 2a und 2c Bebauungsplanänderung notwendig	Gebiet das heute wechselnde Qualität aufweist; nur geringe Störpotenziale zu erwarten, somit auch eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Gefahr von Trading Down Tendenzen bei Beschränkung auf Kategorie 2a und 2c nicht zu erwarten. Zudem ist aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang und derzeit noch bestehenden Umfeldnutzungen eine Einzelfallbewertung notwendig, um negative Beeinflussungen auszuschließen.
Hofgut Elchenreute und 1. Änderung Hofgut Elchenreute						
SO	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten unzulässig	Aktuelle Nutzung Waldwirtschaft	Einzelstandort, im Wald gelegen, keine angrenzenden Nutzungen	Lage an L275	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung vorzuhalten.

Bebauungsplan "WSW" (Akazien- Pappelweg)						
WA, MI	BauNVO 1977 MI Vergnügungsstätten zulässig, WA Vergnügungsstätten unzulässig	Wohnnutzung und vereinzelt nicht störende gewerbliche Nutzungen im MI.	Durchschnittlich gute Wohnqualität, im nördlichen Bereich angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen.	Erreichbarkeit nur über Wohngebiet	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung),

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägnung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Friedhofstraße/Frauenbergstraße						
MI	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten zulässig	Bewaldete Brache bzw. Potenzialfläche im Rahmenplan der Stadt Bad Waldsee. Entwicklungspotenziale 2012: Ö Wohn- und Geschäftshäuser.	Angrenzend an die Innenstadt, umliegend gemischt genutzte Flächen, Standort an steiler Böschung mit hohem Gefälle.	Gute Erreichbarkeit durch Lage an Frauenberg- und Friedhofstraße, gleichzeitig hohes Verkehrsaufkommen und gute Wahrnehmbarkeit des Standorts.	Vollständiger Ausschluss	Planungen entsprechend dem Rahmenplan berücksichtigen. Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Störung Bodenpreisgefüge durch VG's. Auswirkungen auf das Ortsbild an der Ortsmitte vermeiden.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Westlich der Steinstraße"						
MI, GE	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten im MI zulässig, im GE ausnahmsweise zulässig.	Entwicklungsflächen im Gewerbebereich, angrenzend an Baby Walz. Angrenzend Wohnnutzung.	Intakter Gewerbestandort mit Potenzialflächen.	Lage am nördlichen Ortseingang der Kernstadt. Erreichbarkeit über Biberacher Straße.	Vollständiger Ausschluss	Flächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch).
Bebauungsplan Sanierungsgebiet Dreikönigsgasse						
WB (Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen)	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Wohnnutzung, gewerbliche und Einzelhandelnutzungen im alten Innenstadtkern/Fußgängerzone, mit Strukturschwächen und gleichzeitig aufgewerteten Bereichen.	Geringer Leerstand im EG-Bereich (Ladenlokale), teils gute teils schlechte bauliche Qualität.	Gute Erreichbarkeit über Bleichestraße, zahlreiche Parkplätze an der Bleiche bzw. bei der Stadtmauer, ÖPNV Anbindung.	Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 1 Bebauungsplanänderung notwendig	Beschränkung auf eine Kategorie mit möglichen positiven Effekten und sehr geringem Störpotenzial. Ausschluss von Vergnügungsstätten mit erhöhtem Störpotenzial, damit städtebaulicher Aufwertungsprozess verhindert wird (Sanierungsgebiet) Gefahr von Trading Down Tendenzen (erste Leerstände vorhanden), die sich auch auf Umfeld auswirken, Aufwertungsprozesse nicht konterkarieren.
Sanatorium Schlosspark und 1.Änderung des Bebauungsplanes Sanatorium Schlosspark zum Bebauungsplan Wohnpark am Schlosspark						
Mi	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten im MI zulässig	Aktuelle Nutzung als Wohnpark	Intakter Standort, kein Leerstand, höherwertige Qualität	Lage angrenzend an die Innenstadt	Vollständiger Ausschluss	Fläche für Sondernutzung vorzuhalten. Fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Bebauungspläne Gaisbeuren

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Gewerbegebiet Gaisbeuren, 2. Erweiterung Gaisbeuren						
GE	BauNVO 1977 Vergnügungsstätten zulässig.	Überwiegend mittlere Betriebe mit unterschiedlicher Qualität vorhanden.	Durchmischte Qualität, Potenzialflächen vorhanden.	Nahe der B30 gelegen, direkte Zufahrt, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Gaisbeuren III und IV.	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 3b und 3c Bebauungsplanänderung notwendig	Potenzialflächen vorhanden und keine Störpotenziale auf die Umgebung zu erwarten.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bohner Produktion GmbH Gaisbeuren						
Produktion und Wohnen	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten zulässig	Einzelstandort, ehemals landwirtschaftliches/gastronomisch genutztes Gebäude.	Durchmischte Qualität der Gebäude, lockere Bebauung, Mischnutzung.	Gute Erreichbarkeit durch Lage an der B30 an der südlichen Ortseinfahrt Gaisbeuren	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelastigung), Flächen angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild im Ortseingangsbereich vermeiden.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Gewerbegebiet Abschnitt III und IV Gaisbeuren						
GE (Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen)	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Betriebe mit unterschiedlicher Qualität vorhanden (Spediteure, Natursteine, etc.) Im Anschluss einige Wohngebäude, vermutlich zugehörig zu einzelnen Firmen.	Überwiegend gewerblich geprägt, kaum Einzelhandel, untergenutzte und ungenutzte Flächen mit guter Erreichbarkeit, eher durchschnittliche Qualität.	Erreichbar über B30, direkt am nord-östlichen Ortseingang gelegen. Im südlichen Bereich Anschluss an Wohnbebauung.	Im östlichen Teilbereich: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 3b und 3c Bebauungsplanänderung notwendig	Schutz des Wohnens im südlichen Bereich des Gewerbegebiets. Ansonsten keine Konflikte mit Umfeldnutzungen zu erwarten, durch Rückwärtige Lage minimierte Sichtbarkeit im Ortseingangsbereich. Andere Typen an Vergnügungsstätten aufgrund der Flächenpotenziale und der Gefahr einer zu starken Konzentration an einem Standort ausgeschlossen
„Am Zettelbach“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkofenäcker“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkofenäcker II. Abschnitt						
WA, MI, GE	BauNVO 1990, WA Vergnügungsstätten ausgeschlossen, MI Vergnügungsstätten zulässig, GE Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Gemischt genutzter Standort mit überwiegendem Wohncharakter, vereinzelt Kleingewerbliche Nutzung	Vereinzelt Nachverdichtungspotenzial vorhanden, überwiegend gute bauliche Qualität.	Erreichbar über B30, am nord-östlichen Ortseingang gelegen. Anschluss an Wohnbebauung.	Vollständiger Ausschluss	Flächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch).

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Industriegebiet Gaisbeuren						
GI	BauNVO 1968, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Überwiegend gewerbliche Nutzungen (bspw. Kleidungsoutlet, Autohaus).	Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Automobil zurzeit überwiegend ausgenutzt, durchschnittliche Qualität.	An B30 gelegen, direkte Zufahrt, unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Gaisbeuren III und IV.	Vollständiger Ausschluss	Flächen für Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch VGs, Flächenverbrauch), Flächen angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild im Ortseingangsbereich vermeiden.
Abrundungssatzung "Kümmerazhofen 2. Erweiterung						
Abrundungssatzung	Zulässigkeit nach §34	Wohnnutzung	Überwiegende Nutzung durch Wohngebäude, keine Leerstände/Brachen, durchmischte Qualität.	Am westlichen Ortsrand Kümmerazhofen	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Bebauungspläne Reute

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Reute: Abrundungssatzung Brunnenmoos						
Abrundungssatzung	Zulässigkeit nach §34	Potenzialfläche für Wohnbebauung am Ortsrand.	Lockere Bebauung am Ortsrand, durchschnittliche bis gute Qualität.	Deutliche Wohngebietsprägung am Ortsrand.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Drei Eichen und „Drei Eichen 1. Änderung und Erweiterung“						
WA, MI	BauNVO 1990, Vergnügungsstätten zulässig.	Überwiegende Wohnnutzung am Ortsrand	Vereinzelt Nachverdichtungsflächen vorhanden, überwiegend gute Qualität	Deutliche Wohngebietsprägung am Ortsrand.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan 1. Änderung Wendelinusstraße						
MD	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Lockere Wohnbebauung am Ortskern.	Landwirtschaftliche Prägung der Wohnbebauung, vereinzelt Nachverdichtungsflächen.	Nahe der Ortsmitte, angebunden über Kreisstraße.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Flächen angrenzend an die Hauptverkehrsachse aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild im Ortseingangsbereich vermeiden.
Bebauungsplan Öschweg und 1. Änderung und Erweiterung Öschweg						
MI	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten zulässig.	Lockere Wohnbebauung am Ortskern.	Angrenzend Bäckerei und Bankgeschäft. Nachverdichtungsflächen für Wohnnutzung vorhanden.	An Ortsmitte angebunden, gute Erreichbarkeit bei eindeutiger Wohngebietprägung.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Untere Bachäcker						
WA, MI	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten unzulässig im WA, zulässig im MI.	Neuer Standort für Wohnnutzung und im MI für Gewerbe. Umliegende Nutzung Wohnen, angrenzend an Sportverein.	Durchschnittliche bis gute Qualität, Potenzialflächen vorhanden?	An Ortsdurchfahrtsstraße gelegen, Wohnstandort.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein
Sondergebiet Sportanlagen-Gemeindehalle-Kindergarten und "Erweiterung Sportanlagen"						
SO	BauNVO 1970 und Erweiterung BauNVO 1990 Vergnügungsstätten unzulässig.	Sportverein Haisterkirch, (Tennis)	Am Ortsrand gelegen, angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen.	Erreichbarkeit über Wohngebiet und Mischgebiet „Untere Bachäcker“, nahe K 7933.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Flächen als Sportflächen vorzuhalten.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bebauungsplan Zimmerplatzstraße						
MI	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten zulässig.	Wohnstandort mit wenigen Gebäuden in lockerer Bebauung	Angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen.	Lage am Ortsrand.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Bebauungspläne Mittelurbach:

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Mittelurbach "Gewerbegebiet Mennisweiler und 1. Änderung Gewerbegebiet Mennisweiler						
GE	BauNVO 1990 und 1 Änderung BauNVO 2013 GE Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig	Standort wird von wenigen Betrieben genutzt. Angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Neuerer Gewerbestandort mit überwiegend wenig störendem Gewerbe. Angrenzend an Wohnnutzung. Potenzialflächen vorhanden.	Nicht in Gebietsstruktur eingebunden, Freiflächen vorhanden, Gute bauliche Qualität und Struktur des Gebiets	Am Ortsrand, gute Erreichbarkeit über Hauptstraße L314/K7933.	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 3a Bebauungsplanänderung notwendig	Potenzialflächen vorhanden und keine Störpotenziale auf die Umgebung zu erwarten.. Andere Typen an Vergnügungsstätten aufgrund der Flächenpotenziale und der Gefahr einer zu starken Konzentration an einem Standort ausgeschlossen
Bebauungsplan Burgstockstraße						
MD	BauNVO 1990 Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.	Neuerer Wohnstandort	Durchschnittliche bauliche Qualität.	Lage an Ort-durchfahrt an K 7934, gute Erreichbarkeit.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Abrundungssatzung Ortszentrum Mittelurbach						
Abrundungssatzung	Zulässigkeit nach §34	Überwiegende Wohnnutzung, vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe.	Landwirtschaftlich geprägtes Gebiet, abwechselnde Qualität.	An K 7936, gute Erreichbarkeit.	Volständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Kernstadt Bad Waldsee, §34er Gebiete:

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Kernstadt Bad Waldsee Gewerbeflächen Am Ried / Aulendorferstraße / Dorfstraße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gewerbliche Nutzung und Dienstleistungsbetriebe (Omnibusunternehmen gemischt mit Wohnbebauung, daneben noch gewerbliche Betriebe wie Sanitärtechnik, Trockenbauer, Schreinerei, Autohaus, Weingetränkehandel.	Freiflächen noch vorhanden bzw. als Parkplatz genutzt. Durchmischte bauliche Qualität Im hinteren Anschluss ein Wohngebiet mit möglichen Störpotenzialen.	Am westlichen Ortsrand gelegen, gute Erreichbarkeit über Aulendorfer Straße/Hauptverkehrsachse ohne Tangierung eines Wohngebiets	Zulässigkeit der Kategorien 2c und im westlichen Teilbereich 3a. Bebauungsplan notwendig	Schutz des Wohnens im südlichen Bereich des Gewerbegebiets. Ansonsten keine Konflikte mit Umfeldnutzungen zu erwarten, durch. Rückwärtige Lage minimierte Sichtbarkeit im Ortseingangsbereich. Andere Typen an Vergnügungsstätten aufgrund der Flächenpotenziale und der Gefahr einer zu starken Konzentration an einem Standort ausgeschlossen
Aulendorferstraße/Dorfstraße/Reutestraße/Oberriedweg						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen insbesondere an der Aulendorfer Strasse.	Unterschiedliche bauliche Qualität der Gebäude, starke Wohngebietprägung.	Teils eingeschränkte Erreichbarkeit, teils Lage an Aulendorfer Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Steinacher Straße, Reutestraße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Überwiegend Wohnnutzung	Durchmischte bauliche Qualität, starke Wohngebietprägung	Lage im westlichen Bereich der Kernstadt, Erreichbarkeit über Steinacher Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Aulendorfer Straße, Bahnhalle, Steinenberger Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort mit Pension, an Aulendorfer Straße durchmischter Charakter, angrenzend Bahngleise	Unterschiedliche bauliche Qualität der Gebäude, starke Wohngebietprägung.	Gute Erreichbarkeit, teils Lage an Aulendorfer Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Steinenbergerstraße, Schillerstraße, Bahngleise						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gewerbestandort/Produktion	Gewerbliche Nutzung, angrenzend an Bahngleise und westlich des Nahversorgungsstandorts an der Steinenbergerstraße und Wohnnutzung angrenzend	Mäßige Erreichbarkeit über Aulendorfer Straße und Stich über Wohngebiet.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
Wohngebiet östlich und westlich der Steinenberger Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort mit durchmischtem Charakter	Unterschiedliche bauliche Qualität der Gebäude, starke Wohngebietsprägung. Angrenzend Nahversorgungsstandort mit vergnügungsstättenähnlichem Betrieb (Schwarzer Vere)	Erreichbarkeit über Steinenberger Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Südlich und westlich der Bahnhofstraße/Aulendorfer Straße bis zum Stadtsee						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Standort für Wohnnutzung, vereinzelt gewerbliche gastronomische und Dienstleistungs-Angebote, Nahversorger, direkt angrenzend an den Innenstadtbereich und den Stadtsee.	Keine offensichtlichen Leerstände und Brachen, durchmischte bauliche Qualität. Stadtsee mit öffentlichem Raum als Aufenthaltsbereich.	Gute Erreichbarkeit über Bahnhofstraße.	Zulässigkeit der Kategorie 1 in Teilbereichen Zwischen Bahnhof- und Biberacher Straße. Bebauungsplan notwendig	Zulässigkeit nur Kategorie 1, da positive städtebauliche, soziale und kulturelle Effekte und kaum Störpotenziale. Weitere Kategorien ausgeschlossen, da Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbeeinträchtigung).

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Innenstadt Bleiche/Muschgaystraße/Bahnhof-, Biberacher Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Stadtzentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum sowie touristischen Angeboten und Wohnnutzung, Gastronomie. Teils Fußgängerzone mit Anbindung an den Stadtsee, Parkplätzen und öffentlichen Einrichtungen	Unterschiedliche bauliche Qualität der Gebäude, teils sehr hochwertig (Sanierung), vereinzelter Leerstand und Baulücken, insgesamt attraktiver Gesamteindruck.	Gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten.	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und in südlichen Teilbereich von Kategorie 2c Bebauungsplan notwendig	Flächen für Einzelhandelsnutzung vorzuhalten, Beeinträchtigung des Aufwertungsprozesses vermeiden. Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, die sich auch auf das Umfeld auswirken. Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung). Daher nur Ansiedlung der Kategorie 1 mit überwiegen positiven Effekten in der Innenstadt sowie der Kategorie 2c nur in südlichem Teilbereich.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Östlich der Innenstadt am Stadtsee						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gemischter Standort für Wohnnutzung, vereinzelt gewerbliche gastronomische und Dienstleistungs-Angebote sowie Haus am Stadtsee. Direkt angrenzend an den Innenstadtbereich und den Stadtsee mit öffentlichem Raum (Uferbereich) als innerstädtischer Aufenthaltsbereich.	Keine offensichtlichen Leerstände und Brachen, durchmischte bauliche Qualität. Charakteristik des Gebiets deutlich durch Nähe zur Innenstadt geprägt.	Gute Erreichbarkeit über Bahnhofstraße und Biberacher Straße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Ausschluss aufgrund von Auswirkungen auf das Ortsbild im Ortseingangsbereich.
Biberacher Straße/Am Hirschkeller						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gemischter Standort für Wohnnutzung, vereinzelt gewerbliche gastronomische und Dienstleistungs-Angebote sowie Zukünftig Kino direkt angrenzend an den Innenstadtbereich.	Keine offensichtlichen Leerstände und Brachen, durchmischte bauliche Qualität. Charakteristik des Gebiets deutlich durch Nähe zur Innenstadt geprägt.	Gute Erreichbarkeit über Bahnhofstraße und Biberacher Straße	Zulässigkeit der Kategorie 1 Bebauungsplan notwendig	Positive Effekte der Kategorie 1 sind in diesem Bereich für die Stadtentwicklung positiv. Keine Störpotenziale durch mögliche Lärmkonflikte zu erwarten, trotz vorhandener angrenzender Wohnnutzung.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Nördlich der Innenstadt am Stadtsee						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gemischte Nutzungen mit Tennisplätzen, Ergotherapiezentrum, Krankenhaus und öffentlicher Grünfläche am See	Durchmischte Nutzung überwiegend im Freizeitbereich, Bebauung untergeordnet. Charakteristik des Gebiets: Erholung, Freizeit im innerstädtischen Bereich.	Erreichbarkeit über Schützenstraße und Robert-Koch-Straße	Vollständiger Ausschluss	Erhalt der Freiflächen und Freizeitnutzungen. Schwimmbad zudem Einrichtung unter anderem für Jugendliche.
Dochtühlweg, Wolfegger Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Schulstandort mit angrenzendem Sportplatz (Fußballfeld)	Angrenzend Wohngebiete und Freiflächen.	Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten gegeben.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein. Ausschluss zudem durch Nutzung als Schulstandort.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Schützenstraße, Hopfenweilerweg						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gemischte Nutzungen, im Bereich Hopfenweilerweg, im Bereich Schützenstraße Wohnen Gewerbe/Dienstleistung, Gastronomie	Durchmischte Nutzung überwiegend im Freizeitbereich, Bebauung untergeordnet. Charakteristik des Gebiets: Erholung, Freizeit im innerstädtischen Bereich.	Gute Erreichbarkeit durch Lage direkt an Schützenstraße	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Gewerbegebiet Biberacher Straße, Steinstraße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Gewerbestandort mit großflächigen Gebäudeeinheiten und Lagerflächen, Hauptzentrale Baby-Walz, zudem Autohaus, Waschanlage und weitere, zum Teil hochwertige Betriebe.	Angrenzende sowie innerhalb Freiflächen durch ehemalige Bahnanlagen vorhandene, weitere Gewerbeflächen, vereinzelt Wohnbebauung. Teilweise Potenzialflächen, für gewerbliche Nutzungen.	Gute Erreichbarkeit durch beidseitige Lage an der Ortseinfahrt Biberacher Straße	Vollständiger Ausschluss	Flächen für Industrie- und Gewerbenutzung vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch)

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Grüner Weg						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort mit Gewerbe/Dienstleistungen im Bereich der Steinstraße? Weitere kleine Potenzialflächen angrenzend an Gewerbeflächen vorhanden.	Durchmischte Nutzung überwiegend im Freizeitbereich, Bebauung untergeordnet. Charakteristik des Gebiets: Erholung, Freizeit im innerstädtischen Bereich.	Mittelmäßige Erreichbarkeit, Durchfahrt entlang Wohnnutzung, Lage nördlich der Bahngleise	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).
Möserweg, Schützenstraße.						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort mit teils gewerblicher Nutzung entlang der Schützenstraße.	Angrenzend landwirtschaftliche Freiflächen. Durchmischte Qualität, Möserweg starke Prägung Wohnstandort, Schützenstraße gemischte Nutzung und durchschnittliche Qualität.	Gute Erreichbarkeit	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Molitor-, Hittisweiler-, Schützenstraße und Unterurbacher Weg						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandort angrenzend an Kurklinik und Waldsee Therme, teils gemischte Nutzungen und kleinere Gastronomiebetriebe.	Durchschnittliche bauliche Qualität, Kur- und Thermenutzung prägen die Wohnbereiche.	Erreichbarkeit, durch Hittisweilerstraße, Bereiche getrennt durch Bahngleise	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
Anton-Bruckner-, Lortzing-, Frauenbergstraße/Rotkreuzweg und westlich der Frauenbergstraße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Wohnstandorte mit teilweiser Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Flächen, Im Südwesten Sportplatz und bestehende Spielhallen..	Angrenzend landwirtschaftliche Freiflächen. Durchmischte Qualität, grundsätzlich starke Prägung Wohnstandort.	Wohnnutzung steht im Vordergrund.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), fügt sich nicht in die Umgebung ein.
					Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 3b in Teilbereich Lortzingstraße (ggf. zeitliche Einschränkung der Spielhallennutzung entsprechend der zeitlichen Nutzung des Sportplatzes durch Jugendliche notwendig.	nur geringes Störpotenzial im Teilbereich zu erwarten. Im nördlichen Bereich anschließend Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Ballenmoos südlicher Ortsausgang						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Kleiner Gewerbestandort landwirtschaftliche Nutzung eingebunden in Gewerbegebiet Ballenmoos.	Durchschnittliche bauliche Qualität. Angrenzend eher durchschnittliche Betriebe, teils landwirtschaftliche Nutzung im hinteren Bereich Gewerbegebiet Ballenmoos.	Gute Erreichbarkeit, Lage direkt an der L275, gute Wahrnehmung am Ortsrand/Eingang.	Vollständiger Ausschluss	Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, Gefahr Beeinflussung Bodenpreisgefüge.
Bleiche und Umgebung						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Zentraler Parkplatz direkt angrenzend an die Innenstadt, dahinterliegend Grünflächen und Fischteiche. Weiterhin bewaldete Flächen (bewegte Topographie).	Keine eindeutige Nutzungsart zuzuweisen, überwiegend Nutzung des öffentlichen Raums, wenige Gebäude.	Gute Erreichbarkeit durch Ortsdurchfahrtstraße.	Zulässigkeit der Kategorie 1 in Teilbereichen Bebauungsplan notwendig	Positive Effekte der Kategorie 1 sind in diesem Bereich für die Stadtentwicklung positiv. Keine Störpotenziale durch mögliche Lärmkonflikte zu erwarten.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Nördlich der Bahngleise zwischen Steinstraße und Biberacher Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Kleiner Gewerbestandort nördlich angrenzend an die Bahngleise. Teilweise untergenutzt, Brachflächen vorhanden. Optische Abgrenzung teils durch Bepflanzung und Gleisbett.	Durchschnittliche bauliche Qualität. Angrenzend eher durchschnittliche Betriebe.	Gute Erreichbarkeit, Lage direkt an den Bahngleisen/nördlich des Bahnhofes. Trotzdem keine auffällige Lage am Ortseingangsbereich.	Vollständiger Ausschluss.	Ausschluss aufgrund der Umfeldnutzung. Trading-Down Tendenzen sind zu erwarten.

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bad Waldsee Standort Heurenbacher Weg						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Im Moment Einzelstandort für Vergnügungsstätte der Kategorie 3a. Je 200 Meter Entfernung von Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Gebäude/Freifläche.	Gemischte Nutzung im Umfeld, gemischte bauliche Qualität. Potenzialflächen durch wenig bebaute Umgebung im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung.	Standort umgeben von Freiflächen, exponierte Lage, Erreichbarkeit über kurzen Stich durch das Wohngebiet von der Steinacher Straße.	Im nördlichen Teilbereich Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 3a Bebauungsplan notwendig	nur geringes Störpotenzial zu erwarten. Erweiterungsfläche in südlicher Richtung vorhanden. Im nördlichen Bereich Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).

Haisterkirch, Mittelurbach, Reute, Hittelkofen §34er Gebiete:

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Orteinfahrt Haisterkirch Wendelinusstraße 25						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Metallverarbeitender Betrieb, Einzelstandort für Gewerbe.	Grundsätzlich Potenzialflächen vorhanden-	Gute Erreichbarkeit durch Lage an der Ortsdurchfahrtstraße.	Vollständiger Ausschluss	Städtebaulicher Aufwertungsprozess der Innenstadt wird verhindert. Beeinflussung des Stadtbildes im zentralen Versorgungsbereich.
Mittelurbach Standort Waldseer Straße						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Im Moment Einzelstandort für Vergnügungsstätte der Kategorie 3a. Südlich angrenzend Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Gebäude/Freiflächen.	Nördlich des Standorts Potenzialflächen vorhanden, im Moment landwirtschaftliche Nutzung.	Gute Erreichbarkeit durch Lage an der Ortsdurchfahrtstraße.	Im nördlichen Teilbereich Ausnahmsweise Zulässigkeit der Kategorie 3a Bebauungsplan notwendig	nur geringes Störpotenzial zu erwarten. In südlicher Richtung Schutz der Wohnnutzungen im weiteren Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung).

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Zentraler Bereiche Reute						
§34	Zulässigkeit nach §34	Wohn- und Gastronomiestandort an einer Hauptverkehrsachse	Durchschnittliche bauliche Qualität.	Lage im Ortszentrum, gute Erreichbarkeit	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 2c	Potenzialflächen vorhanden und keine zusätzlichen Störpotenziale auf die Umgebung zu erwarten, da eine sehr gute Erreichbarkeit besteht. Ausschluss in rückwärtigen Bereichen, da hier durch zusätzlichen Verkehr der Schutz von Wohnnutzungen Vorrang haben muss
Osterhofer Straße, Hittelkofen						
§34	Zulässigkeit nach §34	Wohn- und Gastronomiestandort an einer Hauptverkehrsachse	Durchschnittliche bauliche Qualität.	Lage am Ortsrand, gute Erreichbarkeit	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorien 2c	keine zusätzlichen Störpotenziale auf die Umgebung zu erwarten, da eine sehr gute Erreichbarkeit besteht. Ausschluss in weiter nördlich liegenden Bereichen, da hier durch zusätzlichen Verkehr der Schutz von Wohnnutzungen Vorrang haben muss

Weiler und weitere Stadtteile Bad Waldsees:

Planungsrechtliche Festsetzung	Zulässigkeit nach gültiger BauNVO	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bad Waldseer Weiler: Dinnenried, Englerts, Steinenberg , Graben, Haslanden, Hopfenweiler, Hifringen, Mattenhaus, Kohhaus, Schellenberg, Schlupfen, Steinenberg, Reichertshaus und sonstige Höfe und Weiler						
Unbeplanter Innenbereich	Zulässigkeit nach §34	Überwiegend Wohnstandorte mit landwirtschaftlicher Prägung. Nahezu keine gewerblichen Nutzungen (außer Landwirtschaft) vorhanden.	Sehr gemischte bauliche Qualität.	Lagen eingebunden in Freiflächen/ Waldflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Teils schlechte Erreichbarkeit.	Vollständiger Ausschluss	Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Stadtteil Gaisbeuren mit den Wohnplätzen Ankenreute, Arisheim, Atzenreute, Dinnenried, Enzisreute, Haldenhof, Haldensäge und Kümmerazhofen mit sonstigen Höfen und Weilern				
Überwiegend Wohnbebauung mit teils ländlicher Prägung. Neuere und ältere Wohngebiete. In den Wohnplätzen/Höfen des Stadtteils zum Großteil Wohnbebauung, zum Teil auch noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.	Städtebaulich gemischte bauliche Qualität.	Stadtteil Gaisbeuren: Lage an B30, entsprechend erhöhtes Verkehrsaufkommen und gute Erreichbarkeit Weitere Wohnplätze teils schwer zu erreichen.	Vollständiger Ausschluss	Fügt sich nicht in Umgebung ein (landwirtschaftlich geprägter Dorfbereich mit überwiegender Wohnnutzung), Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
Stadtteil Haisterkirch mit den Wohnplätzen Osterhofen, Hittelkofen, Bäuerle, Ehrensberg, Heustöckle und Hittisweiler mit sonstigen Höfen und Weilern				
Überwiegend Wohnbebauung im Stadtteil Haisterkirch, In den Wohnplätzen/Höfen des Stadtteils zum Großteil Wohnbebauung, zum Teil auch noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.	Städtebaulich gemischte bauliche Qualität.	Stadtteil Haisterkirch: Lage an L300, gute Erreichbarkeit. Weitere Wohnplätze teils schwer zu erreichen.	Vollständiger Ausschluss	Fügt sich nicht in Umgebung ein (landwirtschaftlich geprägter Dorfbereich mit überwiegender Wohnnutzung), Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung); <i>deskriptiv</i>	Gebietsstruktur (Brachen, bestehende Leerstände), bauliche Qualitäten <i>bewertend</i>	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Michelwinnaden mit den Wohnplätzen Michelberg und Lenatweiler				
Überwiegend Wohnbebauung, noch sehr landwirtschaftlich geprägt, im Ortszentrum eine Kirche. IM Ortsteil Michelberg nur landwirtschaftliche Höfe, ähnlich in Lenatweiler.	Gemischte bauliche Qualität.	Stadtteil Michelwinnaden nördlich der Kernstadt Bad Waldsee. Erreichbarkeit über Kreisstraße 8034.	Vollständiger Ausschluss	Fügt sich nicht in Umgebung ein (landwirtschaftlich geprägter Dorfbereich mit überwiegender Wohnnutzung), Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
Mittelurbach mit den Wohnplätzen Mennisweiler, Oberurbach, Neuurbach, Seeden, Volkertshaus, Vorderurbach, Unterurbach, und Wolpertsheim mit sonstigen Höfen und Weilern				
Mittelurbach überwiegend Wohnbebauung, eine Schule. In Unterurbach auch überwiegend Wohnbebauung, beides nicht sehr landwirtschaftlich geprägt. In Unterurbach am Ortsrand ein Teppichboden-Geschäft, daneben noch eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn und Tanzveranstaltungen, das Tanzcafé Hirsch (VG). In Mennisweiler an der westlichen Ortseinfahrt Gewerbegebiet vorhanden, sonst überwiegend Wohnnutzung. Weitere Wohnplätze teils landwirtschaftlich genutzt und geprägt.	Gemischte bauliche Qualität.	Stadtteil Mittelurbach: Lage an K7936, gute Erreichbarkeit. Weitere Wohnplätze teils schwerer zu erreichen.	Vollständiger Ausschluss	Fügt sich nicht in Umgebung ein (landwirtschaftlich geprägter Dorfbereich mit überwiegender Wohnnutzung), Schutz der Wohnnutzungen im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)