

Vergnügungsstättenkonzeption Schwetzingen

Gesamtkonzept für die künftige Steuerung der
Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in Schwetzingen



Schwetzingen, Stand: Dezember 2011
Dr. Peter Markert
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

Vorbemerkungen:

Die Stadt Schwetzingen hat im November 2009 die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, mit der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die künftige Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Schwetzingen beauftragt.

Hintergrund: Auch in Schwetzingen nimmt die Zahl der Anfragen aus diesem Bereich zu. Erfahrungsgemäß wird diese Entwicklung in naher Zukunft auch noch dynamischer werden. Es bedarf daher einer einheitlichen Strategie, letztlich eines Gesamtkonzeptes für die künftige, aktive Steuerung der Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Schwetzingen.

Wesentliche Inhalte des Gesamtkonzeptes sind:

1. Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen
2. Ausgangssituation speziell in Schwetzingen (v.a. auch Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes)
3. Kurz-Analyse der bestehenden Vergnügungsstätten in Schwetzingen
4. Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete
5. Handlungsempfehlungen für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten (=Strategie)
6. Funktionsanalyse zur Bewertung der relevanten Bebauungsplangebiete, letztlich auch als detaillierte Begründung der Strategie

Wichtig: Mit diesem Gesamtkonzept liegt eine inhaltlich begründete Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten vor. Sie ersetzt aber in keinem Fall eine rechtliche Überprüfung bzw. rechtssichere Umsetzung im Planungsrecht.

Das vorliegende Konzept stellt das Ergebnis eines ersten Konzeptentwurfs dar, der unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dann überarbeitet und rechtlich geprüft wurde.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2	Ausgangssituation in Schwetzingen	9
2.1	Hintergrund	10
2.2	Bewertung des Einkaufs- und Erlebnisstandortes Schwetzingen – zentrale Ergebnisse	11
3	Kurz-Analyse Vergnügungsstätten in Schwetzingen	15
3.1	Methodik	16
3.2	Ist-Situation Vergnügungsstätten in Schwetzingen	17
4	Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete	24
4.1	Methodik Funktionsanalyse	25
4.2	Zentrale Ergebnisse Funktionsanalyse	26
4.3	Bewertung potenzieller Standorte	32
5	Handlungsempfehlungen (=Strategie)	36
5.1	Grundsätzliche Strategie – sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten	37
5.2	Ergänzende Möglichkeiten der Steuerung	43
6	Details: Funktionsanalyse zur Bewertung der relevanten Bebauungsplangebiete	44

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

a) **Grundsätzliche Steuerbarkeit von Vergnügungsstätten:**

Wie viele andere Städte sieht sich auch Schwetzingen mit einer **zunehmenden Zahl von Ansiedlungsanfragen aus dem Bereich Vergnügungsstätten** konfrontiert. Obwohl nirgendwo gern gesehen, darf in der Bauleitplanung die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos oder Nachtlokalen nicht generell aus moralischen Gründen ausgeschlossen werden (vgl. BVerfG. 22.05.1987, Az. 4 N 4/86).

Der Umgang mit Bauanträgen zu Vergnügungsstätten gestaltet sich **in der Praxis durchaus schwierig**. Zum einen gibt es **keine eindeutige Definition**, was als Vergnügungsstätte anzusehen ist, womit eine gewisse Interpretationsfreiheit gegeben ist. Zum anderen sind im Planungsrecht zwar grundsätzliche Regelungen getroffen, die allerdings in der tatsächlichen Umsetzung immer wieder auch interpretierbar und damit angreifbar sind:

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

b) Grundsätzliche Notwendigkeit zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Bei der Frage, wo Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen, sind deren **funktionale Integration in bzw. Anpassung an das städtebauliche Umfeld** zu berücksichtigen. Eine funktionale Integration bzw. Anpassung einer Nutzung besteht beispielsweise dann, wenn eine Nutzung nicht zu einer Unterbrechung der sonst anzutreffenden Nutzungen (zum Beispiel Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnfunktion) im Umfeld führt oder nicht eine wesentlich andere Kundenstruktur aufweist.

Bei Vergnügungsstätten besteht die Gefahr der fehlenden funktionalen Anpassung an das Umfeld. Dies ist dann mit **negativen Begleiterscheinungen** verbunden: Neben den offensichtlichen Problemen, wie der **Lärmbelastung oder „Vermüllung“ der Umgebung durch die Kunden, sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen** oder der **Beeinträchtigung des Stadtbildes** durch aggressive Werbung und verklebte Schaufenster, treten früher oder später meist auch Probleme, wie die **Veränderung des Bodenpreisgefüges** oder ein **Trading-Down-Prozess** auf. Diese Problematiken können sich auf alle Stadtbereiche, also sowohl die Innenstadt als auch Gewerbe- oder Wohngebiete, beziehen. Obwohl eine Ansiedlung im Kerngebiet allgemein zulässig ist, ist nicht jede Innenstadt dem gewachsen.

Daher kann es zur Stärkung der Innenstadt durchaus sinnvoll sein, Vergnügungsstätten dort auszuschließen. Es kann dabei von dem Instrumentarium des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Es ist danach möglich, in Kerngebieten Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen bzw. in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten als allgemein zulässig einzustufen (BVerwG, Urteil vom 21.12.1992, AZ: 4 B 182/92; OVG Bremen, Urteil vom 01.12.1987, AZ: 1 BA 38/87; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 7 Rn. 7.82, § 8 Rn. 16.1, § 4 a Rn. 23.81).

Beim Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet muss dann aber ein **Ersatzstandort** angeboten werden. Dies kann etwa ein bestimmtes Gewerbe- oder Mischgebiet sein, in dem die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten als gering einzustufen sind. Aber auch in Gewerbegebieten sind negative Begleiterscheinungen in der Bewertung zu berücksichtigen, da auch hier Verkehrsaufkommen, erhöhtes Parkaufkommen, Sachbeschädigungen oder die Verunreinigung der Umgebung zu Konflikten führen können. Letztlich handelt es sich um eine strategische, städtebaulich begründete ortsspezifische Entscheidung, welche Standorte in einem Stadtgebiet für Vergnügungsstätten vorgesehen werden.

Einzelfallentscheidungen, in der Regel Ablehnungen aufgrund verschiedener städtebaulicher Aspekte, können **keine dauerhafte Lösung** darstellen, da diese jeweils eine spezielle Begründung erfordern, die häufig z. B. von den potenziellen Spielhallenbetreibern gerichtlich angegriffen wird.

Sinnvoll und notwendig ist daher eine **grundsätzliche Steuerung der Entwicklung**. Wie gesteuert wird, ist idealerweise in einer Konzeption zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten festgelegt, wie sie im vorliegenden Konzept für Schwetzingen erarbeitet wird. Die Basis bilden dabei die Bestandserhebung, die Funktionsanalyse der relevanten Gebiete sowie zentrale Überlegungen aus dem „Einzelhandelskonzept 2015“.

c) Begrifflichkeit und Definition der Vergnügungsstätte

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

„Unter dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff sind Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 19.09.2006 – 3 TG 2161/06 –, NVwZ-RR 2007, 81; Fickert / Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22). Nicht zu den Vergnügungsstätten gehören jedenfalls die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch auch Schank- und Speisewirtschaften sind keine Vergnügungsstätten (vgl. Jäde in: Jäde / Dirnberger / Weiss, BauGB und BauNVO, 4. Auflage, § 4a BauNVO, Rdnr. 16 f.). Von einer Schank- und Speisewirtschaft lässt sich die Vergnügungsstätte dadurch abgrenzen, dass bei Ersterer der Schwerpunkt auf dem Anbieten von Speisen und Getränken liegt, bei Letzterer liegt dagegen der Schwerpunkt auf Unterhaltung und Entspannung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.09.1989 – 5 S 248/89 –, BWVPR 1990, 114; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.09.1991 – 3 S 1644 /91 –, BRS 52 Nr. 139; Jäde, a.a.O.).“

Hieraus ergeben sich bestimmte Nutzungsarten, die klar als Vergnügungsstätten einzuordnen sind. Dazu zählen Spielhallen und Diskotheken. Weiterhin sind Nachtlokale, sowie Multiplex-Kinos und auch Einrichtungen wie Billardcenter (Zuordnung hier aber auch z.T. zu sportlichen Anlagen) zumeist als Vergnügungsstätten einzustufen. Hingegen sind Bordelle grundsätzlich als Gewerbebetriebe einzuordnen, während Sex-Shops zum Einzelhandel zählen. Trotz des sexuellen Charakters, den diese Einrichtungen mit verschiedenen Typen der Vergnügungsstätten gemeinsam haben, gelten hier somit andere Steuerungsmöglichkeiten. Die Abgrenzung des Begriffs Vergnügungsstätte bezieht sich im Rahmen dieser Konzeption auf die Definition laut BauNVO und die darauf aufbauende Rechtsprechung.

2. Ausgangssituation in Schwetzingen

2.1 Hintergrund





Gesamtkonzept für die künftige Einzelhandelsentwicklung
an den Standorten Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen

Einzelhandelskonzept 2015







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

Projektleitung:
Dipl.-Geograph Peter Markert
Daniela Schneider Geographin M.A.

Oftersheim / Plankstadt / Schwetzingen, im November 2008

imakomm AKADEMIE GmbH - Ulmer Str. 130 - 73431 Aalen
Tel.: 07361/973 571, Fax: 07361/973 583, Email: info@imakomm-akademie.de

Hintergrund:

- Wie viele andere Städte auch, ist Schwetzingen zunehmend mit dem Problem der Vergnügungsstätten konfrontiert und muss sich daher dem Trend aktiv stellen.
- Als Basis sämtlicher Überlegungen sind zum einen der aktuelle Bestand an Vergnügungsstätten und die möglichen Auswirkungen weiterer Ansiedlungen in relevanten Bereichen in Schwetzingen und zum anderen aber auch weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte, von entscheidender Bedeutung. Insbesondere Überlegungen zur Stärkung des Einkaufs- und Erlebnisstandortes Schwetzingen, speziell des Standortes Innenstadt, sind dabei zu berücksichtigen
- Eine grundsätzliche Strategie hierfür wurde im „**Einzelhandelskonzept 2015**“ festgelegt, welches von der imakomm AKADEMIE im November 2008 erarbeitet wurde. Auf Basis dieses Einzelhandelskonzeptes wurden dann (1) das **interkommunale Leitbild zur Einzelhandelssteuerung** (Fokus v.a. Nahversorgung) zwischen Oftersheim, Plankstadt und Schwetzingen sowie (2) Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im **„Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Schwetzingen“** abgeleitet. Dieses Umsetzungskonzept wurde im Jahr 2010 erarbeitet.

2.2 Bewertung des Einkaufs- und Erlebnisstandortes Schwetzingen – zentrale Ergebnisse

a) Zentrale Analyseergebnisse im Einzelhandelskonzept Schwetzingen 2015:

- Schwetzingen ist **insgesamt ein starker Einzelhandelsstandort** (siehe „Einzelhandelskonzept 2015“, Seite 38), abzulesen u.a. an einer überdurchschnittlich hohen Zentralitätskennziffer von ca. 161 und einer überdurchschnittlich hohen quantitativen Ausstattung mit Angeboten im Bereich Einzelhandel (ca. 3.957 m²/1000 EW). → vgl. Abbildung auf Folie 12
- Allerdings: Die Stärke des Einzelhandelsstandortes Schwetzingen beruht v.a. auf dem Angebotsschwerpunkt im Bereich Einzelhandel in den nicht integrierten Standortlagen. Dort finden sich bspw. 76% der gesamten Verkaufsfläche. **Die Innenstadt hingegen weist klare Schwächen auf:** Die Innenstadt Schwetzingens...
 - ...vereint lediglich 17% der Verkaufsfläche im Bereich Einzelhandel auf sich → vgl. Abbildung auf Folie 12
 - ...hat in den vergangenen 10 Jahren sowohl absolut als auch relativ an Verkaufsfläche verloren (vgl. „Einzelhandelskonzept 2015“, S. 39) → vgl. Abbildung auf Folie 12
 - ...ist in sich auch heterogen
 - ...hat in fast allen Teilräumen (starke) Schwächen: Außer der Carl-Theodor-Straße sind fast alle Innenstadtlagen als Einkaufs- und Erlebnisraum problembehaftet (vgl. „Einzelhandelskonzept 2015“, S. 128-129).
 - ...weist in einzelnen Standortlagen nicht selten kaum Aufenthaltsqualität auf und zeigt Ansätze einer Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes (bspw. Friedrichstraße).

Ausgewählte Kennzahlen (gerundet) Einzelhandel Schwetzingen: 2008 im Vergleich zu 1998

Kennzahlen:	1998	2008	Entwicklung 1998 zu 2008
Nachfragesituation:			
▪ Einwohnerzahl Marktgebiet insgesamt:	-	105.170	-
▪ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Schwetzingen:	ca. 100,9 Mio. Euro	130,3 Mio. Euro	↑
▪ Anteil Kaufkraft in Schwetzingen (Zonen 1) am gesamten Marktgebiet:	-	21,6%	-
Angebotssituation:			
▪ Zahl der Betriebe im Einzelhandel:	186	191	↗
▪ Verkaufsfläche Einzelhandel in Schwetzingen insgesamt:	58.845 m ²	87.695 m²	↑
▪ Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich:	9.805 m ² (2004: 13.315 m ²)	17.340 m²	↑
▪ Verkaufsfläche im Nicht-Lebensmittelbereich:	49.040 m ²	70.355 m²	↑
▪ Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner in Schwetzingen:	ca. 2.700 m ²	ca. 3.957 m²	↑
▪ Anteil der Einzelhandelsfläche in der Innenstadt an der gesamten Fläche in Schwetzingen	17.620 m ² = ca. 30%	14.765 = ca. 17%	↓
▪ Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt pro 1.000 Einwohner	ca. 788 m ²	ca. 666 m²	↘
▪ Umsatz insgesamt im Einzelhandel in Schwetzingen:	ca. 119 Mio. Euro	ca. 172-173 Mio. Euro	↑
▪ Umsatz im Bereich Lebensmittel in Schwetzingen:	ca. 31,1 Mio. Euro	ca. 54,2 Mio. Euro	↑
▪ Kaufkraftbindungsquote Einzelhandel insgesamt:	-	ca. 69-70%	-
▪ Kaufkraftbindungsquote Lebensmittelbereich:	-	ca. 81%	-
▪ Kaufkraftbindungsquote kurzfristiger Bedarfsbereich:	-	ca. 80-81%	-
▪ Umsatz-Kaufkraft-Relation	ca. 118%	ca. 132%	↑
▪ Zentralitätskennziffer (Quelle: IHK Rhein-Neckar):	2007: 160,8	160,8	-

↑ = spürbare Steigerung

↗ = leichte Steigerung

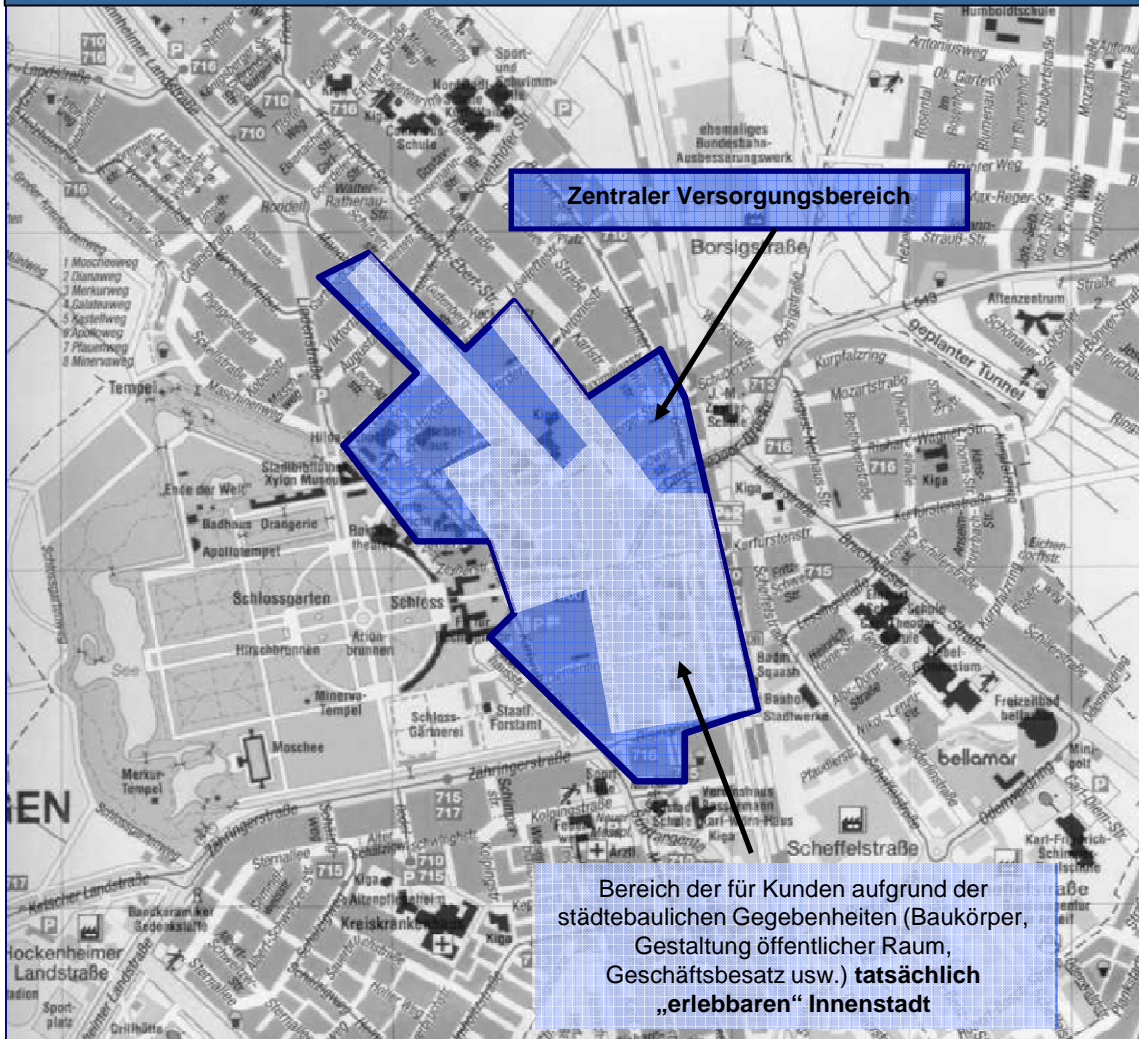
↔ = keine Veränderung

↘ = leichter Rückgang

↓ = starker Rückgang

Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, 2008, Einzelhandelskonzept Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen 2015

Schwetzingen: Zentraler Versorgungsbereich vs. „tatsächlich erlebbare Innenstadt“



Quelle: imakomm AKADEMIE GmbH, 2008, Einzelhandelskonzept Oftersheim, Plankstadt, Schwetzingen 2015

b) Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2015 sowie des Umsetzungskonzeptes Einzelhandelssteuerung:

- Vor diesem Hintergrund gibt das Einzelhandelskonzept als eine **klare Handlungsempfehlung vor, die Innenstadt zu stärken** – sowohl durch eine entsprechende Ansiedlungspolitik im Bereich Einzelhandel als auch durch städtebauliche Maßnahmen (vgl. „Einzelhandelskonzept 2015“).
- Das Umsetzungskonzept definiert Entwicklungsschwerpunkte für die künftige Einzelhandelssteuerung. Es empfiehlt an einzelnen Standorten gleichzeitig auch den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel, um diese Standorte einer gewerblichen Entwicklung vorzuhalten.
- An dieser Stelle kann daher gelten:
 - Die Innenstadt von Schwetzingen weist in nahezu allen Lagen Schwächen auf, zeigt auch Tendenzen zur Ausdünnung des bisherigen Angebotes; die Position der Innenstadt muss nicht nur planungsrechtlich durch eine restriktive Ansiedlungspolitik im Bereich Einzelhandel an nicht integrierten Standorten / Standorten außerhalb der Innenstadt gestärkt werden; sie muss auch aktiv weiterentwickelt werden; das Einzelhandelskonzept hat hierzu zahlreiche Maßnahmen zu den Bereichen Städtebau, Ansiedlungspolitik und Vermarktungsaktivitäten erarbeitet
 - **Eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in der Innenstadt bzw. in der Kernstadt muss vor dem Hintergrund der genannten Strategie aus dem Einzelhandelskonzept zumindest kritisch gesehen werden – Ansiedlungen in diesem Bereich bergen die Gefahr, Anstrengungen zur Innenstadtstärkung in Schwetzingen zu konterkarieren.**

Strategische Überlegungen zur Innenstadtstärkung liegen also vor. Im Folgenden wird die Ist-Situation der bestehenden Vergnügungsstätten in Schwetzingen kurz analysiert.

3. Kurz-Analyse der bestehenden Vergnügungsstätten in Schwetzingen

3.1 Methodik

Um ein belastbare Strategie für die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu entwickeln, sind **mehrere Arbeitsschritte** erforderlich:

1. Aufnahme der Ist-Situation am Standort,
2. städtebauliche / funktionale Bewertung der Vergnügungsstätten und deren Umfeld

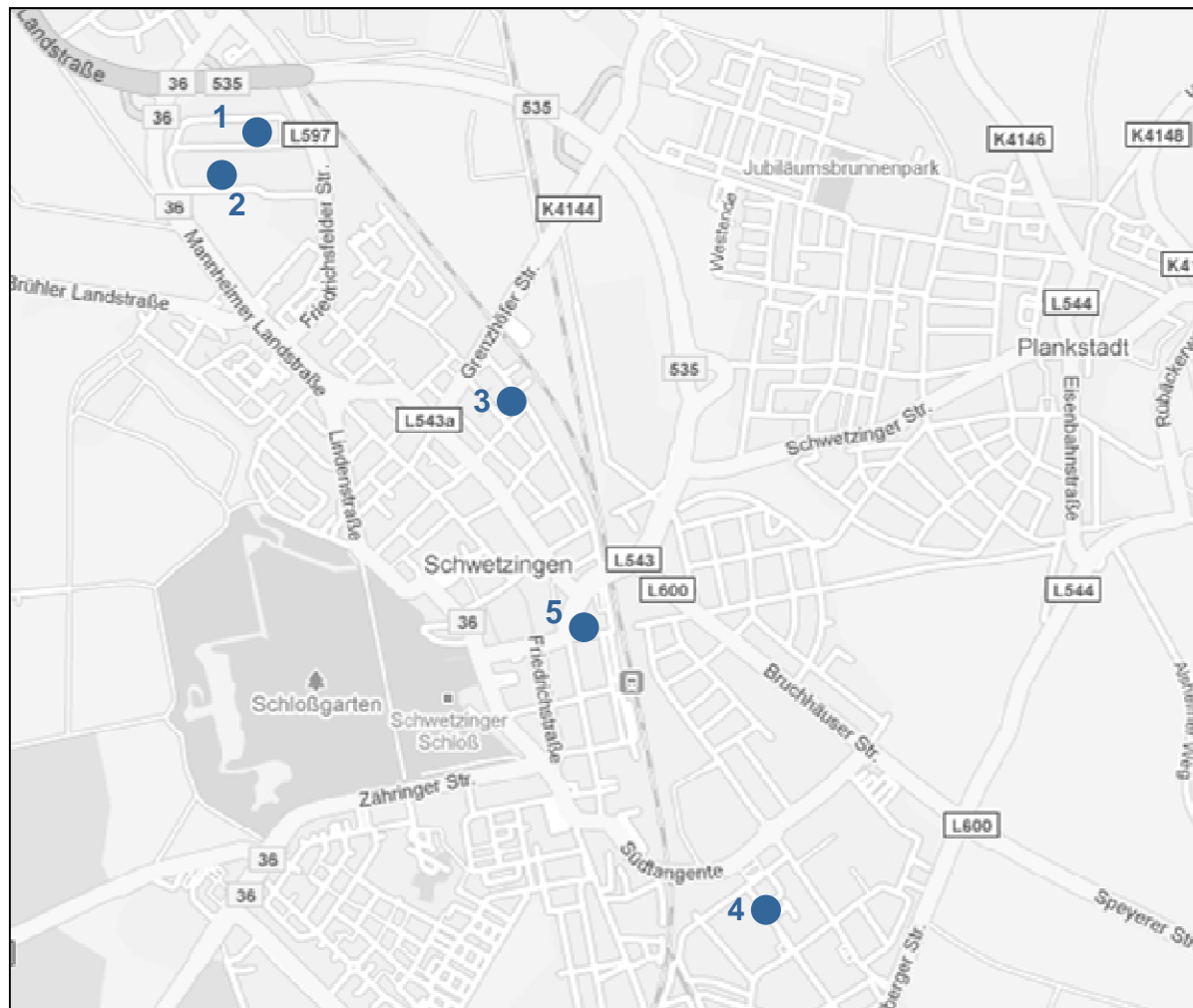
Als Grundlage hierfür dienen eine **Vor-Ort-Begehung im Zeitraum 07. bis einschließlich 09. Dezember 2009** auf Basis der von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Adressdaten, sowie eine dabei erstellte umfassende **Foto-Dokumentation**. Soweit erforderlich wurde der Bestand im Rahmen von Korrekturläufen im Jahr 2011 aktualisiert .

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden vereinbarungsgemäß alle vorhandenen **Vergnügungsstätten** aufgenommen und analysiert.

Insbesondere folgende **Kriterien** sind in die städtebaulich / funktionale Bewertung eingeflossen:

- Lage und Umfeld der einzelnen Standorte
- Erscheinungsbild des Betriebes (Innen- und Außengestaltung), Wirkung auf die Umgebung
- räumliche Konzentration der Vergnügungsstätten

3.2 Ist-Situation Vergnügungsstätten in Schwetzingen



Die nebenstehende Karte zeigt die Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Schwetzingen.

Die einzelnen Betriebe werden auf den nachfolgenden Seiten detaillierter dargestellt.

Nr.	Vergnügungsstätte	Betriebsart
1	Casino Memory	Spielhalle
2	Blue Cat	Swingerclub
3	wetten.de	Wettbüro*
4	tipico	Wettbüro*
5	Golden Casino	Spielhalle

* Hinweis: Für das Wettbüro liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.

1. Spielhalle: Casino Memory, Dortmunder Straße 2



Lage und Umfeld: Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“: Gemischte Nutzungen; Nebeneinander von Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen, nicht integrierter Standort

Erscheinungsbild: Werbeanlagen in Form der Graffitis eher auffällig/aggressiv, zudem insgesamt unterdurchschnittliches Erscheinungsbild, das aber aufgrund des ebenfalls „unterdurchschnittlichen“ direkten Umfelds nicht sehr stark ins Gewicht fällt

räumliche Konzentration: gewisse Häufung durch den im selben Gewerbegebiet befindliche Swingerclub Blue Cat sowie zwei Billard-Cafés, die eine unterstützende Wirkung auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes haben.

→ Gewerbegebietsstandort, Vergnügungsstätte aufgrund der Außengestaltung eher auffällige Wirkung für die Umgebung

2. Swinger-Club Blue Cat: Am Langen Sand 36



Quelle: <http://www.swingerclub-bluecat.de/galleries.php>



Lage und Umfeld: Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“: Gemischte Nutzungen; Nebeneinander von Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen (nächstes Wohngebiet hier nicht sehr weit entfernt!), nicht integrierter Standort

Erscheinungsbild: Werbeanlagen unauffällig, dennoch eher unterdurchschnittliches Erscheinungsbild, das aber aufgrund des ebenfalls unterdurchschnittlichen direkten Umfeldes nicht sehr stark ins Gewicht fällt

räumliche Konzentration: gewisse Häufung durch das im selben Gewerbegebiet befindliche Casino Memory sowie zwei ansässige Billard-Cafés

→ Gewerbegebietsstandort, geringe Auffälligkeit

3. Wettbüro: wetten.de, Berliner Platz 5*



Lage und Umfeld: Wohngebiet von eher unterdurchschnittlichem Charakter, vereinzelt Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, integrierter Standort

Erscheinungsbild: Werbeanlagen nicht übermäßig auffällig / aggressiv, sogar eher zurückhaltend; dennoch deutlich unterdurchschnittliches Erscheinungsbild v.a. aufgrund der geschlossenen Schaufenster und genereller Gestaltungsdefizite

räumliche Konzentration: keine Vergnügungsstätten im näheren Umfeld

→ Integrierter Standort in Wohngebietslage, aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit eher geringe Anpassung an die Umgebung

* Hinweis: Für das Wettbüro liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.

4. Wettbüro: tipico, Carl-Benz-Straße 5*



Lage und Umfeld: Gewerbegebiet „Scheffelstraße“, im direkten Umfeld Einzelhandel, aber auch Hotellerie, Gastronomie und Dienstleistung (Finanzberatung, Rechtsanwälte, Friseur u. ä.)

Erscheinungsbild: Werbeanlagen eher typisch für Gastronomie und im Vergleich zum Umfeld nicht übermäßig auffallend, Erdgeschosszone weitestgehend offen; durchschnittliches Erscheinungsbild aufgrund vereinzelter Gestaltungsdefizite

räumliche Konzentration: keine Vergnügungsstätten im näheren Umfeld

→ Gewerbegebietsstandort, geringe Auffälligkeit

** Hinweis: Für das Wettbüro liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.*

5. Spielhalle: Golden Casino, Carl-Theodor-Straße 31



Lage und Umfeld: Randbereich der funktionalen Innenstadt, Bahnhofsnähe, in EG-Lagen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, Wohnen in OG-Lagen, integrierter Standort

Erscheinungsbild: Werbeanlagen nicht übermäßig auffällig / aggressiv, sogar eher neu gestaltete Leuchtreklame; allerdings geminderte Einpassung in Umgebung durch fehlende Einsehbarkeit / geschlossene Schaufenster

räumliche Konzentration: keine Vergnügungsstätten im näheren Umfeld, allerdings ist benachbart bereits ein Leerstand vorhanden

→ Kerngebietsstandort, eher geringe Auffälligkeit

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Zahl der Vergnügungsstätten in Schwetzingen heute noch als gering einzustufen ist. Der Bestand bezieht sich außerdem nur auf Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe mit sexuellem Charakter.
- Die Vergnügungsstätten sind somit in keinem Bereich von Schwetzingen prägend für ihr Umfeld.
- Die einzige Konzentration ist **im Gewerbegebiet „Lange Sandäcker“** festzustellen. Hier befinden sich neben dem Swinger-Club Blue Cat, eine Spielhalle sowie zwei Billard-Cafés. Letztere sind zwar nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen, prägen ein Gebiet aber in eine ähnliche Richtung und wirken somit für das Gesamtbild unterstützend. Die weiteren Vergnügungsstätten sind über das Stadtgebiet verteilt.

4. Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete

4.1 Methodik Funktionsanalyse

Als weiterer Schritt wurde, nach der Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten in Schwetzingen, eine Bewertung aller Bereiche vorgenommen, in denen eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben ist. Dazu zählen insbesondere:

- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- besondere Wohngebiete
- Unbeplante Innenbereiche

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

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

Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse komprimiert dargestellt, so dass sich im Prozess der Bewertung einzelne Gebiete herausfiltern, in denen keine weitreichenden Störungen zu erwarten sind. Diese werden im Rahmen der Strategie genauer bewertet.

4.2 Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse

Aus der Funktionsanalyse ergeben sich verschiedene Erkenntnisse, die grundlegend für die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind. Ergebnisse zu einzelnen Gebieten und die individuellen Begründungen sind den Ausführungen in Kapitel 6 zu entnehmen.

Die **Bewertung im Rahmen der Funktionsanalyse** erfolgte in mehreren Schritten.

- So konnten in einem **ersten Schritt** Gebiete ausgeschlossen werden, in den Vergnügungsstätten grundsätzlich laut BauNVO nicht zulässig sind (WA, WR, GI-Gebiete) und weiterhin solche ermittelt werden, die bspw. aufgrund einer vorwiegenden Wohnnutzung ebenfalls nicht für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen, da hier weitreichende Störpotenziale gegeben sind (z.B. deutliche Beeinflussung durch Lärm, Trading-down-Tendenzen).
- Die nun verbliebenen Gebiete kommen zwar grundsätzlich für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Betracht, wurden deshalb aber in einer **zweiten Betrachtung** nochmals genauer geprüft, um auch sonstige mögliche negative Auswirkungen einzubeziehen, die sich im individuellen Fall ergeben können. Weitere Ausschlüsse können dabei erfolgen, da es sich beispielsweise um Gebiete handelt, die für weitere Einzelhandelsentwicklungen laut Einzelhandelskonzept vorgesehen sind oder aber auch um Gebiete, die an sensible Standorte angrenzen und somit erhöhte Störpotenziale aufweisen.
- Die nun ermittelten Bereiche, die grundsätzlich für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen, wurden im Rahmen der Gesamtstrategie **nochmals im Genauen bewertet und verglichen**, um daraus ermitteln zu können, ob eine grundsätzliche Zulässigkeit erfolgen kann, oder eine genauere Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung notwendig wird, da bei einer Konzentration Störungen zu erwarten sind.



Kartengrundlage: Stadt Schwetzingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE;
hier lediglich ungefähre Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

1) Grundsätzliche Bewertung nach Nutzungen:

Folgende erste Feststellungen bezüglich der bestehenden Nutzungen und der sich daraus ergebenden Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten konnten bei einer ersten Betrachtung ausgemacht werden:

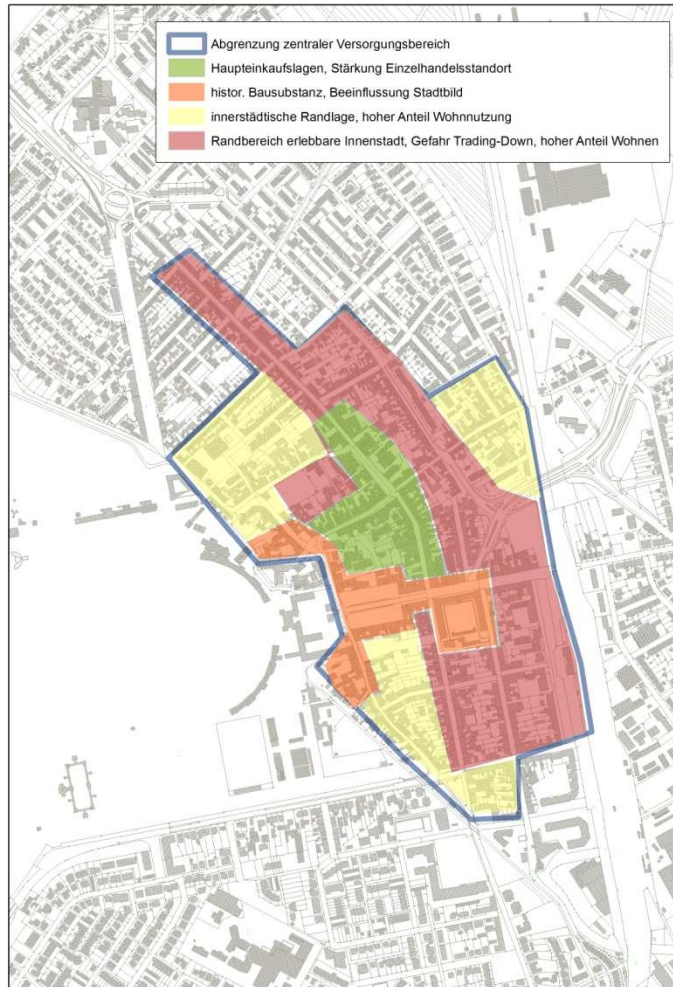
- In Schwetzingen bestehen zahlreiche Gebiete mit einer vorrangigen Wohnnutzung, so dass erhöhte Störungen zu erwarten sind.
 - Es bestehen Sondergebiete, die auf Nutzungen wie Schulen oder Freizeiteinrichtungen festgelegt sind und so ebenfalls nicht für Vergnügungsstätten geeignet sind und sich dazu in der direkten Umgebung von Wohnnutzungen befinden.
- In zahlreichen Gebieten (in der nebenstehenden Karte rot gekennzeichnet) sollen auf Basis dieser Bewertung Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sich hier Konflikte bezüglich Lärm und Beeinflussungen des Erscheinungsbildes ergeben und die Nutzungen auch keine Einpassung in die nähere Umgebung aufweisen.
- Die weiteren Gebiete sind einer genaueren Analyse auf ihre Eignung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu unterziehen.

Ergebnisse zu einzelnen Gebieten und die individuellen Begründungen sind für die Bereiche mit einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO den Ausführungen in Kapitel 6 zu entnehmen.

2) Genauere Betrachtung möglicher Standorte für Vergnügungsstätten:

Nach Durchführung des ersten Untersuchungsschrittes beschränken sich die Möglichkeiten der Ansiedlung v.a. auf den Zentralen Versorgungsbereich sowie auf vorrangig gewerblich genutzte Bereiche in Schwetzingen. Für den zentralen Versorgungsbereich ergeben sich folgende grundsätzliche Überlegungen, die auch auf der Strategie des Einzelhandelskonzeptes aufbauen:

- Der **Zentrale Versorgungsbereich** von Schwetzingen weist in einem starken Umfeld – in nur geringer Nähe zu Oberzentren wie Mannheim und Heidelberg – in fast allen Teilräumen (starke) Schwächen auf. Aufgrund der bereits heute feststellbaren Defizite ist zu konstatieren, dass hier eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, auch bei geringer Größe, erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld haben kann. Die Innenstadt ist zudem in sich heterogen: Die erlebbare Einkaufsinnenstadt weist teilweise sehr schwache Lagen auf. Ergänzende Innenstadtlagen sind von Wohnnutzung geprägt. Folgerichtig wurden zur Stärkung der Innenstadt im Einzelhandelskonzept zahlreiche Maßnahmen zu den Bereichen Städtebau, Ansiedlungspolitik und Vermarktungsaktivitäten erarbeitet → Es besteht die Gefahr, diese Ansätze zu konterkarieren. Von der Rechtsprechung sind besonders folgende Aspekte für die Steuerung von Vergnügungsstätten in Hinblick auf die Innenstadt anerkannt, die auch in Schwetzingen in Bezug auf die konkrete Situation vor Ort Anwendung finden sollen:
 - Negativer Einfluss auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs. In Schwetzingen v.a. vor dem Hintergrund der aufgezeigten Schwächen im zentralen Versorgungsbereich und der notwendigen Stärkung als Einzelhandelsstandort
 - Attraktivitätsverlust hinsichtlich der laut Einzelhandelskonzept zu stärkenden Gebiete, auch vor dem Hintergrund der denkmalgeschützten Bausubstanz und des Antrags zum UNESCO-Weltkulturerbe
 - Unerwünschte städtebauliche Entwicklung aufgrund von Trading-down-Tendenzen, die bei einer Häufung bestimmter Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu erwarten sind



Bei einer genauen Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen inkl. der vorrangigen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwetzingen ergeben sich spezifische städtebauliche Begründungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten:

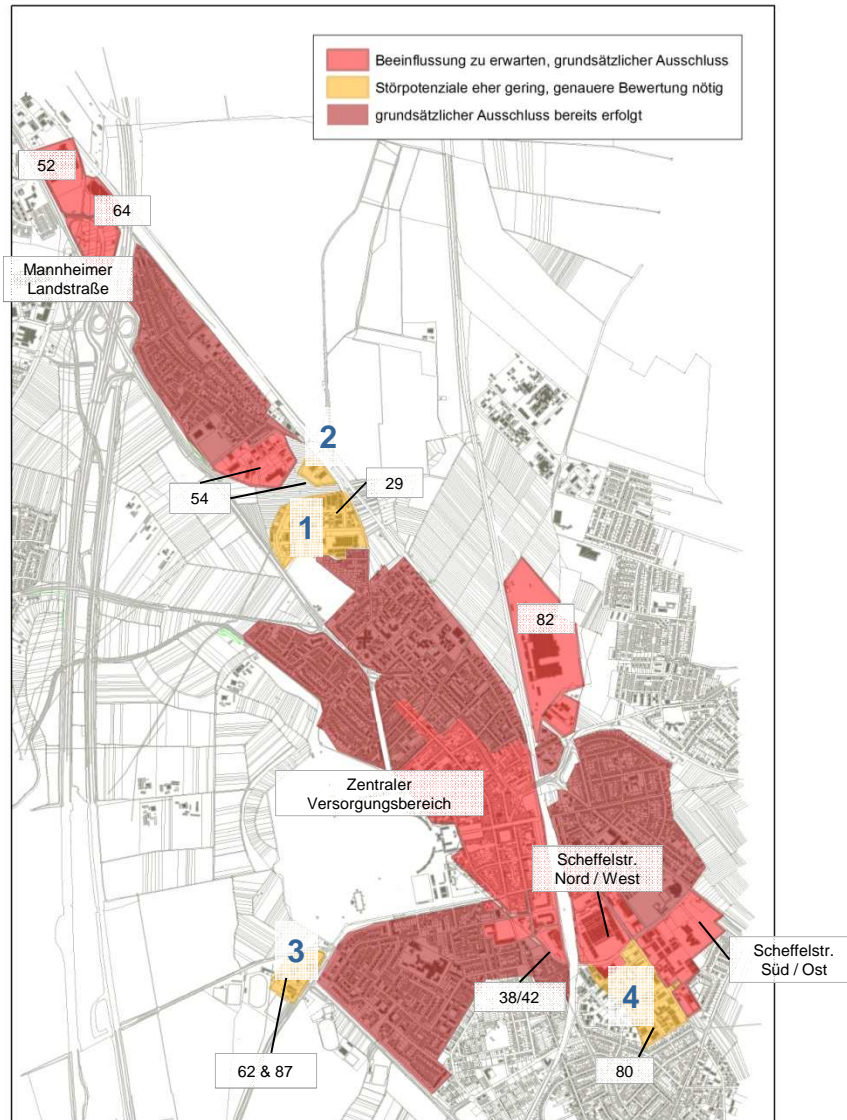
- Im Umfeld des Schlosses und entlang der Carl-Theodor-Straße sind Beeinflussungen des Stadtbildes aufgrund der historischen Bausubstanz und der aktuell getroffenen Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung zu erwarten, die hier nicht konterkariert werden sollten.
- Der gesamte zentrale Versorgungsbereich soll auch zukünftig vorrangig der Entwicklung des Einzelhandels vorbehalten sein, wie es auch das Einzelhandelskonzept vorsieht. Wie festgestellt werden konnte, überwiegen die dezentralen Einzelhandelslagen in Schwetzingen deutlich, so dass hier die entsprechenden Flächen in der Innenstadt nicht durch Vergnügungsstätten belegt werden sollten, die gleichzeitig auch eine Abwertung des Umfeldes erwarten lassen.
- In den weiteren Bereichen der laut Einzelhandelskonzept „tatsächlich erlebbaren Innenstadt“ (vgl. Abbildung auf Folie 13) ist bereits eine gemischte Nutzung, häufig auch mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen, erkennbar. Aufgrund teilweise deutlich schwankender städtebaulicher Qualitäten und wachsender Zahlen an Leerständen, sind Trading-down-Tendenzen durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu erwarten, wie es auch in den sonstigen Bereichen der Innenstadt zu erwarten ist, die bereits einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen.
- Diese Randbereiche des zentralen Versorgungsbereichs werden zu großen Teilen bereits durch Wohnnutzungen dominiert, so dass hier erhöhtes Konfliktpotenzial besteht.

→ Vor diesem Hintergrund sind im zentralen Versorgungsbereich von Schwetzingen Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen, um negative zu erwartende Folgewirkungen zu verhindern.

Kartengrundlage: Stadt Schwetzingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE., hier lediglich ungefähre Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Auch für die **sonstigen nicht integrierten Standorte** ergeben sich ergänzende Überlegungen:

- Einige gewerblich genutzte Bereiche weisen zwar an sich keine erhöhten Störpotenziale auf, allerdings ist durch ein **Angrenzen an sensible Gebiete** zu erwarten, dass sich negative Effekte hier zu Auswirkungen auch auf das weitere Umfeld auswirken (Lärmemissionen, Verkehr, Stadtbild).
 - Weiterhin sind auch dezentrale Bereiche vorhanden, die als **zukünftige Einzelhandelsstandorte** auch laut regionalplanerischer Vorgaben einzustufen sind und grundsätzlich nur noch ein begrenztes Flächenpotenzial aufweisen. Diese Bereiche sollten aus strategischen Gründen diesen Entwicklungen vorbehalten sein, um auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion zukünftig zu erfüllen.
 - Letzter Punkt ist die zu erwartende deutliche Beeinflussung von Vergnügungsstätten auf das **Bodenpreisgefüge in Gewerbegebieten**. In intakten Gewerbegebieten, die heute noch weitreichende Entwicklungsaktivitäten aufweisen, sollten Gewerbebetriebe nur bedingt mit Vergnügungsstätten direkt konkurrieren müssen, da Letztere deutlich höhere Grundstückspreise bezahlen können. Deshalb sollten die Ansiedlungen auf bestimmte Gebiete beschränkt werden, um so eine Konkurrenz in weiten Teilen des Stadtgebietes auszuschließen. Auch ergibt sich teilweise die Notwendigkeit einer weiteren Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung, da auch so noch eine gewisse Kontrollfunktion bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gegeben ist und Zulässigkeiten nur bei einer klaren Unschädlichkeit ermöglicht werden sollte.
- Die Zulässigkeit der Ansiedlung beschränkt sich auf Basis dieser Überlegungen auf einige Bereiche im Stadtgebiet, die eine geringe Störung durch Vergnügungsstätten erwarten lassen und weiterhin aber auch keine erhöhte Konkurrenz zu Einzelhandels- oder Gewerbenutzungen aufweisen.



Kartengrundlage: Stadt Schwetzingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE, hier lediglich ungefähre Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

In Beachtung dieser Überlegungen zeigt sich, dass im Stadtgebiet von Schwetzingen noch vier Standorte für eine Ansiedlung in Frage kommen, die im Folgenden einer genauere Analyse zu unterziehen sind:

1. **Lange Sandäcker**
2. **Südlicher Hirschacker (östlicher Bereich)**
3. **Hockenheimer Landstraße / Westlich der Hockenheimer Landstraße**
4. **Westliche Scheffelstraße**

Die sonstigen konkreten Begründungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind entsprechend dem Kapitel 6 zu entnehmen (Die Standorte sind entsprechend der hier angeführten Nummerierung zuzuordnen).

4.3 Bewertung potenzieller Standorte

Die einzelnen potenziellen Standorte sollen hier nochmals konkret hinsichtlich Zulässigkeiten und Ausschlüsse von Vergnügungsstätten beleuchtet und die einzelnen städtebaulichen Begründungen aufgezeigt werden.

- **Lange Sandäcker:** Am Standort Lange Sandäcker kann man heute bereits die größte Konzentration an Vergnügungsstätten und vergleichbaren Freizeiteinrichtungen (Billard-Cafés) feststellen. Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte darauf geachtet werden, dass die Wohngebietslagen im Südosten des Gebietes keine Beeinflussungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in direktem Umfeld (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm, etc.) erfahren. Eine weitestgehend störungsfreie Andienung v.a. des nördlichen Gebietes ist über die Bundesstraßenzufahrt möglich. Der Standort weist heute eine unstrukturierte Nutzungsmischung mit einer geringen Gesamtqualität auf und befindet sich im gesamten Siedlungskörper von Schwetzingen in randlicher Lage. An diesem Standort sind durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten keine deutlichen Störungen und negativen Entwicklungen zu erwarten, so dass hier eine grundsätzliche Zulässigkeit keine schädigenden Auswirkungen erwarten lässt.
- **Südlicher Hirschacker** (östlicher Bereich): Das Gewerbegebiet im Norden von Schwetzingen weist heute eine unstrukturierte Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Brachflächen auf. Der Bereich wird derzeit durch ein Bowlingcenter und wenige Gewerbenutzungen belegt. Durch die sehr separierte Lage und die direkte Nähe zur Bundesstraße können negative städtebauliche Folgen weitestgehend ausgeschlossen werden, so dass auch hier eine grundsätzliche Zulässigkeit empfohlen werden kann.

- **Hockenheimer Landstraße / Westlich der Hockenheimer Landstraße:** Am diesem Standort sind heute noch keine Vergnügungsstätten vorhanden. Das Gebiet befindet sich im Südwesten von Schwetzingen in solitärer Lage durch die Bundesstraße vom Siedlungskörper getrennt. Heute überwiegen hier Einzelhandelsnutzungen, durchmischt mit gewerblichen Betrieben. Der Standort ist gemäß Umsetzungskonzept zur Einzelhandelssteuerung nicht als Schwerpunkt für eine künftige Einzelhandelsentwicklung in Schwetzingen vorgesehen (vgl. künftig Ausschluss auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment), die heute bestehende, wichtige Nahversorgungsfunktion für das Gebiet Schälzig soll hier aber erhalten bleiben und darf durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht beeinflusst werden. Folgerichtig sind hier Ansiedlungen von Vergnügungsstätten künftig grundsätzlich denkbar, sollen allerdings ergänzend keine Verdrängungseffekte der bestehenden Nutzungen auslösen. Weiterhin ist zu beachten, dass keine negativen Auswirkungen auf die Freizeitnutzung städtisches Stadion bestehen, das sich in direktem Anschluss an das Gebiet befindet. Neben der Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsachse ist auch die Sichtbeziehung zum Schlosspark bei möglichen Ansiedlungen zu beachten, die nicht beeinträchtigt werden sollte. Daher ist aus strategischen Gründen zu überlegen, Ansiedlungen v.a. auf den westlichen, der Bundesstraße abgewandten Bereich zu konzentrieren. Hier ist auch weiterhin nur eine geringere Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsachse gegeben.

- **Westliche Scheffelstraße:** Das Gebiet Westliche Scheffelstraße befindet sich im Südosten der Kernstadt von Schwetzingen und schließt direkt an die Gemarkungsgrenze zu Oftersheim an. Der Standort weist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie sowie vereinzelt Wohnnutzungen auf. In dem Gebiet ist bereits heute ein Wettbüro* ansässig. Eine Beeinflussung des Bodenpreisgefüges sollte berücksichtigt werden. Da v.a. im Süden ein direkter Anschluss an Wohngebietslagen der Nachbargemeinde Oftersheim gegeben ist, sollen sich mögliche Ansiedlungen v.a. auf die Bereiche beschränken, die keinen direkten Anschluss an die Wohnlagen, sowie auch nicht an die Hauptverkehrsachse Südtangente aufweisen. Im letzteren Fall ist dadurch eine sichtbare Abwertung im Bereich der Städteingangssituation zu vermeiden. Dieses Gebiet weist heute eine unstrukturierte Funktionsmischung auf. Um hier aber keine Massierung zu fördern, ist – im Vergleich zu den sonstigen potenziellen Standorten – aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Kernstadt eine Zulässigkeit nur zu empfehlen, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

→ **Diese Ergebnisse werden im Folgenden im Rahmen der Gesamtstrategie in Grundsätze zur zukünftigen Steuerung von Vergnügungsstätten überführt, die somit eine Steuerung über das gesamte Stadtgebiet ermöglichen.**

** Hinweis: Für das Wettbüro liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.*

Standort	Prägung, Qualität Gebiet, Lage im Stadtgebiet	Mögliche Störpotenziale	Vergleich zu anderen Standorten	Empfehlung
Lange Sandäcker	<ul style="list-style-type: none"> Unstrukturierte Nutzungsmischung mehrere bestehende Vergnügungsstätten dezentrale Lage an der Hauptausfallstraße 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenziale kaum gegeben nur im südöstlichen Bereich ist die nahe gelegene Wohnbebauung und etwaige Störungen zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenzial im Vergleich sehr gering Sowohl durch Lärm als auch für das Erscheinungsbild kaum negative Auswirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Südlicher Hirschacker (östlicher Bereich)	<ul style="list-style-type: none"> Unstrukturierte Nutzungsmischung Brachflächen vorhanden dezentrale Lage umgeben von Gewerbenutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenziale kaum gegeben negative Beeinflussung der Freizeitnutzung Bowlingbahn sollte vermieden werden 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenzial im Vergleich sehr gering Sowohl durch Lärm als auch für das Erscheinungsbild kaum negative Auswirkungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Hockenheimer Landstraße / Westlich der Hockenheimer Landstraße	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandels- und Gewerbenutzungen Nahversorgungsfunktion für den Bereich Schälzig dezentrale Lage, aber auch Freizeitanutzungen (Stadion) in der Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenziale v.a. durch die Gefahr der Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen möglich Störungen der umgebenden Freizeitanutzungen sowie der Sichtachse zum Schloßpark vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenziale sind in gewissem Maße gegeben angesprochene Störpotenziale und Auswirkungen sind im Einzelfall abzuwägen 	<ul style="list-style-type: none"> weitere Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung
Westliche Scheffelstraße	<ul style="list-style-type: none"> gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbe, Handel, Gastronomie und vereinzelt Wohnen Lage an der Gemarkungsgrenze zu Oftersheim mit Wohnnutzungen im Umfeld Lage im Siedlungskörper an Hauptverkehrsachse Südtangente 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich geringe Störpotenziale Beeinflussung der umliegenden Wohngebiete sowie eine Sichtbarkeit von der Südtangente 	<ul style="list-style-type: none"> Störpotenziale sind in gewissem Maße gegeben angesprochenen Störpotenziale und Auswirkungen sind im Einzelfall abzuwägen 	<ul style="list-style-type: none"> weitere Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung

5. Handlungsempfehlungen (=Strategie)

5.1 Grundsätzliche Strategie – sachliche Steuerung von Vergnügungsstätten

a) Wesentlicher Hintergrund:

- Wie die Funktionsanalyse und die Bewertung einzelner Standorte zeigen konnte, weisen weite Bereiche der Stadt Schwetzingen eine Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten auf, da negative städtebauliche Auswirkungen durch eine Zulässigkeit und Ansiedlung zu erwarten sind.
- Insgesamt ist der bisherige Bestand an Vergnügungsstätten in Schwetzingen mehr oder weniger an die städtebauliche Umgebung angepasst. Gleichwohl fallen die Betriebe im Vergleich zum jeweiligen unmittelbaren Umfeld auf, bzw. sie weisen ein unterdurchschnittliches Niveau auf (s. Lange Sandäcker).
- Da im Rahmen der Untersuchung auch schon Auswirkungen kleinerer Vergnügungsstätten als merklicher Einfluss auf das Umfeld eingestuft werden können (und dies angesichts von Defiziten in der Innenstadt auch konkret zu befürchten wäre), wird in der Strategie keine weitere Unterscheidung nach kerngebietstypischen und nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten vorgenommen, wie sie in der BauNVO unterschieden werden.
- Als Begründung für die räumliche Steuerung fungieren einerseits die aufgezeigten Störpotenziale und die Ergebnisse der Funktionsanalyse (vgl. Kapitel 4 und 6), andererseits auch weitere Konzepte (Einzelhandelskonzept) bzw. die Ortsbausatzung.
- Im Folgenden sollen die Leitlinien (=Grundsätze der zukünftigen Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwetzingen) festgelegt werden. Hieraus ergibt sich die räumliche Steuerung, die bestimmte Standorte zukünftig für die potenzielle Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorsieht.

b) Grundsätze der Steuerung

Grundsatz 1: Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte.

Erläuterung:

Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich zukünftig nur noch an bestimmten Standorten zulässig sein, an denen die negativen Auswirkungen, die sich durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ergeben können (Entwicklungen wie Trading-down-Prozesse, Konterkarierung von bestehenden Konzepten oder Konflikte durch Lärmemissionen), am geringsten einzustufen sind. Die Vergnügungsstätten sollen im Rahmen dieser Untersuchung anhand ihrer Störpotenziale nur noch an bestimmten Standorten grundsätzlich zulässig sein.

Grundsatz 2: In der **Innenstadt** von Schwetzingen (= zentraler Versorgungsbereich, vgl. Abgrenzung S. 13) sind Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der aufgezeigten Schwächen der Schwetzingener Innenstadt und aktueller Anstrengungen der Aufwertung, die nicht konterkariert werden sollten, sollen weitere Ansiedlungen grundsätzlich ausgeschlossen sein. Ausnahmsweise können einzelne Vergnügungsstätten mit geringem Störpotenzial angesiedelt werden, wenn hierdurch positive Effekte (z.B. Frequenzsteigerungen, Belebung der Innenstadt in den Abendstunden in bestimmten Bereichen der Innenstadt) eindeutig zu erwarten sind und klar überwiegen.

Erläuterung:

Der Zentrale Versorgungsbereich von Schwetzingen umfasst den zentralen Einzelhandelsschwerpunkt um das Schloss und die angrenzenden historischen Achsen, die den repräsentativen Kern Schwetzingens mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden (vgl. auch Antrag zum UNESCO-Weltkulturerbe) bilden. Hier sollte eine negative Beeinflussung vermieden werden. Da Beeinflussungen des historischen Stadtbildes und Trading-down-Tendenzen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind, ist eine Ansiedlung hier zu vermeiden, wenn nicht positive Effekte zu erwarten sind und sich das Vorhaben auch gestalterisch in die Umgebung einfügt.

Die weiteren Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs von Schwetzingen weisen eine sehr differenzierte Qualität auf. Während teilweise noch starke Einzelhandelslagen zu erkennen sind, die auch zukünftig in dieser Funktion gestärkt werden sollten, sind in anderen Gebieten, v.a. in den Randbereichen, die Wohnnutzungen stark dominierend. Hier würden sich Konflikte aufgrund von Lärmemissionen, aber auch potenziellen Trading-down-Entwicklungen ergeben, die bei einer Konzentration von Vergnügungsstätten in der gesamten Innenstadt zu erwarten wären.

Grundsatz 3: An Standorten, an denen Vergnügungsstätten künftig möglich sein sollen, sollten diese Ansiedlungen dem Gebietscharakter (v.a. bestimmt durch dort bereits bestehende städtebauliche Strukturen und Nutzungen) entsprechen bzw. hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen. Deshalb wird nur in einigen Bereichen eine grundsätzliche Zulässigkeit angestrebt, während andere Gebiete auf der Ebene der Bauleitplanung näher geprüft werden müssen.

Erläuterung:

An den festgelegten Standorten bestehen heute Strukturen, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als nicht weitreichend schädlich erscheinen lassen:

- **Lange Sandäcker**: Hier bestehen bereits Vergnügungsstätten. Das Gebiet weist grundsätzlich eine geringe städtebauliche Qualität auf, so dass sich durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine erhöhten Konflikte ergeben, im Südosten ist der Anschluss an Wohnbebauung bei möglichen Ansiedlungen zu berücksichtigen → grundsätzliche Zulässigkeit
- **Südl. Hirschacker (östlicher Bereich)**: Gemischt genutztes Gebiet, in dem nur geringe Störpotenziale zu erwarten sind → grundsätzliche Zulässigkeit
- **Hockenheimer Landstraße / Westlich der Hockenheimer Landstraße**: Störfaktoren sind an dem dezentral gelegenen Standort eher gering, so dass Ansiedlungen hier nur in geringem Maße als schädlich einzustufen sind. Eine Beeinflussung der Nahversorgungsfunktion sollte aber vermieden werden → Zulässigkeit auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen
- **Westliche Scheffelstraße**: Gewerbegebietslage mit wechselnder Qualität, Ansiedlungen in den gewerblich genutzten Bereichen, die nicht an Wohnnutzungen und die Hauptverkehrsachsen anschließen mit eingeschränktem Störpotenzial → Zulässigkeit auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen

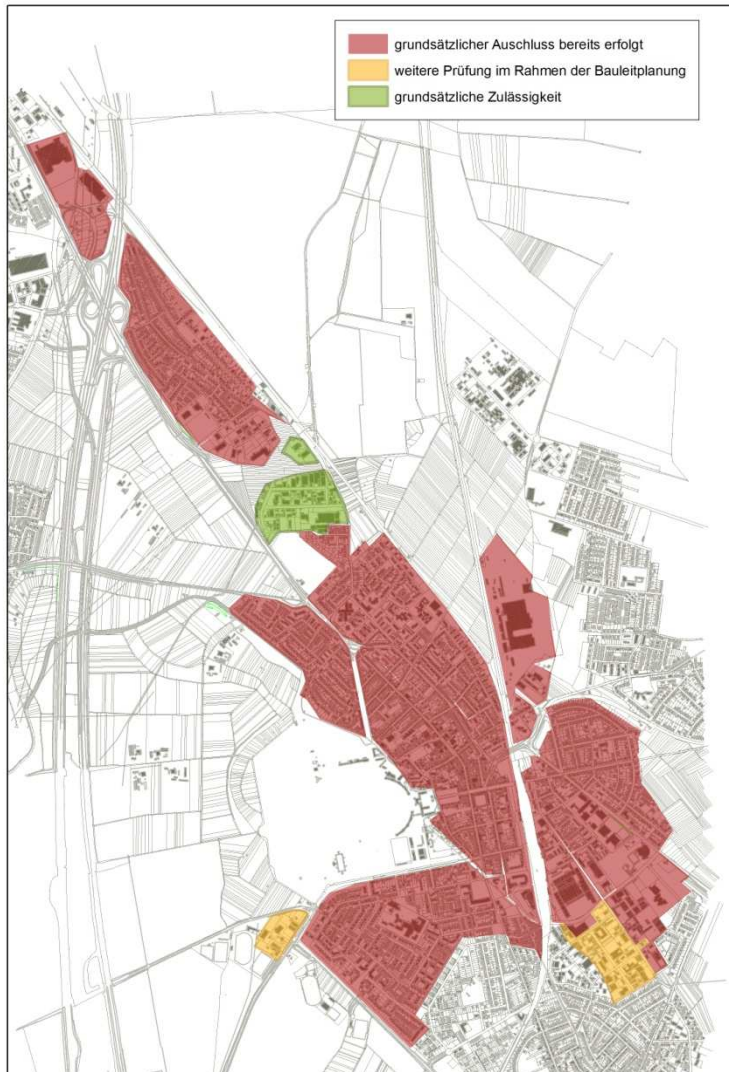
Die Begründungen für den Ausschluss an sonstigen Standorten sind der tabellarischen Übersicht in Kapitel 6 zu entnehmen.

Grundsatz 4: Vergnügungsstätten außerhalb der in Grundsatz 3 definierten Standorte sind grundsätzlich auszuschließen.

Erläuterung:

Die städtebaulichen Begründungen für den Ausschluss an allen anderen potenziellen Standorten sind dem Kapitel 6 dieser Konzeption zu entnehmen.

→ vgl. detaillierte Begründungen in Kapitel 4



Kartengrundlage: Stadt Schwetzingen, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE, hier lediglich ungefähre Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Gesamtstrategie:

Während in einigen Gebieten der Stadt Schwetzingen ein grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt ist, konnten anhand der Funktionsanalyse Bereiche ausgewiesen werden, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten grundsätzlich zu empfehlen ist oder Ansiedlungen in einzelnen Bereichen denkbar sind, wobei hier eine genauere Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich ist. In diesen Gebieten sind die Störpotenziale eher gering einzustufen, wobei auch hier eine Abstufung vorgenommen wurde:

- In den grün markierten Bereichen mit einer **grundsätzlichen Zulässigkeit** sind mögliche Auswirkungen als sehr gering einzustufen.
- In den sonstigen orange markierten Gebieten ist **im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen**, ob sich eine Ansiedlung in die Umgebung einpasst und weitreichende Störungen auszuschließen sind. Negative Auswirkungen oder Massierungen sind hier zu prüfen, bevor eine Ansiedlung erfolgen kann. Dies bezieht sich zum einen auf die Konflikte mit der weiteren Umgebung (d.h. Nähe zu Wohnbebauung, etc.), aber auch auf eine Beeinträchtigung des Bodenpreisgefüges, was in Gewerbegebietslagen vorrangige Relevanz hat.
- In allen anderen rot markierten Bereichen sind Vergnügungsstätten **grundsätzlich ausgeschlossen**.

5.2 Ergänzende Möglichkeiten der Steuerung

Speziell über ergänzende Steuerungsinstrumente ergibt sich die Möglichkeit, an Standorten, an denen künftig Ansiedlungen von Vergnügungsstätten möglich sein sollen, bzw. an Standorten, an denen entsprechende Betriebe bereits ansässig sind, städtebauliche Beeinträchtigungen zu minimieren, indem eine Anpassung an das städtebauliche Umfeld stattfindet, bzw. das Erscheinungsbild der Betriebe positiv verändert wird.

Im Folgenden dargestellt sind wesentliche Instrumente der ergänzenden Steuerung und deren Einsatzmöglichkeiten in Schwetzingen.

Grundsätzliche Ansätze zur weiteren Steuerung?	Einsetzbar am dezentral gelegenen Standorten?	Einsetzbar im Kerngebiet?
Werbeanlagen	ja, über Gestaltungssatzung / Werbesatzung	ja, über Gestaltungssatzung / Werbesatzung
Mindestabstandsregelung	nein, da aktuell nicht rechtssicher	nein, da aktuell nicht rechtssicher
Ausschluss in Erdgeschosszonen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	hier nicht sinnvoll	ja, Möglichkeit besteht, für Ansiedlungen der Kategorie 2 hier nicht sinnvoll
Sondernutzungssatzung	theoretisch möglich, aber nicht sinnvoll	möglich und auch sinnvoll, ist anzustreben

6. Details: Funktionsanalyse zur Bewertung der relevanten Bebauungsplangebiete

Standort	Aktuelle planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
4: Im kleinen Feld (westlich der Lindenstraße)	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-
14: Hirschacker	MI (BauNVO 1968)	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig	Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) (=Gebot der Rücksichtnahme)	-
17/1: Hirschacker - Teil Südwest	WA (BauNVO 1977)	Ja, als nicht störender Gewerbebetrieb im WA ausnahmsweise zulässig	Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) (=Gebot der Rücksichtnahme)	-
17/2: Gewinn Hirschacker	WA (BauNVO 1962)	Ja, als nicht störender Gewerbebetrieb im WA ausnahmsweise zulässig	Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) (=Gebot der Rücksichtnahme)	-

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
21 Hirschacker Änderungen Straße	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
22: Mühlenstraße	MI (BauNVO 1990)	Ja, ausnahmsweise	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
24: Plankstadter Straße links (hierzu Änderungsbebauungsplan 83: Borsigstraße)	GE (BauNVO 1990)	Ja, ausnahmsweise	Funktion als Einzelhandels- und Gewerbestandort; Wohngebiet grenzt jedoch unmittelbar an	grundsätzlicher Ausschluss	Zukünftige Entwicklung als reiner Gewerbestandort geplant, für Gewerbeentwicklungen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge), Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	Gewerbetreibende u.a.: Franz Bauwerkinstanzsetzung, Schreinermeister, Gartenbaubetrieb usw.; für nordöstlich anschließendes Gebiet Bundesbahnausbesserungswerk wird derzeit Nutzungskonzept erarbeitet
27: Bebauungsplanänderung zwischen B36 und Siedlung Hirschacker	WR, WA, MI (BauNVO 1977)	Ja, im MI sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig, als nicht störender Gewerbebetrieb im WA ausnahmsweise zulässig	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches, Schulstandort	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) sowie des sensiblen Bereiches Hirschacker-Grundschule	

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
29: Lange Sandäcker	GE, WA (BauNVO 1990)	GE: Ja, ausnahmsweise	GE, aber mit Baulücken teilweise Wohnen, insgesamt qualitativ wenig hochwertiger Eindruck	Ja, Ansiedlungen von Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig	Schädliche Auswirkungen kaum zu erwarten, keine sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nähe (Ausnahme: südöstlicher Bereich); im Gebiet befinden sich bereits mehrere Vergnügungsstätten. Kein Entwicklungsstandort für Einzelhandel gemäß „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung“, bewusster Ausschluss von Einzelhandel	-
36 Friedrichsfelder Landstraße	WA, WR (BauNVO 1966)	Ja, als nicht störender Gewerbebetrieb im WA ausnahmsweise zulässig	Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
38/42: Bismarckstraße / Marstallstraße	MI (BauNVO 1990)	Ja, in Teilbereichen sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise oder allgemein zulässig, je nach Gebietsprägung	Gemischte Funktion mit Gewerbe, aber auch verbreitet Wohnfunktion	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
41: Schälzig	WA, MI, SO Hotel (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Wohnen dominiert klar; Neubauten dominieren; hochwertiger, zentraler Wohnbereich	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten	Einzelne Gewerbetreibende vorhanden, u.a.: Sign of Beauty, Hair Company, Büronutzungen
39/43: Lindenstraße - Maschinenweg	WA, MI (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten	
44: Schwanenbrauerei	MK (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Platzcharakter, größtenteils Nutzung als Parkfläche v.a. für umgebendes Dienstleistungszentrum mit v.a. Gesundheitsdienstleistungen und Wohnfunktion (Obergeschosse); in unmittelbarer Nähe: Jugendtreff Schwetzingen und Wohngebiet Schälzig	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des sensiblen Bereiches Jugendtreff	Zahlreiche Gesundheitsdienstleister in diesem Bereich vorhanden (Ärzte usw.)
46: Zwischen Friedhof und Friedrichsfelder Landstraße	WA (BauNVO 1977)	Ja, als nicht störender Gewerbebetrieb im WA ausnahmsweise zulässig	Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten	

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
51 Parkhaus Alter Bauhof	k.A.	Laut Ortsbausatzung ausgeschlossen	Parkhaus, Innenstadtlage	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten	
52: Gewerbegebiet Zündholz I	GE + SO	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen	Einzelhandelsstandort	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche gegenwärtigem Gebietscharakter dieses Standortes als klarer Einzelhandelsstandort, Fläche für Einzelhandel vorhalten	Möbel Höfner
54: GE südlicher Hirschacker	GE	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Westlicher Bereich: Attraktives GE auch Handelsnutzungen vorhanden, im östlichen Bereich auch einige Baulücken	grundsätzlicher Ausschluss	Eine Beeinflussung des Gebietes mit vergleichsweise hochwertigem Gewerbe ist zu vermeiden (Gefahr Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Trading-Down-Tendenzen)	Pfitzenmeier, Küchenstudio, Schlecker, Gewerbebetriebe
		Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Östlicher Bereich: GE, aber mit Baulücken	Ja, Ansiedlungen von Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig	Schädliche Auswirkungen kaum zu erwarten, keine sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nähe; mit dem Bowlingcenter findet sich bereits eine Nutzung in diesem Gebiet, die z.T. ähnliche Auswirkungen auf die Umgebung hat wie eine Vergnügungsstätte. Hinweis: Im „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung“ wird dieser Standort explizit für eine künftige Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen → kaum Nutzungskonflikte bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten	Bowlingcenter, Bäckerei

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
55: Marstallstraße südlicher Bereich (hierzu Änderungsbebauungsplan 84: Gewerbe südlich der Marstallstraße)	MI, GE (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Etablierter Einzelhandelsstandort	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche städtebaulichen Überlegungen zur weiteren Inwertsetzung dieses Standortes als Einzelhandelsstandort; Schutz des Wohnens im direkt angrenzenden Wohngebiet. Im Rahmen des „Umsetzungskonzeptes Einzelhandelssteuerung“ wird dieser Standort sogar als „Ergänzungsstandort“ für nicht großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel definiert. Ihm wird also ganz explizit eine wichtige Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt Schwetzingen zugewiesen.	Anbieter u.a.: REWE, Penny, Clean-Park
56: Bereich Leimbach - Markgrafenstraße	MI, WA (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
57: Bereich Bismarckplatz	MI, WB (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Brachflächen zwischen Terra-Cotta-Verkauf und Jugendtreff; unmittelbare Nähe zu öffentlichen Platz (Messplatz), in unmittelbarer Nähe zu Südstadtschule, Nähe zu kleinem Dienstleistungszentrum mit v.a. Gesundheitsdienstleistungen	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz der sensiblen Bereiche Jugendtreff Schwetzingen und Südstadtschule, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
62: Hockenheimer Landstraße (Hierzu Änderungsbebauungsplan 87: Westlich der Hockenheimer Landstraße)	GEe (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Etablierter Einzelhandelsstandort, vereinzelt Gewerbebetriebe	Zulässigkeit auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen	Zwar bereits etablierter Einzelhandelsstandort, der aber gemäß „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen“ künftig kein Standort mehr für Ansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich sein wird. Die wichtige Nahversorgungsfunktion für den Bereich Schälzig darf allerdings nicht gefährdet werden, wie auch die durch Kinder und Jugendliche genutzte Freizeiteinrichtung des städtischen Stadions. Am Standort sind schädliche Auswirkungen kaum zu erwarten, keine sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nähe, aufgrund der Nahversorgungsfunktion ist eine Massierung und starke Beeinflussung des Umfeldes zu vermeiden	Bestehende Anbieter u.a.: Aldi, Lidl, Raiffeisenmarkt, Tankstelle usw.
64: Gewerbegebiet Zündholz II	SO + GE (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen	Einzelhandelsstandort	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche gegenwärtigem Gebietscharakter dieses Standortes als klarer Einzelhandelsstandort	Tankstelle, Burger King, Hornbach

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
65: Mannheimer Straße 40 – 50	MI, MK (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Innerstädtischer Einzelhandelsstandort, gehört noch zu Haupteinkaufslage	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Widersprüche der aktuellen Anstrengung, die Einkaufsinnenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken	Drogerie Müller, Barmer Ersatzkasse
66: Quartier XV	MI (BauNVO 1977) laut Ortsbausatzung	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Wohnfunktion dominiert, in Randbereichen finden sich einzelne Dienstleister bzw. Einzelhandelsbetriebe	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-
67: Südliches Rangiergelände Hirschacker	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gartenbau (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Nutzung zur Betriebe des Garten- und Landschaftsbaus mit hochwertigem Außenauftritt	grundsätzlicher Ausschluss	Eine Beeinflussung des Gebietes mit vergleichsweise hochwertigem Gewerbe ist zu vermeiden (Gefahr Beeinflussung Bodenpreisgefüge, Trading-Down-Tendenzen)	Grothe Gartengestaltung
69: Lange Sandäcker II	WA, GEe (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Wohnfunktion dominiert, eingeschränktes Gewerbegebiet grenzt hier auch direkt an Wohnbebauung	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-
70: Blockinnenbereich Quartier I	MI (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Innerstädtischer Einzelhandelsstandort, gehört noch zu Haupteinkaufslage	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Widersprüche der aktuellen Anstrengung, die Einkaufsinnenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken	-

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
71: Quartier XI	MI (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen	Auch faktisch Mischgebietscharakter; aktuell Versuche zur Stärkung dieses Bereiches u.a. als hochwertiger, zentraler Wohnraum (vgl. „Bauprojekt „innovatives Wohnen“); ist „Zugangsbereich“ zur Innenstadt (vgl. Parkhaus mit Hinweis „P – Zentrum und Schloss“)	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
72: Quartier VII	MI, SO (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, bzw. nicht zugelassen. Bedingte Festsetzung: bestehende Vergnügungsstätte ist nur zeitlich begrenzt zulässig	Wohnfunktion dominiert, im östlichen Bereich Nahversorgung durch Anbieter Kaufland	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) ; im Gebiet bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden, weitere Konzentration ist aber zu vermeiden.	
79: Scheffelstraße – Hölderlinstraße	WA, MI, SO, GE (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Gemischtes Gebiet mit Wohnen im Umfeld und vorrangiger Einzelhandelsnutzung	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche gegenwärtigem Charakter dieses Standortes als Einzelhandelsstandort; Schutz des Wohnens im direkt angrenzenden Wohngebiet entlang Hölderlinstraße, Nikolaus-Lenau-Straße usw., Schutz der in unmittelbarer Nähe befindlichen öffentlichen Einrichtung Bellamar	Anbieter: REWE, Penny, Apotheke Ggü.: Bellamar

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
80: Westliche Scheffelstraße	GE (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Gemischtes Gebiet, vorrangig Nutzungen aus dem Bereich Gewerbe und Einzelhandel	Zulässigkeit auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen	Unstrukturierter Standort, der aber gemäß „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen“ künftig kein Einzelhandelsschwerpunkt sein wird; kleinflächige Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Handel aber noch möglich. Da v.a. im Süden ein direkter Anschluss an Wohngebietslagen der Nachbargemeinde Oftersheim gegeben ist, sollen sich mögliche Ansiedlungen v.a. auf die Bereiche beschränken, die keinen direkten Anschluss an die Wohnlagen, sowie auch nicht an die Hauptverkehrsachse Südtangente aufweisen.	Anbieter toom im Gebiet, Hotel, Gastronomie, Gewerbe, Büronutzungen
81: Quartiere XIV und XVII	MI (BauNVO 1990)	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Lage im südlichen Innenstadtbereich mit gemischter Nutzung	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
Sonstige Gebiete im Geltungsbereich der Ortsbausatzung Schwetzingen	MI (BauNVO 1977)	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Gemischte Nutzungen, häufig aber auch mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen oder aber als Einzelhandelslage	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinflussung des städtebaulichen Gesamtbildes im Umfeld zu erwarten, v.a. Auswirkungen auf die historische Bausubstanz, Gefahr von Trading-down-Tendenzen; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Weiterentwicklung als Haupteinzelhandelslage gemäß „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Schwetzingen“	

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
73: Markgrafenstraße Nord	im Aufstellungsverfahren	nicht bekannt	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieses Bereiches	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	Ggü. dieses Bereiches: Einzelne kleine Gewerbetreibende: Postfiliale, T-Mobile, Diakonie
75: Quartier X – nördlicher Bereich	im Aufstellungsverfahren	nicht bekannt	Funktion als Wohn- und Einzelhandelsbereich	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-
82: Ehemaliges Ausbesserungswerk	im Aufstellungsverfahren	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Gewerbebrachen und Freiflächen, derzeit in Neuüberplanung mit einer Nutzung im Bereich hochwertiges Gewerbe	grundsätzlicher Ausschluss	Beeinflussung des Bodenpreisgefüges und somit eine erhöhte Konkurrenz für zukünftige Gewerbebetriebe zu erwarten. Schädigung des neu aufzubauenden Image des Standortes möglich.	Derzeit wird für den Standort ein Nutzungskonzept erarbeitet.
83: Borsigstraße Stadteinfahrt	im Aufstellungsverfahren	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Schule in diesem Bereich, Wohnnutzungen	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Zeyher-Schule; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	-

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
84: Gewerbe südlich der Markstallstraße	im Aufstellungsverfahren	Nein, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen	Nahversorgungsstandort	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche städtebaulichen Überlegungen zur weiteren Inwertsetzung dieses Standortes als Einzelhandelsstandort; Schutz des Wohnens im direkt angrenzenden Wohngebiet. Im Rahmen des „Umsetzungskonzeptes Einzelhandelssteuerung“ wird dieser Standort sogar als „Ergänzungsstandort“ für nicht großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel definiert. Ihm wird also ganz explizit eine wichtige Rolle im Einzelhandelsgefüge der Stadt Schwetzingen zugewiesen.	-
87: Westlich der Hockenheimer Landstraße	Im Aufstellungsverfahren		Etablierter Einzelhandelsstandort, vereinzelt Gewerbebetriebe	Zulässigkeit auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen	Zwar bereits etablierter Einzelhandelsstandort, der aber gemäß „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung in Schwetzingen“ künftig kein Standort mehr für Ansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich sein wird. Die wichtige Nahversorgungsfunktion für den Bereich Schälzig darf allerdings nicht gefährdet werden, wie auch die durch Kinder und Jugendliche genutzte Freizeiteinrichtung des städtischen Stadions. Am Standort sind schädliche Auswirkungen kaum zu erwarten, keine sensiblen Bereiche in unmittelbarer Nähe, aufgrund der Nahversorgungsfunktion ist eine Massierung und starke Beeinflussung des Umfeldes zu vermeiden.	

Standort	Aktuelle relevante planungsrechtliche Festsetzung	Vergnügungsstätten aktuell möglich?	Faktischer Gebietscharakter	Empfehlung weitere Steuerung hinsichtlich Vergnügungsstätten	Begründung	Anmerkungen
Scheffelstraße Süd-Ost (im Bereich Carl-Diem-Straße, Plankstadter Straße)	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Unstrukturiertes Gebiet, in dem Gewerbe dominiert, untergeordnet auch Wohnen	grundsätzlicher Ausschluss	Im nordöstlichen Bereich entlang der Carl-Diem-Straße überwiegt der Schutz der sensiblen Bereiche Carl-Friedrich-Schimper-Realschule und der Sportplätze; im südöstlichen Bereich Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	
Scheffelstraße Nordwest (Bereich Pfadlerstraße)	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Gewerblich genutzter Bereich, teilweise direkt angrenzend an Wohnnutzungen	grundsätzlicher Ausschluss	Schutz des Wohnens im direkt angrenzenden Wohngebiet entlang Scheffelstraße, Nikolaus-Lenau-Straße. Gefahr der Beeinflussung des Bodenpreisgefüges	
Bereich Mannheimer Landstraße (im Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung als Südliches Zündholz III und IV bezeichnet)	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Unbebaut, Umfeld GE / SO	grundsätzlicher Ausschluss	Im „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Schwetzingen“ ist dieser Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel (nicht zentrenrelevant) ausgewiesen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist deshalb für diesen Standort nicht zu empfehlen.	
Sonstige unbeplante Innenbereiche (u.a. Bereich Zähringerstraße, Keplerstraße, Gebiete nördlich der Innenstadt im Bereich Mannheimer Straße, Mühlenstraße, Antonistraße, Bereich Vogelsang / Siedlerstraße)	§34-Gebiet	Ja, bei Einpassung in die Umgebung	Fast ausschließlich Wohnfunktion dieser Bereiche	grundsätzlicher Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes; Beeinträchtigung des Quartiers- und Straßenbildes zu befürchten; Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)	