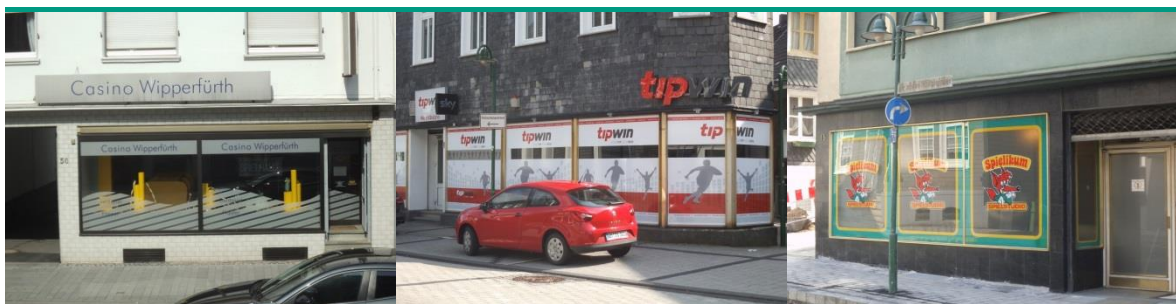




Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Hansestadt Wipperfürth



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung  
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

**Bearbeiter:**  
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

**Dortmund, 05.09.2018**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE" .....	4
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten" .....	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten .....	10
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	12
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten .....	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme.....	16
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe.....	17
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW).....	18
2.1.5 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW).....	20
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>23</b>
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT .....	23
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN UND IHRES UMFELDES .....	25
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen.....	25
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Wipperfürth.....	27
3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER SONSTIGEN EINZELHANDELSGEPRÄGTEN BEREICHE ALS POTENZIELLE ANSIEDLUNGSSTANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN...	36
3.3.1 Gladbacher Straße .....	36
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON WIPPERFÜRTH.....	37
3.4.1 Gewerbegebiet Hämmern .....	37
3.4.2 Gewerbegebiet Klingsiepen .....	39
3.4.3 Gewerbebereich Alter Bahnhof .....	41
3.4.4 Gewerbegebiet Talstraße .....	42
3.4.5 Gewerbegebiet Kupferberg.....	44
3.4.6 Gewerbegebiet Niederklüppelberg.....	45
3.4.7 Gewerbegebiet Biesenbach .....	47
3.4.8 Gewerbegebiet Egerpohl .....	48
3.4.9 Gewerbegebiet Niedergaul .....	50
3.4.10 Gewerbestandort Leiersmühle .....	51
3.4.11 Gewerbegebiet Lenneper Straße.....	52
3.5 ORTSTEILE.....	54
3.6 ZUSAMMENFASSUNG.....	55
<b>4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON   VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>57</b>
4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN.....	58
4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....	61

4.3	ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....	64
4.4	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW .....	65
4.5	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES .....	68
4.6	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....	71
4.6.1	Gewerbegebiet Hämmern.....	71
4.6.2	Gewerbegebiet Klingsiepen.....	72
4.6.3	Gewerbegebiet Alter Bahnhof.....	72
4.6.4	Gewerbegebiet Talstraße.....	73
4.6.5	Gewerbegebiet Kupferberg .....	74
4.6.6	Gewerbebereich Niederklüppelberg.....	74
4.6.7	Gewerbebereich Biesenbach.....	75
4.6.8	Gewerbebereich Egerpohl.....	75
4.6.9	Gewerbebereich Niedergaul.....	76
4.6.10	Gewerbegebiet Leiersmühle.....	76
4.6.11	Gewerbegebiet Lenneper Straße .....	77
4.6.12	Zusammenfassung.....	78
4.7	ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....	79
<b>5.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u></b> .....	<b>81</b>
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....	81
5.2	UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	84
5.3	UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN.....	85

## Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO.....	12
---------	--	----

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Wipperfürth (Kernstadt).....	23
Karte 2:	Quartierseinteilung des Zentralen Versorgungsbereiches .....	30
Karte 3:	Nutzungsstruktur Mischgebiet Gladbacher Straße .....	37
Karte 4:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hämmern.....	39
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Klingsiepen.....	40
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Alter Bahnhof.....	42
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Talstraße .....	43
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kupferberg .....	45
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Niederklüppelberg .....	46
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Biesenbach .....	48
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Egerpohl.....	49
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Niedergaul.....	50
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Leiersmühle .....	52
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lenneper Straße .....	53
Karte 15:	Nutzungsstruktur Ortskern Ohl .....	55
Karte 16:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Wipperfürth.....	67
Karte 17:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich .....	71
Karte 18:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Alter Bahnhof.....	73
Karte 19:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbebereich Egerpohl .....	76
Karte 20:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbegebiet Lenneper Straße.....	78
Karte 21:	Übersicht der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Wipperfürth und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen.....	80



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Mit Datum vom 10.01.2018 beauftragte die Hansestadt Wipperfürth das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Hansestadt Wipperfürth. Anlass für diese Untersuchung ist die zunehmende Zahl von Anfragen insbesondere zur Einrichtung von Wettbüros. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Auch die Baurechtsnovelle 2013 hat hier keine Änderung hervorgebracht, obwohl ein Konfliktpotenzial mit dem Glücksspielstaatsvertrag und den Ausführungsgesetzen (Gewerberecht) besteht und hier möglicherweise eine Anpassung sinnvoll gewesen wäre.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich als Folge eines bereits in Gang gekommenen Trading-Down-Prozesses vermehrt in bestimmten Stadtbereichen ansiedeln.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadt-

---

<sup>1</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.3.2004, Az. 7 A 3622/03.

gebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*<sup>2</sup> betreiben.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebieten, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>3</sup> - allerdings nicht unmöglich<sup>4</sup>. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>5</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>6</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Im Rahmen dieses Konzeptes werden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Wipperfürth erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Wipperfürth.

---

<sup>2</sup> "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn. 101.

<sup>4</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

<sup>5</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn. 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>6</sup> "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.



Eine **gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für die Hansestadt Wipperfürth zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für Politik und Verwaltung darzustellen.

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

**Bauplanungsrechtlich** findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 1977, allerdings ohne weitere Spezifizierung, auch im § 4a BauNVO. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein<sup>7</sup>.

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidungen gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> In Bebauungsplänen, die auf der BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

<sup>8</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.

#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros<sup>9</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>,
- Varietés<sup>11</sup>, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Festhallen / Hochzeitssäle und vergleichbare Einrichtungen.

#### Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>13</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)<sup>14</sup>.

#### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter<sup>15</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

---

<sup>9</sup> In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

<sup>10</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>11</sup> Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

<sup>12</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

<sup>13</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>14</sup> Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.

<sup>15</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schiessanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen<sup>16</sup>.

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>17</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>18</sup>.

### 2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und "Rotlichtangeboten"

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und da-

---

<sup>16</sup> Während der VGH Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb" definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte ansieht, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

<sup>17</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

<sup>18</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.

her bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

**Spielhallen** gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>19</sup>

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"<sup>20</sup>.

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Hiervon zu unterscheiden sind die reinen **Wettannahmestellen**, in denen Wetten zwar platziert werden können, aber keine weiteren Angebote bestehen. Wettbüros sind demgegenüber, außer mit der Wettannahme, auch mit Aufenthaltsmöglichkeiten, ggf. Getränkeangebot sowie der Übertragung von Sportveranstaltungen, auf die gewettet werden kann, ausgestattet. Dementsprechend dienen Wettbüros, neben der Platzierung von Wetten, vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der

---

<sup>19</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>20</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>21</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wetsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>22</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>23</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

**Billardclubs** stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

**Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés** sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und an Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Daher sind diese mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um eine gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

**Festhallen und Hochzeitssäle**, die ausschließlich für Großveranstaltungen – wie Hochzeiten, besondere Events u.ä. – genutzt werden, über diese Veranstaltung hinaus aber nicht aktiv betrieben werden (z.B. keine veranstaltungsunabhängige Gastronomie anbieten), sind ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Zu diese Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtung

---

<sup>21</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>22</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>23</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

gen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtenm Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen – z.B. in Gewerbegebieten – realisiert werden.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>24</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>25</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>26</sup>.

- **Varietés**<sup>27</sup> sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

<sup>25</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>26</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>27</sup> Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>29</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>30</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>31</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

---

<sup>28</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>29</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.

<sup>31</sup> Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00



Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen, stört.

Die mangelnde Integration setzt sich zudem in einer sozio-kulturellen Dimension fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings im Unterschied zu Spielhallen zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit dahingehend ergeben können, als die Besucher von Wettbüros sich gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können.

**Diskotheken und Veranstaltungshallen** können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehrsaufkommens und der Nutzungszeiten ein erhebliches Störpotenzial (An- und Abfahrten, Aufenthalt der Gäste auf der Straße, Veranstaltungslärm) entfalten. Sie sind daher in geschlossenen Siedlungsbereichen nur mit großen Schwierigkeiten unterzubringen.

**Bars, Varietés, Swingerclubs und vergleichbaren Nutzungen** ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Be-

einträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, sodass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

### 2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird

über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

#### **2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten**

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

*"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

*(2) Zulässig sind*

*1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*

*2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

*4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

*5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*

*6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*

*7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.*

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>32</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>33</sup>. Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>34</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt<sup>35</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf

---

<sup>32</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>33</sup> ebenda

<sup>34</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>35</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>36</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>37</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>38</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>39</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>40</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung bisher keine Differenzierung vorgenommen worden.

---

<sup>36</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>37</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

<sup>38</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>40</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>41</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet – entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>42</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>42</sup> So z.B. Bayrischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>43</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>44</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>45</sup>.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>46</sup>.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebietes widersprechen". Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebietes oder benachbarter Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagungsgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a.

---

<sup>44</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>45</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>46</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>47</sup>.

**Städtebauliche Gründe** zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden,
- das Vorhaben kann die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen.

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Bekämpfung der Spielsucht oder vergleichbare Gründe reichen nicht aus und sind zur Begründung eines Ausschlusses von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten auf der kommunalen Ebene auch nicht zulässig, da die entsprechenden Regelungskompetenzen in die Zuständigkeit des Bundes- oder Landesrechtes fallen.

#### **2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)**

Auch wenn die Ziele<sup>48</sup> des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

---

<sup>47</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

<sup>48</sup> § 1 Ziele, Glücksspiel als öffentliche Aufgabe: (1) Ziele des Gesetzes sind gleichrangig

1. das Entstehen von Glücksspielsucht und Wertsucht zu verhindern und die Voraussetzungen für eine wirksame Spielsuchtbekämpfung zu schaffen,
2. durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie der Entwicklung und Ausbreitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten entgegenzuwirken,
3. den Jugend- und den Spielerschutz zu gewährleisten,



### **§ 16 AG GlüStV NRW**

*(3) Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen (Verbot der Mehrfachkonzessionen); ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden. Die Spielhalle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden; dabei soll regelmäßig der Mindestabstand nach Satz 1 zu Grunde gelegt werden. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe zum Mindestabstand nach Satz 1, zweiter Halbsatz, und 2 abweichen. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.*

*(4) Von der äußeren Gestaltung der Spielhalle darf keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen. Durch eine besonders auffällige Gestaltung darf kein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden.*

### **§ 18 AG GlüStV NRW**

*Spielhallen dürfen nur nach Erteilung einer Erlaubnis nach § 24 Absatz 1 Glücksspielstaatsvertrag in Verbindung mit § 16 betrieben werden. Die Übergangsfristen in § 29 Absatz 4 Glücksspielstaatsvertrag sind zu beachten. Die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen, für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist.*

Zusammenfassend formuliert das Ausführungsgesetz folgende Anforderungen an Spielhallen:

- Mehrfachspielhallen sind nicht zulässig (§ 16 Abs. 3 Satz 1);
- Spielhallen sollen zueinander einen Mindestabstand von 350m Luftlinie einhalten (§ 16 Abs. 3 Satz 1);

- 
4. sicherzustellen, dass Glücksspiele ordnungsgemäß durchgeführt, die Spieler vor betrügerischen Machenschaften geschützt und die mit Glücksspielen verbundene Folge- und Begleitkriminalität einschließlich der Geldwäsche abgewehrt werden,
  5. den Gefahren für die Integrität des sportlichen Wettbewerbs bei der Veranstaltung und dem Vertrieb von Sportwetten vorzubeugen sowie
  6. einen sicheren und transparenten Spielbetrieb zu gewährleisten.

- Ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie soll auch zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschritten werden<sup>49</sup> (§ 16 Abs. 3 Satz 2);
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 3);
- Die äußere Gestaltung darf keine Werbung für den Spielbetrieb erzeugen (§ 16 Abs. 4);
- Als Bezeichnung ist lediglich das Wort "Spielhalle" zulässig (§ 16 Abs. 5).

Die Mindestabstandsregelung zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe Regelung gilt lt. § 18 nicht für Spielhallen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehen und eine Erlaubnis nach § 33 i Gewerbeordnung haben. Diese Einrichtungen können sich daher auch nach dem Auslaufen der bestehenden Genehmigungen zum 30.06.2017 auf den Bestandsschutz berufen, sofern nicht andere Bestimmungen – z.B. die Mindestabstandsregelung zwischen Spielhallen – dem entgegenstehen.

### **2.1.5 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW)**

Die Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW) vom 11.12.2008 regelt die Zulässigkeit von Glücksspielen und Wettvermittlungen in Nordrhein-Westfalen. Von Bedeutung sind insbesondere die folgenden Regelungen:

#### ***§ 16 GlüSpVO NRW***

*Die Anzahl der Annahmestellen im Sinne des § 5 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag in Verbindung mit § 10 Absatz 4 des Glücksspielstaatsvertrages ist auf 3.910 begrenzt.*

#### ***§ 17 GlüSpVO NRW***

*(1) Die Annahmestellen sollen bezogen auf die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 Satz 1 Glücksspielstaatsvertrag bedarfsgerecht verteilt sein. Von einem Bedarf ist in der Regel auszugehen, wenn die Zahl von 3 500 Einwohnerin-*

---

<sup>49</sup> Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

nen und Einwohner pro Annahmestelle bezogen auf eine Gemeinde nicht unterschritten wird. Bei Unterschreiten ist der Bedarf gesondert darzulegen.

Dabei sind insbesondere

1. die räumliche Entfernung der Annahmestellen zueinander und
2. die unmittelbare Nachbarschaft der Annahmestelle zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe zu berücksichtigen.

Wird im Falle der Nummer 1 eine räumliche Entfernung von 200 Metern Luftlinie unterschritten, ist für die Erteilung einer Erlaubnis der Nachweis der Erforderlichkeit anhand der prognostizierten Kundenströme und der übrigen Versorgung des Einzugsgebietes mit öffentlichen Glücksspielen zu erbringen. Im Falle der Nummer 2 sind zusätzlich zur Gewährleistung des Jugendschutzes gemäß § 1 Satz 1 Nummer 3 Glücksspielstaatsvertrag Vorkehrungen zur Vermeidung von Anreizwirkungen auf Kinder und Jugendliche zu treffen.

#### ***S 22 GlüSpVO NRW***

*(1) Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettvermittlungsstellen darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet.*

Damit setzt die Glücksspielverordnung auch für Wettvermittlungsstellen (d.h. Wettbüros) einen Mindestabstand sowohl untereinander als auch zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe fest. Diese Mindestabstände sind allerdings nicht – wie bei Spielhallen – als verbindliche Vorgaben zu sehen, sondern lösen zunächst nur einen speziellen Prüfungsbedarf hinsichtlich der Erforderlichkeit der Einrichtung aus,

Die Mindestabstandsregelungen zu Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe werden allerdings in einem Urteil des VG Köln vom 09.01.2015 bzw. vom 19.06.2015<sup>50</sup> hinsichtlich ihrer rechtlichen Grundlagen in Zweifel gezogen. Das VG weist darauf hin, dass für diese Regelung eine gesetzliche Ermächtigung fehlt, da der Glücksspielstaatsvertrag keine Regelungen zu Mindestabständen von Wettvermittlungsstellen trifft und damit keine Rechtsgrundlage für Mindestabstandsrege-

---

<sup>50</sup> VG Köln, Az.9 L 1902/14 v. 09.01.2015; VG Köln, Az. 9 K 5923/14 v. 19.06.2015.

lungen nach § 22 GlüSpVO NRW gegeben seien. Gemäß dieser Entscheidung wären zwar die Mindestabstandsregelungen für Wettvermittlungsstellen untereinander, nicht aber zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe zulässig. Dieses Urteil wurde mit einem Urteil des OVG Münster vom 30.03.2017 bestätigt<sup>51</sup>.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände

- zwischen den Spielhallen,
- zwischen Spielhallen und Schulen/ Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege,
- zwischen Wettannahmestellen

werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften, nach denen nur in bestimmten Gebieten Vergnügungsstätten, also auch Spielhallen, überhaupt zulässig sind, die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu ausschließlich durch die gewerberechtlichen Bestimmungen geregelt.

Dies kann dann Probleme aufwerfen, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen und der Abstandsregelungen des AG GlüStV NRW nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen bestehen, an denen sie städtebaulich eigentlich unerwünscht sind (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das AG GlüStV NRW deutlich beschränkt werden<sup>52</sup>. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seinen Inhalten integrieren muss.

---

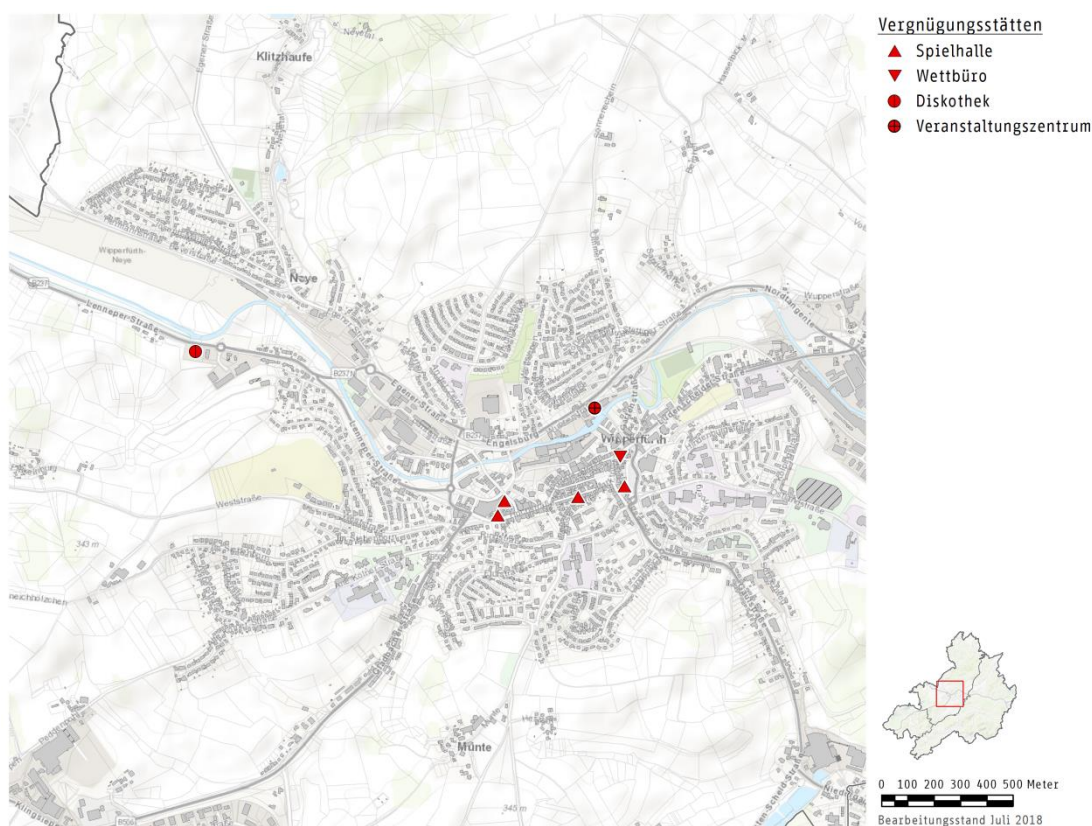
<sup>51</sup> OVG Münster, Beschluss vom 03.03.2017, Az.: 4 B 919/16.

<sup>52</sup> Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 07.08.2013, Az. 10 A 1969/12, Rn 4 juris.de.

### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Wipperfürth wurden im Februar und im März 2018 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Wipperfürth (Kernstadt)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

#### 3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Wipperfürth zeigt hinsichtlich der Zahl der **Spielhallen** eine vergleichsweise geringe Besetzung. Zum Zeitpunkt der Erhebung im Frühjahr 2018 wurden insgesamt vier Spielhallen an vier Standorten identifiziert, dies entspricht einem Wert von 5.343 Einwohnern je Spielhalle. Mittlerweile wurde eine Spielhalle geschlossen, so dass sich der Bestand auf drei reduziert und sich der Wert auf 7.324 Einwohner je Spielhalle verändert. Der bundesdeutsche Durch-

schnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt eine mittlerweile deutlich unterdurchschnittliche Besetzung von Wipperfürth. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch mit weiterem Ansiedlungsinteresse gerechnet werden muss; in anderen Städten finden sich erheblich höhere Durchschnittswerte.

Standortmäßig orientieren sich die bestehenden Spielhallen auf die Innenstadt. Dabei findet sich nur eine Spielhalle im eigentlichen Zentrumsbereich, die übrigen drei Spielhallen finden sich in Randlagen der Innenstadt.

Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft ändert.

Derzeit findet sich nur ein **Wettbüro** in Wipperfürth, das seinen Standort ebenfalls am Rande des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Altstadt hat.

An weiteren Vergnügungsstätten besteht in Wipperfürth lediglich eine **Diskotheek/Eventlokal**<sup>53</sup>, das sich in einer Randlage zur Innenstadt in einem gewerblich genutzten Bereich befindet. Eine vormals im Ortsteil Ohl bestehende **Nachtbar** – u.U. verbunden mit einer Bordellnutzung – ist mittlerweile geschlossen. Das Veranstaltungszentrum „Alte Drahtzieherei“ am nördlichen Rand der Innenstadt ist keine Vergnügungsstätte, sondern stellt eine kulturelle Einrichtung dar<sup>54</sup>.

**Andere Vergnügungsstätten** – Festhallen, Billardsalons, Bars/ Varietés, Swingerclubs u. dgl. – befinden sich derzeit nicht in Wipperfürth.

In den bestehenden Gewerbegebieten findet sich derzeit mit Ausnahme der Diskothek keine einzige Vergnügungsstätte. Im Zuge der oben erwähnten Neuorientierung der Standortpolitik werden aber auch die Gewerbegebiete als potenzieller Standort für Spielhallen Interesse hervorrufen. Darüber hinaus können sie vor allem im Rah-

---

<sup>53</sup> Das Lokal wird in der Zusammenstellung der Hansestadt Wipperfürth als Diskothek benannt. Die homepage ([www.kesselhaus.de](http://www.kesselhaus.de)) weist darauf hin, dass der Club (Selbstbezeichnung) oder Teilräume auch für private Veranstaltungen gemietet werden kann.

<sup>54</sup> Auch wenn dort Veranstaltungen stattfinden, die in vergleichbarer Form in einer Vergnügungsstätte wie einer Diskothek oder einem Eventzentrum stattfinden, wird aus dieser Einrichtung damit nicht automatisch eine Vergnügungsstätte. Entscheidend für die Klassifizierung ist die eigentlichen Zweckbestimmung der Einrichtung.

men eines Umbaus leerstehender Bestandsimmobilien auch für andere Vergnügungsstätten – z.B. Festhallen – in Frage kommen.

### **3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND IHRES UMFELDES**

Die vier Spielhallen in Wipperfürth sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – der in weiten Teilen identisch ist mit der Altstadt von Wipperfürth – lokalisiert. Hier befindet sich auch das (bislang) einzige Wettbüro. Die Bewertung der untersuchten Vergnügungsstättenstandorte in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld.

#### **3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen**

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind folgende Aspekte zu beurteilen:

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle

in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Foto 3/ Foto 4).



Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzt Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldersituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### 3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Wipperfürth

Für Wipperfürth liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 vor<sup>55</sup>. Dieses Konzept definiert als zentralen Versorgungsbereich einen relativ großen Bereich, dessen Begrenzungen wie folgt definiert sind:

- Im Norden die B 237n;
- im Westen ebenfalls die B 237n;
- im Süden der Verlauf der Ringstraße;

<sup>55</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (Bearb.: Corinna Küpper), Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wipperfürth, Köln Mai 2006.

- Im Osten eine eher komplizierte Abgrenzung, die sich eher an Grundstücksgrenzen als an Straßenverläufen orientiert und zunächst entlang des Surgères-Platzes verläuft, dann nach Osten abbiegt, um den bestehenden Edeka-Markt einzubinden, im Weiteren östlich der Polizeiwache und westlich des Postbank-Finanzcenters verläuft und sich dann zur B 237 erstreckt.

Diese Abgrenzung ist eher großzügig ausgefallen und dient offenbar auch dazu, einerseits dezentrale Einzelhandelsstandorte – wie den erwähnten Edeka-Markt am Surgères-Platz, aber auch andere Standorte westlich der eigentlichen Innenstadt – zu integrieren, andererseits potenzielle Entwicklungsbereiche für eine zukünftige Expansion der zentralen Lagen einzubeziehen. Dabei schließt diese Abgrenzung auch größere industriell genutzte Bereiche – vor allem das Radium-Lampenwerk nördlich der eigentlichen Innenstadt – mit ein.

Städtebaulich lässt sich die Altstadt bzw. Innenstadt von Wipperfürth deutlich am Stadtgrundriss ablesen und in ihrer Begrenzung von der Unteren Straße im Norden und Westen, der Hochstraße im Süden und dem Marktplatz im Osten beschreiben.

Damit ist die Altstadt nur ein kleiner Teilbereich des gesamten Versorgungsbereiches. Dies ist nicht zuletzt daraus begründet, dass die eigentliche Altstadt sehr kleinteilig angelegt ist und in diesem Bereich zwar kleine Fachgeschäfte ihren Platz finden, aber kein ausreichender Raum für größere Einzelhandelsnutzungen gegeben ist. Dementsprechend sind entsprechende Ansiedlungen – vor allem des Lebensmitteleinzelhandels – außerhalb des historischen Umgriffs zu finden; zu nennen sind insbesondere

- der Edeka-Supermarkt östlich des Surgères-Platzes,
- der REWE-Supermarkt an der Radiumstraße und
- der Aldi-Discountermarkt an der Radiumstraße/ Ecke B 237n.

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 wurde die Einzelhandelssituation in Wipperfürth wie folgt charakterisiert:

- Enge Nachbarschaft von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und ergänzenden öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in der Stadtmitte;
- Strukturprobleme im Einzelhandel auf Grund (zu) kleiner Flächenparzellen;

- Nachteilige hohe Ausdehnung des Geschäftsbereiches in Ost-West-Richtung;
- Hohe Verkehrsbelastung in den Einkaufsstraßen, vor allem in der Unteren Straße und Hochstraße, dadurch eingeschränkte Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten;
- Kein durchgehend attraktiver Geschäftsbesatz;
- Vergleichsweise hohe Leerstandquote insbesondere in der Altstadt;
- Städtebauliche Mängel durch geringe Aufenthaltsqualität, hohe Verkehrsbelastung, unattraktive Flächenzuschnitte und unzureichende Instandhaltung/ Renovierung der Gebäude.

In einer aktuellen Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzeptes wird konstatiert, dass sich die Situation in der Innenstadt von Wipperfürth eher noch verschlechtert hat. So wird ein deutlicher Zentralitätsverlust mit einem Rückgang der Betriebszahlen und Verkaufsflächen um 26% und des Umsatzes um 19% seit 2006 festgestellt. Aufgegeben haben vor allem Fachgeschäfte mit anspruchsvollem Angebot<sup>56</sup>. Die Basisversorgung vor allem des Lebensmitteleinzelhandels ist allerdings nach wie vor gegeben und wird durch unmittelbar bevorstehende Investitionen eher noch gestärkt.

Der Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches bleibt in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Übrigen unverändert.

Ausgehend von diesem Konzept wurde in den Jahren 2010 bis 2012 ein Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt von Wipperfürth erarbeitet<sup>57</sup>. Das Konzept baut auf der Analyse des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 auf, analysiert insbesondere städtebauliche Defizite sowie Verbesserungsmöglichkeiten in der Innenstadt und schlägt konkrete Maßnahmen zur städtebaulichen Verbesserung kritischer Bereiche vor. Mit diesen Maßnahmen sollen vor allem die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches verbessert werden.

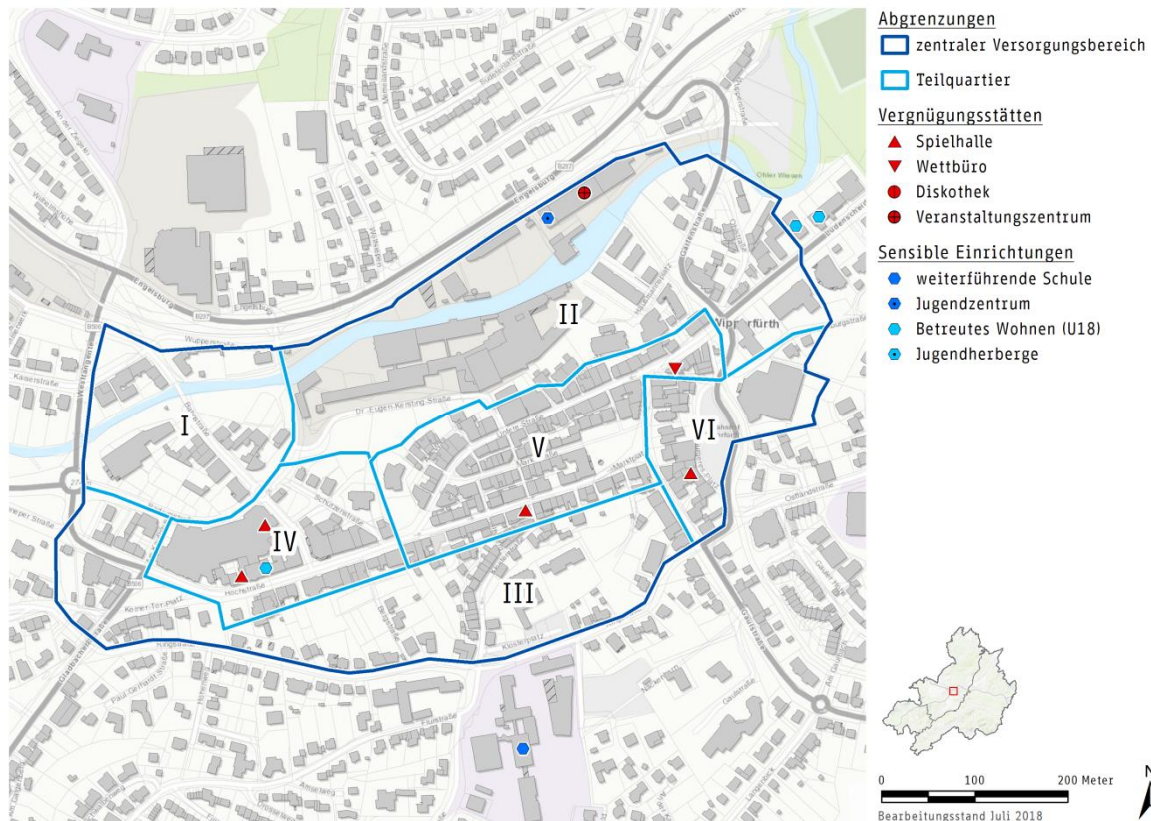
---

<sup>56</sup> Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung, Standortbestimmung des Einzelhandels der Hansestadt Wipperfürth, Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth am 13.06.2018.

<sup>57</sup> Planungsgruppe MWM, Büro für Städtebau und Verkehrsplanung, Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (InHK) Hansestadt Wipperfürth, Aachen, September 2012.

Für die nachfolgende städtebaulich-funktionale Analyse wird daher der zentrale Versorgungsbereich in unterschiedliche Teilquartiere mit jeweils spezifischer Nutzungsstruktur und spezifischer Identität unterteilt und die einzelnen Quartiere nachfolgend beschrieben (vgl. Karte 2):

**Karte 2: Quartierseinteilung des Zentralen Versorgungsbereiches**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfurth

**Teilquartier I:** Dieses Quartier umfasst einen Bereich, der durch die Umgehungsstraße, die B 237 und die Radiumstraße abgegrenzt ist und sich am westlichen Rand der Innenstadt befindet. Die Nutzung wird neben dem Aldi-Discountermarkt durch einzelne Wohngebäude sowie Dienstleistungsnutzungen bestimmt; einen großen Teil des Bereiches nehmen allerdings der Flusslauf der Wupper und die begleitenden Grünflächen ein.

Städtebaulich wird der Bereich in erster Linie durch die Grünflächen an der Wupper bestimmt, die bauliche Nutzung tritt demgegenüber eher zurück. In der Summe ist

hier ein vergleichsweise attraktiver Bereich gegeben, der allerdings durch die Parkflächen des Discounters negativ beeinflusst wird.

**Teilquartier II:** Dieses Quartier im nördlichen Bereich der Innenstadt wird von dem Werk der Radium AG dominiert. Die Abgrenzung ist im Norden durch die Umgehungsstraße, im Westen durch die Radiumstraße, im Süden durch die Bauflucht nördlich der Unteren Straße und im Osten durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bestimmt. Nutzungsmäßig dominiert das Werk Radium, am nördlichen Rand befindet sich mit der Alten Drahtzieherei – vormals ebenfalls Bestandteil des Radium-Komplexes – ein Veranstaltungszentrum, der östliche Bereich des Quartiers setzt sich aus der Kirche, verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen, Wohnnutzungen sowie der Polizeiwache und dem Postbank-Finanzcenter zusammen.

Städtebaulich wird dieser Bereich im Westen durch die industriellen Baukörper des Radium-Werkes bestimmt, der östliche Teil ist städtebaulich eher undefiniert und weist keine eindeutige Struktur auf, ist auch nutzungsstrukturell durch eine eher heterogene Mischung bestimmt.

**Teilquartier III:** Dieses Teilquartier umfasst die Bereiche südlich der Altstadt; die Abgrenzung wird im Norden von der Bauflucht nördlich der Hochstraße und südlich durch die Ringstraße bestimmt; die östliche Abgrenzung wird durch die Gaulstraße gebildet.

Nutzungsstrukturell wird dieser Bereich durch Wohnnutzungen dominiert, denen lediglich einzelne Dienstleistungsnutzungen – vor allem an der Gaulstraße – untergemischt sind. Städtebaulich ist dieser Bereich durch die ansteigende Höhenlage und durch die Gebäude des ehemaligen Klosters auf der Höhe bestimmt und hat eher den Charakter eines aufgelockerten Wohnbereiches.

**Teilquartier IV:** Dieser Bereich – abgegrenzt durch die Straße „Am Kaufhaus“ im Westen, die Radiumstraße im Norden, einen Fußweg zwischen Schützenstraße und Untere Straße im Westen und die Bauflucht nördlich der Hochstraße im Norden – stellt sich als eine Art Innenstadt-Ergänzungsgebiet für die Altstadt (Teilquartier V) dar. Entlang der Hochstraße findet sich ein fast durchgängiger Besatz von Einzel-

handels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen; südlich der Hochstraße dominiert der REWE-Komplex mit der zugeordneten Passage. Westlich der Schützenstraße schließlich finden sich einzelne Wohngebäude.

Funktional stellt dieser Bereich eine Erweiterung der eigentlichen Innenstadt dar. Städtebaulich wird der Bereich durch die geschlossene Baufront an der Hochstraße bestimmt, während im rückwärtigen Bereich an der Bahnstraße eher eine aufgelöste Baustruktur zu finden ist. In der Summe ist dieser Bereich aber von einer guten städtebaulichen Qualität.

In diesem Bereich befinden sich zwei Spielhallen in engem räumlichen Zusammenhang.

### Spielhalle Bahnstraße 3 b-d

Foto 5: Spielhalle Bahnstraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 6: Spielhalle Bahnstraße



Quelle: eigenes Foto

- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Lage im zentralen Versorgungsbereich außerhalb der Altstadt
- Lage in einer Passage, von außen nicht einsehbar
- Umfeldnutzung: Einzelhandel, Wohnen in den Obergeschossen
- Zweite Spielhalle in unmittelbarer Nähe
- Unzulässige Bezeichnung (Casino)
- Auffällige/ aggressive Außengestaltung

## Spielhalle Hochstraße 50

Foto 7: Spielhalle Hochstraße 50



Quelle: eigenes Foto

Foto 8: Spielhalle Hochstraße 50



Quelle: eigenes Foto

- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Zugänge von Passage und Hoher Straße
- Umfeldnutzung: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in Obergeschossen
- Dezentere Außengestaltung, städtebaulich integrationsfähig
- Auffällige Werbung
- Unzulässige Bezeichnung
- Andere Spielhalle in unmittelbarer Umgebung

**Teilquartier V:** Dieser Bereich umfasst die eigentliche Altstadt mit den zentralen Achsen Untere Straße, Marktstraße sowie Hochstraße und wird im Norden und Süden jeweils durch die Baufluchten entlang dieser Straßen begrenzt; im Westen bildet der erwähnte Fußweg die Grenze, im Osten stellt der Straßenverlauf Gaulstraße/Marktplatz die Grenze dar.

Städtebaulich ist dieser Bereich eindeutig durch denkmalgeschützte Bausubstanz im klassischen Bergischen Stil (Fachwerk und Schiefer) bestimmt und wird auch im Innenstadtentwicklungskonzept als gestalterisch wertvoller Bereich definiert. Nutzungsstrukturell ist dies der Haupteinkaufsbereich mit einer Vielzahl meist kleiner Geschäfte in den Erdgeschossen, ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen, mit einer Konzentration in der Unteren Straße, während die Hochstraße

in stärkerem Maße durch Wohnnutzung bestimmt ist und vor allem in der Erdgeschosszone eine gewisse Häufung von Leerständen erkennen lässt.

In diesem Bereich befinden sich eine Spielhalle in der Hochstraße und ein Wettbüro in der Unteren Straße/ Lüdenscheider Straße.

### Spielhalle Hochstraße 13

Foto 9: Spielhalle Hochstraße 13



Quelle: eigenes Foto

Foto 10: Spielhalle Hochstraße 13



Quelle: eigenes Foto

- Einzelspielhalle im Erdgeschoss
- Zentrale Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches
- Lage innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung Wipperfürth-Altstadt
- Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft
- Auffällige Fenstergestaltung aber zurückhaltende Werbung



## Wettbüro Lüdenscheider Straße 2

Foto 11: Wettbüro Lüdenscheider Straße 2



Quelle: eigenes Foto

Foto 12: Wettbüro Lüdenscheider Straße 2



Quelle: eigenes Foto

- Lage im zentralen Versorgungsbereich am Beginn der Altstadt
- Lage im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Wipperfürth-Altstadt
- Umfeldnutzung: Wohnen in Obergeschossen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der unmittelbaren Umgebung
- Aggressive Außengestaltung und Werbung

**Teilquartier VI:** Dieses Teilquartier besteht aus dem Busbahnhof, dem westlich angrenzenden Edeka-Markt sowie der Bauflucht zwischen Busbahnhof und Marktplatz. Die Nutzung ist neben dem Einzelhandelskomplex des Edeka-Marktes vor allem durch eine kleinteilige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Bauflucht zwischen Busbahnhof und Marktplatz bestimmt. Eine wichtige Funktion, auch als "Eingang" in die Stadt, nimmt der Busbahnhof wahr.

Die städtebauliche Qualität ist eher durchschnittlich und wird der Funktion des Bereiches als wichtiger Knotenpunkt in der Innenstadt nicht gerecht. Vor allem der Baukörper westlich des Surgères-Platzes zwischen Marktplatz und Busbahnhof ist von eher geringer städtebaulicher Qualität, während die westliche Bauflucht – nicht zuletzt auf Grund der bestehenden Begrünung – sich deutlich besser darstellt. Nicht zufällig wird der Bereich auch im Innenstadtentwicklungskonzept als dringend aufwertungsbedürftig beschrieben. Eine Neugestaltung des Platzes im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes ist für die Jahre 2020/2021 vorgesehen.

### **3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER SONSTIGEN EINZELHANDELSGEPRÄGTEN BEREICHE ALS POTENZIELLE ANSIEDLUNGSSTANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN**

Neben dem zentralen Versorgungsbereich existieren in Wipperfürth noch drei weitere Bereiche, die durch eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen bzw. durch eine enge Mischung unterschiedlicher Nutzungen bestimmt sind. Dies sind:

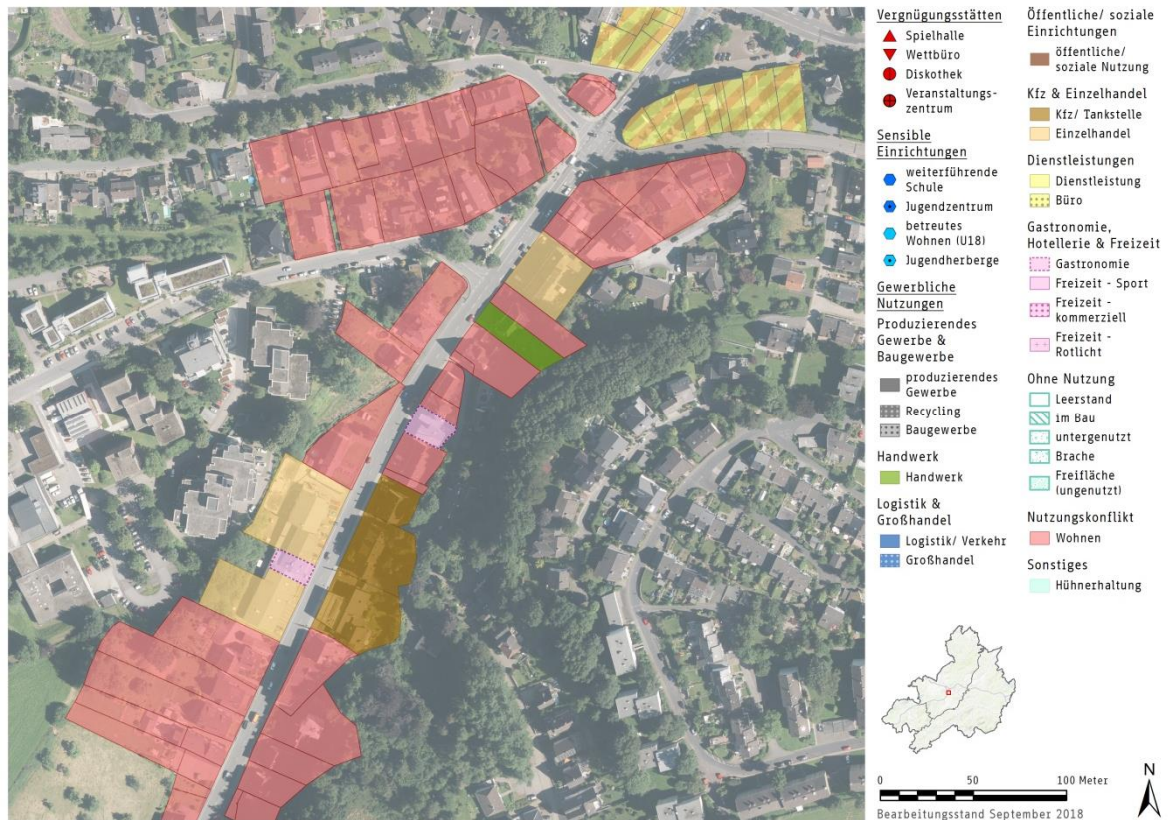
- Der Bereich des ehemaligen Bahnhofes am westlichen Rand der Innenstadt von Wipperfürth;
- Der Straßenzug der B 506/ Gladbacher Straße von der Innenstadt (Kölner-Tor-Platz) bis etwa zur Agentur für Arbeit;
- Der Bereich Lenneper Straße am westlichen Ortsrand der Kernstadt von Wipperfürth.

Die Bereiche des Bahnhofes und der Lenneper Straße werden unter der Darstellung der Gewerbegebiete (Kap. 3.4.3 und 3.4.11) beschrieben. Der Bereich Gladbacher Straße wird nachfolgend dargestellt.

#### **3.3.1 Gladbacher Straße**

Bei dem Bereich Gladbacher Straße handelt es sich um den Straßenzug der Gladbacher Straße/ B 506 vom Kölner-Tor-Platz bis etwa zur Agentur für Arbeit. Der Bereich ist von einer eher gemischten Nutzung; wenn auch das Wohnen quantitativ dominiert, finden sich doch in dem benannten Bereich eine Reihe gewerblicher Nutzungen, die von Handwerksbetrieben, Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen zu verschiedenen gastronomischen Einrichtungen reichen. Diese Nutzungen finden sich nicht konzentriert, sondern über den genannten Bereich verteilt und in enger Nachbarschaft zum Wohnen.

Karte 3: Nutzungsstruktur Mischgebiet Gladbacher Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

In dieser Mischung verleihen sie dem Bereich den Charakter eines Mischgebietes, sodass nicht zentrenrelevante Vergnügungsstätten dort zulässig sein können. Räumlicher Entwicklungsspielraum findet sich in diesem Bereich zwar nicht, jedoch können sich solche Spielräume durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen und eine mögliche Nachnutzung durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen oder Wettbüros, ergeben.

### 3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON WIPPERFÜRTH

#### 3.4.1 Gewerbegebiet Hämmern

Das Gewerbegebiet Hämmern liegt knapp 3 km westlich der Kernstadt von Wipperfürth an der Verbindungsstraße nach Hückeswagen. Da dies auch den wichtigsten Weg von und zur A 1 darstellt, liegt der Standort damit an einer der exponiertesten Eingangsstellen nach Wipperfürth.

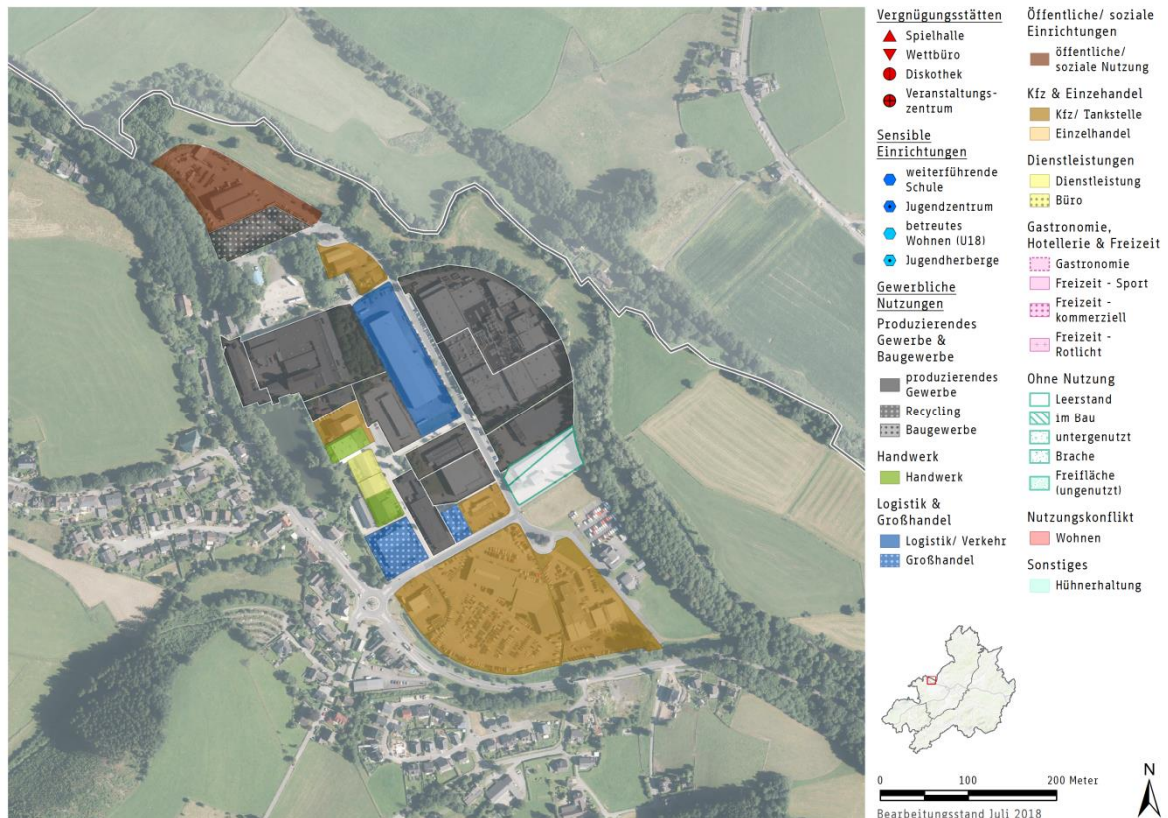
Der Standort hat eine Größe von rd. 16,7 ha und ist weitgehend besiedelt. Die Nutzung ist sehr heterogen und reicht von verschiedenen Industriebetrieben über Handwerksbetriebe, Kfz-Gewerbe, Großhandel, Dienstleistungen und Verkehrsgewerbe. Ein Schwerpunkt ist nicht zu erkennen; allerdings wirken die Betriebe des Kfz-Gewerbes insofern prägend, als dass sie direkt an der Gebietseinfahrt und an der Verbindungsstraße zwischen Wipperfürth und der Nachbarstadt Hückeswagen liegen und damit vor allem mit den auf Freiflächen abgestellten Gebrauchtwagen den ersten Eindruck und das Erscheinungsbild des Gebietes prägen. Einzelhandelnutzungen und Vergnügungsstätten sind derzeit im Gebiet nicht vorhanden.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form eines leerstehenden Gebäudes und eines derzeit für Abstellzwecke genutzten Grundstücks, das aber im Besitz des benachbarten Autohauses ist und diesem als Entwicklungsreserve dient.

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität. Die Gebäude sind im Allgemeinen zweckmäßig und in gutem Pflegezustand, weisen aber keine besonderen architektonischen Qualitäten auf. Negativ wird der Eindruck von den abgestellten Gebrauchtwagen der Kfz-Händler bestimmt, die direkt zur B 237 orientiert sind und den ersten Eindruck des Gebietes prägen.

Das Entwicklungspotenzial des Gebietes besteht in erster Linie in einer Funktion als gewerbliches Sammelgebiet für Betriebe unterschiedlicher Branchen und unterschiedlicher Ausrichtungen. Eine Profilierung ist nicht gegeben und erscheint auch zukünftig nicht sinnvoll. Für eine Verbesserung des Erscheinungsbildes sollte bei den bestehenden Autohäusern auf eine Abschirmung zur B 237 hingewirkt werden; allerdings dürfte dies den Interessen der Betriebe nach einer möglichst augenfälligen Präsentation ihrer Fahrzeuge entgegenstehen und wird daher nur schwer durchzusetzen sein.

Karte 4: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hämmern



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

### 3.4.2 Gewerbegebiet Klingsiepen

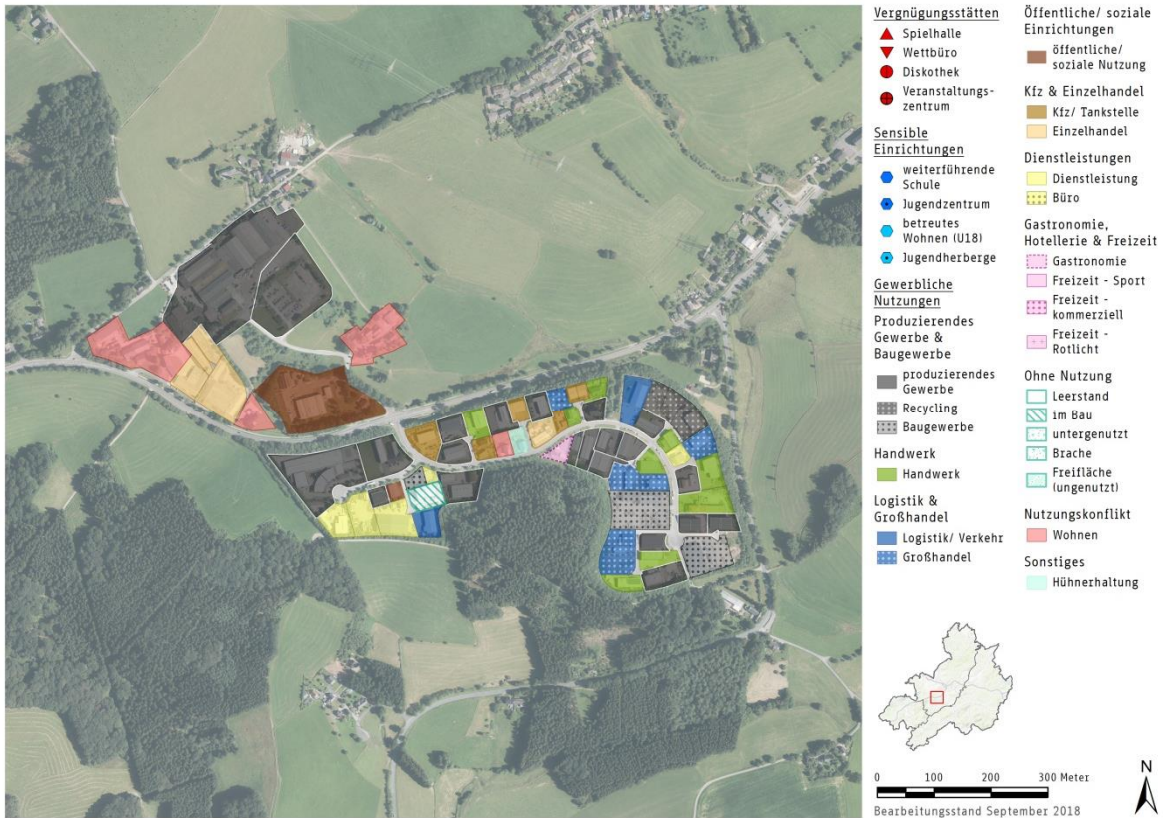
Das Gewerbegebiet Klingsiepen befindet sich südwestlich der Kernstadt von Wipperfürth, etwa 2,5 km von dieser entfernt. Das Gebiet besteht aus zwei Teilen nördlich und südlich der B 506. Beide Teile sind etwas von der B 506 abgesetzt, der südliche Teil ist teilweise auch durch eine Bepflanzung abgeschirmt.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 24,3 ha, davon entfallen auf den nördlichen Teil rd. 9,6 ha und auf den südlichen Teil rd. 14,7 ha. Beide Teilgebiete haben eine sehr unterschiedliche Struktur.

Der **nördliche Teilbereich** besteht nur aus wenigen Betrieben. Neben den Maschinenbauer HEW Kabel befindet sich dort ein Einrichtungshaus sowie eine Straßenmeisterei. Der übrige Teil des Standortes besteht aus Grünfläche bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Verteilung der Betriebe macht auch einen eher zufälligen Eindruck. Das städtebauliche Niveau ist durchschnittlich. Östlich des Bestands-

gebietes sind Flächen für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen vorgesehen.

**Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Klingsiepen**



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018, Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Der **südliche Teil** des Gebietes macht einen erheblich planmäßigeren Eindruck. Die Betriebe sind entlang einer Erschließungsstraße angeordnet, die im östlichen Teil durch verschiedene Stichstraßen auch dahinterliegende Grundstücke erschließt. Die Nutzungsstruktur wird durch Betriebe der Industrie und des Handwerks dominiert, daneben finden sich am Standort verschiedene Betriebe des Baugewerbes, des Kfz-Gewerbes und des Dienstleistungssektors. Das Gebiet hat jedoch einen deutlich industriell-handwerklichen Schwerpunkt. Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten existieren derzeit nicht, allerdings wurde eine Baugenehmigung für einen Feinkostladen mit einer Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> erteilt.

Das südliche Teilgebiet ist voll belegt, räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht gegeben, allenfalls wären Verdichtungsmöglichkeiten auf einzelnen, derzeit teilweise extensiv als Lagerflächen genutzten Grundstücken gegeben. Für das nördliche

Teilgebiet bestehen Überlegungen zur Ausweitung des Areals in westlicher Richtung. Hier sollte eine ähnliche Qualität angestrebt werden wie beim südlichen Teilgebiet.

### **3.4.3 Gewerbebereich Alter Bahnhof**

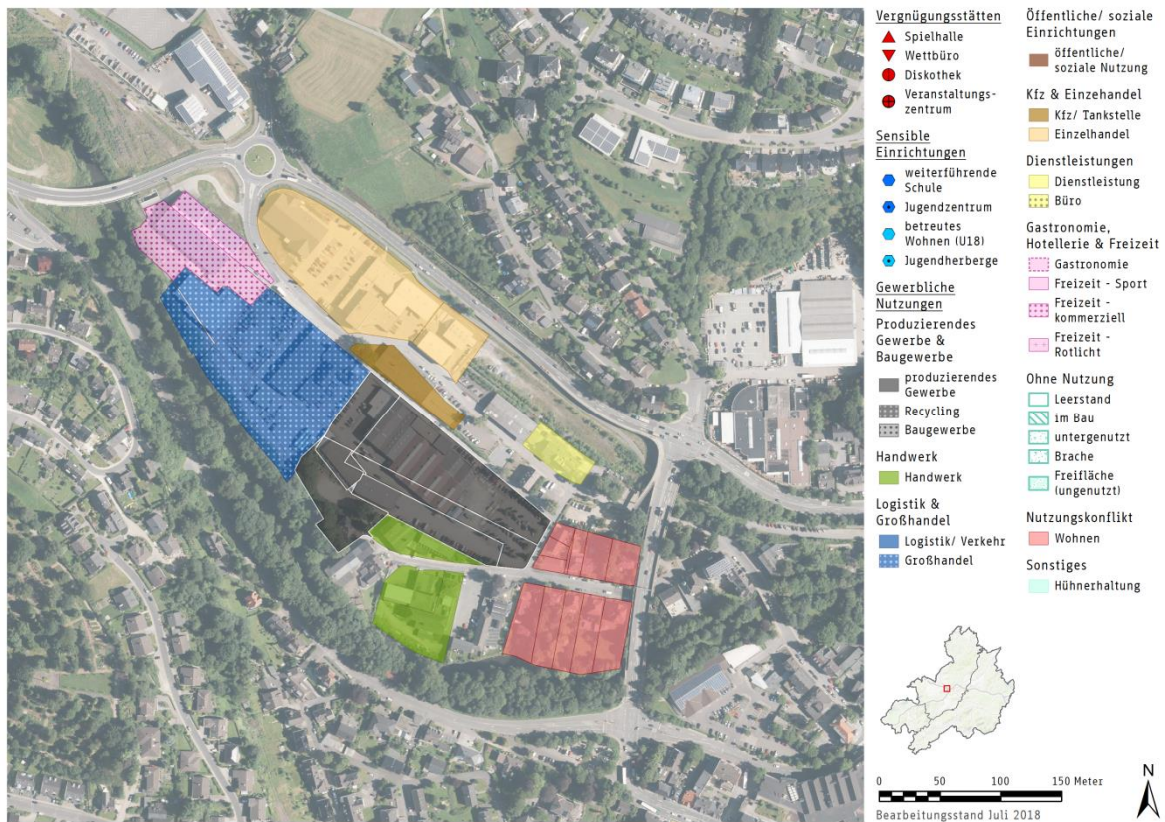
Bei dem Gewerbebereich Alter Bahnhof handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Bahnhofes Wipperfürth. Das Gelände ist mittlerweile von anderen Betrieben genutzt, es finden sich aber noch einzelne Bahngebäude, die teilweise ebenfalls gewerblich genutzt werden. Der Standort befindet sich unmittelbar westlich der Wipperfürther Innenstadt und hat eine Größe von rd. 7,2 ha.

Die Nutzung ist sehr heterogen. Neben einem größeren Industriebetrieb des Maschinenbaus (Verpackungsmaschinen) finden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe (Discounter, Gartencenter), ein Großhandel, eine Freizeiteinrichtung (Bowling-Center mit angeschlossener Gastronomie), ein Betrieb des Kfz-Gewerbes sowie mehrere Handwerksbetriebe. Die ehemaligen Bahngebäude stehen zum größten Teil leer, werden teilweise auch von einer Videothek und einem Dienstleistungsunternehmen genutzt.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in erster Linie in Form kleinerer ungenutzter Flächen nördlich des Bahngebäudes, die derzeit für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet werden. Darüber hinaus stellen die ehemaligen Bahngebäude ebenfalls ein Flächenpotenzial dar, bei dem sich aber eher ein Abriss und eine Neuordnung als eine weitere Nutzung der Gebäude empfiehlt.

Städtebaulich macht das Areal in der Summe einen eher ungeordneten Eindruck. Verschiedene Betriebe befinden sich als Nachnutzer in ehemaligen Bahngebäuden, die Erschließung ist nicht systematisch angelegt, sondern eher provisorisch an ehemaligen Bahnbetriebsgebäuden vorbei über das Bahngelände geführt und verläuft dem Augenschein nach auch über Betriebsgrundstücke. Die Qualität der Betriebsgebäude ist im besten Fall durchschnittlich, in verschiedenen Fällen aber schlecht. Während die dort ansässigen Betriebe wahrscheinlich eine solide wirtschaftliche Basis haben, ist das städtebauliche Niveau des Gebietes unzulänglich und vermutlich durch eine ungeordnete Nachnutzung zustande gekommen.

**Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Alter Bahnhof**



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Das Entwicklungspotenzial des Standortes ist vor allem auf Grund der Heterogenität der bestehenden Nutzungen schwierig zu beurteilen. Zwar existiert ein Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Gewerbegebiet West), jedoch ist bisher noch kein Nutzungskonzept entworfen worden. Die industriellen Betriebe sowie die benachbarten Handwerksbetriebe stellen ebenso eine prägende Nutzung dar wie die Handels- und Freizeitbetriebe im westlichen Teil des Areals. Im Ergebnis ist für den Standort derzeit kein eindeutiges Profil gegeben.

### 3.4.4 Gewerbegebiet Talstraße

Das Gewerbegebiet Talstraße mit einer Gesamtgröße von rd. 16,4 ha befindet sich unmittelbar östlich der Innenstadt von Wipperfürth.

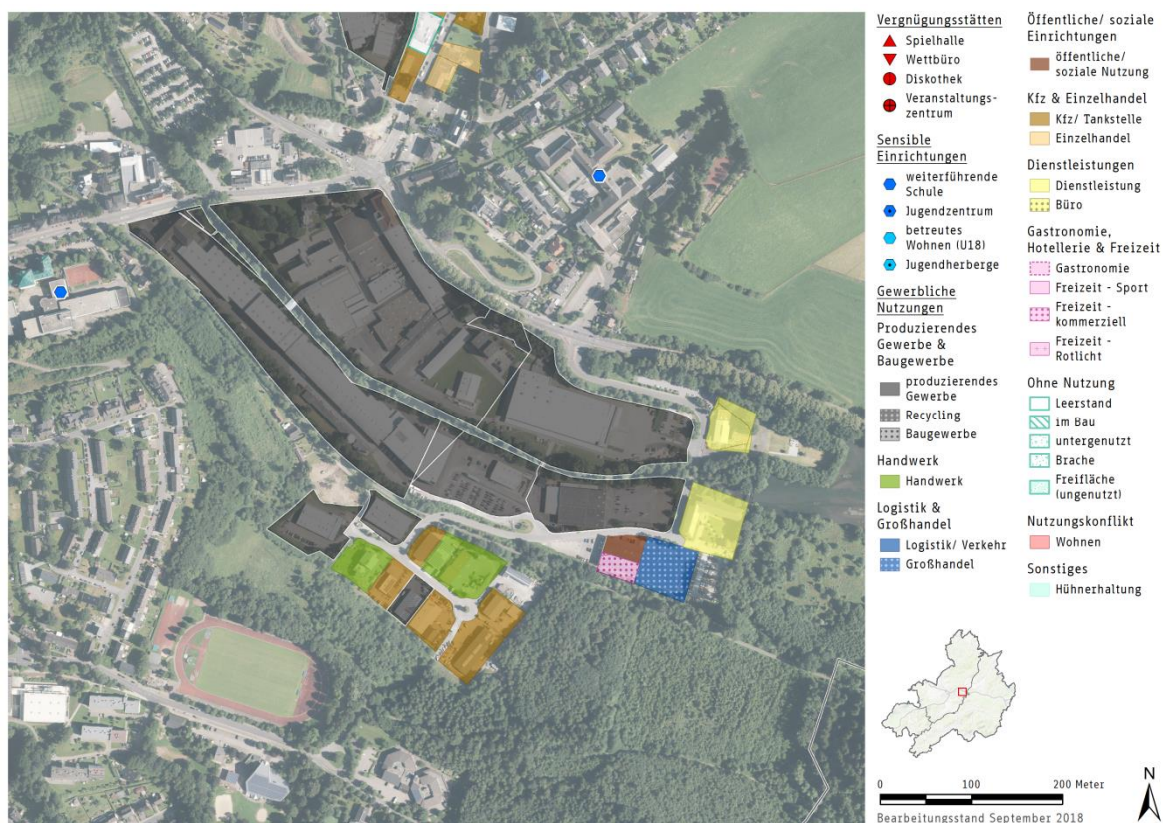
Der Standort besteht aus zwei Teilbereichen. Der größte Teil des Areals wird von einem Industriebetrieb des Kfz-Zuliefergewerbes eingenommen, wobei sich in den



Randbereichen auch vereinzelte Dienstleistungs- und Großhandelsbetriebe sowie ein Betrieb des Freizeitgewerbes (Fitnesscenter) befinden. Räumliche Entwicklungsspielräume bestehen nicht.

Südlich dieses Industriekomplexes findet sich ein kleiner und kleinteilig strukturierter Standort mit einer Größe von etwa 2,5 ha, der durch kleine Betriebe vorrangig des Handwerks und des Kfz-Zulieferergewerbes genutzt wird. Dieser Bereich ist voll besiedelt, Entwicklungsspielräume stehen hier ebenfalls nicht mehr zur Verfügung.

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Talstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Städtebaulich ist der Bereich von durchschnittlichem Niveau ohne besondere Qualitäten, aber auch ohne besondere Missstände. Der nördliche Teilbereich ist wesentlich durch die Industriekulisse des Großbetriebs geprägt, der südliche Teilbereich hat eine kleinteilig strukturierte, aber dichte Bebauung.

Perspektivisch sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Der südliche Teilbereich wird ein handwerklich geprägtes Gebiet bleiben, evtl. freiwerdende Standorte dürften relativ schnell eine Nutzung finden. Der nördliche Teilbereich dürfte auch zukünftig industriell geprägt sein; größere Veränderungen wären erst bei einer Aufgabe der industriellen Nutzung möglich.

#### **3.4.5 Gewerbegebiet Kupferberg**

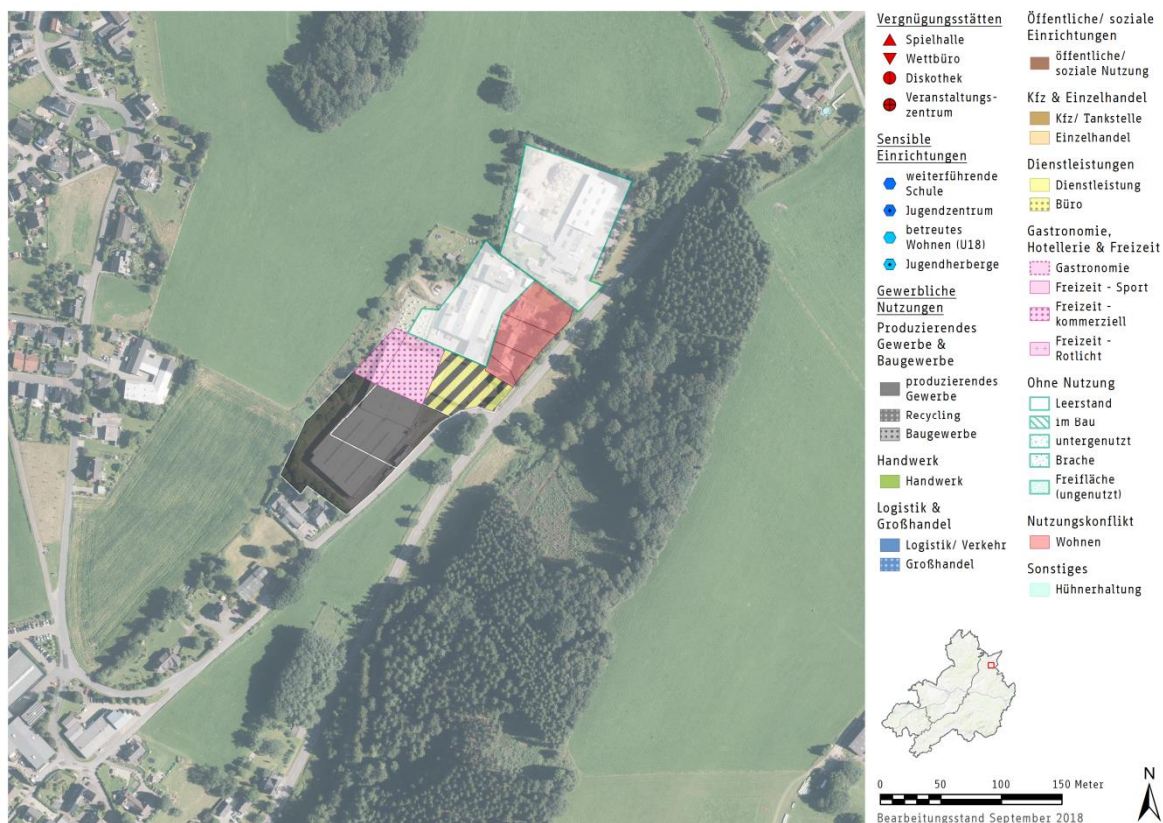
Der Gewerbestandort Kupferberg befindet sich im Ortsteil Kupferberg, etwa 4 km nördlich der Kernstadt von Wipperfürth. Der Standort besteht de facto aus zwei Teilbereichen mit einer Gesamtgröße von etwa 3,5 ha.

Der westliche Teilbereich mit einer Größe von knapp 1 ha besteht aus zwei Industriebetrieben, der östliche Teil mit einer Größe von rd. 2,5 ha besteht offenbar zu wesentlichen Teilen aus einem oder mehreren aufgegeben Betrieben, die derzeit zumindest teilweise nachgenutzt werden, teilweise aber auch leer stehen. Bei den nachgenutzten Gebäuden finden sich ein Maschinenbaubetrieb (der den Standort allerdings nur als Zwischenlösung nutzt und derzeit eine (Rück-)Verlagerung vorbereitet), verschiedene Dienstleistungsnutzungen sowie eine kommerzielle Freizeiteinrichtung (Paintballhalle). Mehrere Gebäude stehen derzeit leer.

Räumliches Entwicklungspotenzial ist an diesem Standort in erheblichem Maße gegeben. Verschiedene Gebäude stehen leer, ein weiteres Gebäude wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Eine Nachnutzung ist offenbar nur mit Schwierigkeiten realisierbar, der Standort wird – möglicherweise auch auf Grund seiner abgelegenen Lage – offenbar kaum angenommen. Damit ergibt sich allerdings auch Potenzial für andere, u.U. nicht erwünschte Nutzungen.

Städtebaulich macht der Standort auf Grund der zwar instandgehaltenen aber nur begrenzt gepflegten Gebäude einen eher durchschnittlichen Eindruck; eindeutige Defizite finden sich nicht, allerdings auch keine städtebaulichen Qualitäten.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kupferberg



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Auf Grund der eher peripheren Lage sind die Perspektiven der Standortentwicklung schwer zu beurteilen. Eine gewerbliche Nachnutzung ist offenbar nicht ohne weiteres zu erreichen, die Nutzungsabsichten der derzeitigen Besitzer sind nicht bekannt. Mit der Paintballhalle ist bereits eine kommerzielle Freizeiteinrichtung am Ort, Ansiedlungen verwandter Betriebe sind nicht auszuschließen. Eine Abstimmung der zukünftigen Entwicklung mit den derzeitigen Besitzern erscheint dringend erforderlich.

### 3.4.6 Gewerbegebiet Niederklüppelberg

Das Gewerbegebiet Niederklüppelberg befindet sich ebenfalls in eher dezentraler Lage westlich des Ortsteils Ohl. Der Standort mit einer Größe von knapp 2 ha befindet sich derzeit noch in der Entwicklung, zum Zeitpunkt der Erhebung waren drei Betriebe angesiedelt. Mit weiteren Betrieben bestehen allerdings konkrete Ansiedlungsvereinbarungen, für weitere Grundstücke wurden Optionen mit Interessenten vereinbart.

Die derzeit ansässigen Betriebe kommen aus dem Handwerk, auch die Interessenten für die übrigen Grundstücke sind überwiegend Handwerksbetriebe. Das Gebiet wird wohl auf Grund seiner eher abseitigen Lage bisher nur zögernd angenommen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein stillgelegter Betrieb des holzverarbeitenden Gewerbes mit einer Größe von 1,5 ha.

**Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Niederklüppelberg**



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form einzelner noch nicht vergebener bzw. noch nicht mit Optionen belegter Grundstücke im Gewerbegebiet, grundsätzlich auch in Form des stillgelegten holzverarbeitenden Betriebes. Für den letzten Standort ist eine Nutzung nur möglich, wenn zuvor die bestehenden Gebäude beseitigt werden, derzeit besteht aber mit den Verfügungsberechtigten keine Einigkeit über die zukünftige Nutzung des Areals.

Die städtebauliche Qualität lässt sich beim derzeitigen Besiedlungsstand nicht beurteilen, das Gebiet hat jedoch das Potenzial zu einem qualitativ soliden Standort.

Das Entwicklungspotenzial des Standortes liegt deutlich in der Unterbringung kleiner gewerblicher/ industrieller Betriebe. Die bisherigen Grundstücksvergaben lassen hier ein eindeutiges Nutzungsprofil erwarten. Offen ist hingegen die Nutzung des stillgelegten Betriebes, grundsätzlich wäre hier eine vergleichbare Nutzungsstruktur vorstellbar, dies würde jedoch eine Abgabebereitschaft der derzeitigen Eigentümer und umfangreiche Aufbereitungsmaßnahmen erfordern.

#### **3.4.7 Gewerbegebiet Biesenbach**

Bei dem Gewerbebereich Biesenbach handelt es sich um einen Einzelstandort mit lediglich zwei Betrieben, nordöstlich der Kernstadt von Wipperfürth an der L 284 in Richtung Halver gelegen. Der Standort hat eine Größe von rd. 3,2 ha.

Die Nutzung erfolgt gegenwärtig durch zwei Betriebe des industriellen Sektors. Einer der Betriebe erweitert gegenwärtig in größerem Maße auf ein östlich angrenzendes Grundstück mit einer Größe von rd. 2,5 ha.

Städtebaulich ist das Areal von der industriell geprägten Kulisse der ansässigen Betriebe dominiert. Städtebauliche Missstände sind nicht gegeben, allerdings auch keine besonderen städtebaulichen Qualitäten.

Perspektivisch ist der Standort lediglich für die beiden ansässigen Betriebe gedacht; weitere Ansiedlungen sind nicht zu erwarten und sind auch nicht vorgesehen. Im Fall einer – derzeit nicht zu erwartenden – Aufgabe eines oder beider Betriebe muss allerdings dafür Sorge getragen werden, dass keine ungeordnete Nachnutzung und damit verbunden die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen erfolgt.

**Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Biesenbach**



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

### 3.4.8 Gewerbegebiet Egerpohl

Bei dem Standort Egerpohl handelt es sich um einen Einzelstandort in isolierter Lage östlich der Innenstadt von Wipperfürth, von dieser etwa 4 km entfernt, mit einer Größe von rd. 3,3 ha.

Die ursprüngliche Nutzung des Standortes wurde aufgegeben, derzeit befinden sich nur auf Teilflächen vereinzelte Nachnutzer. Der Standort hat seit kurzer Zeit einen neuen Besitzer, über dessen Nutzungs- bzw. Verwertungsabsichten allerdings bisher nichts bekannt ist.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Egerpohl



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Auf Grund der nur teilweise gegebenen Nutzung bietet der Standort erhebliches Flächenpotenzial in den bestehenden Gebäuden, auch wenn diese Gebäude allerdings als in schlechtem Zustand befindlich und nur schwer für Nachnutzungen geeignet beurteilt werden.

Dementsprechend sind die Perspektiven des Standortes auch nur schwer einzuschätzen. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen ließe sich hier ggf. ein gewerbeähnlicher Standort entwickeln, der Flächenangebote für eine Reihe kleinerer Betriebe bieten könnte. Hierbei wäre jedoch durch bauleitplanerische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass sich keine unerwünschten Nutzungen an dem Standort ansiedeln.

Grundsätzlich ist hier aber auch eine alternative Entwicklung mit einer Konzentration von kommerziellen Freizeiteinrichtungen und auch Vergnügungsstätten denkbar. Der Bereich würde – nicht zuletzt auf Grund seiner abseitigen Lage – derartige

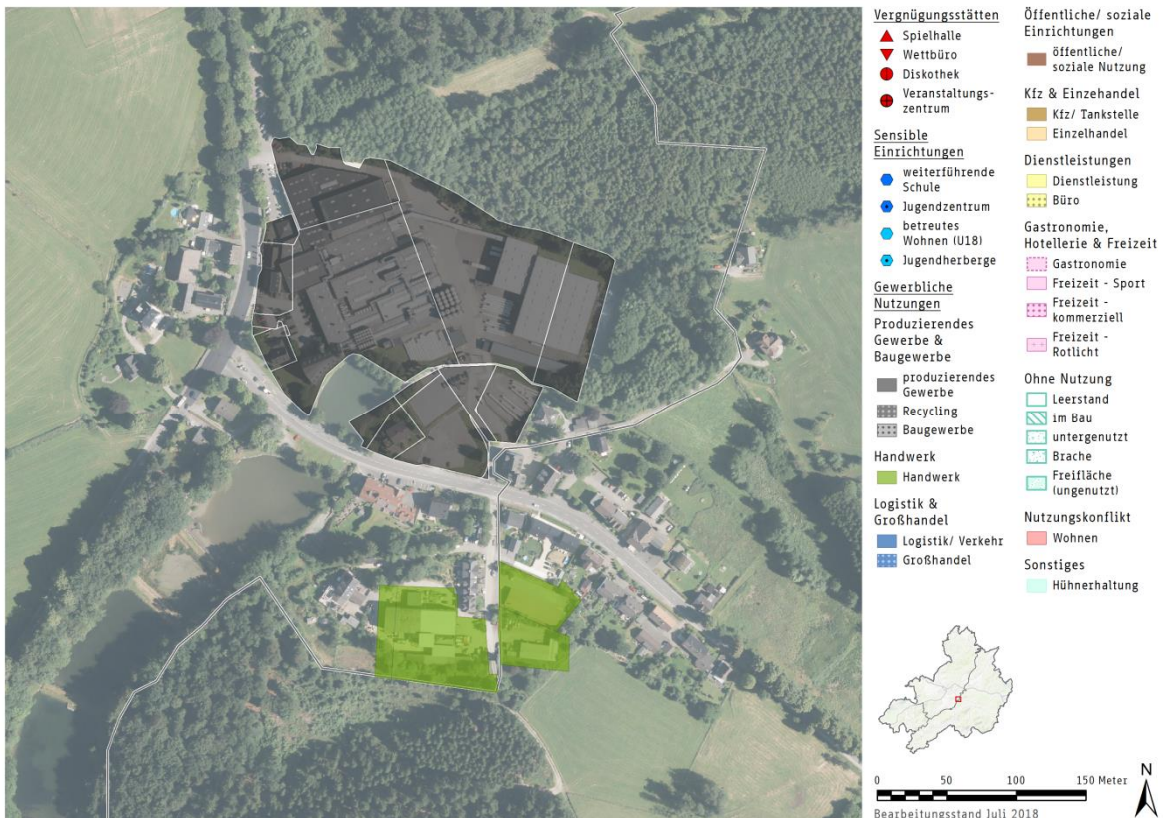
Nutzungen ohne eine Störung von Umgebungsnutzungen und ohne städtebauliche Beeinträchtigungen verkraften können.

### 3.4.9 Gewerbegebiet Niedergaul

Der Gewerbebestandort Niedergaul befindet sich im Ortsteil Niedergaul, etwa 1,5 km südlich der Kernstadt von Wipperfürth.

Der Standort mit einer Gesamtgröße von 4 ha wird ausschließlich von einem großen Betrieb der Kunststoffindustrie genutzt.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Niedergaul



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Außer diesem Betrieb befindet sich – leicht abgesetzt – am Agathaberger Weg eine kleine Agglomeration von drei Betrieben des Handwerks und des Großhandels mit einer Größe von 0,5 ha. Die übrige Nutzung des Bereiches ist von Wohnen bestimmt.



Ähnlich wie verschiedene andere Standorte in Wipperfürth handelt es sich hier de facto um einen Einzelstandort, der in seiner Entwicklung an den bestehenden Betrieb gebunden ist und keine weiteren Entwicklungsspielräume für andere Betriebsansiedlungen bietet.

#### **3.4.10 Gewerbestandort Leiersmühle**

Der Gewerbebereich Leiersmühle befindet sich am südlichen Ende der gleichnamigen Straße, unmittelbar nördlich der Innenstadt und erstreckt sich beidseits dieser Straße bis etwa zum Dreiner Weg. Die Größe des Bereiches ist auf rd. 6 ha zu veranschlagen, von dem aber nur ein Teil gewerblich genutzt ist und sich innerhalb dieses Bereiches auch Wohnnutzungen befinden.

Die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches konzentriert sich – von einem Betrieb abgesehen – auf den Straßenverlauf der Leiersmühle und ist von Kfz-Gewerbe dominiert, unterbrochen lediglich von einzelnen Betrieben des Einzelhandels. Damit stellt sich der Bereich gewissermaßen als die "Kfz-Meile" von Wipperfürth dar. Neben diesen Betrieben gibt es vor allem im unteren Bereich der Leiersmühle einzelne Leerstände und ungenutzte bzw. zu Abstellzwecken genutzte Grundstücke.

Diese Grundstücke stellen auch das noch verfügbare räumliche Entwicklungspotenzial dieses Bereiches dar. Konkretes Investitionsinteresse besteht derzeit für diesen Bereich offenbar nicht.

Städtebaulich ist das Areal von allenfalls durchschnittlicher Qualität. Durch die ungenutzten bzw. unbebauten Flächen sowie durch die Abstell- und Lagerflächen vor den Betriebsgebäuden entsteht keine einheitliche Baufront, sodass das städtebauliche Gesamtbild unruhig und "löchrig" wirkt. Die Gebäude selbst sind darüber hinaus ebenfalls von allenfalls durchschnittlicher Qualität, wenn auch keine ausgesprochenen Missstände anzutreffen sind. Allerdings stellt der Bereich eine wichtige Eingangssituation von Norden nach Wipperfürth dar und ist in dieser Funktion derzeit deutlich unterwertig gestaltet.

Eine Entwicklungsperspektive wäre grundsätzlich die weitere Entwicklung von Betrieben des Kfz-Gewerbes und verwandten Nutzungen (Reifenservice, Auspuffdienst

u. dgl.). Dabei sollte allerdings auch eine allmähliche gestalterische Aufwertung des Bereiches verfolgt werden. Auf Grund der Lage in der Nähe zur Innenstadt und an einer wichtigen Zubringerstraße wäre der Standort allerdings auch für Betriebe des Freizeitgewerbes und besonders Vergnügungsstätten interessant.

**Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Leiersmühle**



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

### 3.4.11 Gewerbegebiet Lenneper Straße

Das Gewerbegebiet Lenneper Straße liegt etwa 2 km westlich der Innenstadt von Wipperfürth am Ortausgang Richtung Hückeswagen. Der Standort hat eine Größe von etwa 1,5 ha.

Die Nutzung ist durch Betriebe des Einzelhandels – ein Discounter, ein Fachmarkt, ein Getränkemarkt – dominiert; daneben finden sich am Standort ein Betrieb der Schnellgastronomie, eine Tankstelle und eine Diskothek. Damit ist der Bereich hinsichtlich der Nutzungsstruktur eindeutig publikumsorientiert.

Foto 13: Diskothek/ Eventlokal Kesselhaus



Quelle: eigenes Foto

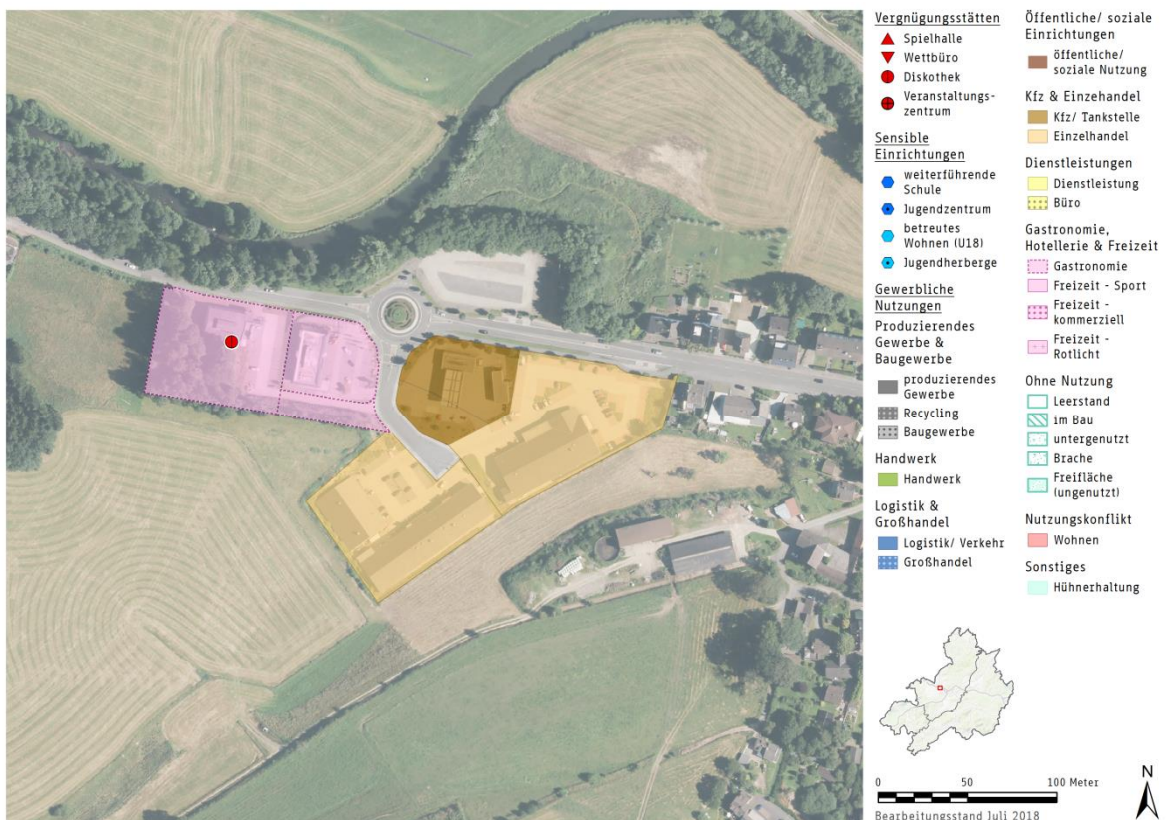
Foto 14: Diskothek/ Eventlokal Kesselhaus



Quelle: eigenes Foto

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht; allenfalls könnte noch ein Grundstück zwischen Getränkemarkt und Schnellgastronomie in Nutzung gebracht werden. Zusätzliche Nutzungen könnten also allenfalls durch Aufgabe bestehender Nutzungen Raum finden.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lenneper Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

Städtebaulich ist der Bereich von guter Qualität. Zwar dominieren auf Grund der gegebenen Nutzung die Parkflächen, das gesamte Areal ist jedoch in gutem baulichen Pflegezustand und wird durch ebenfalls gepflegte Grünbereiche gefasst.

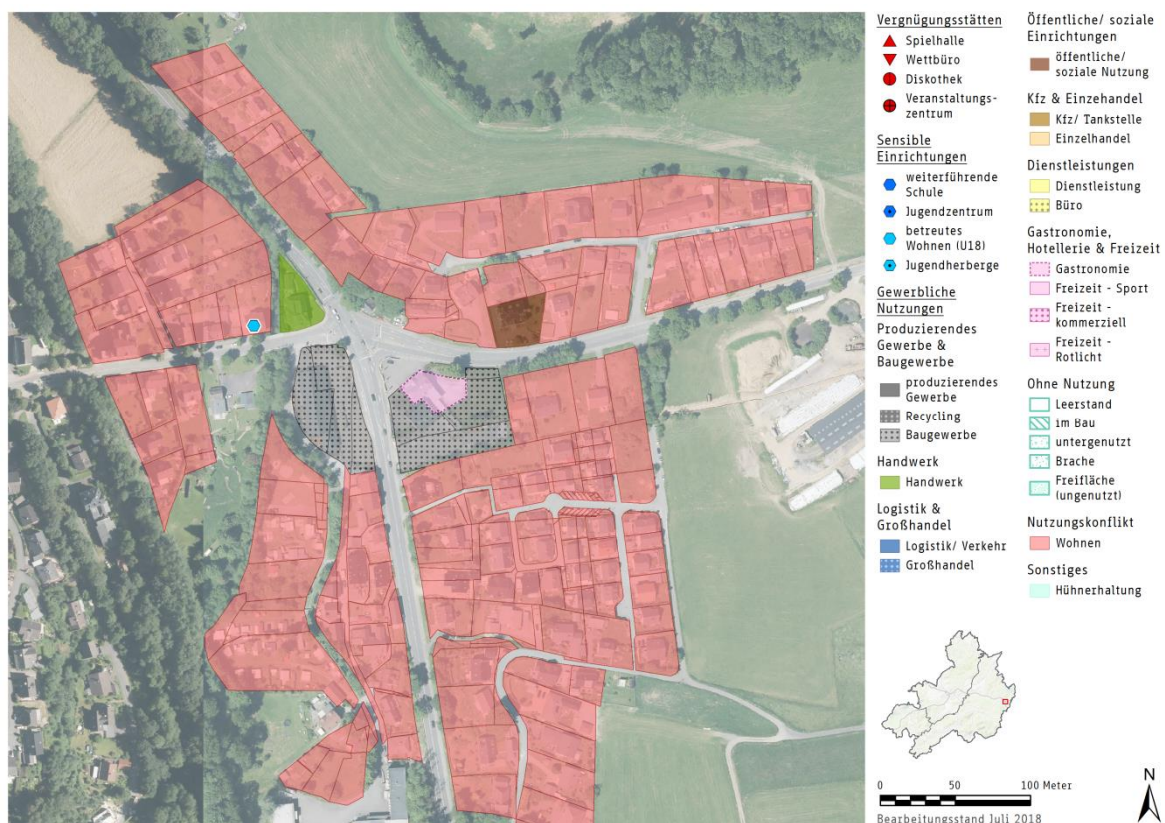
Die Perspektiven des Standortes liegen deutlich bei der Lokalisierung von Einzelhandelsnutzungen. Über die bestehenden Nutzungen hinaus sind keine weiteren Betriebe ansiedelbar, lediglich bei einem Nutzerwechsel können neue Betriebe lokalisiert werden.

### **3.5 ORTSTEILE**

Die Ortsteile von Wipperfürth sind für die Steuerung von Vergnügungsstätten mit einer Ausnahme zu vernachlässigen, da es sich um sehr kleine Siedlungsbereiche mit in der Regel deutlich weniger als 1000 Einwohnern handelt, die fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt sind und nur in einzelnen Ausnahmefällen andere Nutzungen aufweisen. In planungsrechtlicher Hinsicht sind sie als Allgemeine Wohngebiete, u.U. auch als Dorfgebiete anzusehen, in denen Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig sind.

Eine Ausnahme bildet der Kern des Ortsteils Ohl und hier der Kreuzungsbereich Dohrgauler Straße / Marienheider Straße / Sauerlandstraße. In diesem Kreuzungsbereich findet sich eine kleine Agglomeration gewerblicher Nutzungen – ein holzverarbeitender Betrieb, ein Betrieb des Baugewerbes, ein Handwerksbetrieb sowie eine – derzeit allerdings nicht aktiv betriebene – gastronomische Einrichtung. Mit diesen Nutzungen kann der Kreuzungsbereich als Mischgebiet eingestuft werden, in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären.

Karte 15: Nutzungsstruktur Ortskern Ohl



Quelle: eigene Erhebung im Juni 2018; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth

### 3.6 ZUSAMMENFASSUNG

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Wipperfürth hat gezeigt, dass vor allem der zentrale Versorgungsbereich unter erheblichen funktionalen Problemen leidet, die sich seit der Analyse im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2006 eher noch verstärkt haben. Der Bereich ist deutlich Trading-Down-gefährdet, was sich auch in der gestiegenen Zahl von Leerständen äußert. Dies stellt günstige Bedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar.

Die Hansestadt Wipperfürth versucht dieser Entwicklung mit einem Innenstadtentwicklungs-konzept gegenzusteuern, das deutliche Verbesserungen der städtebaulichen Situation bewirken soll und derzeit schrittweise umgesetzt wird.

Die bestehenden Gewerbegebiete sind gegenwärtig mit der Ausnahme eines Gebietes, in dem sich eine Diskothek befindet, frei von Vergnügungsstätten. Dies muss al-

lerdings nicht so bleiben; in einzelnen Gebieten ist teilweise eine ungeordnete Nutzung, verbunden mit Leerständen, ungeordneten Grundstücken und einer geringen baulichen Qualität, vorzufinden. Derartige Situationen begünstigen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten; andererseits würde deren Existenz in diesen Bereichen keine negativen Auswirkungen haben. Dies gilt jedoch nicht für alle Bereiche; vor allem in den Gebieten Klingsiepen, Hämmern und Niederklüppelberg wäre eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben. Zu berücksichtigen ist auch, dass gewerbliche Bauflächen in Wipperfürth grundsätzlich knapp und Neuausweisungen nicht zuletzt auf Grund der Topografie nur in Ausnahmefällen möglich sind, so dass es auch für die zukünftige Entwicklung von Bedeutung ist, gewerbliche Bereiche möglichst von gebietsfremden Nutzungen freizuhalten.

#### **4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, darf nur auf Grund von städtebaulichen Argumenten erfolgen, d.h. es muss durch die Existenz oder Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation gegeben sein bzw. im Falle einer geplanten Ansiedlung erwartet werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelner Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen oder explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Entsprechende Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss können z.B. sein:

- Mangelnde Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbild;
- Störungen von – vorhandenen oder benachbarten – Wohnnutzungen oder anderen schützenswerten Einrichtungen;
- Beeinträchtigung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Konzentration bzw. Häufung von Vergnügungsstätten.

#### **4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN**

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Satz 2 BauGB allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten – zu denen auch zentrale Versorgungsbereiche insbesondere in kleinen Städten zählen können – sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Grundsätzlich gilt für die Hansestadt Wipperfürth, den zentralen Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion zu stützen. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 hat deutlich gemacht, dass der zentrale Versorgungsbereich nach wie vor unter starkem Druck steht und das Einzelhandelsangebot rückläufig ist. Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept ist eine konzeptionelle Grundlage für eine städtebauliche Aufwertung der Innenstadt geschaffen; das Konzept wird derzeit Zug um Zug umgesetzt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor allem innerhalb von Bereichen mit Entwicklungsproblemen liefe diesem Konzept zuwider.

Aus diesem Grunde ist im Rahmen der Steuerung der Vergnügungsstätten den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben. Gerade in den Bereichen mit Trading-Down- oder erkennbaren instabilen Entwicklungstendenzen ist es von Bedeutung, weitere negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen. In Bereichen, die einen stabilen Einzelhandelsbesatz aufweisen, ist grundsätzlich darauf zu achten, negative Entwicklungen durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

In einzelnen Teilbereichen der Innenstadt werden noch Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandels- oder publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen freigehalten. Auch für diese Bereiche ist eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.



Insgesamt können hieraus für die zentralen Versorgungsbereiche folgende allgemeine Grundsätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Wipperfürth abgeleitet werden:

1. Für weite Teile des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Wipperfürth sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

2. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann in ausgewählten Teilquartieren des zentralen Versorgungsbereiches möglich sein. Dabei wird auch nach der Art der Vergnügungsstätten differenziert. Insbesondere sind Diskotheken und Nachtlokale, Festhallen sowie Betriebe mit sexuellen Darstellungen restriktiv zu behandeln, da auf Grund der mittelstädtischen Strukturen der zentrale Versorgungsbereich in Wipperfürth in den Obergeschossen grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft ist und bei den aufgeführten Unterarten von massiven Konflikten mit der störepfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist.

3. Für die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesenen Gebiete mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden folgende Kriterien zur Beurteilung maßgeblich:

- Störpotenzial für störepfindliche Nutzungen;
- Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten.

#### 4. Vertikale Steuerung

Zur besseren Verträglichkeit sollten Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, daher in den zentralen Versorgungsbereichen, in denen sie ausnahmsweise zulässig sein sollen, nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauGB). Die funktional geprägte Erdgeschosszone bleibt insbesondere für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso sind die rückwärtigen Lagen der abgegrenzten Straßenzüge zu schützen, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

Dies allein stellt jedoch keine städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher werden

die abgegrenzten Teilquartiere des zentralen Versorgungsbereiches gesondert anhand der folgenden Kriterien betrachtet:

**1. Es liegt ein instabiler zentraler Versorgungsbereich vor.**

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Reicht dieser Besatz dazu aus, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren?

Neben dem funktionalen Besatz spielen für die Stabilität eines zentralen Versorgungsbereiches (bzw. für die Einstufung eines Bereiches als zentralen Versorgungsbereich) städtebauliche Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Dazu zählt beispielsweise ein deutlich erkennbarer baulicher Zusammenhang. Außerdem kann ein zentraler Versorgungsbereich auch dann als instabil angesehen werden, wenn deutliche städtebauliche Mängel vorliegen.

**2. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Trading-Down Tendenzen festzustellen.**

Trading-Down-Tendenzen sind erkennbar an einer Häufung von Leerständen in Verbindung mit der Ansiedlung von Mindernutzungen im Erdgeschoss, vermehrtem Auftreten von Gastronomie mit Imbiss-Charakter, einer Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit sehr niedrigem Preisniveau sowie dem Vorhandensein von Vergnügungsstätten. Außerdem ist Trading-Down auch durch auffällige Werbeanlagen, deutliche Gestaltungsmängel der Betriebe und des öffentlichen Raums sowie durch eine niedrige Passantenfrequenz festzustellen. Dabei müssen jedoch immer mehrere der genannten Punkte zutreffen.

**3. Es bestehen (bzw. sind in der Vorbereitung) städtebauliche Maßnahmen/Konzepte für einen zentralen Versorgungsbereich.**

Für einige zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Wipperfürth wurden bereits Maßnahmen und/ oder Konzepte entwickelt, um diese städtebaulich oder funktional zu stärken sowie weiter zu entwickeln.

Dabei kann es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie z.B. ein Integriertes Handlungskonzept, städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen oder städtebauliche Wettbewerbe etc. handeln.

#### **4. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. im Umfeld sind störende Nutzungen vorhanden.**

Vergnügungsstätten sollten nicht dort angesiedelt werden, wo es auf Grund von störenden Nutzungen im Umfeld zu Konflikten kommen kann. Zu den störenden Nutzungen zählen insbesondere Wohnnutzungen, aber auch öffentliche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Auf Grund der mittelstädtischen Strukturen ist der zentrale Versorgungsbereich der Hansestadt Wipperfürth grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

#### **4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN**

In den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB bzw. in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn – zu benennende – städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>58</sup>.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein, nichtgewerbliche Nutzungen – d.h. auch Vergnügungsstätten – in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch –

---

<sup>58</sup> Dies trifft beispielsweise für den Bebauungsplan 65 zu, der das Gewerbegebiet Klingspiepen betrifft.

z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung – belegt werden kann. Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein.

Dementsprechend sind für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungstätten in Gewerbegebieten die folgenden Kriterien heranzuziehen:

**1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Wipperfürth.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

**2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.**

Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungstätten zu prüfen. Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standortes in eine bestimmte Richtung – sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung – gehen soll. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein. Eine Ansiedlung von Vergnügungstätten in derartigen Bereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, sodass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Eng damit verbunden ist die Existenz von räumlichem Entwicklungsspielraum, insbesondere bei einer generellen Flächenknappheit. Derartige Standorte sind ein entscheidendes Handlungspotenzial für die kommunale Wirtschaftsförderung, sodass sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen allein auf Grund der Sicherung von Flächenangeboten für andere gewerbliche Nachfrager verbietet.

### **3. Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes bestimmen.**

Einzelne Gewerbegebiete werden gezielt für die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten entwickelt. Beispiele sind das Logistikgewerbe, das Kfz-Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Angestrebt wird in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder eine spezifische "Adresse" für das Gebiet erzeugt werden sollen. In diesen Konstellationen bilden Vergnügungsstätten einen Fremdkörper und sollten dort nicht angesiedelt werden.

### **4. Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf.**

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige gewerbliche Nutzer – häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors – anzieht. Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch aggressive Gestaltung von Vergnügungsstätten, läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, sodass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

Eine ähnliche Situation kann sich ergeben, wenn ein Gewerbestandort an einer städtebaulich exponierten Stelle, z.B. an einer Eingangssituation, liegt. Dies schließt die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht generell aus, stellt aber überdurchschnittliche Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen, sodass ggf. eine Zulässigkeit nur für Teilbereiche oder nur mit besonderen Auflagen akzeptiert werden kann.

**5. Die Entwicklung des Standortes ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.**

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebietes von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse – Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbesserungsmaßnahmen – zu erkennen, findet sich also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, spricht dies eher für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet dagegen eher durch Stagnation oder gar durch Erosionstendenzen gekennzeichnet, kann dies für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sofern die Erosionstendenzen nicht so weit gehen, dass sie generell die gewerbliche Funktion des Gebietes gefährden. Es ist daher am Einzelfall zu prüfen, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon "angeschlagene" Funktion noch weiter beeinträchtigen können.

#### **4.3 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Wipperfürth hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion bedroht und in Teilen auch Trading-Down-gefährdet ist.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind unterschiedliche Situationen vorzufinden; teilweise würde die Existenz von Vergnügungsstätten keine negativen Auswirkungen auf das jeweilige Gebiet haben, teilweise würden die städtebauliche Situation und die Entwicklungsperspektiven des Standortes erheblich beeinträchtigt werden.

Zu berücksichtigen sind ferner Entwicklungspläne bzw. konzeptionelle Zielsetzungen der Hansestadt Wipperfürth für spezifische Bereiche – sowohl für Gewerbegebiete als auch für den zentralen Versorgungsbereich –, deren Umsetzung durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann. Hier wird im Einzel-

fall zu entscheiden sein, ob und welche Vergnügungsstätten an welchem Standort zugelassen werden können.

Gegenwärtig sind die vorhandenen Vergnügungsstätten alle an Standorten ansässig, an denen sie regelmäßig zulässig sind, im zentralen Versorgungsbereich bzw. an dessen Rand. Die Gewerbestandorte sind mit einer Ausnahme bislang frei von Vergnügungsstätten.

Es stellt sich die Frage, wo in Zukunft Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ohne die Funktion der jeweiligen Bereiche zu beeinträchtigen.

#### **4.4 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW**

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften greifen nur perspektivisch, sodass der bisherige Bestand zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz genoss. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus, auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war zwar eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in – vom Betreiber zu belegenden – Härtefällen möglich, die bisherige Rechtsprechung lässt aber erkennen, dass diese Härtefallregelung eng ausgelegt wird. Das hier entwickelte Konzept soll aber auch über diese Frist(en) hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal an § 16 AG GlüStV NRW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert:

*(3) ... ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden. Die Spielhalle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden; dabei soll regelmäßig der Mindestabstand nach Satz 1 zu Grunde gelegt werden.*

Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In Baden-Württemberg sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen im AG GlüStV NRW nicht wie in anderen Bundesländern als Muss-Vorschrift, sondern als Soll-Bestimmung ausgelegt, d.h. im Einzelfall ist auch eine Unterschreitung des Mindestabstands möglich. Insbesondere im Hinblick auf den Abstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ist der § 18 AG GlüStV NRW zu berücksichtigen, wonach *„die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 ...nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen (gelten), für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist“*. Das bedeutet, bestehende Spielhallen unterliegen nicht dieser Abstandsregelung, sondern nur im Falle der Neuzulassung (vgl. Kap. 2.1.4), unter bestimmten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Übergangsfristen<sup>59</sup> auch im Fall eines Betreiberwechsels.

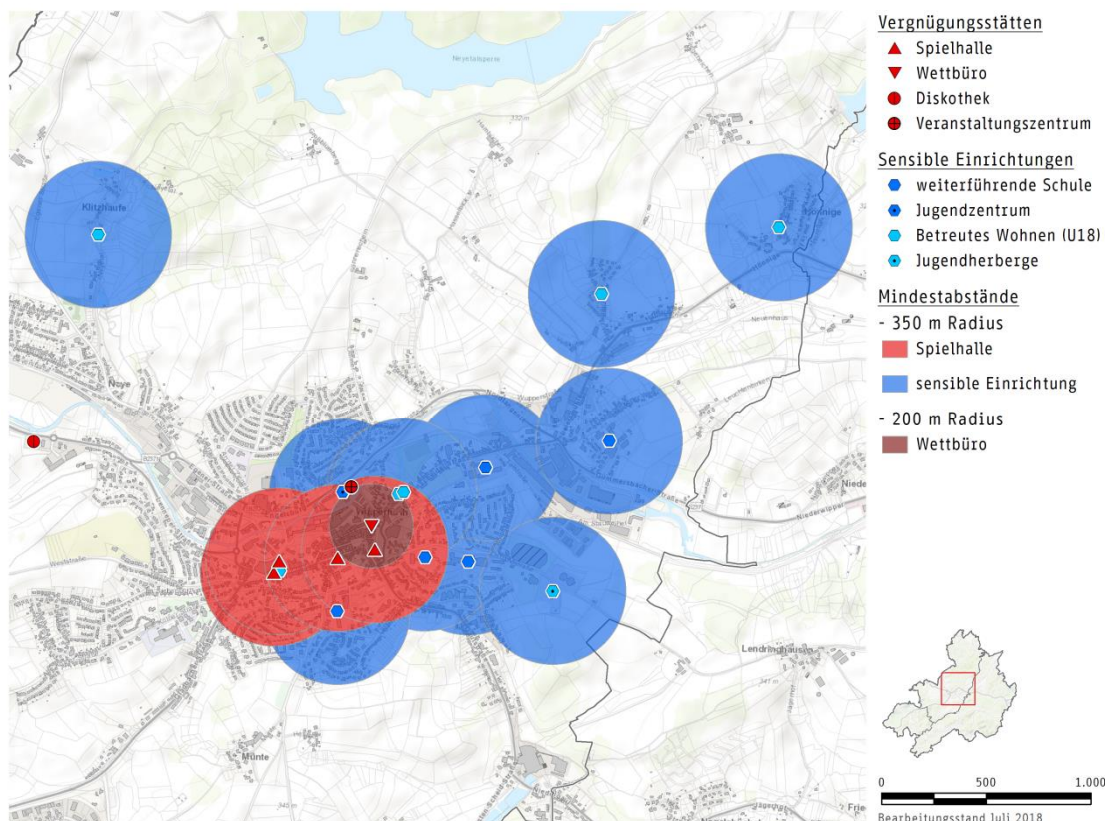
Die entsprechenden Bereiche in Wipperfürth sind in den nachfolgenden Karte für den Zentralort dargestellt.

---

<sup>59</sup> § 29 Abs. 4 GlüStV und §18 S. 2 G GlüStV NRW.



**Karte 16: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Wipperfürth**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Ausgehend von der derzeitigen Situation in Wipperfürth ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften räumlicher Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung von Spielhallen nicht überall gegeben. Vor allem in der Innenstadt verbleiben in der gegenwärtigen Konstellation praktisch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Da jedoch gerade Spielhallen bisher im Verdacht standen, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen, wäre eine konzeptionelle Zuweisung der möglichen Standorte nach den dargestellten Suchräumen stadtplanerisch problematisch. Damit jedoch das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, sind die konzeptionellen Ansätze bzgl. der Spielhallen im Lichte beider Aspekte zu prüfen.

Die entsprechenden Regelungen greifen überdies ausschließlich für Spielhallen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere die ebenfalls als problematisch anzusehenden Wettbüros, sind hiervon nicht betroffen.

#### **4.5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES**

Für die einzelnen Teilquartiere des zentralen Versorgungsbereiches Wipperfürth werden unterschiedliche Empfehlungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten getroffen:

##### **1. Teilquartier I: Innenstadtrand West**

Auf Grund des grundsätzlich geringen Anteils der baulichen Nutzungen im Quartier, verglichen mit den Grünflächen und dem Grünzug entlang der Wupper, ergeben sich grundsätzlich geringe Möglichkeiten zur Unterbringung von Vergnügungsstätten. Hinzu treten der hohe Anteil von Wohnnutzungen an der baulichen Nutzung insgesamt sowie die gute städtebauliche Qualität, die durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt würde.

Für diesen Bereich wird daher empfohlen, Vergnügungsstätten nicht zuzulassen.

##### **2. Industriebereich Radium**

Das derzeit zum überwiegenden Teil noch gewerblich genutzte Quartier des Industriebetriebes Radium steht derzeit ohnehin nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung. Mittelfristig könnte sich hier – mit der möglichen Aufgabe von Teilen der gewerblichen Nutzung – allerdings Nutzungspotenzial ergeben. Die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Swingerclubs würde allerdings das Potenzial dieses Quartiers für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt von Wipperfürth in Frage stellen. Diese Art von Vergnügungsstätten sollte in diesem Quartier dementsprechend nicht zulässig sein.

Möglich wäre allerdings eine Zulassung sog. geselligkeitsorientierter Vergnügungsstätten (d.h. Diskotheken, Tanzcafés, Bars/ Nachtclubs, Billardcafés etc.). Diese Entwicklungen, deren städtebauliches Störpotenzial sich in erster Linie aus der Lärmentwicklung und des erzeugten Verkehrs ableitet, könnten im Bereich Radium vergleichsweise umgebungsverträglich untergebracht werden.

### **3. Südlicher Wohnbereich**

Das Teilquartier III ist fast ausschließlich durch Wohnnutzungen bestimmt und weist de facto die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes auf. Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Quartier kaum vorhanden. Die Existenz von Vergnügungsstätten würde eine erhebliche Störung dieser Wohnnutzung mit sich bringen und ist deshalb nicht zuzulassen.

### **4. Innenstadterweiterung Hochstraße West**

Das westlich der Altstadt gelegene Quartier nimmt eine Ergänzungs-/ Erweiterungsfunktion für die Altstadt wahr. Die Nutzung ist durch eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen bestimmt. Die bauliche Struktur weist einen größeren Maßstab auf, das Quartier bietet auch Platz für größere bauliche Einheiten und dient als Standort für großflächige Handelsnutzungen.

Vergnügungsstätten können hier teilweise untergebracht werden. Grundsätzlich lassen sich an diesem Standort Spielhallen, Wettbüros, Billardcafés und ähnliche Einrichtungen in ausnahmsweiser Zulässigkeit unterbringen, wobei die Lokalisierung ggf. nur in Ober-/ Untergeschossen erlaubt sein sollte<sup>60</sup>. Lärmintensive Nutzungen wie Diskotheken oder vergleichbare Einrichtungen sollten hier allerdings nicht zugelassen werden.

### **5. Altstadt**

Das Teilquartier der Altstadt bildet das historische Zentrum von Wipperfürth mit einer kleinteiligen baulichen Struktur und einer hohen städtebaulichen Qualität. Für den Bereich der Altstadt existiert eine Denkmalebereichssatzung. Funktional ist die Altstadt das Herz des zentralen Versorgungsbereiches, leidet aber unter Geschäftsaufgaben, Leerständen und einem Rückgang der Umsätze. Sowohl die Funktion als auch die städtebauliche Qualität der Altstadt würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt, die demzufolge in diesem Teilquartier nicht zugelassen werden sollten.

---

<sup>60</sup> Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit sind natürlich die Mindestabstände nach AG GlüStV NRW und GlüSpVO NRW zu berücksichtigen.

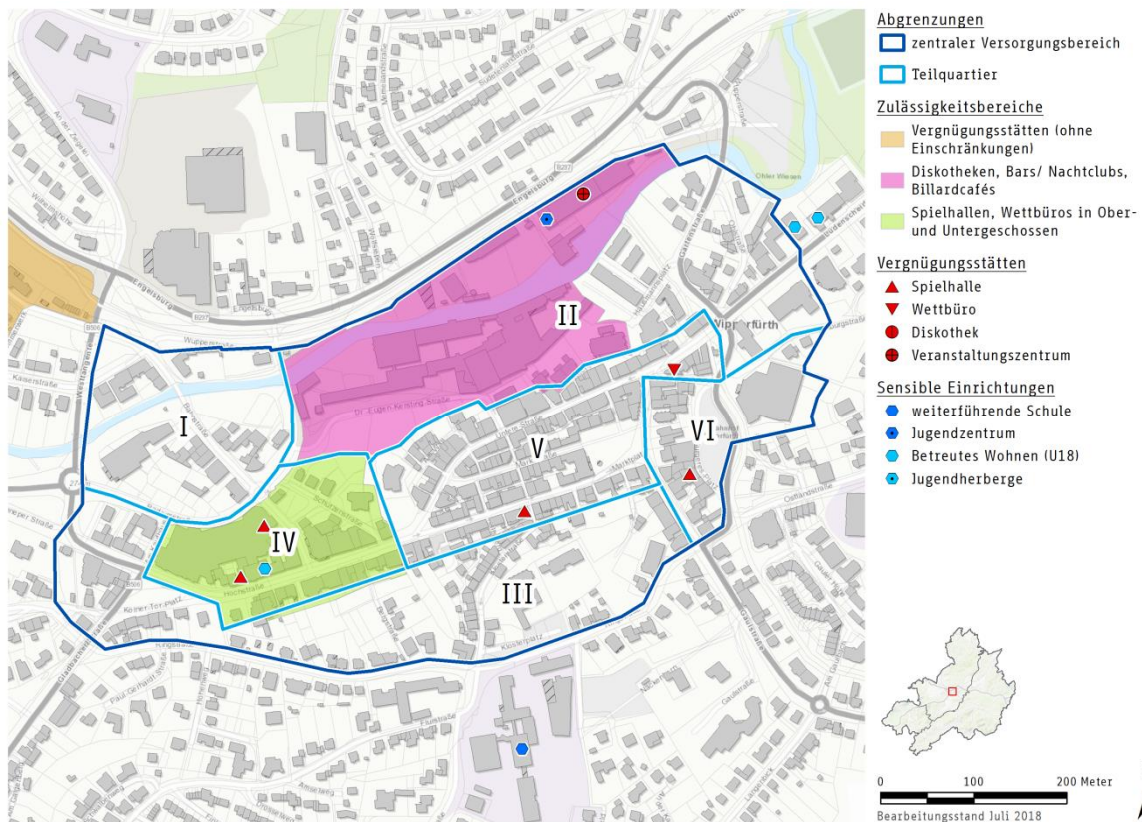
## **6. Innenstadttrand/ Busbahnhof**

Das Teilquartier um den Busbahnhof bildet sowohl auf Grund der Existenz des Busbahnhofes als wichtiger Eingangsbereich zur Kernstadt als auch als Standort größerer Einzelhandelsnutzungen eine wichtige funktionale Ergänzung zur Altstadt, wenn auch durch die Bebauung zwischen Marktplatz und Busbahnhof eine gewisse Abschirmung beider Bereiche existiert. In naher Zukunft werden auch umfangreiche Verbesserungen der städtebaulichen Situation auf der Basis des Innenstadtentwicklungskonzeptes vorgenommen, die zur Funktionsstärkung dieses Bereiches beitragen sollen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Aufwertungen behindern oder in Frage stellen und sollte deshalb in diesem Quartier nicht erfolgen.

Die Teilquartiere, in denen in der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbe- reich eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten zugelassen werden sollte, sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte 17: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## 4.6 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN

### 4.6.1 Gladbacher Straße

Der gemischt genutzte Bereich Gladbacher Straße ist ein innenstadtnahes Quartier, in dem sich eine Reihe unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen befinden, das aber im Wesentlichen von Wohnnutzung bestimmt wird. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aufgrund der Nutzungsmischung derzeit grundsätzlich möglich, sollt aber aufgrund der Störempfindlichkeit der bestehenden Wohnnutzung nicht erfolgen. Vergnügungsstätten sollten in diesem Bereich daher grundsätzlich nicht zulässig sein.

#### **4.6.2 Gewerbegebiet Hämmern**

Das Gewerbegebiet Hämmern liegt westlich der Innenstadt und insofern an einer städtebaulich exponierten Lage, als die das Gebiet tangierende B 237 eine der wichtigsten Zufahrten nach Wipperfürth darstellt. Nutzungsstrukturell und städtebaulich ist das Gebiet eher von durchschnittlicher Qualität, eine strukturelle Schwerpunkt- bildung oder Profilierung ist nicht gegeben.

Vor allem auf Grund der exponierten städtebaulichen Lage sollten Vergnügungsstät- ten in diesem Bereich nicht zulässig sein.

#### **4.6.3 Gewerbegebiet Klingsiepen**

Das Gewerbegebiet Klingsiepen ist der städtebaulich hochwertigste Gewerbebestand- ort in Wipperfürth mit einer auch nutzungsstrukturell höherwertigen Struktur. Leerstände und Fehlnutzungen sind nicht vorhanden, dem Gebiet sieht man das Be- mühen um die Entwicklung eines qualitätsvollen Standortes an. Einzelhandelsnut- zungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsstellen mit weniger als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

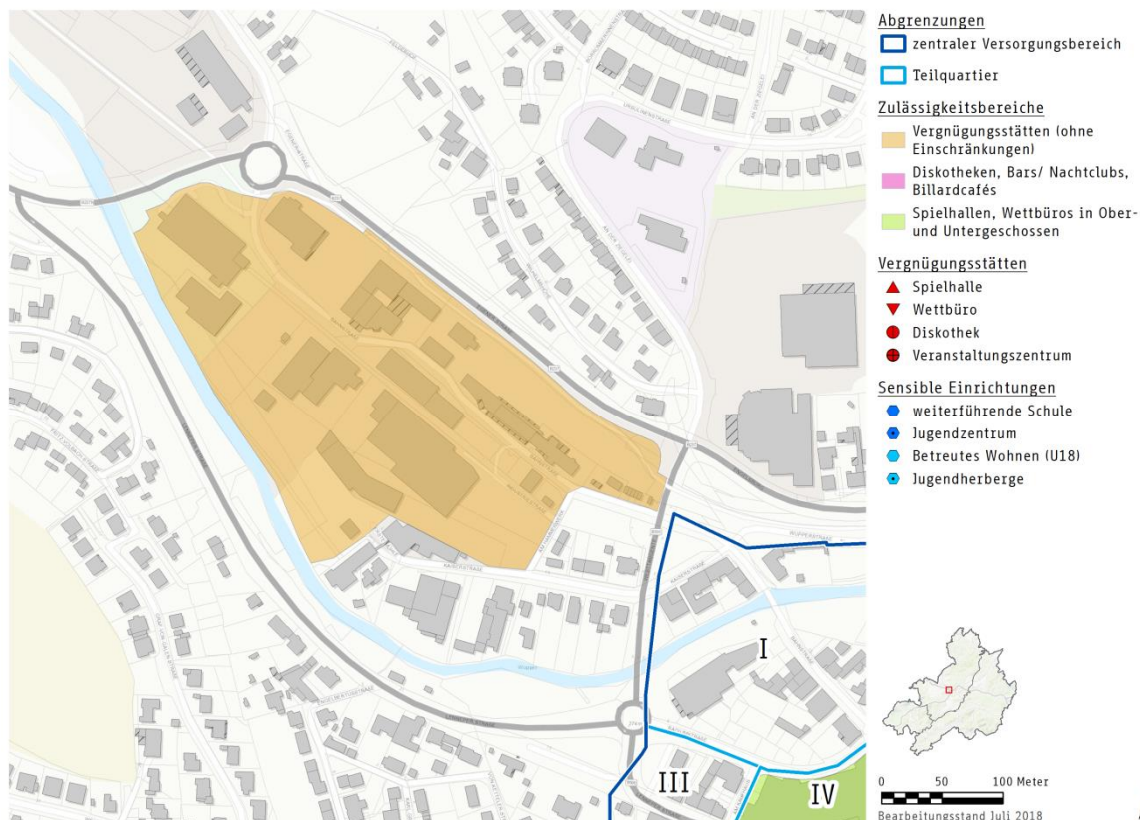
Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die Funktion und die städtebauli- chen Qualität des Standorts beeinträchtigen, Vergnügungsstätten sollten daher im Gebiet Klingsiepen nicht zugelassen werden.

#### **4.6.4 Gewerbegebiet Alter Bahnhof**

Der Gewerbebereich auf dem Gelände des ehemaligen Wipperfürther Bahnhofes stellt sich derzeit trotz seiner zentralen Lage am Rand der Innenstadt eher als ein wenig geordneter und sehr heterogen genutzter gewerblicher Bereich von begrenz- ter städtebaulicher Qualität dar. Mit mehreren Einzelhandelsbetrieben und einem Betrieb des Freizeitgewerbes sind in diesem Bereich bereits mehrere nichtgewerb- liche Nutzungen mit hoher Publikumsfrequenz vorhanden. Die übrige Nutzung weist ebenfalls weder einen funktionalen Schwerpunkt noch eine besondere städtebauli- che Qualität auf.

Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine weitere negative Entwicklung einleiten; nicht zentrenrelevante Vergnügungsstätten könnten daher hier – ohne weitere Einschränkung hinsichtlich der Art – ausnahmsweise zulässig sein.

**Karte 18: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Alter Bahnhof**



Quelle: Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.6.5 Gewerbegebiet Talstraße

Das Gewerbegebiet Talstraße ist einerseits durch einen großen Industriebetrieb, andererseits in seinem südlichen Teil durch eine sehr kleinteilige Struktur von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt. Der gewerbliche Charakter dieses Bereichs ist durch die Nutzung eindeutig gegeben.

Für dieses Gebiet kommt es darauf an, einerseits die Entwicklungsfähigkeit des Großbetriebs zu sichern, andererseits den gewerblichen Charakter des Teilgebietes

im Süden zu erhalten. Vergnügungsstätten sollten daher in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.6.6 Gewerbegebiet Kupferberg**

Das Gebiet Kupferberg im nördlichen Stadtgebiet von Wipperfürth ist vor allem nutzungsstrukturell derzeit eher undefiniert. Dies bezieht sich in erster Linie auf die aufgegebenen und teilweise wiedergenutzten Flächen im Bereich Alte Bahnhofstraße / Halver Straße. Hier ist nicht nur durch Leerstände ein Potenzial für die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen gegeben, mit einer Paintball-Halle ist darüber hinaus auch eine kommerzielle Freizeitnutzung vorhanden, die nach einzelnen Urteilen u.U. auch als Vergnügungsstätte deklariert werden könnte.

Dennoch sollten an diesem Standort keine (weiteren) Vergnügungsstätten zugelassen werden. Dies begründet sich zum einen mit dem gewerblichen Flächenpotenzial, das noch eine weitere gewerbliche Verdichtung am Standort zulässt, zum anderen aber mit der eher abseitigen Lage des Standortes.

#### **4.6.7 Gewerbebereich Niederklüppelberg**

Der Gewerbebereich Niederklüppelberg ist ein kleines Gebiet in der Nähe des Ortsteils Ohl, von diesem aber deutlich abgesetzt und außerhalb der städtebaulich zusammenhängenden Baugebiete. Das Gebiet ist derzeit noch in der Entwicklung und für eine Nutzung durch Handwerk und anderes Kleingewerbe vorgesehen, angestrebt wird auch eine höherwertige Gestaltqualität, etwa auf dem Niveau des Gebietes Klingsiepen.

Auf Grund der speziellen Zweckbestimmung und der abseitigen Lage sollten in diesem Bereich keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.



#### **4.6.8 Gewerbebereich Biesenbach**

Der Gewerbestandort Biesenbach besteht derzeit aus zwei industriellen Großbetrieben, die am Standort stabil sind, z.T. sogar derzeit Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Weitere gewerbliche Nutzungen sind am Standort nicht vorhanden.

In der gegenwärtigen Situation wären Vergnügungsstätten an diesem Standort Fremdkörper und sollten nicht zugelassen werden

#### **4.6.9 Gewerbebereich Egerpohl**

Der Gewerbebereich Egerpohl ist ein größerer ehemals industriell genutzter Standort, der von der ursprünglichen Nutzung aufgegeben wurde und derzeit teilweise nach- bzw. zwischengenutzt wird. Der Standort hat vor kurzem den Eigentümer gewechselt, über die Entwicklungsabsichten des neuen Eigentümers liegen allerdings keine Informationen vor.

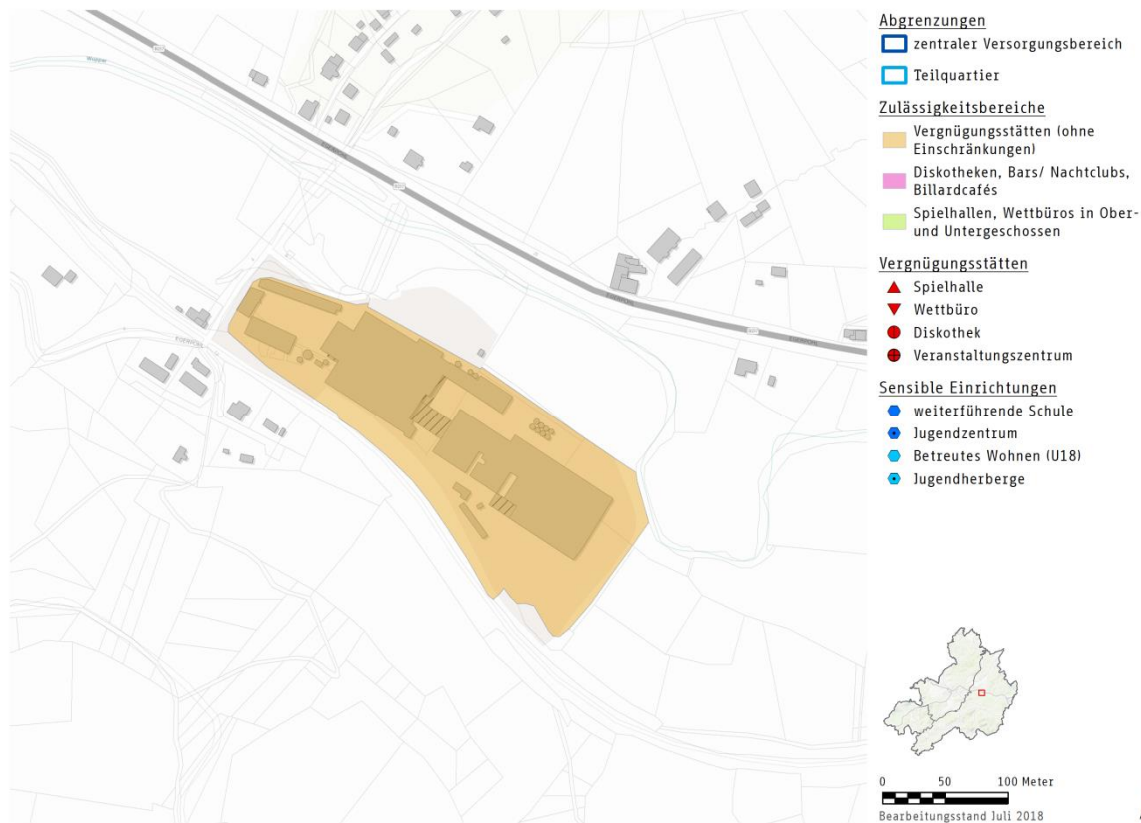
Der Standort ist weniger auf der Basis seines gegenwärtigen Zustandes, sondern eher auf Grund seines Entwicklungspotenzials zu beurteilen. Hier zeichnen sich zwei alternative Perspektiven ab, die sich aber auch nicht gegenseitig ausschließen:

- Der Standort wird zu einer gewerbehofähnlichen Struktur weiterentwickelt, die die gewerbliche Mietflächen in unterschiedlichen Größen an interessierte Betriebe vergibt und es entwickelt sich eine professionell geführte Standortgemeinschaft gewerblicher Nutzungen;
- Der Standort wird auf Grund seiner eher abseitigen Lage und des Fehlens störempfindlicher Umgebungsnutzungen zu einem Schwerpunkt für kommerzielle Freizeitnutzungen entwickelt; dies kann auch die Ansiedlung ausgewählter Vergnügungsstätten einschließen.

Beide Varianten erscheinen grundsätzlich funktionsfähig und lassen sich auch aus der städtebaulichen Situation begründen. Grundsätzlich wäre auch eine Kombination beider Ansätze möglich, so dass sich sowohl ein Teilbereich mit gewerblicher Nutzung als auch ein Teilbereich mit einem Schwerpunkt auf kommerziellen Frei-

zeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten möglich wäre. In diesem Konzept wird von der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgegangen.

**Karte 19: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbebereich Egerpohl**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.6.10 Gewerbebereich Niedergaul

Ähnlich wie der Gewerbebereich Biesenbach besteht der Standort Niedergaul de facto aus einem industriellen Großbetrieb, der am Standort stabil ist und derzeit Erweiterungsinvestitionen vorbereitet. Vergnügungsstätten wären in dieser Situation ein Fremdkörper und sollten nicht zugelassen werden.

#### 4.6.11 Gewerbegebiet Leiersmühle

Der Gewerbebereich Leiersmühle befindet sich an der Straße Leiersmühle am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Wipperfürth. Die gewerbliche Nutzung zieht sich entlang der Leiersmühle von der Kreuzung B 237 / Nordtangente bis etwa auf Höhe

des Dreiner Weges und besteht zu einem wesentlichen Teil aus Betrieben des Kfz-Gewerbes, verschiedenen anderen Einzelhandelsbetrieben und untergemischtem Wohnen. Die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich bis verbesserungsbedürftig.

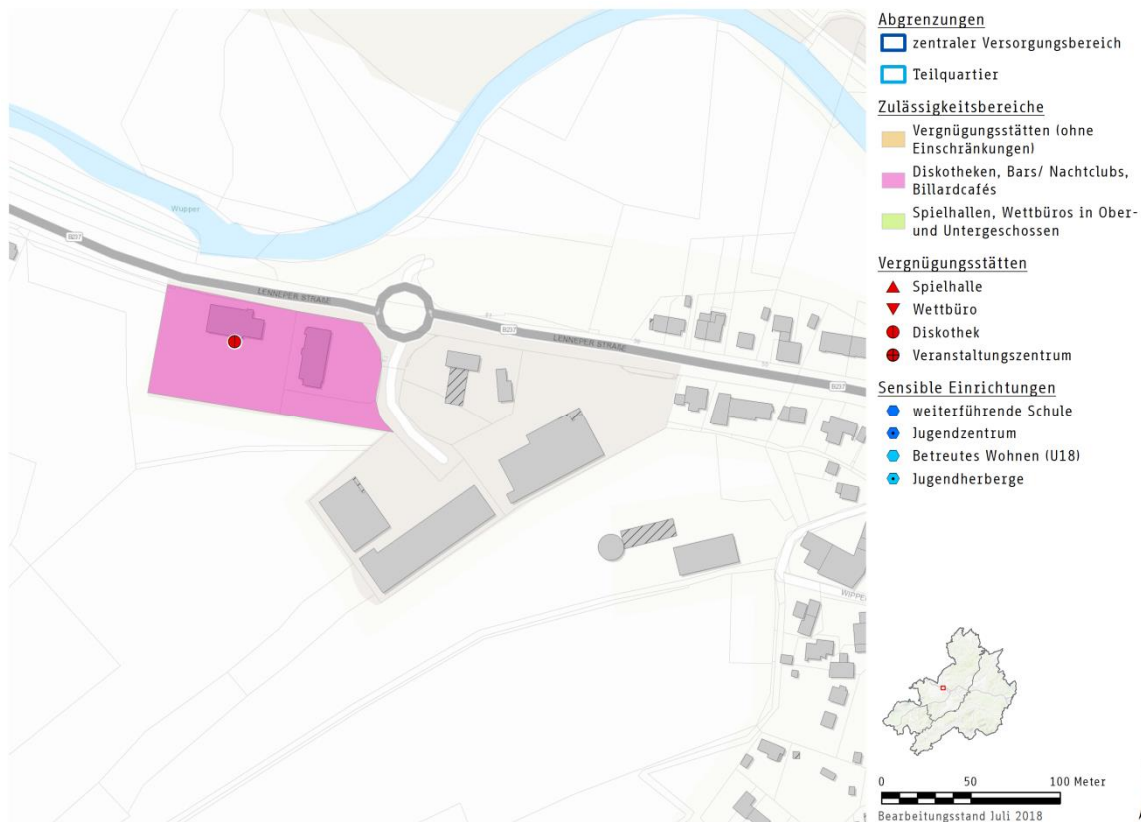
Grundsätzlich würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich keine weitere Beeinträchtigung mit sich bringen. Auf der anderen Seite ist dieser Straßenzug ein wichtiger Einfahrtsbereich nach Wipperfürth. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich könnte daher eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gegebenheiten bewirken, und sollte von daher unterbleiben.

#### **4.6.12 Gewerbegebiet Lenneper Straße**

Das Gewerbegebiet Lenneper Straße außerhalb des Stadtgebietes von Wipperfürth ist ein deutlich von Einzelhandelsnutzungen geprägter Standort an einer - Einfallstraße nach Wipperfürth. Die städtebauliche Qualität ist trotz der gegebenen Nutzung eher überdurchschnittlich. Mit einer Diskothek und einem Betrieb der Systemgastronomie befinden sich auch Nutzungen mit erheblich ausgedehnten Aktivitätszeiten im Gebiet.

Der Standort bildet auch eine Konzentration für Einzelhandelsnutzungen, die eigentlich in den zentralen Versorgungsbereich gehören, dort aber aus Platzgründen nicht untergebracht werden können und nimmt von daher eine wichtige Versorgungsfunktion für Wipperfürth wahr. Insbesondere Spielhallen und Wettbüros könnten diese Funktion beeinträchtigen und sollten hier nicht zugelassen werden. Der Bereich erscheint aber wegen seiner eher abseitigen Lage und des Fehlens störungsempfindlicher Nutzungen in der Umgebung geeignet für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten ( Diskotheken, Tanzlokale, Billardcafes u dgl.); diese Nutzungen sollten daher hier zugelassen werden.

**Karte 20: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbegebiet Lenneper Straße**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

#### 4.6.13 Zusammenfassung

In der Summe erscheinen damit von den gewerblichen Bereichen und den Mischgebieten die folgenden Gebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet:

- Gewerbegebiet Alte Bahnhof (Zulässigkeit ohne Einschränkungen)
- Gewerbegebiet Lenneper Straße (Zulässigkeit geselligkeitsorientierter Vergnügungsstätten);
- Gewerbebereich Egerpohl (Zulässigkeit ohne Einschränkungen).

**Grundsätzlich sollte gelten, dass die Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll bzw. ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden sollten.**

#### 4.7 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

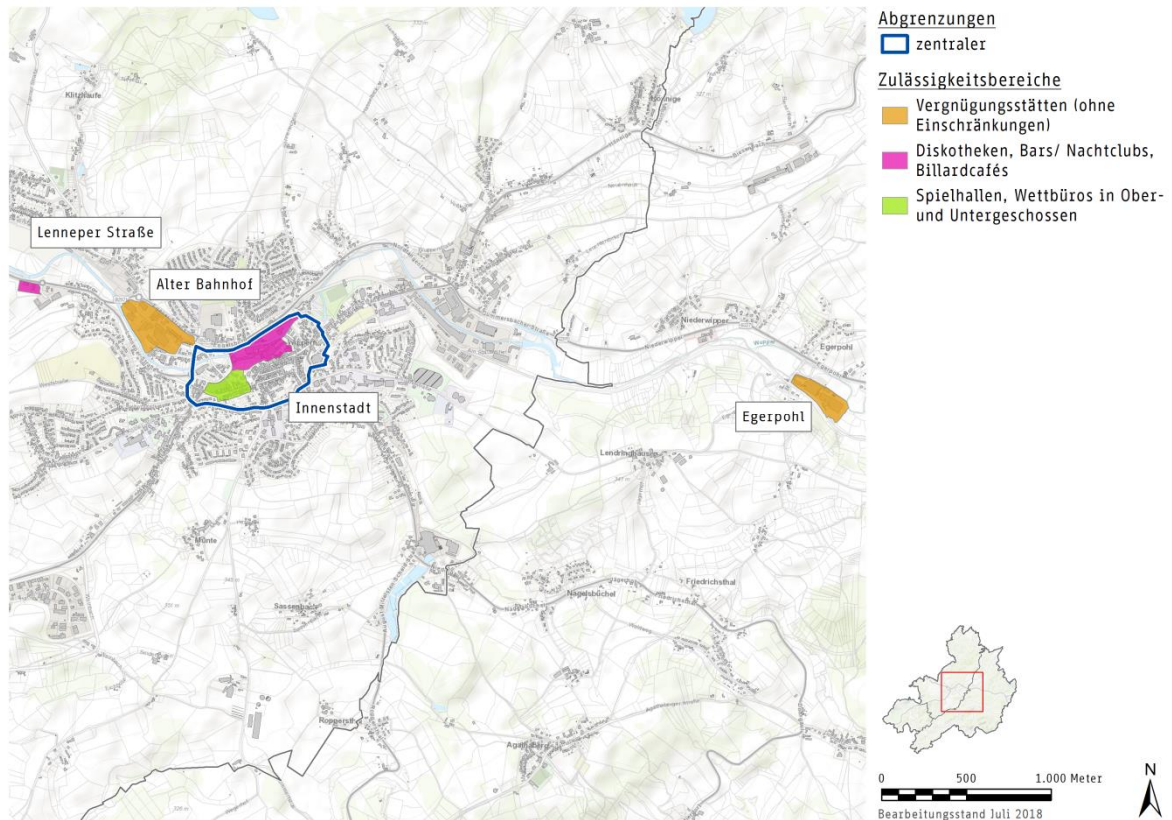
Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Wipperfürth wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten des zentralen Versorgungsbereiches mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten - in definierten gewerblichen Gebieten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden die folgenden Bereiche als Zulässigkeitsbereiche definiert (vgl. Karte 21):

- Teilquartier II im Zentralen Versorgungsbereich (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten);
- Teilquartier IV im Zentralen Versorgungsbereich (Spielhallen und Wettbüros);
- Gewerbebereich Alter Bahnhof;
- Gewerbegebiet Lenneper Straße (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten);
- Gewerbebereich Egerpohl.

## Karte 21: Übersicht der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Wipperfürth



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Hansestadt Wipperfürth; Kartengrundlage: Hansestadt Wipperfürth, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## **5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES**

### **5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES**

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das AG GlüStV NRW), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Rates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Wipperfürth durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

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

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,*

*zu verhindern."*

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Wipperfürth sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine



anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt stellen im Grundsatz keine besonderen Herausforderungen dar, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -Differenzierung nicht so umfassend ist.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>61</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>62</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

---

<sup>61</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>62</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

**1. Satz: ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...**

**2. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.**

**3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem keine negativen Auswirkungen auf Grund von direkten Nachbarschaften auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.**

In den zentralen Versorgungsbereichen, in denen Spielhallen/ Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein sollen, ergeben sich die Ausnahmetatbestände aus der Annahme, unter welchen Bedingungen städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen zu erwarten sind bzw. unter welchen Bedingungen Ansiedlungen zu städtebaulich unverträglichen Folgen führen können. Zusammenfassend kann dies wie folgt formuliert werden:

**Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt.**

**Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss und einen bestimmten Mindestabstand zu einem anderen bestehenden Vorhaben einhält.**

## **5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE**

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. So sind die Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten, in die Einschätzung der Eignung dieser Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Mit dem – in Überarbeitung befindlichen – Einzelhandelskonzept sowie dem Innenstadtentwicklungskonzept sind derartige Grundlagen für den zentralen Versorgungsbereich bereits existent; für die gewerblichen Standorte in ihrer Gesamtheit sowie für spezielle Einzelstandorte sind derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Rat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird), verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen, dürften ausreichend sein.

### **5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

Die besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, sodass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit den Spielhallen besteht noch ein zusätzlicher Aspekt durch das AG GlüStV NRW, denn im Jahr 2017 erlöschen alle Konzessionen, sodass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im AG GlüStV NRW erteilt werden können.

Insofern muss bei jeder Überplanung von Bebauungsplänen ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den in diesem Kontext relevanten Bestandseinrichtungen gerichtet werden, die durch die Umplanung zukünftig nicht mehr zulässig sein sollen.