

# Stadtverordnetenversammlung

## Auszug

aus der Niederschrift über die 45. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am Donnerstag, dem 25.02.2016

<b>Punkt III/1:</b> D2011/2016- 2033-1-1	<b>Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes; hier: Beratung und Beschlussfassung</b>
--	---

Grundsätzlich begrüßt die SPD-Fraktion das vorgelegte Vergnügungsstättenkonzept. Es ist wichtig, die Ansiedlung von solchen Betrieben zu steuern, so die Aussage des Fraktionsvorsitzenden Frank Schierk.

Einzig die Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Lagerfeld“ als sogenanntes Toleranzgebiet ist für seine Fraktion nicht akzeptabel, weil über den endgültigen Standort des Jugendtreffs noch keine Entscheidung getroffen wurde und seine Fraktion den Jugendtreff ebenfalls als sensible Einrichtung ansehe, in deren Nahumfeld keine Spielhalle angesiedelt sein sollte.

Für die Fraktion der CDU entgegnet Fraktionsvorsitzender Alexander Löffelholz, dass durch die bereits vorhandene Spielhalle in Verbindung mit dem Hessischen Spielhallengesetz tatsächlich keine Ansiedlung einer weiteren Spielhalle in dem Gebiet möglich ist (300 Meter Schutzzone). Seine Fraktion könne dem Konzept so zustimmen. Schließlich müsse sich das Konzept immer auch an den aktuellen Gegebenheiten orientieren und sei veränderlich.

Rudolf Häusler, Fraktionsvorsitzender der PWL, hätte gerne geklärt, dass der Neubau eines Jugendtreffs an gleicher Stelle möglich ist, wenn das Vergnügungsstättenkonzept das Gebiet als Toleranzgebiet ausweist.

Die SPD-Fraktion stellt den Antrag, das Gewerbegebiet „Im Lagerfeld“ aus der Liste der möglichen Toleranzgebiete zu streichen. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch, so dass es zu folgender Beschlussfassung kommt:

### **Beschluss:**

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Zielsetzungen, Festlegungen und Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstätten-Konzeptes für die Stadt Lorsch mit der Maßgabe zu, dass das Gewerbegebiet „Im Lagerfeld“ aus der Liste der Toleranzgebiete gestrichen wird, zu.**
- 2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Vergnügungsstätten-Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB zur Umsetzung in die Bauleitplanung.**

**Der Beschluss wird mit 31 Ja-Stimmen einstimmig gefasst.**



## Vergnügungsstättenkonzept Stadt Lorsch

---

**Auftraggeber:** Stadt Lorsch

**Projektleitung:** Dipl.-Ing. Jan Vorholt  
Stadtplaner / SRL

Ludwigsburg, am 17.12.2015

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 96 30 – 0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im Mai 2014 erteilte die Stadt Lorsch der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur räumlichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde von der GMA im August 2015 eine stadtstrukturelle Analyse des gesamten Stadtgebiets sowie Standortbesichtigungen aller Vergnügungsstättenstandorte durchgeführt. Darüber hinaus standen statistische Daten, Informationen und Konzepte der Stadt Lorsch, des Hessischen Statistischen Landesamtes und des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. zur Verfügung. Das in der Analyse verwendete Datenmaterial wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Dieser Bericht stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung künftiger Vergnügungsstätten im Lorschener Stadtgebiet. Nach Beschlussfassung kann das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. BauGB als eine Grundlage in Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 17.12.2015  
VTJ wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung</b>	<b>8</b>
1. Einführung und Unterarten von Vergnügungsstätten	8
2. Definitionen und städtebauliche Störpotenziale	8
2.1 Spielhallen	8
2.2 Wettbüros	10
2.3 Diskotheken	10
2.4 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	10
2.5 Swingerclubs	10
2.6 Billardcafés	11
2.7 Internetcafés	11
<b>III. Rechtliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
1. Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	12
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	13
3. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	14
4. Steuerung aus städtebaulichen Gründen	15
5. Glücksspielstaatsvertrag und Hessisches Spielhallengesetz	17
<b>IV. Vergnügungsstättenstandort Lorsch</b>	<b>19</b>
1. Spielhallenbestand Lorsch	19
2. Weitere Vergnügungsstätten in Lorsch	20
<b>V. Übergeordnete Strukturanalyse in Lorsch</b>	<b>23</b>
1. Innenstadt	23
2. Wohngebiete	28
3. Gewerbegebiete	29
<b>VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch</b>	<b>34</b>

---

1.	Toleranzgebiete	37
2.	Ausschlussgebiete	39
2.1	Innenstadt	39
2.2	Nahversorgungsstandorte	41
2.3	Sensible Nutzungen	41
2.4	Wohngebiete	41
2.5	Gewerbegebiete	42
<b>VII.</b>	<b>Handlungsbedarf zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes</b>	<b>44</b>
<b>VIII.</b>	<b>Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen</b>	<b>52</b>

## I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Mai 2014 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, von der Stadt Lorsch mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes zur räumlichen Steuerung künftiger Vergnügungsstättenansiedlungen beauftragt. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten insgesamt und speziell im Segment Spielhallen in Deutschland stark gestiegen. Auch Lorsch befindet sich im Fokus von Vergnügungsstättenbetreibern.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Lorsch zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Ein gesamtstädtischer Ausschluss ist nicht möglich. Das Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Vorliegendes Vergnügungsstättenkonzept dient als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche Steuerung erfolgt über die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Kommunen zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Allgemeinen oder auch die verschiedenen Unterarten im Speziellen beschränken bzw. ausschließen können.<sup>1</sup> Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe u. a. vor, falls:

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

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

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

Das Konzept basiert auf einer Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Lorsch Stadtgebiet. Es wurden auch vorliegende Konzepte und Ziele der Lorsch Stadtentwicklung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Lorsch werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig aus städtebaulicher Sicht zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Nach dem Beschluss des Vergnügungsstättenkonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB) bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden. Das Konzept liefert somit eine konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanverfahren (Änderungen oder Aufstellungen).



## II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

### 1. Einführung und Unterarten von Vergnügungsstätten

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.<sup>2</sup> In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten:

- /// Spielhallen
- /// Wettbüros
- /// Diskotheken
- /// Nachtbars, Betriebe mit Sexdarbietungen
- /// Swingerclubs
- /// zum Teil Billardcafés und Internet-Cafés.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes nicht als Vergnügungsstätten, sondern als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ einzustufen.<sup>3</sup>

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass Vergnügungsstätten bzw. die jeweiligen Unterarten zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsstruktur beitragen können. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten Störpotenziale ausgehen können, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Abhängig von ihren betriebstypischen Eigenschaften und den vor Ort vorhandenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen können durch einzelne Betriebe oder Häufungen von Angeboten städtebauliche Unverträglichkeiten entstehen.

### 2. Definitionen und städtebauliche Störpotenziale

#### 2.1 Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart) angeboten wird. Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrie-

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

<sup>3</sup> BVwerg vom 25.11.1983, Zulässigkeit eines Bordells im Gewerbegebiet, IV C 21/83. Ebenso VGH Mannheim vom 05.03.2012, 5 S 3239/11.

ben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung von mehr als drei Geräten ist demnach von einer Spielhalle auszugehen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der baurechtliche Begriff einer Spielhalle nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen ist. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn sie, verkürzt ausgedrückt, räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf in einer Spielhalle je 12 m<sup>2</sup> höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden. Maximal darf eine Spielhalle 12 dieser Spielgeräte beinhalten. Eine gewerberechtliche Spielhalle muss demnach bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix im Bestandsschutz nachhaltig stören kann. Darüber hinaus kann auch die Entwicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen erschwert werden. Mit Spielhallen sind demnach häufig negative Begleiterscheinungen, wie der Trading-down-Effekt<sup>4</sup>, der zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen kann, verbunden.

Darüber hinaus kann die Bereitschaft der Spielhallenbetreiber zu vergleichsweise hohen Mietzahlungen diese Abwärtsspirale verstärken, so dass Leerstände nicht wieder durch Einzelhandelsbetriebe, sondern ggf. durch für Vermieter ökonomisch attraktive Spielhallen nachgenutzt werden. Ein weiteres Konfliktpotenzial kann durch die überwiegend langen Öffnungszeiten der Spielhallen hervorgerufen werden. Lärmbelästigungen bzw. Ruhestörungen infolge des Besucherverkehrs (Ziel- und Quellverkehr der Spielhalle) können somit sensible Umfeldnutzungen stören. Des Weiteren kann z. B. durch oftmals abgeklebte Schaufensterflächen oder weithin sichtbare (blinkende) Werbeelemente das Standortumfeld gestalterisch negativ beeinflusst werden.

In Gewerbegebietslagen kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten die Entwicklung von attraktiven Gewerbebeständen beeinträchtigen. Zum einen kann durch die Flächenbelegung in Gewerbegebieten ein Flächenengpass für die klassische gewerbliche Wirtschaft (u. a. Mittelstandsbetriebe usw.) entstehen. Darüber hinaus kann das Image und die Profilierung von Gewerbebeständen, die einen wesentlichen Beitrag zur kommunalen Profilierung als Wirtschaftsstandort leisten, durch Vergnügungsstättenansiedlungen beeinträchtigt werden. In Gewerbegebieten mit einer erhöhten Profilierung bzw. einer stärkeren Profilierung bzw. einem erhöhten Entwicklungsanspruch entwickeln Vergnügungsstätten somit erhöhte Nutzungskonflikte.

---

<sup>4</sup> Vgl. im Detail Kapitel III., 4.).

## 2.2 Wettbüros

Wettbüros sind Betriebe im Sinne von Vergnügungsstätten, wenn die Kunden nicht nur an Wetten teilnehmen können, sondern ihnen auch Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese durch eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher ergänzt werden. Somit können entsprechende Wettbüros der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot (z. B. gastronomisches Angebot, TV-Geräte) zur Verfügung steht. Das städtebauliche Konfliktpotenzial von Wettbüros ist im Vergleich etwas geringer als bei den Spielhallen und kann sich insbesondere bei einer räumlichen Häufung und einer sehr auffälligen Bewerbung bzw. Schaufenstergestaltung entfalten. Auch hier ist jedoch aufgrund der i. d. R. langen Öffnungszeiten von Lärmbeeinträchtigungen des Umfeldes in den Abend- und Nachtstunden auszugehen.

## 2.3 Diskotheken

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen vor allem für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Der Trend in der Diskothekenentwicklung geht bei Neuansiedlungen auch hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diskotheken werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten vor allem in den Abend- und Nachtstunden frequentiert, so dass es für bestimmte Umfeldnutzungen (vor allem Wohnen) zu Lärmbelästigungen infolge der Verkehrssituation bzw. von Gästen im Umfeld der Diskotheken kommen kann. Auch bei dieser Unterart kann eine intensive Leuchtwerbung die städtebauliche und gestalterische Struktur im Umfeld negativ beeinflussen.

## 2.4 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst u. a. Nachtbars mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale oder sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows. Ähnlich wie bei den Spielhallen ist auch hier von Nutzungskonflikten bzw. Störpotenzialen in städtebaulicher Hinsicht durch oftmals aggressive Außenwerbung (Leuchtreklame) sowie Lärmbelästigung aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs für umliegende Nutzungen auszugehen. Auch von der Ansiedlung dieser Unterart von Vergnügungsstätten geht daher insbesondere bei einer Konzentration von Betrieben die Gefahr einer Nutzungsverdrängung und eines Trading-down-Effekts aus. In Abhängigkeit der Größe sowie der Gestaltung des Betriebes sind die davon ausgehenden Störfaktoren durchaus von unterschiedlicher Intensität.

## 2.5 Swingerclubs

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

und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen. Die städtebaulichen Störpotenziale dieser Einrichtungen sind vor allem aufgrund der in der Regel diskreten Außengestaltung dieser Angebotsform vergleichsweise gering. Mögliche Nutzungskonflikte können bei Swingerclubs durch ein negatives Image in der Bevölkerung und insbesondere bei den Nutzergruppen im Standortumfeld unter Umständen zu Trading-down-Effekten und Nutzungsverdrängungen im Standortbereich führen. In Anbetracht der Öffnungszeiten der Clubs (abends bzw. nachts) ist in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung ggf. von erheblichen Lärmbelastigungen durch An- und Abfahrtsverkehr auszugehen.

## **2.6 Billardcafés**

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, dem sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen. Billardclubs bzw. -cafés können als ein attraktiver Baustein der freizeitorientierten urbanen Nutzungsstruktur angesehen werden, der überwiegend auch von jungen Leuten genutzt wird. Städtebauliche Konfliktpotenziale können durch eine sehr auffällige Werbegestaltung, den abendlichen bzw. nächtlichen Besucherverkehr sowie eine Konzentration von Betrieben in einem bestimmten Standortbereich (Imageabwertung) entstehen. In der Folge können auch hier Verdrängungen anderer Nutzungen durch Trading-down-Effekte erfolgen.

## **2.7 Internetcafés**

Internetcafés sind nur dann als Vergnügungsstätten einzustufen, wenn z. B. vorhandene Computer über Tätigkeiten wie Internetrecherche, Kommunikation noch zu anderen Zwecken wie Computerspiele dem nach Spielmöglichkeiten suchendem Publikum angeboten werden.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG, Urteil des 6. Senates vom 9. März 2005, BVerwG 6C 11.04.

### III. Rechtliche Grundlagen

Vergnügungsstätten bedürfen sowohl einer gewerblichen Erlaubnis als auch einer Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung der Bundesländer. Seit dem 28.11.2012 bedürfen sie grundsätzlich einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer bzw. den jeweiligen Landesglücksspielgesetzen.

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

#### 1. Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergemeindlichem bzw. übergebietlichem Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten demnach solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und somit nur ein vergleichsweise kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. **In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen etabliert.**<sup>6</sup> Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der BauNVO nicht grundsätzlich zulässig (Einzelfallentscheidung); die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind generell zugelassen (vgl. Abbildungen 1 und 2, S. 14).<sup>7</sup>

<sup>6</sup> BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373

<sup>7</sup> Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, - 4B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m<sup>2</sup>)

## 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung vom 23. Juni 1990, letzte Änderung 11. Juni 2013) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

- /// Innerhalb ausgewiesener Kerngebiete (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) wie z. B. SO „Vergnügungsstätte“ sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
- /// In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- /// In Mischgebieten sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- /// In Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- /// In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Industriegebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zur Beeinträchtigung städtebaulicher, verkehrstechnischer, nachbarschaftlicher und sonstiger Art führen kann. Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. der Unterarten geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen damit eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. den Unterarten durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben sich u. a. aus dem gemeindlichen Anliegen zu verhindern, dass durch die Akkumulation von Vergnügungsstätten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Innenstadt verdrängt werden und ein Trading-down-Effekt einsetzt. Es sollen Niveauabsenkungen und damit verbundene negative Strukturveränderungen im Gebiet verhindert und vielmehr die vorhandene Attraktivität, das vielfältige Angebot an Geschäften sowie die Wohnqualität zum Schutz der ansässigen Bevölkerung gesichert werden.

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

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte im unbeplanten Innenbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO 1990) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) zu unterscheiden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet gegeben, so wird die Zulässigkeit danach beurteilt. Ob sich eine Vergnügungsstätte in einem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, ist rechtssicher sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich demnach, insbesondere für die unbeplanten Innenbereiche, in denen zukünftig schwerpunktmäßig Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind (bzw. heute schon bestehen), Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

**Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990**

zulässig		ausnahmsweise zulässig	
ohne Einschränkungen	mit Einschränkungen	ohne Einschränkungen	mit Einschränkungen
	Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO = nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten		Vergnügungsstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO = nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten
Kerngebiete (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Mischgebiete (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) wenn Teile des Gebiets überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)	Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)	Mischgebiete (§ 6 Abs. 3 BauNVO) wenn Gebietsteil nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt
			Besondere Wohngebiete (§ 4a Abs. 3 Nr. 9 BauNVO)
			Dorfgebiete (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München; Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

**Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977**

zulässig		ausnahmsweise zulässig
ohne Einschränkungen	mit Einschränkungen	
generell	nach Umständen des konkreten Einzelfalls (Einzelfallentscheidung)	
Kerngebiete (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Gewerbegebiete „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	Besondere Wohngebiete (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	
	Mischgebiete „sonstiger Gewerbebetrieb“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
	Gewerbegebiete „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	

Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München; Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

#### 4. Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Eine Einschränkung der Nutzungen kann durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO dann erfolgen, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. **Besondere städtebauliche Gründe** für den Anschluss von Vergnügungsstätten bedeuten jedoch nicht, dass eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss. Vielmehr sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadtgestalt oder die Nutzungsstruktur verhindert werden. Im Einzelnen sind u. a. folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

/// Attraktivitätsverlust – **Trading-down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum Trading-down-Effekt führt Brandenburg<sup>8</sup> aus:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Spielhallen auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)

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

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

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

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „Trading-down-Effekt“ zum Ausschluss von Spielhallen gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch

<sup>8</sup> Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.



Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

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

Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-down-Effekts“ auszuschließen.

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

- /// Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),
- /// Verdrängung anderer Nutzung durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- /// negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).

Auch in Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten das städtebauliche und nutzungsstrukturelle Gefüge beeinflussen und zu Trading-down-Effekten sowie Funktionsverlusten führen. Sofern eine Nachfrage nach gewerblichen Flächen besteht, ist die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung v. a. an überregional bedeutsamen Standortbereichen ein städtebaulicher Grund zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Der Schutz gestaltempfindlicher Bereiche kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten sein. In diesem Fall zählen die gestalterischen Beeinträchtigungen durch das Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten.

<sup>9</sup> Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

Mit diesem Argument kann z. B. auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen gerechtfertigt werden.

## 5. Glücksspielstaatsvertrag und Hessisches Spielhallengesetz

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht – u. a. Ausschluss privater Wettanbieter – musste der bestehende Glücksspielstaatsvertrag<sup>10</sup> der Bundesländer von 2007 überarbeitet werden. Der neue Glücksspielstaatsvertrag ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01.07.2012 in Kraft getreten.

Wenn der Staatsvertrag auch schwerpunktmäßig die Bedingungen für die Zulassung privater Wettanbieter regelt, so enthält er auch wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen. Hier sind v. a. die folgenden Regelungen von Bedeutung:

- /// Spielhallen bedürfen zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis zukünftig einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag. Diese Genehmigung ist zu befristen.
- /// Mehrfachspielhallen sind nicht (mehr) zulässig<sup>11</sup>.
- /// Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, Mindestabstände zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.

Das Land Hessen hat mit dem Hessischen Spielhallengesetz 2012 ein Gesetz beschlossen, das u. a. die Zulässigkeit und die Vorgaben für den Betrieb von Spielhallen regelt. Einige der wesentlichen Regelungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

- /// *„Eine Spielhalle darf nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren Spielhallen stehen, insbesondere dürfen diese nicht in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex (Gruppe von Gebäuden, die baulich miteinander verbunden sind oder als Gesamteinheit wahrgenommen werden) untergebracht sein.“ (§ 2 (1))*
- /// *„Zwischen Spielhallen ist ein Mindestabstand von 300 m Luftlinie einzuhalten.“ (§ 2 (2))*
- /// *„Eine Spielhalle darf nur mit dem Wort ‚Spielhalle‘ bezeichnet werden. Dies gilt auch für am Gebäude oder auf dem Grundstücksgelände angebrachte Hinweisschilder oder Schriftzüge.“ (§ 2 (6))*
- /// *„Eine Spielhalle darf nicht länger als 18 Stunden am Tag geöffnet sein. Die Sperrzeit ist zwischen 04:00 und 10:00 Uhr morgens einzuhalten. [...]“ (§ 4 (1))*

<sup>10</sup> vgl. Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland.

<sup>11</sup> „Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen“ (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag)

- /// *„In Spielhallen ist der Abschluss von Wetten verboten, so dass eine Kombination aus Spielhalle und Wettbüro nicht zulässig ist.“ § 5 (3)1*
- /// *„Die Errichtung und der Betrieb einer Spielhalle bedürfen einer Erlaubnis nach dem Hessischen Spielhallengesetz. Die Erlaubnis ist auf maximal 15 Jahre zu befristen.“ (§ 9)*

Für das Vergnügungsstättenkonzept Lorsch als städtebaulich orientiertes Steuerungskonzept ist v. a. die Abstandsregelung von erhöhter Relevanz. Aufgrund des auf Landesebene definierten Mindestabstandes von 300 m Luftlinie von bestehenden Spielhallen ergeben sich per se bereits städtische Teilräume, in denen eine Ansiedlung weiterer Spielhallen derzeit nicht zulässig ist (vgl. Karte 1). Dieses Ansiedlungsverbot gilt nur für Spielhallen. Andere Vergnügungsstätten sind von dieser Abstandsregelung nicht betroffen.

## IV. Vergnügungsstättenstandort Lorsch

### 1. Spielhallenbestand Lorsch

In Lorsch existieren aktuell drei genehmigte Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf drei Standorte verteilen (vgl. Karte 1). Es handelt sich somit um einzelbetriebliche Genehmigungen bzw. Standorte. Mehrfachspielhallen existieren nicht. Die räumliche Verteilung der Spielhallen zeigt, dass die Spielhallen außerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegen. Bei den Spielhallen handelt es sich um folgende Betriebe:

- /// **Las Vegas Spielothek**, Seehofstraße 8, Gewerbegebietslage, Gewerbe und Einzelhandel im Umfeld, Planung zur Ausweisung eines Wohngebietes; 7 Geldspielgeräte genehmigt.
- /// **Magic Casino**, Lindenstraße 12, Streulage, Möbelhaus Gärtner (Einzelhandel), Wohnen sowie Bahnhof im Umfeld; Mehrfachspielhalle mit 9 bzw. 7 Geldspielgeräte genehmigt<sup>12</sup>.
- /// **Spiel Casino Royal**, Sachsenbuckelstraße 5, Gewerbegebietslage, Gewerbe, Wohnen, Jugendzentrum, Gastronomie im Umfeld; 10 Geldspielgeräte genehmigt.

Foto 1: Spielhalle Seehofstraße



Foto 2: Spielhallen Lindenstraße



<sup>12</sup> Diese Mehrfachspielhalle würde in dieser Form so heute keine Genehmigung mehr erhalten.

**Foto 3: Spielhalle Sachsenbuckelstraße**



GMA-Aufnahmen 2015

Derzeit ist das Stadtbild von Lorsch noch nicht umfangreich durch vorhandene Spielhallen negativ beeinflusst. Bei weiteren Spielhallenansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten ist zukünftig jedoch mit einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lorsch zu rechnen.

## 2. Weitere Vergnügungsstätten in Lorsch

In Ergänzung zu den vorhandenen drei Spielhallen existieren in der Stadt Lorsch darüber hinaus zwei weitere Vergnügungsstätten. Dabei handelt es sich um zwei Wettbüros:

- /// **Crobet GmbH**, Römerstraße 10, Innenstadt, v. a. Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im Umfeld.
- /// **Tipico Sportwetten**, Hirschstraße 3, Innenstadt, v. a. Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im Umfeld.

Wie in der Karte dargestellt, befinden sich beide Wettbüros in der im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzten Innenstadt bzw. im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich.

Neben den vorhandenen Vergnügungsstätten gibt es darüber hinaus in der Stadt Lorsch immer wieder Anfragen zur Etablierung neuer Vergnügungsstätten bzw. zur Verlagerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes (z. B. an den Standort Bahnhof).<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Die Verlagerungsanfrage eines Sportwettenanbieters in das Standortumfeld des Bahnhofs wurde in der Vergangenheit bereits von der Stadt Lorsch nicht genehmigungsfähig bewertet.

**Foto 4: Crobet, Römerstraße**

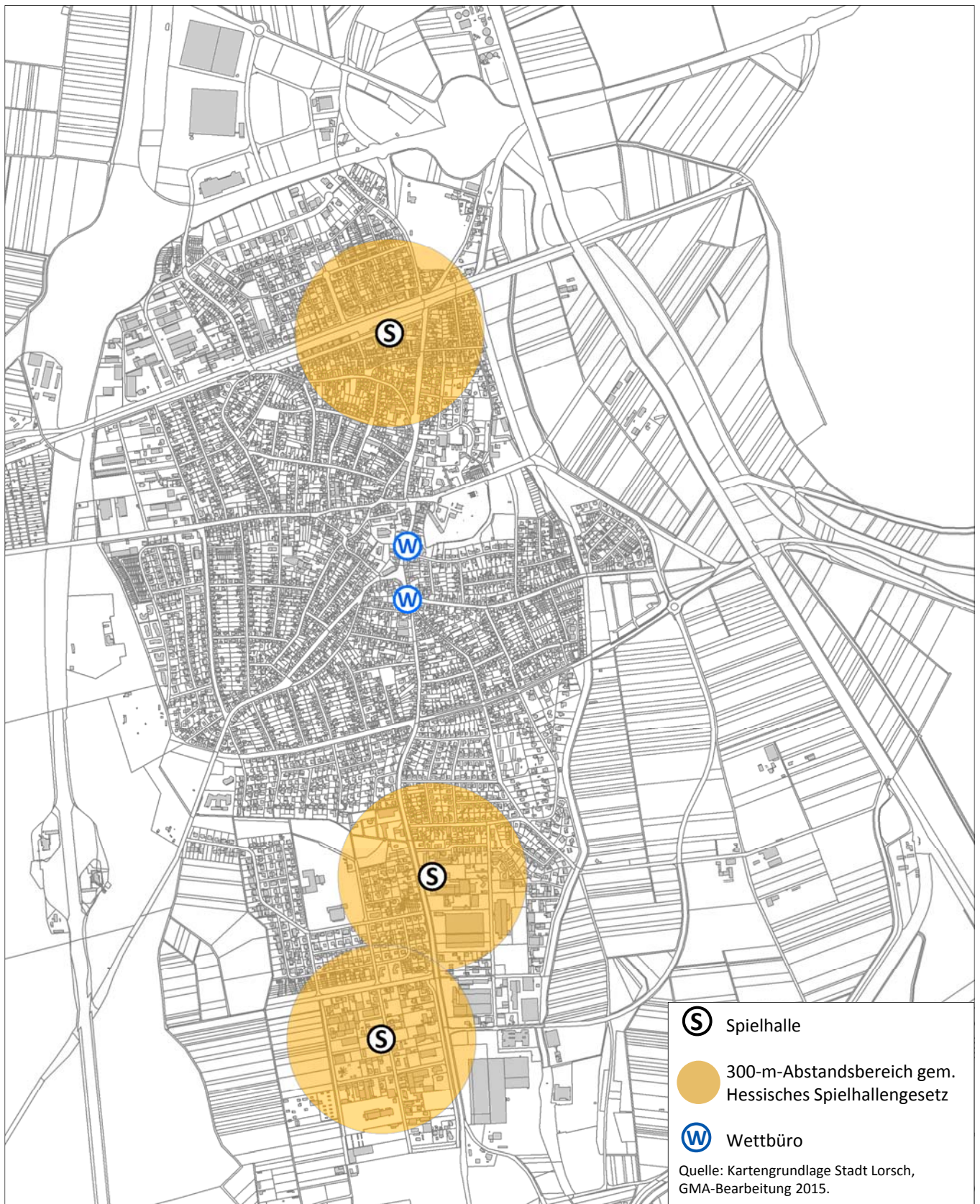
GMA-Aufnahmen 2015

**Foto 5: Tipico, Hirschstraße**

Zusammenfassend kann auf Basis der durchgeführten Situations- und Standortanalyse festgehalten werden, dass sich die städtebaulichen Nutzungskonflikte, die durch die bestehenden Vergnügungsstätten hervorgerufen werden, noch in Grenzen halten. Daher ist aus gutachterlicher Sicht der Zeitpunkt der Erstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes richtig gewählt, um auf zukünftige Anfragen i. S. einer nachhaltigen und diesbezüglich weitgehend konfliktfreien Stadtentwicklung agieren zu können.



## Karte 1: Vergnügungsstätten in Lorsch



## V. Übergeordnete Strukturanalyse in Lorsch

Um eine nutzungsstrukturelle und städtebauliche Beurteilungsgrundlage für die künftige Steuerung von möglichen Ansiedlungen zu erhalten, wurde von der GMA eine intensive Besichtigung der gesamten Stadt vorgenommen. Im folgenden Kapitel wird die durchgeführte übergeordnete Nutzungsstrukturanalyse der Stadt Lorsch zusammenfassend dargestellt (vgl. Karte 3). Auf Basis dieser Analyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Toleranzgebiete für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert.

Darüber hinaus fließen verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen und Projekte, die im Rahmen von Konzepten oder Leitlinien zur Stadtentwicklung formuliert wurden, in die Strukturanalyse und die Konzepterstellung ein.

### 1. Innenstadt

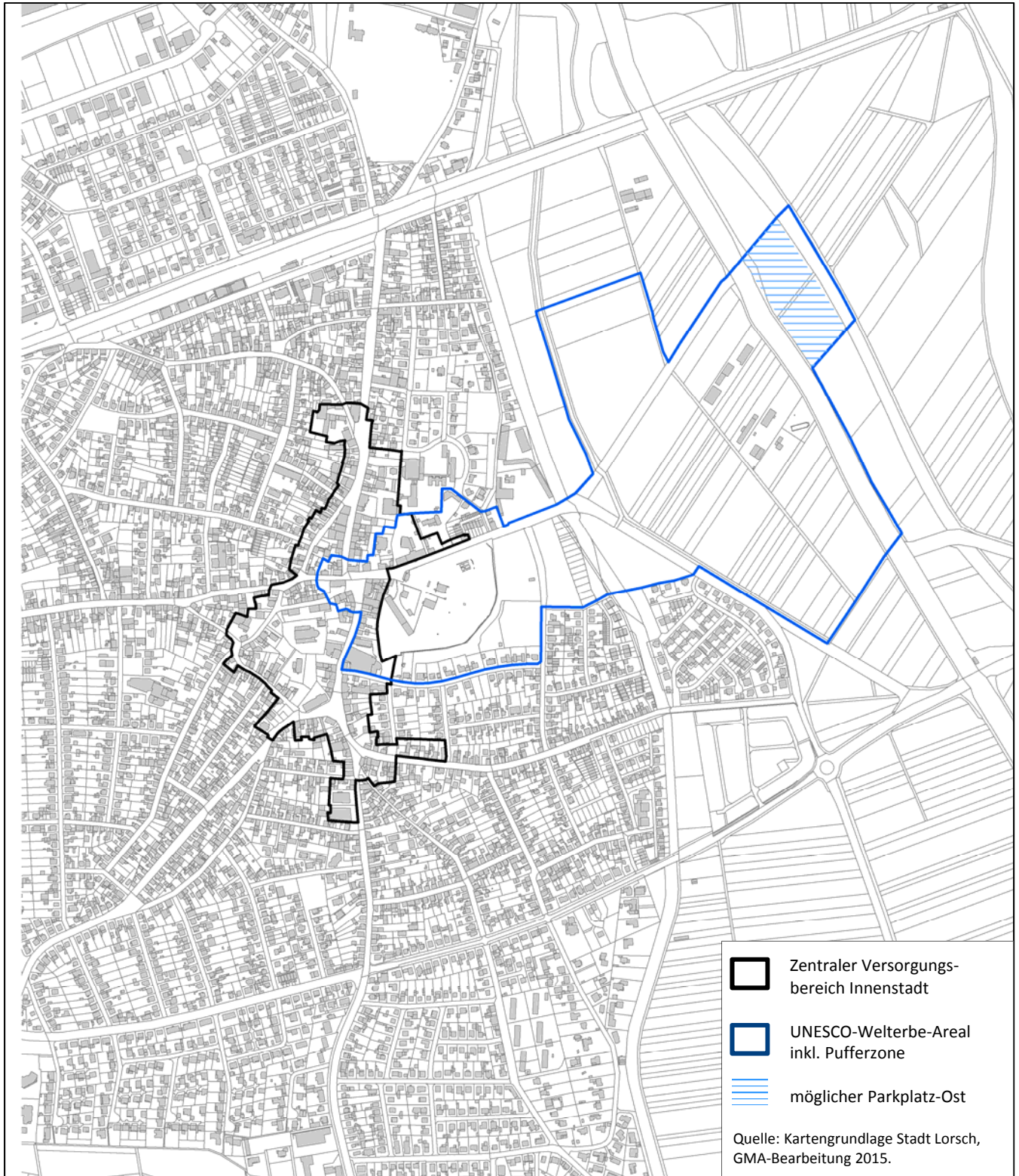
Die **Lorscher Innenstadt** wird für eine genauere Betrachtung im Rahmen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes v. a. anhand des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt. Aufgrund der engen räumlichen und stadtstrukturellen Verflechtungen werden diesbezüglich auch die unmittelbar angrenzenden Teilbereiche erfasst. Die Innenstadt verfügt über eine hohe Funktionsmischung und einen intensiven Nutzungsmix und ist somit bedeutender Standort für Arbeitsplätze, Versorgungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Im Innenstadtbereich sind unterschiedliche Funktionsschwerpunkte vorhanden.

Die Innenstadt erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung im Wesentlichen entlang der Achse Bahnhofstraße, Marktplatz, Römerstraße, Kaiser-Wilhelm-Platz und Hirschstraße. Darüber hinaus sind die angrenzenden Bereiche wie die Nibelungenstraße, die Schulstraße sowie die Stiftsstraße zu nennen. Insbesondere entlang der genannten Nord-Süd-Achse ist ein hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften vorzufinden. Ergänzt wird der in großen Teilen attraktive Einzelhandelsbesatz durch diverse Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieanbieter. Diesbezüglich ist v. a. auf die überdurchschnittliche Attraktivität der Außengastronomie in Lorsch hinzuweisen, die sich in weiten Teilen gut in das attraktive städtebauliche Gesamtbild einfügt. Darüber hinaus sind öffentliche Einrichtungen wie Rathaus oder Schule sowie insbesondere in den Randbereichen der Innenstadt die Funktion Wohnen häufig vertreten.

Der Innenstadtbereich zeichnet sich durch eine relativ geringe Leerstandsquote aus. Strukturelle Leerstände wie z. B. die Fläche des ehemaligen Schlecker-Drogeriemarktes konnten attraktiv durch ein höherwertiges Fitnessstudio in der Haupteinkaufslage nachbelegt werden.



## Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und UNESCO-Welterbe-Areal



Die städtebauliche Situation in der Lorschener Innenstadt ist durch eine hohe Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einer hohen touristischen Attraktivität (u. a. durch das Welterbe-Areal) gekennzeichnet.

Das **UNESCO Welterbe** Kloster Lorsch hat Lorsch eine überregionale bis bundesweite Bekanntheit eingebracht. Dieses Areal mit seinen wesentlichen Bauten befindet sich v. a. im zentralen Bereich der Innenstadt, südlich der Nibelungenstraße. Es erstreckt sich darüber hinaus über weitere Freiflächen auf umfangreiche Areale nordöstlich der Lorschener Innenstadt. Neben der historischen Bedeutung dieses Welterbes ist v. a. auf die städtebauliche Ausstrahlung und die touristische Attraktivität für die Lorschener Innenstadt hinzuweisen. Um dem Ruf als Welterbestandort in der Stadt Lorsch gerecht zu werden, existiert auf kommunaler Seite nachvollziehbarerweise ein hoher Anspruch an die städtebauliche Qualität und die Gestaltung der Innenstadt. Nur durch einen positiven Gesamteindruck und eine hohe städtebauliche bzw. gestalterische Qualität in der gesamten Innenstadt kann das Lorschener Zentrum nachhaltig durch das UNESCO Welterbe profitieren.

Im Prozess zum **Stadtumbaugebiet „Stadt- und Kulturzentrum Lorsch“** wurden vor dem Hintergrund der o. g. stadtplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen verschiedene Maßnahmen und Projekte thematisiert und teilweise durchgeführt. Diverse Maßnahmen haben zu einer zielgerichteten Sanierung und spürbaren Aufwertung der städtebaulichen Situation in der Lorschener Innenstadt geführt.

Neben den positiven Effekten ist auf der anderen Seite jedoch auch auf einige Defizite in der Innenstadt hinzuweisen, die die städtebauliche Situation in unterschiedlichem Maße beeinträchtigen. Teilweise sind sanierungsbedürftige Gebäude und Geschäftshäuser vorzufinden, während bei einigen Betrieben auch das äußere Erscheinungsbild bzw. die Warenpräsentation nicht dem städtebaulichen Anspruch der Lorschener Innenstadt genügen.

**Foto 6:           Marktplatz**



**Foto 7:           Bahnhofstraße**



Foto 8: Außengastronomie



Foto 9: Benediktinerplatz



GMA-Aufnahmen 2015

Derzeit befindet sich der B-Plan „Innenstadt“ (Teilgebiet 1) in Aufstellung. Hierin werden in den textlichen Festsetzungen auch Aussagen zu den städtebaulichen Zielen getroffen:

- /// Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld der Welterbestätte Kloster Lorsch
- /// Langfristiger Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Grundstruktur mit ihren typischen Gebäudegrößen, Gebäudeformen, Gebäudestellungen und Freiflächennutzungen und dem kleinteiligen und funktionsfähigen Nutzungsmix
- /// Formulierung von geeignete Festsetzungen für eine behutsame Nachverdichtung, die einen zusammenhängenden Erhalt der vorhandenen Grünflächen gewährleistet
- /// Erhalt der Einkaufsatmosphäre
- /// bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Parkplätze
- /// Sicherung von strukturverträglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen
- /// Ausschluss von innenstadtunverträglichen Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt im Umfeld führen können, wie Wettbüros, Spielhallen und Internet-Cafés.
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung

Im **Einzelhandelskonzept** der Stadt Lorsch 2015 / 2016 wurde als übergeordnetes Ziel u. a. die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Lorsch als Mittelzentrum, die Stabilisierung, Stärkung und aktive Weiterentwicklung der Innenstadt sowie die Sicherung und der punktuellen Ausbau der wohnortnahen Versorgung formuliert. Mit dem Einzelhandelskonzept als richtungsweisende Entwicklungsleitlinie soll die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion und somit die Funktionsmischung in der Innenstadt insgesamt konsequent gestärkt werden. Dazu gehört u. a. die Nachnutzung der – wenngleich wenigen – leerstehenden Ladenlokale durch



attraktive Einzelhandels- oder Dienstleistungsanbieter. Insbesondere im Einzelhandelsbereich bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen das innerstädtische Angebot und der Branchenmix ausgeweitet werden. Auch die lokale Nahversorgungsfunktion im Lebensmittelbereich, die die Innenstadt derzeit übernimmt (u. a. Lebensmittelhandwerk, Markt 3000) ist künftig u. a. auch für die Entwicklung des Wohnstandortes Innenstadt von entscheidender Bedeutung und soll daher gestärkt werden.

Um dem städtebaulichen und architektonischen Anspruch in der Lorschener Innenstadt auf verschiedenen Ebenen gerecht zu werden, existiert in Lorsch ein **Gestaltungshandbuch bzw. eine Gestaltungssatzung**, die eine attraktive Gestaltung der historischen Baustruktur der Lorschener Innenstadt unterstützen soll. Mit dem Gestaltungshandbuch sollen die vorhandenen Qualitäten der Lorschener Innenstadt erhalten bleiben und langfristig weiterentwickelt werden. Übergeordnetes Ziel ist es somit, den sensiblen Gebietscharakter in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht qualitativ weiterzuentwickeln.

Die **Sondernutzungsrichtlinie** trägt ebenfalls zu einer qualitativvollen Gestaltung in der Lorschener Innenstadt bei. Aufgrund der historischen Struktur und des vorhandenen Welterbe-Areals (Kloster Lorsch) existieren in der Innenstadt überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes. Sondernutzungen bzw. Möblierungen von Händlern und Gastronomen (z. B. Warenstände, Tische, Stühle, Sonnenschirme, Markisen usw.) wirken sich erheblich auf das Stadtbild aus und können bei ansprechender Gestaltung zu einem positiven Gesamteindruck beitragen und die städtebauliche Situation positiv beeinflussen. Vorrangiges Ziel ist es daher, die Gestaltungsqualität der Privaten im öffentlichen Raum mit dem städtebaulichen Anspruch der Innenstadt insgesamt sowie dem Welterbe im Speziellen in Übereinstimmung zu bringen. Mit der Sondernutzungsrichtlinie soll so eine gestalterisch anspruchsvolle und insgesamt zurückhaltende Nutzung des öffentlichen Raumes erzielt werden. Das Ergebnis der Sondernutzungsrichtlinie ist eine in weiten Teilen sehr attraktive Gestaltung v. a. der Außengastronomiebereiche.

Insgesamt wird deutlich, dass die Stadt Lorsch mit Hilfe verschiedener Instrumente und Konzepte den konsequenten Weg einer Sicherung und Aufwertung der Innenstadt in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht beschreitet. Bei zahlreichen Maßnahmen, die einen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt leisten, sind sowohl von kommunaler Seite als auch von privater Seite (z. B. Immobilieneigentümer, Händler) erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet worden. Zielsetzung ist es daher, auch für die Zukunft einen attraktiven Funktionsmix, gepaart mit einer hohen städtebaulichen Qualität und einem gerechtfertigten hohen gestalterischen Anspruch für eine attraktive und lebendige Innenstadt zu sichern und weiterzuentwickeln.

## 2. Wohngebiete

In der Stadt Lorsch existieren in Ergänzung zu den Wohnlagen in der Innenstadt weitere z. T. umfangreiche zusammenhängende Wohngebiete. Im nördlichen Stadtgebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie und dem Gewerbegebiet „In der Viehweide“ das gleichnamige Wohngebiet, welches vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Das Wohngebiet wird im Westen begrenzt durch das Gewerbegebiet „In der Wolfshecke“ sowie im Osten durch den Friedhof der Stadt Lorsch. Südlich der Bahn schließt sich bis zur in Ost-West-Richtung verlaufenden Nibelungenstraße ein großes Wohngebiet an, welches im Osten an die Lorschener Innenstadt angrenzt. Im Norden dieses Teilraumes sind unmittelbar westlich des Bahnhofs jüngst zahlreiche Mehrfamilienhäuser entstanden, so dass die Wohnnutzung in diesem Teilraum von Lorsch deutlich gestärkt und aufgewertet wurde.

Südlich der Nibelungenstraße bzw. südwestlich und südlich der Innenstadt schließt sich ein weiteres zusammenhängendes Wohngebiet bis zur Verkehrsachse Friedenstraße an. Dieses Wohngebiet ist unterschiedlich strukturiert. Im westlichen Bereich befindet sich Geschosswohnungsbau, während große weitere Bereiche durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Im östlichen Bereich sind in den vergangenen Jahren zwei Neubaugebiete überwiegend mit Einfamilienhäusern hinzugekommen.

Südwestlich des Kreuzungsbereiches Friedenstraße / Hirschstraße ist ein Wohngebiet vorhanden, welches im Süden derzeit noch an gewerbliche Nutzungen angrenzt und überwiegend kleinteilig strukturiert ist. Im zentralen Bereich an der Hügelstraße existieren darüber hinaus auch Geschosswohnungsbauten. Der südlich angrenzende, derzeit überwiegend gewerblich genutzte Bereich zwischen der Marienburger Straße, der Industriestraße und der Seehofstraße wird nach Planungen der Stadt Lorsch zukünftig zu Wohnraum umgenutzt. Hierfür sind wesentliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Diese Entwicklungen werden den Wohnstandort im südlichen Lorschener Stadtgebiet weiter stärken.

Westlich der Seehofstraße / Hirschstraße existiert südlich der Friedenstraße bis zum im Süden angrenzenden Gewerbegebiet „Lagerfeld“ ein weiterer Wohnschwerpunkt, der jedoch im zentralen Bereich durch eine breite Grünachse am Philosophenweg zweigeteilt wird.

Angrenzend an die Lorschener Wohngebiete existieren drei wesentliche Nahversorgungsstandorte. Dabei handelt es sich um

- /// den Standort nördlich der Nibelungenstraße im westlichen Stadtgebiet, bestehend aus Rewe, Aldi und Getränkemarkt
- /// den Standort des Penny-Lebensmitteldiscounters an der Hirschstraße

- das Gewerbegebiet „Im Daubhart“, u. a. mit tegut, Netto und dm, welches insbesondere das Wohngebiet „Viehweide“ sowie die Gemeinde Einhausen versorgt.

Im Einzelhandelskonzept wurde hinsichtlich der Nahversorgung das Ziel der Sicherung und des punktuellen Ausbaus der wohnortnahen Versorgung formuliert. Weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen treten für die Nahversorgung der Bewohner des Wohnumfeldes nur vereinzelt auf.

Innerhalb der Wohngebiete sind häufig Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie Spielplätze zu finden. Dies ermöglicht im Rahmen der Kinder- und Jugendbetreuung sowie der Bildung häufig kurze Wege.

### 3. Gewerbegebiete

Die Stadt Lorsch stellt einen wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort in der Region dar. Im Stadtgebiet bestehen zahlreiche Gewerbegebiete unterschiedlicher Größenordnung, Struktur und Profilierung sowie städtebaulicher Qualität.

Nicht nur wegen der Bedeutung als Wirtschaftsstandort und der in der Region sowie in Lorsch vorhandenen großen Nachfrage nach Gewerbeflächen, sondern auch wegen der eingeschränkten Expansionsmöglichkeiten durch die naturräumlichen und verkehrlichen Begrenzungen besteht die Notwendigkeit, die Gewerbeflächennachfrage in vielen Gebieten prioritär vor anderen Nutzungen zu behandeln. Ein übergeordnetes Ziel der Stadt Lorsch ist diesbezüglich die Bereitstellung von marktgerechten Gewerbeflächen für die Wirtschaft, um für Neuansiedlungen / Verlagerungen oder Erweiterungen von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größenordnungen Flächen zur Verfügung zu haben. Dies gewinnt v. a. aufgrund der nach Angaben der Stadt Lorsch vorhandenen Gewerbeflächenknappheit in der Stadt an Bedeutung. Die wesentlichen Gewerbegebietsstandorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und städtebaulich eingeordnet:

- Das Gewerbegebiet „**Im Daubhart**“ befindet sich im nördlichen Lorsch Stadtgebiet zwischen der Landesstraße 3111 im Norden und der Bundesstraße 47 im Süden. Das Gewerbegebiet zeichnet sich aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Autobahnanschlussstelle Lorsch an der A 67 durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Aufgrund der Standortgunst ist das Gewerbegebiet durch eine Funktionsmischung mit logistikaffinen und klassischen Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Als Großstrukturen sind hier Alnatura sowie Caterpillar ansässig. Weitere klassische, höherwertige Gewerbebetriebe (u. a. Lasertechnik) mittlerer Größenordnung komplettieren das Gewerbegebiet. Im nördlichen Bereich sind derzeit noch Freiflächen vorhanden, die jedoch kurz vor der Entwicklung und Ansiedlung weiterer Betriebe ste-

hen. Im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes befindet sich ein Versorgungsstandort des Lorsch Einzelhandels. Hier sind u. a. tegut und dm angesiedelt. Bei dem relativ neuen Gewerbegebiet handelt es sich um einen städtebaulich attraktiven und geordneten Standortbereich. Übergeordnetes Ziel der Lorsch Stadtentwicklung hinsichtlich der Wirtschaftsförderung ist es, hier vorhandene Flächen für Großbetriebe vorzuhalten. Die Zielsetzung ist es, hier Flächen ab einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Kleinere betriebliche Entwicklungen sollen im Wesentlichen auf die weiteren Gewerbegebiete im Lorsch Stadtgebiet gelenkt werden.

- Das Gewerbegebiet **„In der Viehweide“** befindet sich südlich der Bundesstraße 47 nördlich und südlich der Ludwig-Erhard-Straße. Dieses Gewerbegebiet ist im unmittelbaren Umfeld v. a. westlich sowie südlich durch ein umfangreiches zusammenhängendes Wohngebiet geprägt. Bei dem Gewerbegebiet „In der Viehweide“ handelt es sich v. a. um einen Standort für kleinere und mittlere Unternehmen. Diese kleinteilige Struktur wird auch von der Stadt Lorsch als Zielsetzung verfolgt. Entwicklungsflächen stehen im Gegensatz zum Gewerbegebiet „Im Daubhart“ im Gewerbegebiet „In der Viehweide“ ab ca. 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Während der südliche Bereich der Ludwig-Erhard-Straße nahezu vollständig genutzt wird (u. a. Betriebe wie Kurierdienst, Solartechnik, Handwerker), bestehen im nördlichen Bereich noch diverse Entwicklungspotenziale. Hier sind bislang u. a. Bauunternehmen, ein Gerüstbauunternehmen sowie zahlreiche Handwerksbetriebe ansässig. Aus wirtschaftsfördernder Perspektive handelt es sich um einen bedeutenden Standort zur Neuansiedlung oder Verlagerung kleinerer und mittlerer Betriebe v. a. aus dem Handwerksbereich. Durch die noch ausstehenden Entwicklungen im nördlichen Bereich ist die Stadt auch um eine attraktive städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes bestrebt.
- Das Gewerbegebiet **„Im Rod“** befindet sich unmittelbar südlich der Autobahnanschlussstelle Lorsch und wird von der A 67, der B 47 und der Bensheimer Straße im Süden eingefasst. Aktuell ist hier der „Getränke Heimdienst Gebrüder Rapp“ ansässig. Der unmittelbar westlich angrenzende Bereich ist derzeit in Teilen noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt, während im Süden ein Teilbereich bebaut ist. Dieses Areal soll nach den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen künftig als hochwertiger Gewerbegebietsstandort mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit entwickelt und vermarktet werden. Die Planungen sehen vor, hier v. a. mittelständische Betriebe aus verschiedenen höherwertigen Gewerbebranchen anzusiedeln. Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in Lorsch handelt es sich gemäß den Zielsetzungen bei diesem Areal um eine Flächenvorhaltung i. S. der mittelständischen Wirtschaftsförderung.
- Südöstlich der Autobahnanschlussstelle Lorsch befindet sich das Gewerbegebiet **„In der Wolfshecke“**. Hierbei handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit guter verkehrli-

cher Erreichbarkeit an einer der städtischen Hauptachsen (Bensheimer Straße). Es handelt sich um städtebaulich unattraktives und in Teilen ungeordnetes Gewerbegebiet ohne erkennbare Profilierung. U. a. sind hier eine Autoverwertung, der Betriebs-hof der Stadt Lorsch, Raiffeisen sowie ein Baustoffanbieter ansässig. Darüber hinaus existieren gewerbliche Brachflächen und untergenutzte Bereiche. Insgesamt kann hier von einigen städtebaulichen Missständen gesprochen werden. Es handelt sich nicht um einen höherwertigen Gewerbebestandort mit sensiblen gewerblichen Einrichtungen. Die Nutzungen sowie die städtebaulichen Strukturen sind als weitgehend unsensibel bzw. ungeordnet zu bezeichnen. Ergänzend ist auf die geplante Umwidmung der Teilbereiche Ecke Bensheimer Straße / Einhäuser Landstraße und Ecke Einhäuser Landstraße / In der Wolfshecke in Wohngebiete und Mischgebiete hinzuweisen.

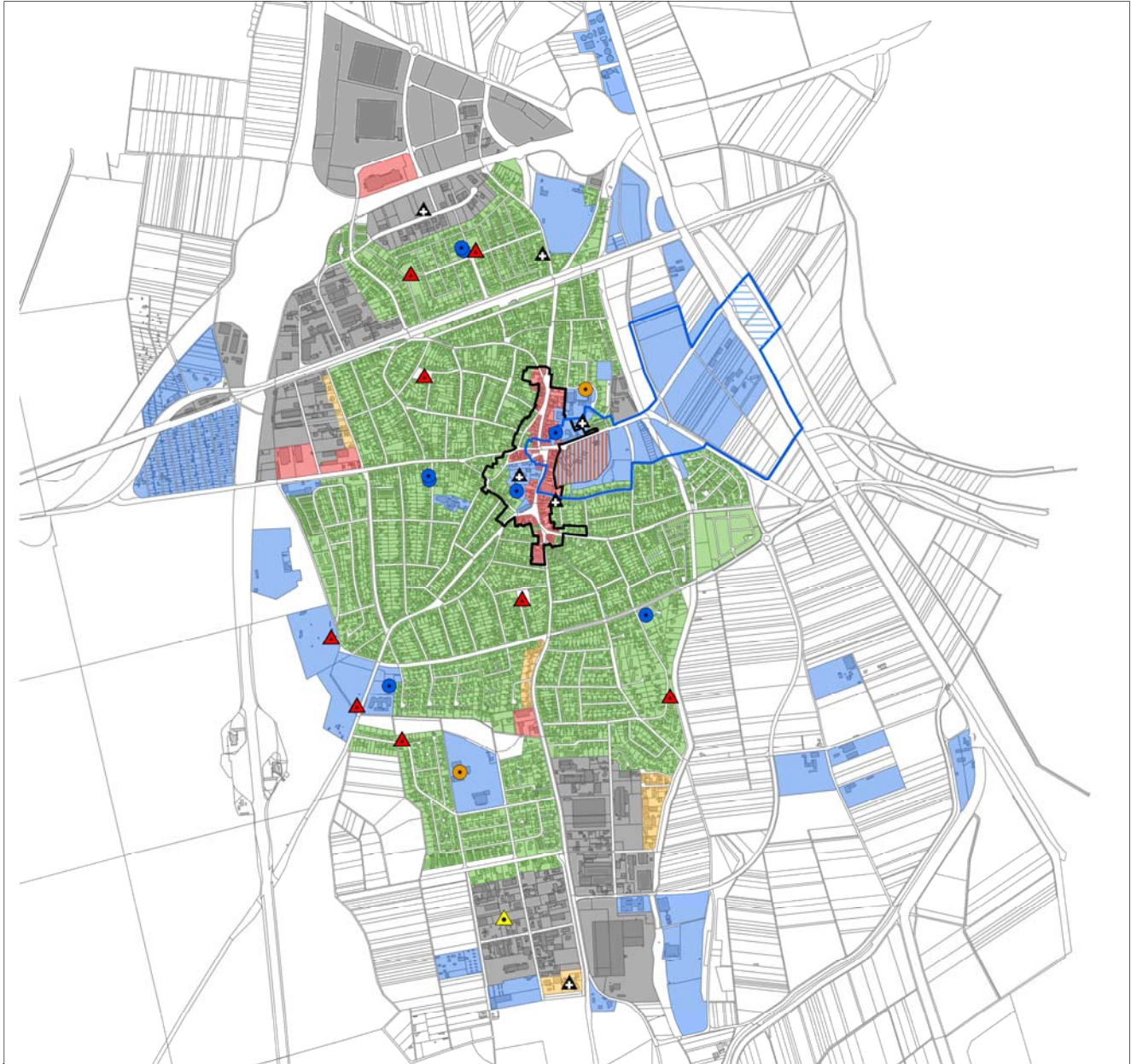
- /// Das Gewerbegebiet „**In der Dieterswiese**“, südlich der Bensheimer Straße bzw. der Bahnlinie im westlichen Stadtgebiet, befindet sich aktuell im Strukturwandel. Aktuell sind hier u. a. der Biomasse-Wertstoffhof, ein Steinmetzbetrieb, eine Schlosserei sowie verschiedene weitere Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet an ein umfangreiches Wohngebiet an. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes existiert der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandort an der Nibelungenstraße (u. a. Rewe, Aldi, Getränkemarkt). Der zentrale Bereich des Gewerbegebietes ist u. a. durch untergenutzte Flächen sowie Frei- und Lagerflächen gekennzeichnet. Städtebaulich ist der Bereich als wenig attraktiv zu bezeichnen. Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes sind in den vergangenen Jahren Wohngebäude hinzugekommen. Ein Teil des östlichen Bereiches soll auch zukünftig als Wohnbaufläche umgenutzt werden. Ganz im westlichen Bereich des Gewerbegebietes ist derzeit parallel zur Autobahn 67 ein derzeit noch weitgehend un bebauter Bereich als gewerbliche Entwicklungsfläche vorhanden. Neben einer geplanten Rewe-Erweiterung ist für diesen westlichen Bereich des Gewerbegebietes von Seiten der Stadt eine Flächenverhaltung für klassische Gewerbebetriebe mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Bereich des Gewerbegebietes insgesamt wurden bereits Gespräche mit Eigentümern zur Umnutzung bestehender Flächen zu höherwertigen gewerblichen Entwicklungen durchgeführt.
- /// Das Gewerbegebiet „**Im Lagerfeld**“ ist ein gewerblicher Standortbereich im Süden des Stadtgebietes, westlich der Seehofstraße. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet mit schwerpunktmäßig kleinen sowie mittleren Betrieben. Es existiert ein diffuser Gebietscharakter aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Betriebsstrukturen im Gebiet. Es sind diverse Handwerksbetriebe, zahlreiche Kfz-Betriebe (u. a. Autohaus), ein Getränkemarkt, vereinzelte Gastronomie sowie eine Spielhalle und vereinzelt (Betriebs-)Wohngebäude vor-



handen. Darüber hinaus existieren zahlreiche untergenutzte gewerbliche Flächen sowie vereinzelt gewerbliche Brachflächen. Ergänzend ist auf die Wohn- und Mischgebietsnutzungen im nördlichen Teilbereich (insbesondere im Bereich an der Kastanienallee) hinzuweisen. Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine sehr eingeschränkte städtebauliche Attraktivität und weitgehend unsensible Nutzungsstrukturen aus. Es verfügt aufgrund der Lage an der Seehofstraße über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und eine separierte Lage zu umfangreichen Wohngebieten. Im unmittelbaren Umfeld der im Gewerbegebiet vorhandenen Spielhalle befindet sich das derzeitige Jugendzentrum der Stadt Lorsch. Aktuell wird eine Verlagerung des Jugendzentrums an die Alternativstandorte in der Innenstadt „Bruchweg“ (im ehem. Straßenbaudepot) oder „In der Dieterswiese“ diskutiert. Zudem muss berücksichtigt werden, dass bereits im FNP im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Teilbereiche für Wohnen vorgesehen sind.

- /// Östlich der Seehofstraße befindet sich entlang der **Industriestraße** ein weiteres, derzeit überwiegend gewerblich genutztes Areal. Dieser Gesamtbereich ist als städtebaulich ungeordnet, mit diffusem Gebietscharakter (Gewerbe, vereinzelt Wohnen) und zahlreichen untergenutzten Flächen gekennzeichnet. Gemäß Angaben der Stadt Lorsch ist insbesondere zwischen der Seehofstraße und der Industriestraße ein Strukturwandel im Gewerbegebiet von gewerblicher Nutzung zu Wohnbebauung geplant. Hier sind ehemalige gewerbliche Großstrukturen vorhanden, die derzeit als Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen die städtebauliche Attraktivität entlang der Hauptverkehrsachse Seehofstraße in Lorsch maßgeblich beeinträchtigen. Weiter südlich existiert östlich der Seehofstraße der Gewerbebetrieb Expert, südlich davon eine Behindertenwerkstatt sowie ein teilweise umgenutzter Logistikbetrieb. Hier sind ergänzend eine Hundeschule, eine Kfz-Vermietung sowie ein Fahrradgeschäft vorhanden. Langfristig ist auch hier eine Umnutzung der vorhandenen Bestandsstrukturen geplant.
- /// Darüber hinaus existieren neben den dargestellten Gewerbegebieten weitere, überwiegend kleinere gewerblich genutzte Areale, die z. T. jedoch einzelbetriebliche Standorte darstellen oder in integrierten Wohngebietslagen verortet sind, daher nicht im Besonderen thematisiert werden. In der Nutzungsstrukturanalyse wurden sie jedoch entsprechend berücksichtigt.

### Karte 3: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Lorsch



- überwiegend Wohnnutzung
- überwiegend Gewerbenutzung
- überwiegend Mischnutzung
- überwiegend Einzelhandel/Dienstleistung
- überwiegend sonstige Nutzung

- Kinderbetreuung
- Schule
- Jugendzentrum
- Spielplatz
- Kirche
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- UNESCO-Welterbe-Areal inkl. mgl. Parkplatz-Ost
- Kloster-Areal

Quelle: Kartengrundlage Stadt Lorsch, GMA-Bearbeitung 2015.

## **VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch**

Auf Grundlage der dargelegten übergeordneten Nutzungsstruktur sollten weitere Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen künftig nur noch in geeigneten **Toleranzgebieten** angesiedelt werden. Eine gesamtstädtische Übersicht der Gebiete ist in der Karte 4 dargestellt. Eine tabellarische Übersicht mit den Zielen bzw. städtebaulichen Leitlinien findet sich in Tabelle 1.

**Übergeordnetes Ziel** für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Lorsch ist eine Lenkung von zukünftigen Ansiedlungen auf **städtebaulich geeignete, verträgliche städtische Teilräume**, in denen keine bzw. möglichst geringe Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Aufgrund der überwiegend ähnlichen möglichen städtebaulichen Konfliktpotenziale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Lorsch ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der räumlichen Steuerung. Das räumliche Standortkonzept stellt eine deutliche Einschränkung gegenüber dem aktuellen Status-Quo zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen und Begründungen keine abschließende oder ausschließliche Argumentationsgrundlage der Stadt Lorsch im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen darstellen bzw. diese nicht den Anspruch erfüllen können, einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans Stand zu halten. Für die detaillierte fachjuristische Umsetzung über die Änderung oder Erstellung von Bebauungsplänen empfiehlt die GMA im Bedarfsfall daher die Hinzuziehung einer in diesem Themenfeld erfahrenen Rechtsberatung.

**Tabelle 1: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch**


---

**Toleranz**


---

- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale
    - Gewerbegebiet „In der Wolfshecke“ (nur westlicher Teilbereich, da Planungen für Wohngebiete sowie Mischgebietsbereich)
    - Gewerbegebiet „Im Lagerfeld“ (nur westlich der Sachsenbuckelstraße)
    - Bereich „Am Forstbann“
- 

**keine Toleranz**

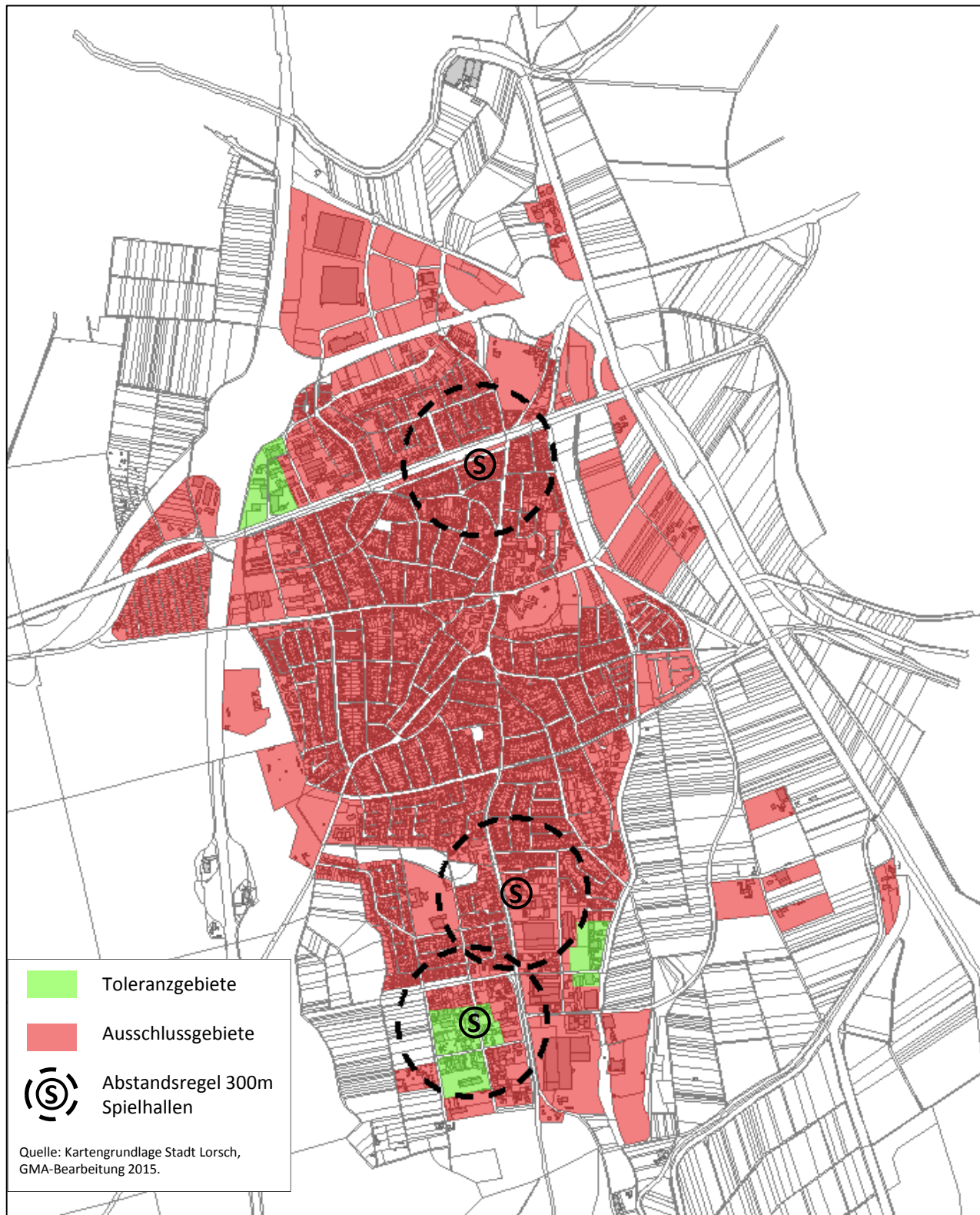

---

- In Bereichen die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind
  - In gewerblich oder gemischt genutzten Bereichen, deren direkt angrenzendes Umfeld umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist
  - An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen (z. B. Nibelungenstraße, Hirschstraße), da diese eine entscheidende (auch kleinteilige) Versorgungsfunktion für die städtischen Teilräume übernehmen und nicht beeinträchtigt werden sollen
  - Im Stadtumbaugebiet, da Ansiedlungen den Entwicklungs- und Sanierungszielen der städtebaulichen Aufwertung zuwider laufen
  - Im Innenstadtbereich aufgrund der durchgeführten Maßnahmen und Konzepte zur konsequenten Innenstadtaufwertung (u. a. Einzelhandelskonzept, Gestaltungshandbuch / -satzung, Sondernutzungsrichtlinie)
  - In Innenstadtlagen, in denen aufgrund der sensiblen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mögliche Trading-down-Prozesse zu erwarten sind
  - Im Umfeld des Welterbe-Areals Kloster Lorsch inkl. Pufferzone
  - In Innenstadtbereichen, die als Wohnstandorte dienen oder weiterentwickelt werden sollen
  - Im Nahumfeld von sog. sensiblen Einrichtungen (Kinderbetreuung, Schulen, Spielplätzen, Kirchen)
  - Im Standortbereich von Sondernutzungen (z. B. Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitbereiche, Grünanlagen)
  - In Gewerbebereichen, die über eine gemeinsame Erschließung mit größeren Wohngebieten verfügen.
  - In Gewerbebereichen, die zukünftig als Wohnstandorte entwickelt werden sollen
  - In Gewerbegebieten, die der (über-)regionalen Profilierung als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen (z. B. Im Daubhart)
  - In mittelständisch geprägten, höherwertigen Gewerbegebieten, in denen Trading-down-Effekte, Verdrängungsprozesse oder eine Veränderung des Bodenpreisniveaus drohen
  - In Gewerbegebieten, die einer speziellen Flächenvorhaltung dienen (Entwicklungspotenzial bei Flächenknappheit)
  - Keine Zulässigkeit von Spielhallen in weniger als 300 m Entfernung zu einer bestehenden Spielhalle (Hessisches Spielhallengesetz)
- 

GMA-Darstellung 2015



### Karte 4: Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch



## 1. Toleranzgebiete

In der Stadt Lorsch existieren städtische Teilräume, in denen zukünftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen weiterhin vertretbar erscheint. Diesbezüglich sind in erster Linie gewerblich genutzte Standortbereiche geeignet, die angesichts ihrer gewerblichen Prägung, einer fehlenden klassischen Profilierung / Clusterbildung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit des möglichen Stellplatzangebotes, der geringen städtebaulichen Attraktivität und der in der Regel unsensiblen Umfeldnutzungen die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht aufweisen.

In Lorsch handelt es sich dabei um die Gewerbegebiete **„In der Wolfshecke“** (jedoch nur im westlichen Teilbereich) und **„Im Lagerfeld“** (insbesondere westlich der Sachsenbuckelstraße) sowie den Bereich nördlich bzw. westlich der Straße **„Am Forstbann“**.

Die Standortbereiche (vgl. Karten 5 – 7) verfügen jeweils über einen z. T. diffusen Gebietscharakter und eine unsensible Nutzungsstruktur sowie ein unterdurchschnittliches städtebauliches Erscheinungsbild. Daher ist bei künftigen Vergnügungsstättenansiedlungen nicht von einer Abwertung der Gewerbegebiete aus städtebaulicher Sicht auszugehen. Im Wesentlichen existieren in den genannten Gewerbegebieten kaum erkennbare Nutzungskonflikte durch mögliche Vergnügungsstätten sowie keine übergeordneten Entwicklungsansätze (besondere stadtentwicklungspolitische bzw. stadtplanerische oder städtebauliche Zielsetzung). Aufgrund der separierten Lage der Gewerbegebiete sind keine negativen Ausstrahlungseffekte auf das städtebauliche und nutzungsstrukturelle Umfeld zu erwarten. Durch Vergnügungsstättenansiedlungen ist in diesen Standortbereichen nicht von einer negativen Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nutzungsstrukturen auszugehen. Somit kann in diesen Standortbereichen auch zukünftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten toleriert werden.

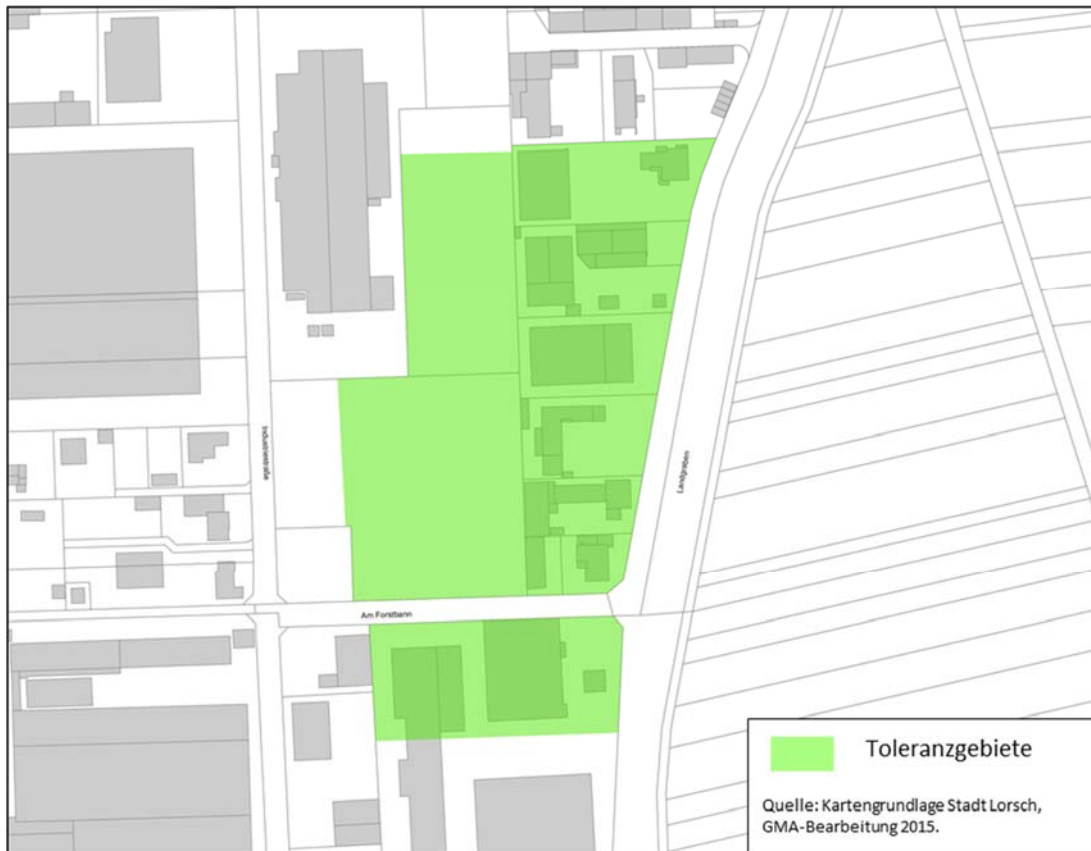
Vor dem Hintergrund der Abstandsregelung von 300 m (Hessisches Spielhallengesetz) und bereits vorhandener Spielhallen ergeben sich für die Vergnügungsstättenunterart Spielhallen bereits bisher – ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen – Einschränkungen in der Ansiedlung. Dies betrifft hinsichtlich der Toleranzgebiete den Standortbereich **„Im Lagerfeld“**. Hier hat auch das bestehende Jugendzentrum -bei Verbleib am Standort- eine beschränkende Funktion. Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten jedoch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### Karte 5: Toleranzgebiet „In der Wolfshecke“



### Karte 6: Toleranzgebiet „Im Lagerfeld“



**Karte 7: Toleranzgebiet „Am Forstbann“**

## 2. Ausschlussgebiete

### 2.1 Innenstadt

Die **Innenstadt von Lorsch** ist durch einen hohen Nutzungsmix und eine sehr gemischte Funktionsstruktur gekennzeichnet. Neben zahlreichen attraktiven Facheinzelhandelsgeschäften und ergänzenden Dienstleistern ist darüber hinaus auch auf die hohe touristische Bedeutung durch das UNESCO Welterbe Kloster Lorsch hinzuweisen. Die Innenstadt zeichnet sich durch eine weitgehend sehr attraktive städtebauliche und architektonische Gestalt aus. Auch die Aufenthaltsqualität ist für Besucher, Kunden, Touristen und Bewohner als gut zu bezeichnen. Dies wird neben den reinen städtebaulichen Eigenschaften u. a. auch durch attraktive Außengastronomie im öffentlichen Raum geprägt. Aktuell verfügt die Lorschener Innenstadt über eine geringe Leerstandsquote. Neben der vorhandenen städtebaulichen Attraktivität, der hohen Aufenthaltsqualität und der touristischen Attraktivität sind punktuell auch Immobilien mit Sanierungsstau bzw. Investitionsrückstand vorhanden, so dass sich fallweise eine Beeinträchtigung für das Stadtbild ergibt. Aktuell sind die Nutzungsstruktur und der Betriebsbesatz in Lorsch jedoch als so stabil zu bezeichnen, dass derzeit keine Trading-down-Prozesse in der Innenstadt vorhanden sind. Die Sicherung und Stärkung der Innenstadt sowohl hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleis-



tungsbesatzes als auch der städtebaulichen und gestalterischen Situation war in der Vergangenheit und ist auch aktuell zentraler Bestandteil der Lorschener Stadtentwicklungspolitik.

Im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Innenstadt, dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, dem Gestaltungshandbuch / -satzung, der Sondernutzungsrichtlinie, dem Programm Stadttumbau und den Entwicklungen des UNESCO Welterbes wurde in den letzten Jahren eine zielgerichtete und nachhaltige Innenstadtentwicklung verfolgt. Die positive Innenstadtentwicklung in Lorsch wurde sowohl durch kommunale als auch durch private Investitionen im öffentlichen Raum und im privaten Bereich unterstützt. Zielsetzung ist es daher, auch für die Zukunft einen attraktiven Funktionsmix gepaart mit einer hohen städtebaulichen Qualität und einem gerechtfertigten hohen gestalterischen Anspruch für eine attraktive und lebendige Innenstadt zu sichern und weiterzuentwickeln.

Den stadtentwicklungspolitischen sowie städtebaulichen Zielsetzungen<sup>14</sup> und durchgeführten Maßnahmen in der Innenstadt würden künftige Vergnügungsstättenansiedlungen zuwider laufen und die Bemühungen konterkarieren. Der in der Innenstadt vorhandene kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in seiner Struktur als sensibel zu bezeichnen und durch Vergnügungsstättenansiedlungen hinsichtlich eines Trading-down-Prozesses in erhöhtem Maße anfällig. Einhergehend mit der Erhaltung des Stadtbildes und der Aufwertung der Einzelhandelsituation gilt im Innenstadtbereich auch das Ziel der Verbesserung der Wohnqualität. Durch zusätzliche Vergnügungsstättenansiedlungen werden die positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenentwicklung nachhaltig gefährdet und die städtebaulichen Ziele beeinträchtigt. Die Innenstadt ist daher für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet.

Um eine möglichst ausgewogene Nutzungsstruktur zu sichern bzw. zu entwickeln, sind Vergnügungsstätten zukünftig im Innenstadtbereich auszuschließen. Ergänzend dazu ergibt sich durch Vergnügungsstättenansiedlungen und daraus folgende mögliche Trading-down-Prozesse eine Nachvermietungsproblematik für leerstehende Ladeneinheiten. Dazu würden durch die Bereitschaft von Vergnügungsstättenbetreibern (v. a. Spielhallen) zu erhöhten Mietzahlungen die Mietpreise für Ladenlokale kurzfristig auf ein Niveau angehoben, das für Facheinzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und sonstige weitere Nutzer mehrheitlich nicht mehr zu finanzieren ist. Um den individuellen Facheinzelhandel sowie die ansässigen Dienstleister in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken, ist die Innenstadt nicht für Vergnügungsstättenansiedlungen geeignet.

Die detaillierte Analyse der Nutzungsstruktur in der Lorschener Innenstadt und die dargelegten städtebaulichen sowie stadtplanerischen Zielsetzungen und Grundsätze machen deutlich, dass zukünftig weitere Vergnügungsstättenansiedlungen in der Innenstadt den formulierten Zielsetzungen zuwiderlaufen würden und daher aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen sind.

---

<sup>14</sup> Hinweis auf den Entwurf zum B-Plan Innenstadt (Teilgebiet I) mit textlichen Festsetzungen in Punkt 1.3.

## 2.2 Nahversorgungsstandorte

Hinsichtlich der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel) existieren in Lorsch neben der Innenstadt im Wesentlichen drei wichtige Nahversorgungsstandorte unterschiedlicher Größenordnungen. Die wichtigsten Standorte wurden im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslagen und in der Nutzungsstrukturanalyse dargestellt. Dabei handelt es sich v. a. um die Standorte in der Nibelungenstraße (v. a. Rewe, Aldi, Getränkemarkt), an der Hirschstraße (v. a. Penny) sowie im Gewerbegebiet „Im Daubhart“ (v. a. tegut, Netto, dm). Sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für das jeweilige Wohnumfeld. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen diese wohnortnahen Standorte perspektivisch noch weiter an Bedeutung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lorsch wurden die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung als übergeordnetes städtebauliches Ziel formuliert.

Um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Nahversorgungslagen zu sichern und zu stärken, ist der Erhalt des Einzelhandelsangebotes und des ergänzenden Dienstleistungsbesatzes erforderlich. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten kann Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdrängen und somit die wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandorte schwächen. Um eine Abwertung und Verdrängung dieser wichtigen Funktionen zu verhindern, sollten dort zukünftig keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden.

## 2.3 Sensible Nutzungen

Standortbereiche, in den sich besonders sensible Einrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Jugendzentrum, Spielplätze, Kirchen etc. befinden (vgl. Karte 3) sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung wird insofern bereits in Teilen Rechnung getragen, als dass sich der Großteil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten befindet, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich per se unzulässig sind.

Generelle Abstandsregelungen i. S. von sog. „Pufferzonen“ zwischen sensiblen Einrichtungen und Vergnügungsstätten können in Hessen nicht pauschal definiert werden. Das Land Baden-Württemberg beispielsweise verfügt – anders als das Land Hessen – über eine entsprechende Abstandsregelung in seinem Landesgesetz.

## 2.4 Wohngebiete

In der Stadt Lorsch ist ein Großteil der Nutzungsstruktur durch umfangreiche **Wohngebiete** geprägt, die durch kleinere Wohnquartiere ergänzt werden. Teilweise handelt es sich um kleinteilige Strukturen, während in anderen Bereichen auch Geschosswohnungsbau vorherrscht.

Ergänzend ist neben den Allgemeinen Wohngebieten (WA) das bestehende „besondere Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) an der Bensheimer Straße im Wohngebiet „Viehweide“ anzuführen.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials von Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten sind die Wohnschwerpunkte in Lorsch (auch die besonderen Wohngebiete) nicht für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet und daher als Ausschlussgebiete definiert. Gleiches gilt für gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche, deren Umfeld direkt angrenzend umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist bzw. deren Erschließung ausschließlich durch wesentliche Wohngebiete erfolgt.

## 2.5 Gewerbegebiete

Die Lorsch Gewerbegebiete sind für die Stadt Lorsch nutzungsstrukturell, städtebaulich, hinsichtlich der Sensibilität der Nutzungen sowie der Größe unterschiedlich ausgeprägt und übernehmen unterschiedliche Funktionen für den Wirtschaftsstandort Lorsch. Während in einigen Gewerbegebieten eine grundsätzliche Standorteignung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht vorhanden ist, gibt es andere gewerbliche Bereiche in Lorsch, die für eine entsprechende Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht ungeeignet sind. Daher werden in Lorsch für einige Gewerbegebiete künftig keine Vergnügungsstättenansiedlungen mehr empfohlen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

- /// für bestimmte Gebiete von der Kommune besondere städtebauliche oder nutzungs-spezifische Entwicklungsziele verfolgt werden und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet würden.
- /// auch in einem Gewerbegebiet ein begründeter Verdacht eines Trading-down-Prozesses besteht. Dieser ist zu erwarten, wenn z. B. über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Vergnügungsstätten in ein Gebiet drängen und damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und somit die Struktur von Gewerbegebieten nachhaltig verändern.
- /// in einer Kommune ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bezüglich Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, so dass die wirtschaftliche Entwicklung in einer Kommune beeinträchtigt werden kann (Flächenknappheit, Bodenpreisniveau). In Lorsch ist eine besondere Flächenknappheit bezüglich Gewerbeflächen vorhanden, die einer steigenden Flächennachfrage gegenübersteht. Daher ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Lorsch, vorhandene freiwerdende bzw. brachliegende Flächen für klassische Gewerbebetriebe freizuhalten. Diese Flächenvorhaltung betrifft v. a. großflächige Betriebe

mit Grundstücken mit über 5.000 m<sup>2</sup> sowie kleinere Betriebe im Rahmen einer Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

- /// wenn Gewerbegebiete aufgrund ihrer Funktion der (über-)regionalen Profilierung der Stadt als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen.

Vor diesem Hintergrund sowie der dargestellten Strukturanalyse und den stadtplanerischen und strukturpolitischen Entwicklungszielen des Mittelzentrums Lorsch für die verschiedenen Standortbereiche sind im Stadtgebiet die Gewerbegebiete „Im Daubhart“, „In der Viehweide“, „Im Rod“ sowie „In der Dieterswiese“ aus städtebaulicher Sicht für Vergnügungsstättenansiedlungen nicht geeignet. Die städtebauliche Struktur und die stadtplanerischen Entwicklungszielen (vgl. Kapitel V.) werden durch Vergnügungsstätten in diesen Bereichen beeinträchtigt. Hinzu kommt die Zielsetzung der Vorhaltung dieser Gebiete für höherwertige Gewerbebetriebe.

Für den Bereich „Östlich der Seehofstraße“ (§ 34-Gebiet), welches sich faktisch als Gewerbegebiet darstellt, ist folgende Differenzierung vorzunehmen:

- /// Bereich entlang der „Hüttenfelder Straße / Seehofstraße“: perspektivisch für Wohnbebauung vorgesehen; Vergnügungsstätten sind im Entwurf noch zulässig (Hinweis auf Handlungsbedarf)
- /// Bereich entlang der Industriestraße: perspektivisch als Mischgebiet vorgesehen; Vergnügungsstätten sind im Entwurf noch zulässig (Hinweis auf Handlungsbedarf)
- /// Bereich östlich angrenzend mit Industriestraße Süd und Am Forstbann wurde als Toleranzgebiet eingestuft.

## **VII. Handlungsbedarf zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes**

Aus der Gegenüberstellung der im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes formulierten Leitlinien bzw. der Toleranz- und Ausschlussgebiete und des derzeitigen bauplanungsrechtlichen Status Quo für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Bebauungspläne oder unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB) ergibt sich in verschiedenen Bereichen unterschiedlicher Handlungsbedarf.

Um den Handlungsbedarf zu ermitteln, wurden sämtliche zur Verfügung stehenden Bebauungspläne, bei denen aufgrund der BauNVO Vergnügungsstätten nicht per se unzulässig sind (Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete, bestimmte Sondergebiete) hinsichtlich ihrer Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geprüft. Mit diesem **B-Plan-Check** konnte für einzelne B-Pläne ein Handlungsbedarf identifiziert werden. Es wird dabei unterschieden in „kein Handlungsbedarf“ und „Handlungsbedarf“. Die höchste Priorität in der Umsetzung haben zunächst die Bereiche mit „Handlungsbedarf“, da in diesen Bereichen Vergnügungsstätten aktuell noch zulässig sind, künftig jedoch zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und nutzungsstruktureller Konflikte eine Anpassung der B-Pläne vorgenommen werden sollte.

Die Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle in tabellarischer Form dargestellt. Jedoch beinhaltet der B-Plan-Check nur eine erste Untersuchung der B-Pläne hinsichtlich der Festsetzungen und des Handlungsbedarfs. Es wird daher empfohlen, bei einer rechtlichen Detailprüfung und der Erstellung oder Änderung von B-Plänen eine fachjuristische Begleitung hinzuzuziehen.

Auch in **unbeplanten Innenbereichen** gem. § 34 BauGB ergibt sich zum Teil Handlungsbedarf, da sich die Zulässigkeit hier grundsätzlich nach der Vor-Ort vorhandenen Gebietsprägung richtet (vgl. Kapitel III. 3.). Daher ist ein Handlungsbedarf vor allem in gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbeplanten Innenbereichen vorhanden. Auch aufgrund der Schwierigkeit der rechtssicheren Beurteilung des Einfügungsgebotes wird daher empfohlen, in entsprechenden Gebieten, in denen Anfragen vorhanden oder zu erwarten sind, Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in rechtskräftigen B-Plänen in der Stadt Lorsch

B-Plan Nr.	Bestand / Situation / Zulässigkeit				Konzept	
	Name B-Plan	Rechtsgrundlage (BauNVO)	B-Plan-Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Toleranz-/Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
9	„Gewerbegebiet Im Lagerfeld“	1977	GE MI SO	Zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig Mit Einschränkungen zulässig Nicht Zulässig	Zum Teil Toleranzgebiet, zum Teil Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
13	Gewerbe- und Mischgebiet „Im Rödchesberg“ (Bereich Wolfshecke)	1977	GE MI	Zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig Mit Einschränkungen zulässig	Zum Teil Toleranzgebiet, zum Teil Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
1	„An der Hüttenfelder Straße“	1962	WA	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
4	„Im Trieb“	1962	WA	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
4	„Im Trieb“ 1. Änderung für Teilbereich „Im Trieb 7“	1968	WA	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
5	„Im Wingertsberg“	1968	WA GE MI	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
6	„Hinter der Oberstraße/Brückeläcker“	1990	WR WA MI	Nicht Zulässig Nicht Zulässig Mit Einschränkung (ausnahmsweise) zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf



B-Plan Nr.	Bestand / Situation / Zulässigkeit				Konzept	
	Name B-Plan	Rechtsgrundlage (BauNVO)	B-Plan-Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Toleranz-/Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
7	„Im Lagerfeld“	1977	WR WA MI SO	Nicht Zulässig Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig Mit Einschränkung zulässig Nicht Zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
7	„Im Lagerfeld“ 6. Änd. F. Teilb. „Seehofstr. 15 / Blumeneschenweg 15“	1990	MI	Mit Einschränkung (ausnahmsweise) zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
8.VII	„Ortskern Teil VII“	1968	WR WA	Nicht zulässig Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
22	„Viehweide“	1990	WA WB MI GE	Nicht zulässig Nicht zulässig Mit Einschränkungen zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
31	„Industriestraße Teil A“, 1. Änderung nordöstl. Teilbereich	1990	WA MI GE	Nicht zulässig Mit Einschränkung (ausnahmsweise) zulässig Ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
45	„Südlich des Benediktinerplatzes“	1990	---	Keine Regelung zu Zulässigkeiten	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
47	„Biengartenstraße Süd-Ost“ (sowie 1. & 2. Änderung „Larmann-Weg“)	1990	---	Keine Regelung zu Zulässigkeiten	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
V+E 6	„Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße“	1990	MI	Mit Einschränkungen zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf

B-Plan Nr.	Bestand / Situation / Zulässigkeit				Konzept	
	Name B-Plan	Rechtsgrundlage (BauNVO)	B-Plan-Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Toleranz-/Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
V+E 6	„Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße“ mit 1. Änderung für 3 Mehrfamilienwohnhäuser	1990	MI	Mit Einschränkungen zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
2	„Im Galgenberg“	1962	WR	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
3	„Im neuen Garten“	1990	WR	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
8	„Erweiterung und 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 8.1 „Ortskern Teil 1“ und Nr. 8.2 „Ortskern Teil II“ im Teilbereich Schulsport- und Vereinssporthalle	1990	Gemeinbedarf Verkehrsfläche	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
8.VIb	„Ortskern Teil VI b“	1990	SO WR WA	Nicht zulässig Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
10	Gewerbegebiet „In der Dieterswiese“	1990	MI GE SO WA	Nicht zulässig Nicht Zulässig Nicht Zulässig Nicht Zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
15	„Sondergebiet Lagerfeld“	1977	SO	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
17	„Kreuz- und Glockenwiese“	1977	WR WA	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
18	„Sport- und Freizeitzentrum Ost“	1977	SO	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

B-Plan Nr.	Bestand / Situation / Zulässigkeit				Konzept	
	Name B-Plan	Rechtsgrundlage (BauNVO)	B-Plan-Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Toleranz-/Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
21	„Karlstraße Ost“	1990	WA	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
30	„Sport- und Freizeitzentrum Ost, Teil 2“	1977	SO	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
33	„Gewerbegebiet Im Daubhart“	1990	GE SO	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
34/1	„Die Tuchbleiche“	1990	WA	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
34/2	„Am Wiesenteich“	1990	WA	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
39	„Ehemalige Autobahnmeisterei“ (Geplantes GE Im Rod)	1990	GE	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
43	„Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altmünster“	1990	Gemeinbedarf Verkehrsflächen	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
44	„Vereinshalle am Pumpwerk“	1990	GE	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
48	„Hirschstraße 55“	1990	WA MI	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
53	„Freilichtmuseum Lauresham“	1990	SO	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
54	„Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“	1990	SO	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

B-Plan Nr.	Bestand / Situation / Zulässigkeit				Konzept	
	Name B-Plan	Rechtsgrundlage (BauNVO)	B-Plan-Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Toleranz-/Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
V+E 4	„Sandhasgrundstücke in Lorsch“	1990	WA	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
V+E 5	„Erweiterung Krankenhaus“	1990	---	Nicht zulässig, da „Krankenhaus mit Nebenanlagen“	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
<b>52</b>	<b>Innenstadt Teilgebiet 1 (Entwurf)</b>	<b>1990</b>	<b>WA MI</b>	<b>Nicht zulässig Nicht zulässig</b>	<b>Ausschlussgebiet</b>	<b>Kein Handlungsbedarf</b>
<b>Zugeordnete bestehende Bebauungspläne:</b>						
5	„Im Wingertsberg“	1968	WA	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf nach Rechtskraft durch B-Plan „Innenstadt Teilgebiet 1“
8.I	„Ortskern Teil I“	1968	WA MK	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig Zulässig		
8.II	„Ortskern Teil II“	1968	MK WA	Zulässig Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig		
8.VIa	„Ortskern Teil IV a“ (Carstanjen-Gelände)	1977	MK MI	Zulässig Mit Einschränkungen zulässig		
20	„Nördlich der Rehngartenstraße“	1977	WA	Mit Einschränkung ausnahmsweise zulässig		

GMA-Aufstellung 2015

An dieser Stelle ist auf die Möglichkeit des Erlasses eines **Vergnügungsstättensatzung** für durch das Planungsrecht bereits geregelte Bereiche. Für § 34 BauGB-Gebiete besteht diese Möglichkeit jedoch nicht. Beispielhaft ist hier der Bebauungsplan „Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt“ der Stadt Pforzheim<sup>15</sup> anzuführen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die Empfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption für die Mischgebiete in der Oststadt und Weststadt rechtsverbindlich umgesetzt werden. Ziel ist es, die Wohnnutzung zu schützen und beginnende Trading-Down-Prozesse (Abwertungsprozesse) zu stoppen. Dieser Ergänzungsbebauungsplan trifft folgende Regelung:

„2. Ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 1 (5) und (9) BauNVO) Ergänzend und mit Vorrang zu den bisherigen Festsetzungen in den in § 1 angeführten Bebauungsplänen zur Art der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen: Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund sind unzulässig.“

**Tabelle 3: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten**

Einstufung des Gebietes nach Baugebieten der BauNVO	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	Handlungsbedarf
überwiegend Wohnnutzung → Wohngebiet	WR: nicht zulässig WA: nicht zulässig	kein Handlungsbedarf
weitere Baugebiete	MI: mit Einschränkungen zulässig GE: zulässig bzw. mit Einschränkungen zulässig	ggf. Aufstellungsbeschluss für B-Plan mit folgender Veränderungssperre

GMA-Aufstellung 2015

**Tabelle 4: Handlungsempfehlung zu den bestehenden Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten	Städtebauliche Eignung am derzeitigen Standort	Handlungsempfehlungen nach Verfall des Bestandsschutzes
Las Vegas Spielhalle Seehofstraße	– Lage im Gewerbegebiet → grundsätzlich geeigneter Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlagerung in Toleranzgebiet denkbar</li> <li>– Bei Geschäftsaufgabe keine Verlängerung der Nutzung an dem Standort</li> </ul>

<sup>15</sup> Quelle: Stadt Pforzheim: Bebauungsplan "Vergnügungsstättensatzung Oststadt und Weststadt" Satzungsnummer 737 rechtskräftig seit 29.05.2015.

Vergnügungsstätten	Städtebauliche Eignung am derzeitigen Standort	Handlungsempfehlungen nach Verfall des Bestandsschutzes
Magic Casino Lindenstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Wohngebiet im Bereich des Bahnhofs als touristisches Entree → Standort nur bedingt geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– als Mehrfachspielhalle nicht mehr zulässig</li> <li>– Verlagerung in Toleranzgebiet denkbar</li> <li>– Bei Geschäftsaufgabe keine Verlängerung der Nutzung an dem Standort</li> </ul>
Spiel Casino Royal Sachsenbuckelstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Gewerbegebiet im Umfeld des Jugendzentrums (bei Verbleib) → Standort ungeeignet</li> <li>– Lage im Toleranzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Wegzug des Jugendzentrums grundsätzliche Weiterführung am Standort möglich</li> <li>– Bei Geschäftsaufgabe keine Verlängerung der Nutzung an dem Standort (bei Verbleib des Jugendzentrums)</li> </ul>
Crobet Wettbüro Römerstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage in der Innenstadt → Standort ungeeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlagerung in Toleranzgebiet denkbar</li> <li>– Ausschluss durch B-Plan Innenstadt</li> <li>– Bei Geschäftsaufgabe keine Verlängerung der Nutzung an dem Standort</li> </ul>
Tipico Sportwetten Hirschstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage in der Innenstadt → Standort ungeeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlagerung in Toleranzgebiet denkbar</li> <li>– Ausschluss durch B-Plan Innenstadt</li> <li>– Bei Geschäftsaufgabe keine Verlängerung der Nutzung an dem Standort</li> </ul>

GMA-Aufstellung 2015



## VIII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Im Mai 2014 erteilte die Stadt Lorsch der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur räumlichen und planungsrechtlichen Steuerung von künftigen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Insgesamt existieren in Lorsch derzeit fünf Vergnügungsstätten. Dabei handelt es sich um drei Spielhallen sowie zwei Wettbüros.

Um bei zu erwartenden Neuansfragen bzw. Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Lorsch zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuern und die Anfragen dabei auf städtebaulich geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch **nicht gesellschaftspolitische Bewertungen** (z. B. Gründe der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach besondere **städtebauliche Gründe** angeführt werden. Zu diesen städtebaulichen Begründungen zählen u. a. in zentralen Lagen gemäß der juristischen Rechtsprechung, u. a.:

- /// Attraktivitätsverlust – Trading-down-Effekte durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- /// Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- /// Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- /// negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet von Lorsch dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten künftig noch zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandsschutz.

Die untersuchte Siedlungsstruktur wurde für die **Nutzungsstrukturanalyse** zusammenfassend in die drei übergeordneten Teilbereiche Innenstadt, Wohngebiete und Gewerbegebiete aufgeteilt. Ergänzt wurde diese Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistungen, Nahversorgungsstandorte, Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen. Neben diesen nutzungsstrukturellen Gebietskategorien wurden darüber hinaus sensible Nutzungen wie z. B. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Spielplätze sowie das Jugendzentrum aufgenommen.

In der Strukturanalyse wurden darüber hinaus auch verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen, die als Leitlinien zur Stadtentwicklung in Lorsch formuliert wurden, zusammenfassend integriert. Diesbezüglich flossen unter anderem das Einzelhandelskonzept, die Ziele des Gestaltungshandbuchs bzw. der Satzung, die Sondernutzungsrichtlinie, das Stadtumbau-Areal und das Welterbe-Areal in die Analyse ein. Berücksichtigt wurden v. a. auch Ziele und Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Gewerbe- / Wirtschaftsstandorte.

Vor dem Hintergrund dieser Analyse wurden auf Basis städtebaulicher Leitlinien Toleranzgebiete für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorgeschlagen. Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Lorsch ist eine Lenkung von künftigen Ansiedlungen auf **geeignete, städtebaulich verträgliche städtische Teilräume**, in denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte mit bestehenden Funktionen zu erwarten sind. Vergnügungsstättenansiedlungen sollten aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch in den definierten Toleranzgebieten zugelassen werden. In den übrigen Stadtbereichen ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen und sollte daher nicht mehr zulässig sein.

Als **Toleranzgebiete** kommen in Lorsch die beiden Gewerbegebiete „In der Wolfshecke“ (westlicher Teilbereich) und „Im Lagerfeld“ (westlich der Sachsenbuckelstraße) sowie der Bereich „westlich Am Forstbann“ in Betracht. Aufgrund der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Prägung der Gewerbegebiete sowie der relativ unsensiblen Nutzungen sind in diesen Standortbereichen keine wesentlichen negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in diesen Bereichen nicht von einer negativen Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nutzungsstrukturen auszugehen.

Als **Ausschlussgebiete** sind im gesamtstädtischen Standortkonzept im Wesentlichen die Lorschener Innenstadt, ergänzende Nahversorgungslagen sowie ergänzende bedeutende Einzelhandelsstandorte, das Umfeld sensibler Nutzungen, die Wohngebiete, Gewerbegebiete mit besonderer Profilierungs- oder Entwicklungsfunktion für den Wirtschaftsstandort Lorsch sowie Standortbereiche von Sondernutzungen definiert. Auf Basis des Hessischen Spielhallengesetzes 2012 ist für die Vergnügungsstätten -Unterart „Spielhallen“- ein Mindestabstand von 300 m Luftlinie

zu bestehenden Spielhallenstandorten einzuhalten, so dass sich ergänzend zu den städtebaulichen Beurteilungen eine Abstandsregelung auf die Zulässigkeit von Spielhallen in Lorsch auswirkt.

Das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept mit den definierten Toleranzgebieten stellt **gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo eine erhebliche Einschränkung** der zukünftigen möglichen Ansiedlungsflächen für Vergnügungsstätten dar. Aus einer Gegenüberstellung der im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes formulierten räumlichen Leitlinien und des derzeitigen bauplanungsrechtlichen Status quo für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich in verschiedenen Teilbereichen Handlungsbedarf.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung **eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten** in Lorsch. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss.

Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Sobald das Vergnügungsstättenkonzept formell von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB). Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept kurz dargestellt. Eine eingehende fachjuristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen und städtebauliche Begründungen bestimmter Einzelfälle (z. B. B-Plan-Änderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann und darf die GMA mit dem vorliegenden Konzept nicht leisten. Für die detaillierte rechtliche Umsetzung empfiehlt die **GMA im Bedarfsfall das Hinzuziehen einer in diesem sehr schwierigen fachjuristischen Teilbereich erfahrenen Rechtsberatung.**

## **Karten-, Tabellen-, Abbildungs- und Fotoverzeichnis** Seite

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Lorsch	22
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und UNESCO-Welterbe-Areal	24
Karte 3:	Übergeordnete Nutzungsstruktur in Lorsch	33
Karte 4:	Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch	36
Karte 5:	Toleranzgebiet „In der Wolfshecke“	38
Karte 6:	Toleranzgebiet „Im Lagerfeld“	38
Karte 7:	Toleranzgebiet „Am Forstbann“	39

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Lorsch	35
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in rechtskräftigen B-Plänen in der Stadt Lorsch	45
Tabelle 3:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten	50
Tabelle 4:	Handlungsempfehlung zu den bestehenden Vergnügungsstätten	50

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Zulässigkeit nach BauNVO 1990	14
Abbildung 2:	Zulässigkeit nach BauNVO 1977	14

### **Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Spielhalle Seehofstraße	19
Foto 2:	Spielhallen Lindenstraße	19
Foto 3:	Spielhalle Sachsenbuckelstraße	20
Foto 4:	Crobet, Römerstraße	21
Foto 5:	Tipico, Hirschstraße	21
Foto 6:	Marktplatz	25
Foto 7:	Bahnhofstraße	25
Foto 8:	Außengastronomie	26
Foto 9:	Benediktinerplatz	26