



H

N

# Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept

**Kurzübersicht**

28.07.2022



**H | N**

Heilbronn

# Inhalt

- I. Erfordernis und Zielsetzung des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts
- II. Allgemeine Grundlagen und Entwicklungstendenzen
- III. Inhalte des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts
- IV. Bestand und räumliche Entwicklungsziele nach Stadtteilen
- A. Anhang: Glossar und Abbildungsverzeichnis



# H



# N

## I. Erfordernis und Zielsetzung des Vergnügungs- stätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts



**H | N**

Heilbronn

# Erfordernis zur Aufstellung des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts



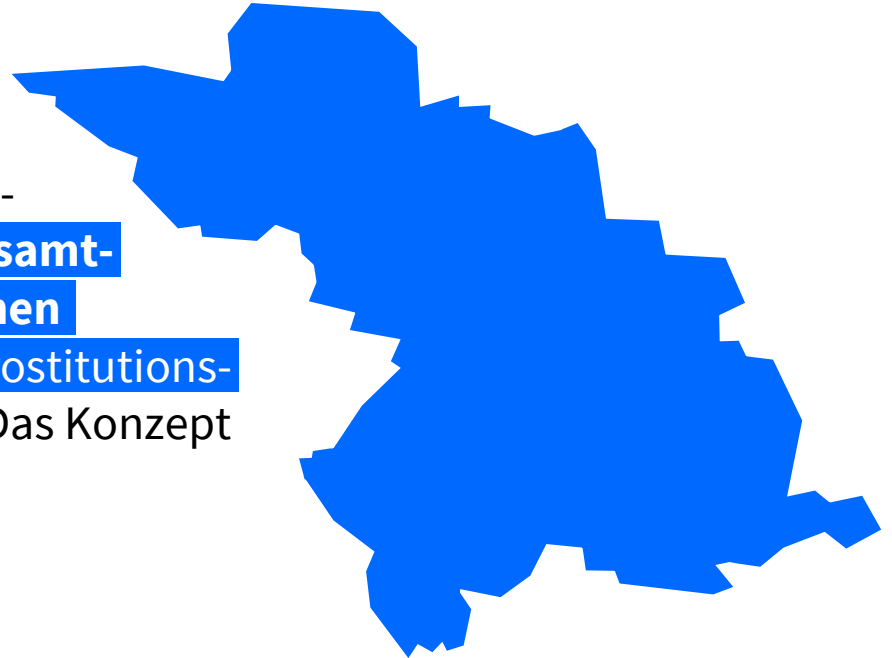
**Steuerung** des Ansiedlungsdrucks durch Vergnügungsstätten



**Vorbeugung** nutzungsstruktureller Konflikte  
und städtebaulicher Fehlentwicklungen

# Zielsetzung des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts

Das Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzept ist eine **differenzierte Gesamtkonzeption zur stadträumlich verträglichen Steuerung** von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben **auf gesamstädtischer Ebene.** Das Konzept stellt **keine Verhinderungsplanung** dar.





# Zielsetzung des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts



Schutz und  
Stärkung der  
Heilbronner  
*Innenstadt* als  
**dominierende  
Einkaufslage**



Schutz von  
*Ortkernen* zur  
Sicherung ihrer  
städtebaulichen  
Attraktivität und  
**Nahversorgungs-  
funktion**



Schutz von  
*Wohnquartieren*  
vor Ansiedlungen,  
die negative  
Auswirkungen auf  
die **Wohnqualität**  
haben können



Schutz von *Gewerbe-  
und Industriegebieten*,  
welche für die  
gesamstädtische  
**Wirtschafts-  
entwicklung** von  
zentraler Bedeutung  
sind

# Doppelstrategie für vitale Stadtquartiere



Aufeinander abgestimmte  
städtebauliche Entwicklungs-  
konzepte für die planerische  
Weiterentwicklung Heilbronn

# Verfahrensablauf und Umsetzung

11/2019

**Vorstellung und Diskussion** des Konzeptentwurfs im Gemeinderat

05/2021

**Öffentlichkeitsbeteiligung** durch Online-Informationsveranstaltung und Offenlage

07/2022

**Verabschiedung** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Gemeinderat

fortlaufend

**Planungsrechtliche Verankerung** und Umsetzung in der Bauleitplanung

zukünftig

**Fortschreibung** nach 10 bis 15 Jahren





# H

# N

## II. Allgemeine Grundlagen und Entwicklungstendenzen



**HIN**

Heilbronn

# Rechtswirkung städtebaulicher Entwicklungskonzepte

**Städtebauliches  
Entwicklungskonzept** = informelle Planungsgrundlage  
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB **≠ Satzung** (wie Bebauungsplan)

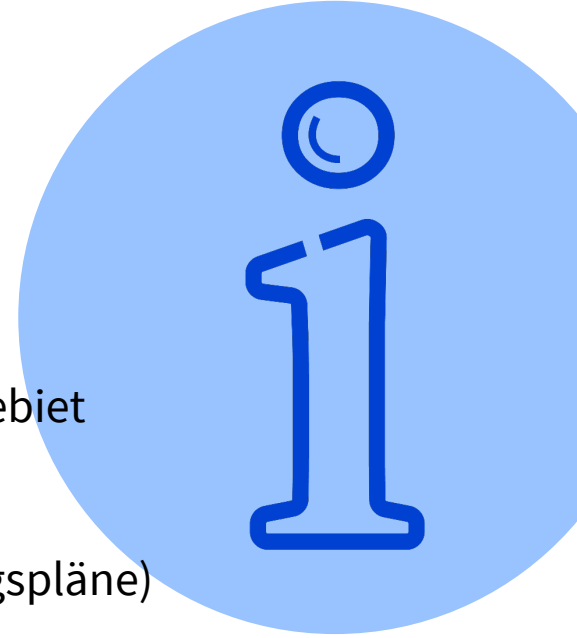
## **Keine rechtliche Bindungswirkung** gegenüber Dritten

- Im Rahmen der Bauleitplanung als **Abwägungsgrundlage** zu berücksichtigen
- Konkrete Steuerung und Umsetzung erfolgt über nachgelagerte Aufstellungen bzw. Änderungen teilräumlicher **Bebauungspläne**

# Mehrwert

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept ermöglicht:

- **städtebauliche Beurteilung** möglicher Standorte im Stadtgebiet
- **räumlich-funktionale Leitlinie** für das Verwaltungshandeln
- Grundlage für die **planungsrechtliche Steuerung** (Bebauungspläne)
- Fachämter können bei Anfragen auf die Konzepte verweisen



# Rechtliche Rahmenbedingungen

## Planungs- und Baurecht

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

FOKUS

## Ordnungs- und Gewerberecht

- Gewerbeordnung (GewO)
- Spielverordnung (SpielV)
- Glücksspielstaatsvertrag (GlüSTV)
- Landesglücksspielgesetz (LGlüG)
- Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG)



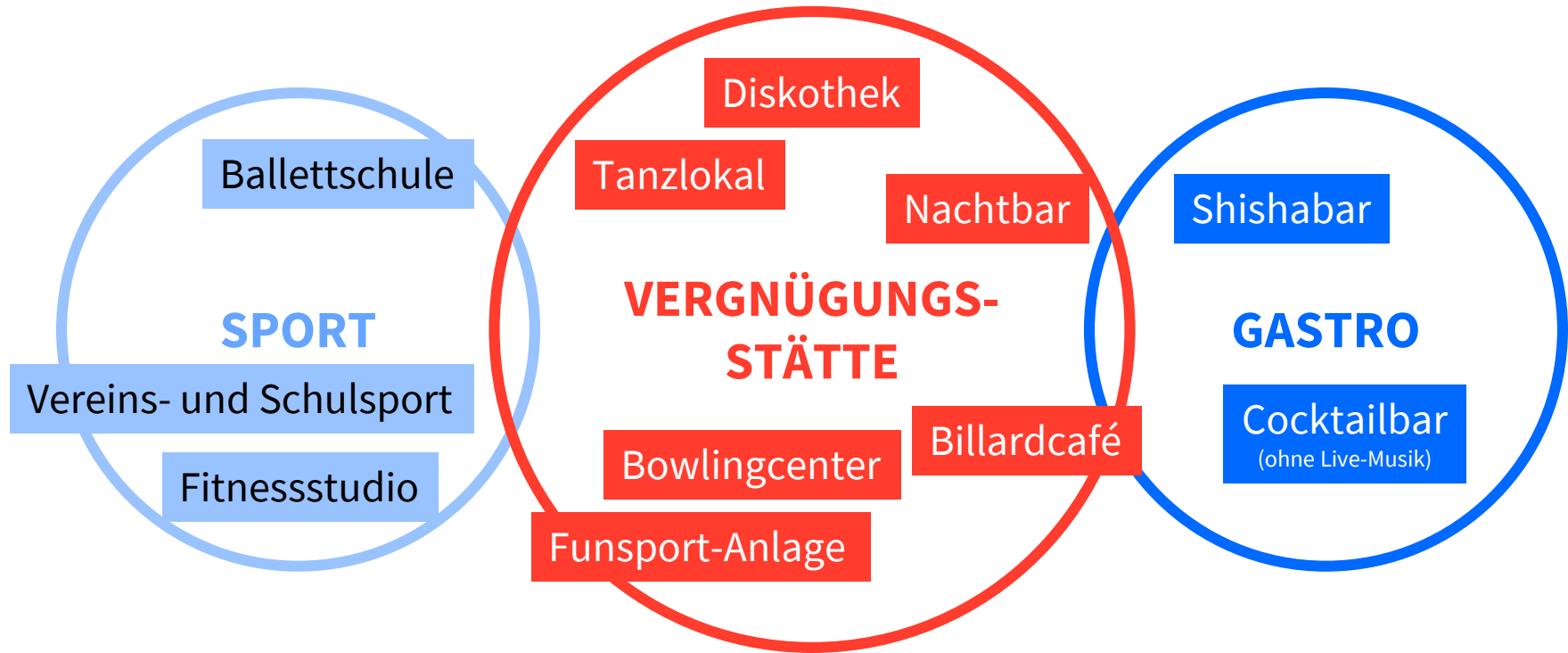
# Zuordnung von Betrieben zur Gruppe der Vergnügungsstätten



Vergnügungsstätten sind **besondere Gewerbebetriebe**, die der kommerziellen Freizeitgestaltung dienen.

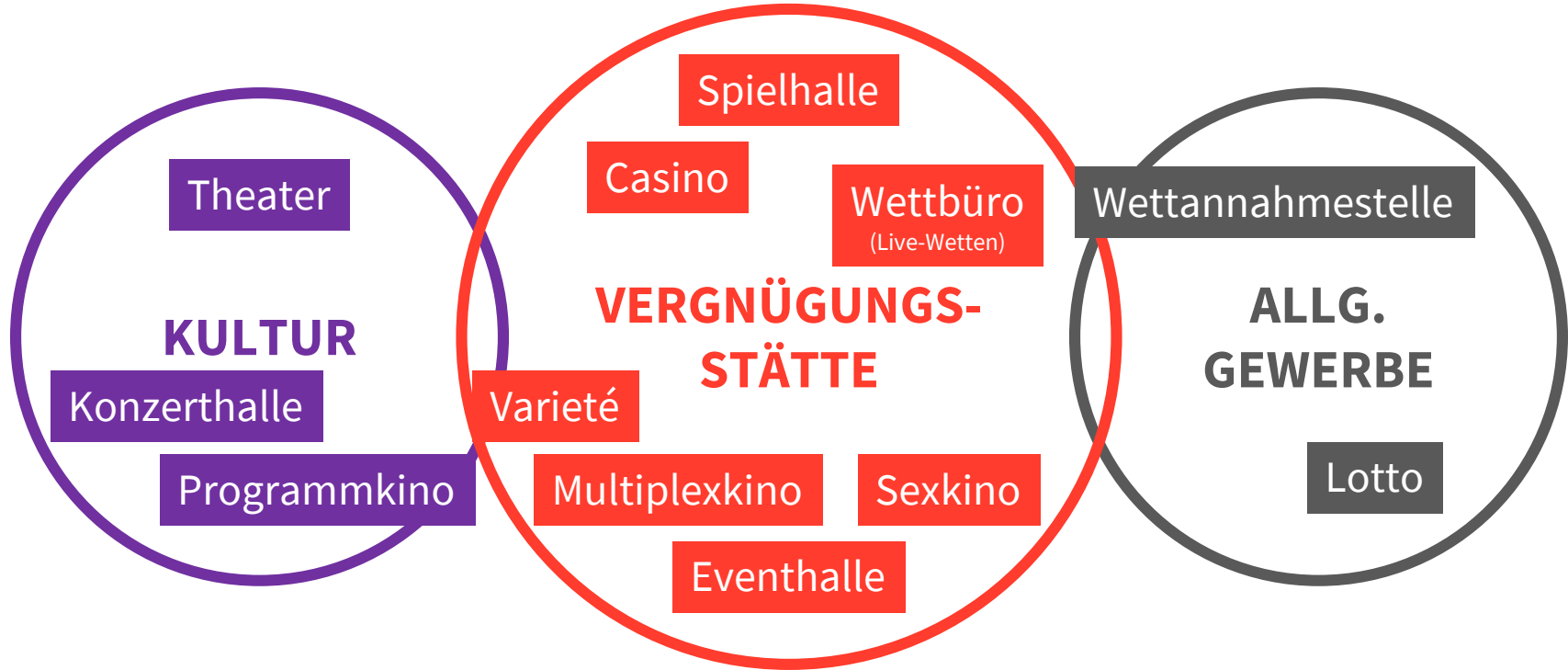
Ausschlaggebend für die Zuordnung eines Freizeitbetriebs zu der Gruppe der Vergnügungsstätten ist die **gezielte Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschafts-triebs mit dem Ziel der Zerstreuung und Entspannung sowie der Befriedigung erotischer Interessen**. Dabei steht das gemeinschaftliche Erleben im Vordergrund.

# Zuordnung von Betrieben zur Gruppe der Vergnügungsstätten

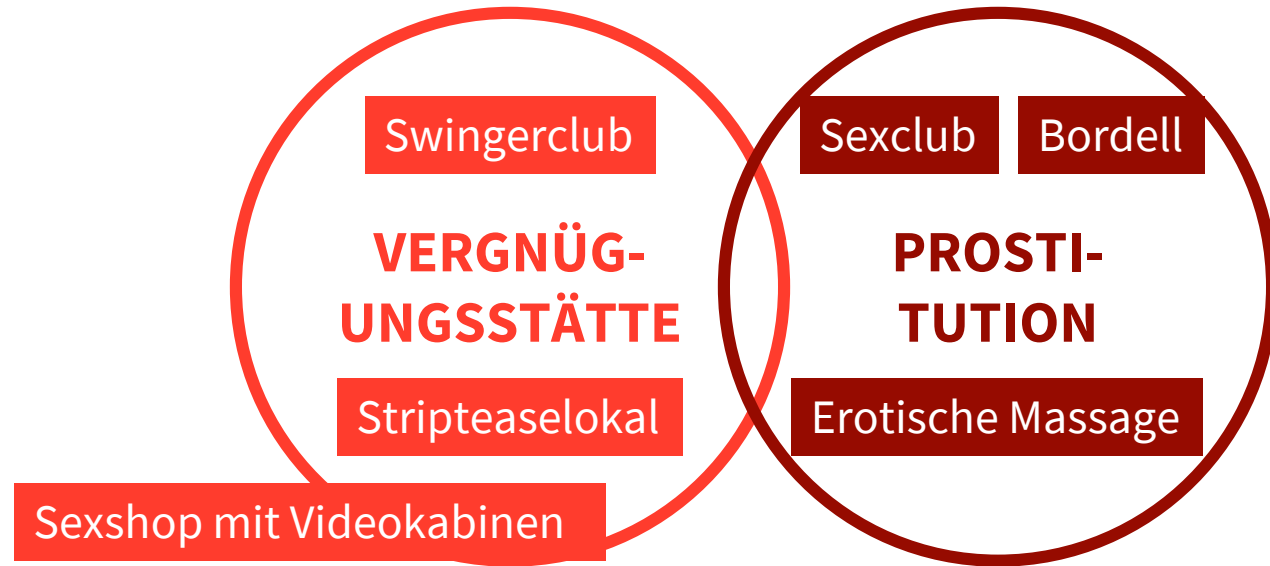




# Zuordnung von Betrieben zur Gruppe der Vergnügungsstätten



# Zuordnung von Betrieben zur Gruppe der Vergnügungsstätten



# Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben



Lärm durch An- und  
Abfahrt von  
Besucher\*innen



Lärm durch Besucher\*innen,  
Vandalismus/Verunreinigung,  
**milieubedingte Unruhe**



Lärm durch die  
Veranstaltung selbst



Optische Beeinträchtigung  
durch minderwertige  
Gestaltung des Betriebs



Optische Beeinträchtigung  
durch Außenwerbung

# Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben

Beispiel **gestalterische Beeinträchtigung** durch fehlende Schaufenstergestaltung und optische Abschottung nach Außen



# Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben nach Baunutzungsverordnung



**Wettbüro**

Wohngebiete  
(WS, WR, WA) ❌

Misch-/Gewerbegebiete  
(WB, MD, MDW, MI, MU, GE) ○

Kerngebiete  
(MK) ✔️



**Billardcafé**

Wohngebiete  
(WS, WR, WA) ❌

Misch-/Gewerbegebiete  
(WB, MD, MDW, MI, MU, GE) ○

Kerngebiete  
(MK) ✔️



**Diskothek**

Wohngebiete  
(WS, WR, WA, WB) ❌

Mischgebiete  
(MD, MDW, MI, MU) ❌

Gewerbegebiete  
(GE) ○

Kerngebiete  
(MK) ✔️



**Bordell**

Wohngebiete  
(WS, WR, WA, WB) ❌

Mischgebiete  
(MD, MDW, MI, MU) ❌

Kern-/Gewerbegebiete  
(MK, GE, GI) ✔️

# Steuerung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben über Bebauungspläne

Voraussetzung für eine planungsrechtliche Steuerung sind **besondere städtebauliche Gründe**, wie z.B.:

- Schutz einer Nachbarschaft vor **Trading-Down-Prozessen**
- Erhaltung und Fortentwicklung einer **definierten Nutzungsstruktur** im Quartier
- Schutz **stadtbildprägender Bereiche** vor gestalterischen Beeinträchtigungen oder
- Sicherung des **Baugebietscharakters**



# Steuerung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben über Bebauungspläne



Ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben ist im Oberzentrum Heilbronn rechtlich nicht zulässig.



# H



# N

## III. Inhalte des Vergnügungsstätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts



**HIN**

Heilbronn

# Systematisierung und Kategorisierung



Ⓢ Glücksspiel



⊕ Geselligkeitsorientierte Angebote



Ⓜ Sexuelle Angebote

# Systematisierung und Kategorisierung



## Zentrenaffine Vergnügungsstätten

- relativ **überschaubares Publikumsaufkommen**
- auch in verdichteten Quartieren verträglich
- tragen zur **urbanen Belebung** bei



## Nicht-zentrenaffine Vergnügungsstätten

- **hoher Publikumsverkehr** und damit verbundener Parkierungsdruck
- **großflächige** Betriebe
- hohe **Lärmbelästigung**



# Kategorie Glücksspiel



## Zentrenaffine Angebote

Wettbüro

Kombination von Wettannahmestelle und Sportsbar

## Nicht-zentrenaffine Angebote

Spielhalle

Casino/Spielbank





# Kategorie Geselligkeitsorientierte Angebote



## Zentrenaffine Angebote

Tanzlokal/Musikbar

Billardcafé

E-Sports-Lokal

Varieté/Stripteaselokal  
(ohne Sexdarbietung)

## Nicht-zentrenaffine Angebote

Diskotheek

Funsport-Anlage

Paintball/Lasergame

Hallen-Spielplatz

+ **Einzelfallbewertungen**



# Kategorie Sexuelle Angebote



## Nicht-zentrenaffine Angebote

Nachbar mit Sexdarbietung

Swingerclub

Bordell/Laufhaus

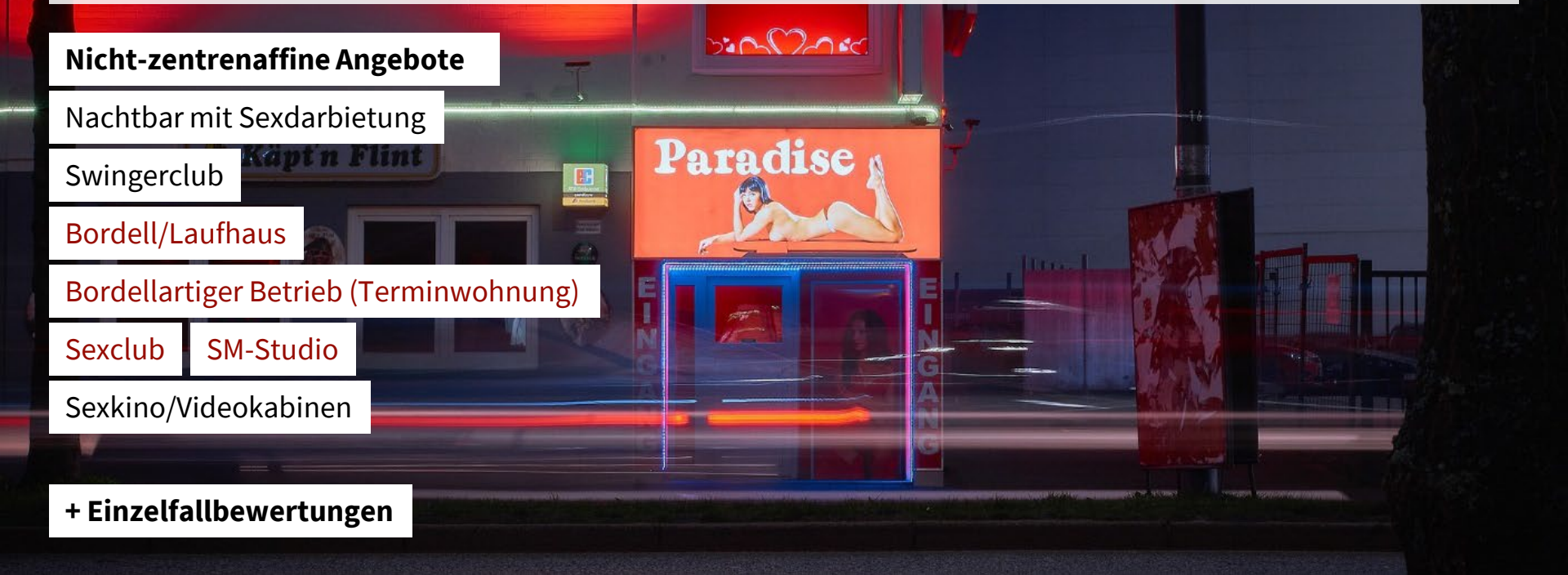
Bordellartiger Betrieb (Terminwohnung)

Sexclub

SM-Studio

Sexkino/Videokabinen

+ Einzelfallbewertungen

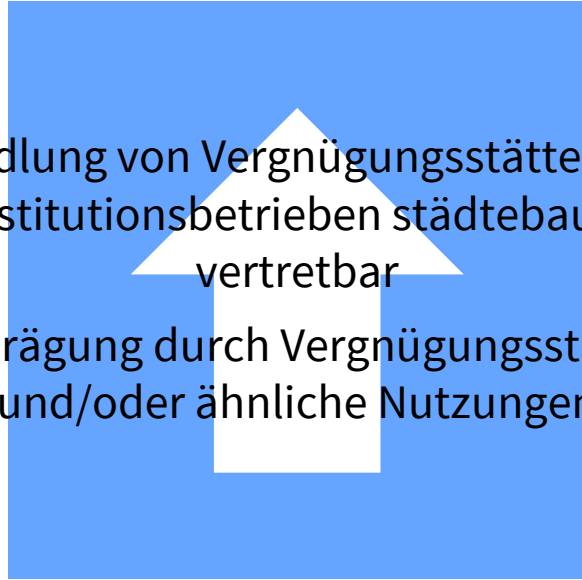


# Standortkonzept

## Positivgebiete

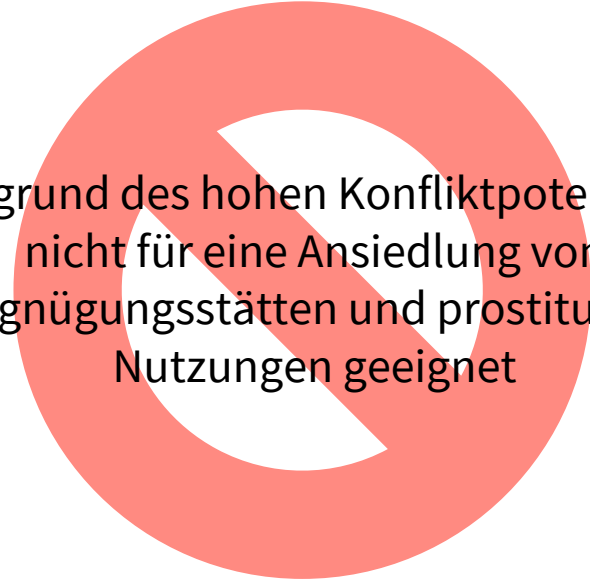
Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw.  
Prostitutionsbetrieben städtebaulich  
vertretbar

Vorprägung durch Vergnügungsstätten  
und/oder ähnliche Nutzungen



## Negativgebiete

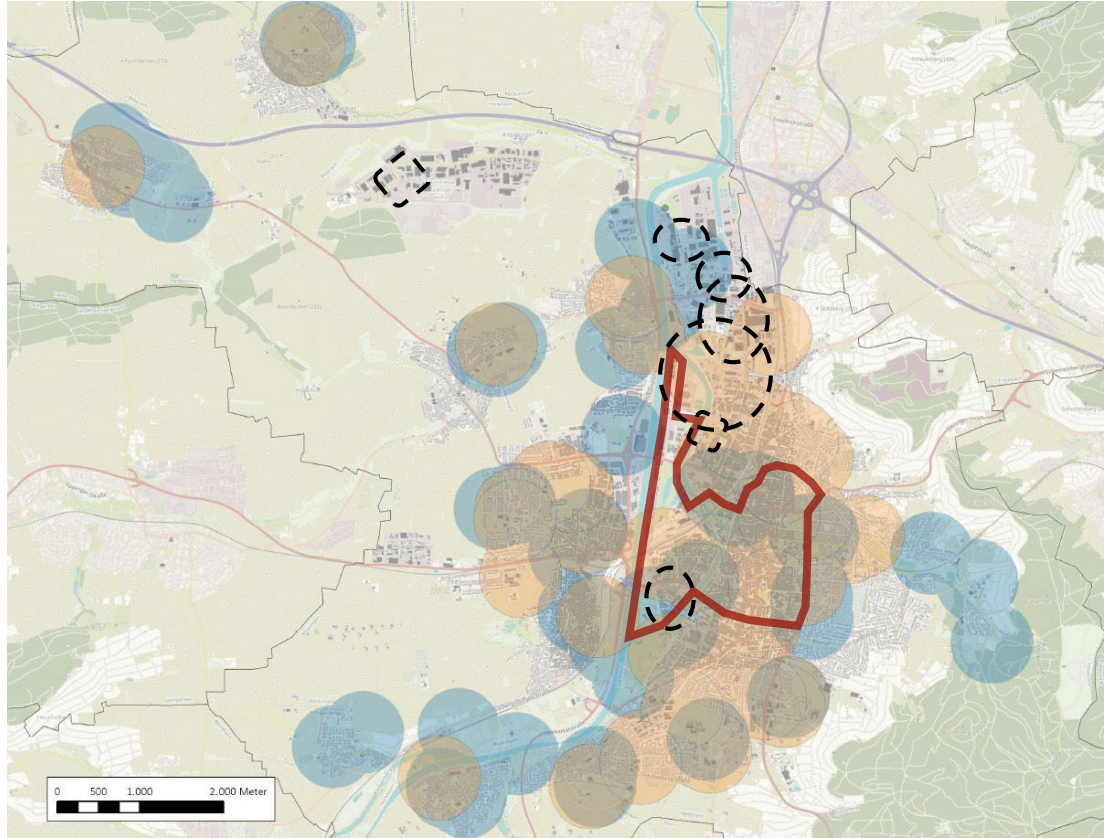
aufgrund des hohen Konfliktpotenzials  
nicht für eine Ansiedlung von  
Vergnügungsstätten und prostitutiven  
Nutzungen geeignet



# Standortkonzept

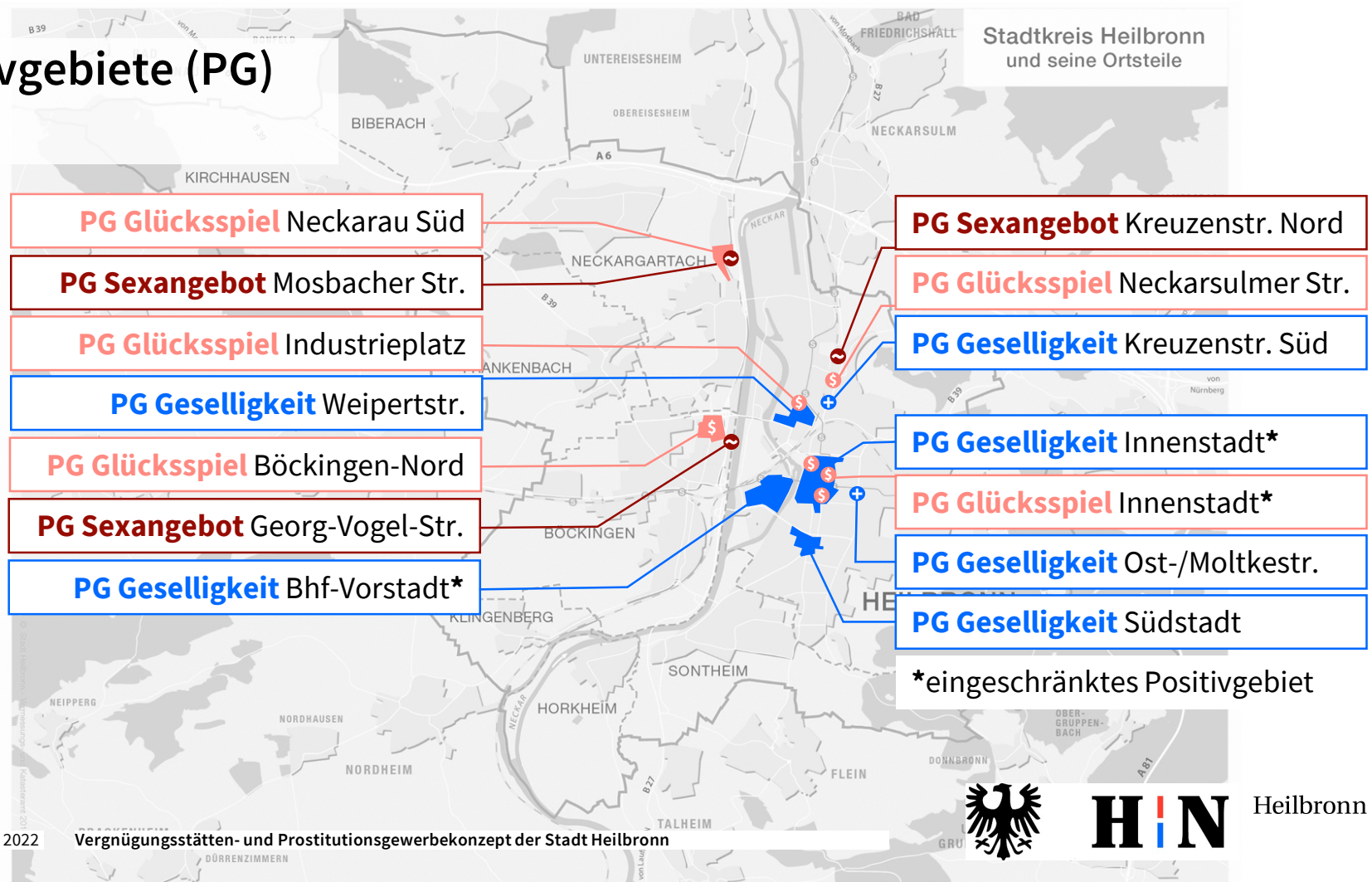
## Mindestabstände zu den **Einrichtungen für Kinder und Jugendliche**

-  500m-Abstandsradien zu Schulen und Jugendeinrichtungen
-  500m-Abstandsradien zu Sportstätten (abwägungsrelevant)
-  Achtungsabstände nach der **Störfallverordnung**
-  **Sperrbezirk** für Straßenprostitution





# Positivgebiete (PG)



# Negativgebiete



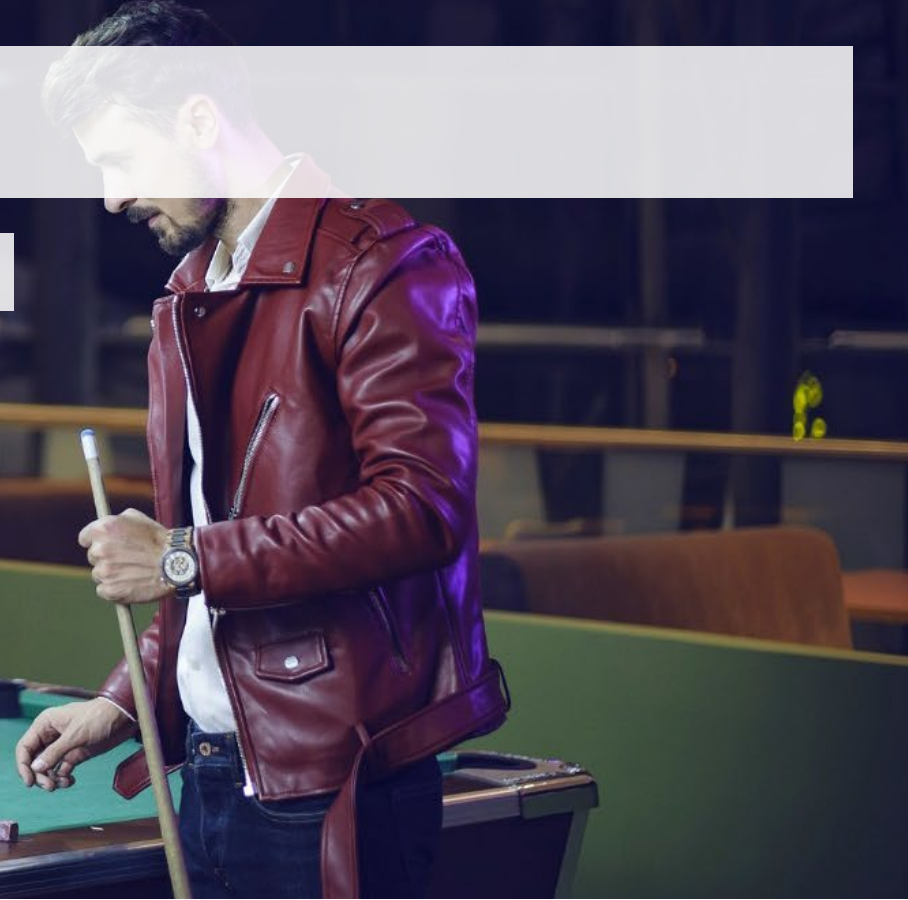
Alle nicht als Positivgebiet definierten Flächen werden im Umkehrschluss als **Negativgebiete** festgelegt

Zu diesen Bereichen zählen v.a.:

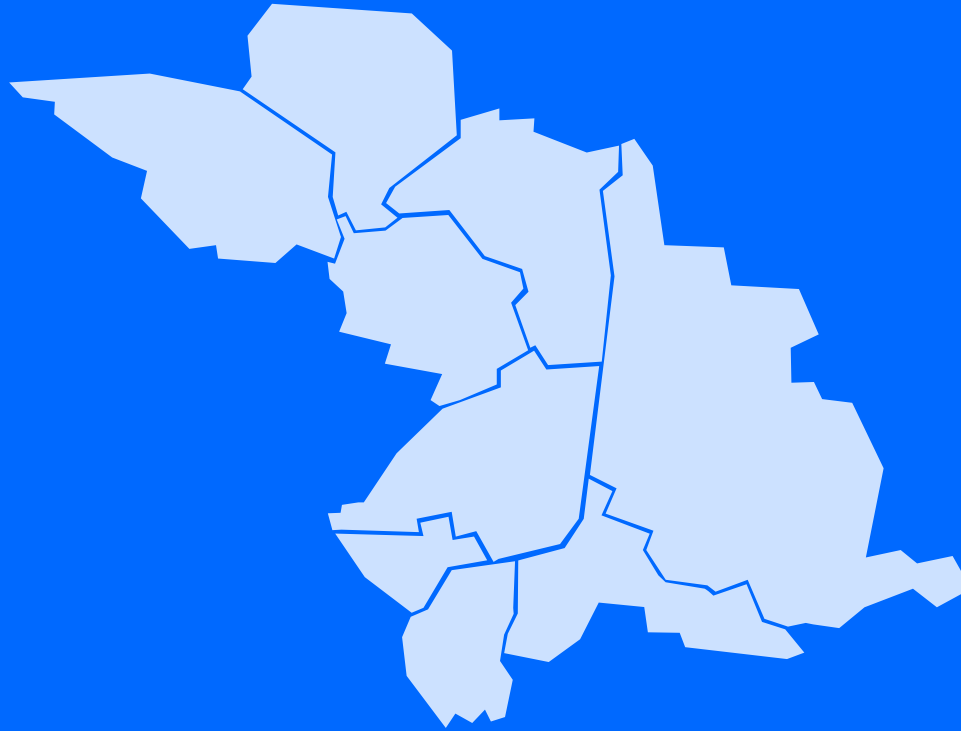
- Gebiete mit **sensiblen Nutzungen**
- Quartiere mit überwiegender **Wohnnutzung**
- Dörflich geprägte **Ortskerne**
- **Nahversorgungszentren /-lagen**
- Gebiete von besonderer Bedeutung (z.B. Neckarbogen, KI-Innovationspark Steinäcker)

# Ausnahmen in Negativgebieten

- ✓ Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätte
- ✓ Nutzfläche max. 100 m<sup>2</sup>
- ✓ Einzelfallnachweis, dass keine unzumutbare Belästigung erfolgt



# H



# N

## IV. Bestand und räumliche Entwicklungsziele nach Stadtteilen



**H | N**

Heilbronn



# Kernstadt: Räumliche Schwerpunkte

## Positivgebiete (PG):

PG **Geselligkeit** + **Glücksspiel** Innenstadt\*

PG **Geselligkeit** Bahnhofsvorstadt\*

PG **Geselligkeit** Südstadt

PG **Geselligkeit** Oststr./Moltkestr.

PG **Geselligkeit** + **Glücksspiel**  
Weipertstr./Industrieplatz

PG **Geselligkeit** + **Glücksspiel** + **Sexangebot**  
Kreuzenstraße/Neckarsulmer Str.

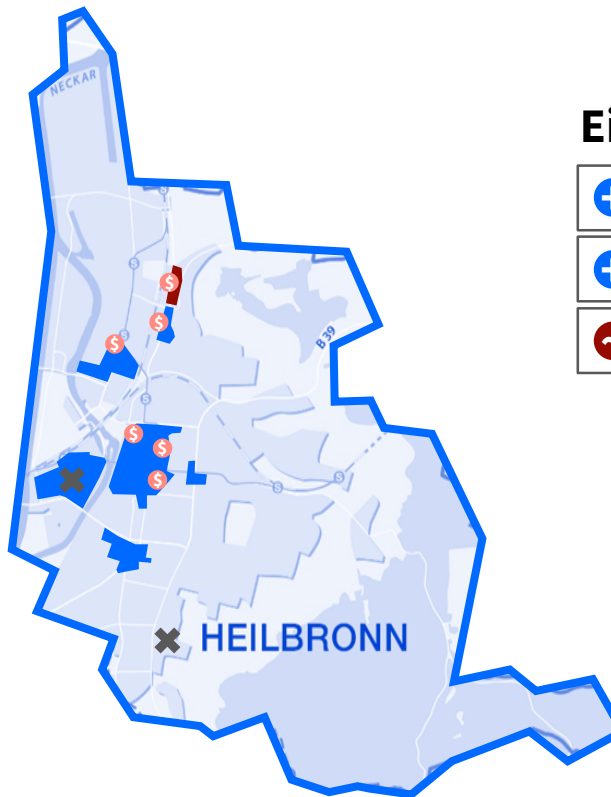
\***eingeschränktes Positivgebiet:** Zulässigkeit  
beschränkt sich auf Ober- bzw. Untergeschosse

## Einzelstandorte:

+ ~ Hafenstr.

+ Charlottenstr.

~ Neckarsulmer Str.



✕ B-Plan-Änderung





# Kernstadt: Entwicklungsziele

**Stärkung und weitere Belebung** des *Kaiser-Friedrich-Platzes* sowie **Konfliktminderung** in den Nebenlagen der *Bahnhofsvorstadt*

Weiterer Ausbau der *Innenstadt* zu einem **multifunktionalen und städtebaulich attraktiven Hauptzentrum**

**Klare Abgrenzung** gewerblich geprägter Positivgebiete zu umliegenden Wohnquartieren, um **Trading-Down-Effekte vorzubeugen**

**Verhinderung einer Verdrängung angestammter Nutzungen** in der *Innenstadt* und den *Stadtteilzentren* v.a. durch Wettbüros







# Stadtteil Böckingen

## SCHWERPUNKTE

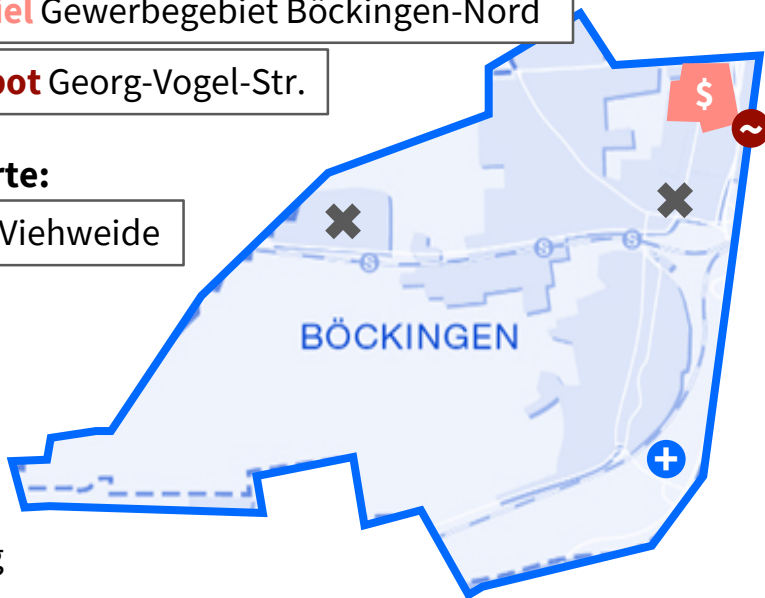
### Positivgebiete (PG):

PG **Glücksspiel** Gewerbegebiet Böckingen-Nord

PG **Sexangebot** Georg-Vogel-Str.

### Einzelstandorte:

**Geselligkeit** Viehweide



✕ B-Plan-Änderung

## ZIELE

Stabilisierung des Standortbereichs; trotz der Ausweisung als Positivgebiet hat das bestehende **Gewerbe eine höhere Relevanz für das Gebiet**. Raumnutzungskonkurrenzen sind zu vermeiden





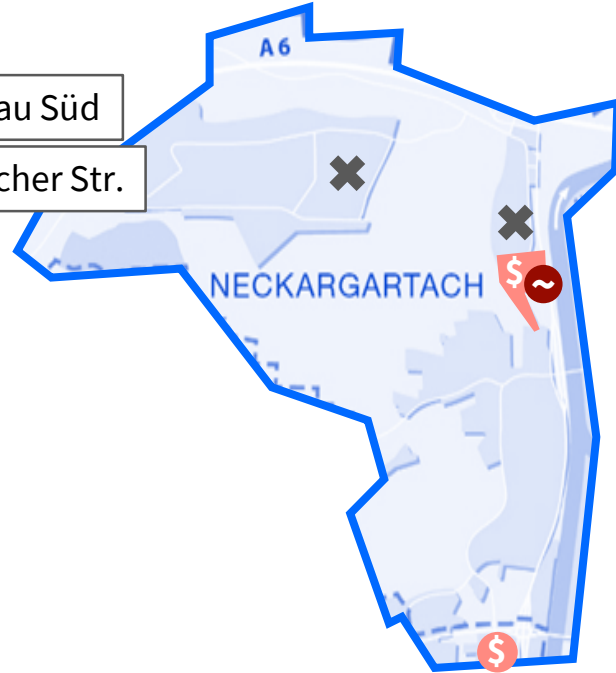
# Stadtteil Neckargartach

## SCHWERPUNKTE

### Positivgebiete (PG):

PG **Glücksspiel** Neckarau Süd

PG **Sexangebot** Mosbacher Str.



✕ B-Plan-Änderung

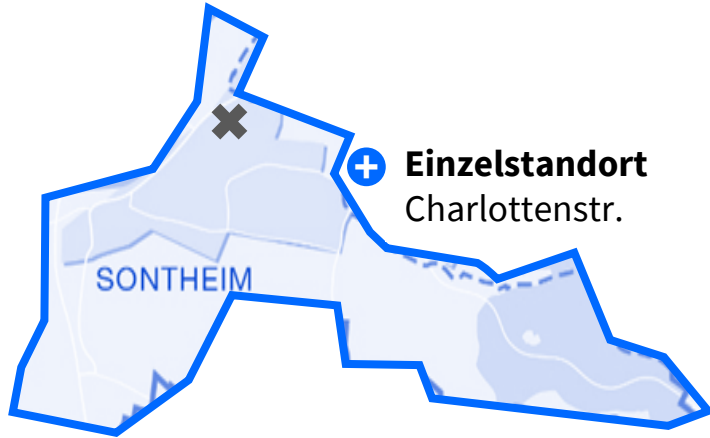
## ZIELE

Stabilisierung des Standortbereichs; trotz der Ausweisung als Positivgebiet hat das bestehende **Gewerbe eine höhere Relevanz für das Gebiet**. Raumnutzungskonkurrenzen sind zu vermeiden





# Stadtteil Sontheim



Keine Positivgebiete für Vergnügungs-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**

✕ B-Plan-Änderung



# Stadtteil Klingenberg



Keine Vergnügensstätten und  
Prostitutionsbetriebe vorhanden

Keine Positivgebiete für Vergnügens-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**

✕ B-Plan-Änderung





# Stadtteil Frankenbach

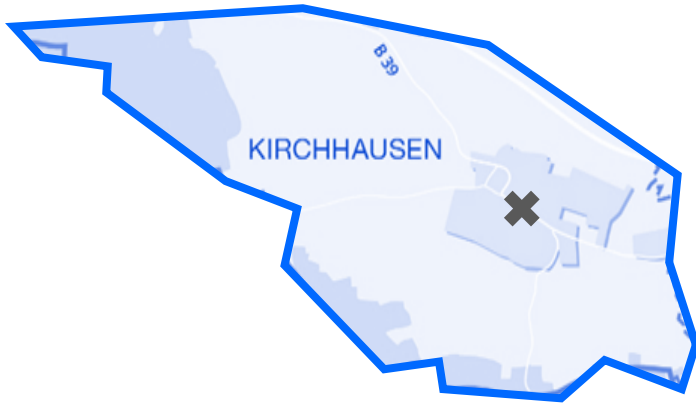


Keine Vergnügungsstätten und  
Prostitutionsbetriebe vorhanden

Keine Positivgebiete für Vergnügungs-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**



# Stadtteil Kirchhausen



Keine Vergnügungsstätten und  
Prostitutionsbetriebe vorhanden

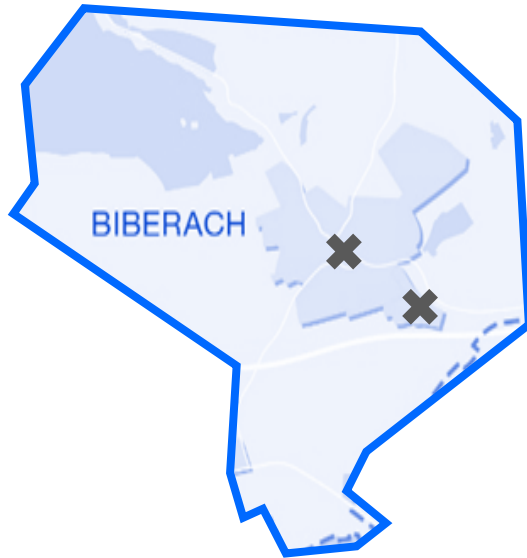
Keine Positivgebiete für Vergnügungs-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**

✕ B-Plan-Änderung





# Stadtteil Biberach



Keine Vergnügungsstätten und  
Prostitutionsbetriebe vorhanden

Keine Positivgebiete für Vergnügungs-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**

✕ B-Plan-Änderung



# Stadtteil Horkheim



Keine Vergnügungsstätten und  
Prostitutionsbetriebe vorhanden

Keine Positivgebiete für Vergnügungs-  
stätten und Prostitutionsbetriebe  
ausgewiesen  
→ **gesamter Stadtteil ist Negativgebiet**

✕ B-Plan-Änderung



**H**

**N**

## A. Anhang: Glossar und Abbildungsverzeichnis



**H | N**

Heilbronn

## Vergnügungsstätte

Vergnügungsstätten im baurechtlichen Sinne sind **besondere Gewerbebetriebe, die der kommerziellen Freizeitgestaltung dienen**. Ausschlaggebend für die Zuordnung eines Freizeitbetriebs zu der Gruppe der Vergnügungsstätten ist die **gezielte Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstrieb**s mit dem Ziel der Zerstreuung und Entspannung sowie der Befriedigung erotischer Interessen. Dabei steht das **gemeinschaftliche Erleben** im Vordergrund. Fördert das Angebot dagegen die Entwicklung körperlicher oder geistiger Fähigkeiten oder die Beschäftigung mit Werken der Kunst und Literatur, so zählt es nicht zu den Vergnügungsstätten, und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles Freizeitangebot handelt oder nicht. In der Praxis ist die definitorische Abgrenzung von Vergnügungsstätten nicht immer eindeutig und ist ggf. vom konkreten Betreiberkonzept abhängig. Als weiteres Unterscheidungsmerkmal wird regelmäßig auch die städtebauliche Relevanz des Angebots herangezogen.

# Glossar

## Prostitutionsgewerbe

Prostitutionsgewerbebetriebe sind **ortsgebundene Gewerbebetriebe** aller Art (keine Vergnügungsstätten), die **Dienstleistungen gegen Entgelt anbieten, die der sexuellen Stimulation dienen**. Es ist unerheblich, ob die nachfragende Person die sexuelle Handlung aktiv ausübt oder nur passiv zulässt. Dabei definiert sich eine sexuelle Handlung durch die unmittelbare Einbeziehung der nachfragenden Person; Angebote mit reinen Sexdarbietungen werden hingegen den Vergnügungsstätten zugeordnet.

## Straßenprostitution

Eine Sonderform stellt die Straßenprostitution dar. Dabei warten die Prostituierten im Freien auf ihre Kunden. Sexuelle Handlungen finden im Anschluss an anderer Stelle, überwiegend im Auto aber auch in angemieteten Zimmern, statt. Aufgrund ihrer **Ausübung im öffentlichen Raum**, also außerhalb von Gebäuden, wird die Straßenprostitution nicht über das Baurecht gesteuert, sondern über das Ordnungsrecht.



## Trading-Down-Effekt

Der Begriff Trading-Down (dt.: Herunterhandeln) bezeichnet in der Raumplanung einen Prozess, der allmählich zu einem **Imageverfall und Funktionsverlust eines Standorts oder Stadtquartiers** führt. Kennzeichnend für Trading-Down-Prozesse sind:

- Nachlassen der städtebaulichen Qualität, Zunahme von Verunreinigungen
- Nutzungskonflikte, Störung der Wohnruhe
- Verdrängung höherwertiger Nutzungen zugunsten minderwertiger Nutzungen (Billiganbieter)
- Erschwerung der Vermietbarkeit von Ladengeschäften, Leerstände
- Abwertung des Standorts/Quartiers

Vor allem die räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten und/oder Prostitutionsbetrieben begünstigt solche Trading-Down-Effekte.



## Milieubedingte Unruhe

Betriebe des Prostitutionsgewerbes bringen regelmäßig weitere Begleiterscheinungen mit sich, die unter dem Begriff der milieubedingten Unruhe zu subsummieren sind. Ihr belästigender Charakter folgt aus dem städtebaulichen Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Prostitutionstätigkeit und Wohnen begründet. Im Umfeld von Prostitutionsbetrieben erfolgen regelmäßig **sexuelle Belästigungen von Anwohner\*innen und Passant\*innen** v. a. durch Freier, aber auch durch milieuzugehörige Personen. Weitere milieutypischen Begleiterscheinungen sind organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutende Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung und Verstöße gegen das Waffenrecht.



# Abbildungsverzeichnis/Bildnachweise

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| S. 1, 44 (Party)          | Pixaby/ktphotography          |
| S. 3 (Götzenturm)         | Pixaby/falco                  |
| S. 7 (Fleiner Str.)       | Karlheinz Braun               |
| S. 7, 13, 19 (Discokugel) | Pixaby/Canva                  |
| S. 9 (Konzept)            | Pixaby/Pexels                 |
| S. 18 (Schaufenster)      | GMA Ludwigsburg/Markus Wagner |
| S. 19 (Würfel)            | Pixaby/VisionPics             |
| S. 19 (Billardkugeln)     | Pixaby/juno1412               |
| S. 19, 23, 27 (Rotlicht)  | Pixaby/moinzon                |
| S. 22 (Tanzfläche)        | Pixaby/Loryn                  |
| S. 23, 25 (Slots)         | Pixaby/Aidan Howe             |
| S. 23, 26 (Musikclub)     | Pixaby/niekverlaan            |

|                                |                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 29 (Abstandsradien)         | Kartengrundlage: OSM-Beteiligte<br>Bearbeitung: GMA Ludwigsburg, Planungs- und<br>Baurechtsamt Stadt Heilbronn                |
| S. 30 (Karte Heilbronn)        | Kartengrundlage: Vermessungs- und<br>Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung:<br>Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 31 (Neckarbogen)            | Stadtarchiv Heilbronn/Barbara Kimmerle                                                                                        |
| S. 32 (Billardspieler)         | Pixaby/PepaLove                                                                                                               |
| S. 34, 35<br>(Karte Kernstadt) | Kartengrundlage: Vermessungs- und<br>Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung:<br>Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 36<br>(Karte Böckingen)     | Kartengrundlage: Vermessungs- und<br>Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung:<br>Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 37<br>(Karte Neckargartach) | Kartengrundlage: Vermessungs- und<br>Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung:<br>Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |



# Abbildungsverzeichnis/Bildnachweise

|                              |                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S. 38<br>(Karte Sontheim)    | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 39<br>(Karte Klingenberg) | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 40<br>(Karte Frankenbach) | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 41<br>(Karte Kirchhausen) | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 42<br>(Karte Biberach)    | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |
| S. 43<br>(Karte Horkheim)    | Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Heilbronn / Bearbeitung: Planungs- und Baurechtsamt Stadt Heilbronn |





Vertiefende Informationen zur Steuerung von  
Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben  
können Sie der **Langfassung des Vergnügungs-  
stätten- und Prostitutionsgewerbekonzepts der  
Stadt Heilbronn vom 16.02.2022** entnehmen.



Heilbronn





[WWW.HEILBRONN.DE](http://WWW.HEILBRONN.DE) | [FNP@HEILBRONN.DE](mailto:FNP@HEILBRONN.DE)