



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungs- stättenkonzeption für die Stadt Velbert



Dr. rer. pol. Donato Acocella

Dortmund, 02.10.2014

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 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und „Rotlichtangebote“	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	10
2.1.3 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
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	18
2.2 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	19
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	22
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT	22
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON VELBERT	23
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt	23
3.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Velbert	25
3.3 LAGEBEZOGENE STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN LANGENBERG	40
3.4 LAGEBEZOGENE STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN NEVIGES	45
3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON VELBERT	49
3.5.1 Gewerbegebiete/ gewerbliche Gebiete Velbert-Mitte	51
3.5.1.1 Gewerbegebiet West/ Sonderstandort Heiligenhauser Straße	51
3.5.1.2 Gewerbepark Unterstadt	54
3.5.1.3 Gewerbestandort Güterstraße/ Metallstraße	56
3.5.1.4 Gewerbestandort Friedrichstraße/ Langenberger Straße/ Sieperstraße	58
3.5.1.5 Gewerbegebiet Talstraße	59
3.5.1.6 Gewerbestandort Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße/ Schloßstraße	61
3.5.1.7 Gewerbegebiet Am Lindenkamp	63
3.5.1.8 Gewerbegebiet Alte Gießerei	65
3.5.1.9 Gewerbestandort Mettmanner Straße	68
3.5.1.10 Industriegebiet Röbbbeck	69
3.5.1.11 Gewerbegebiet Liefersfeld	72
3.5.1.12 Gewerbestandort Teichstraße/ Nevigeser Straße	73
3.5.1.13 Gewerbegebiet Hixholzer Weg	74
3.5.2 Velbert-Neviges	76
3.5.2.1 Gewerbegebiet Neustraße (Ortsteil Tönisheide)	77



3.5.2.2	Gewerbegebiet Milchstraße.....	79
3.5.2.3	Gewerbegebiet Donnenberger Straße.....	80
3.5.2.4	Industriegebiet Siebeneick/ Gewerbegebiet Am Rosenhügel/ Gewerbegebiet Ringstraße.....	81
3.5.3	Velbert-Langenberg	83
3.5.3.1	Gewerbestandort Plückersmühle	84
3.5.3.2	Gewerbestandort Panner Straße.....	85
3.5.3.3	Gewerbestandorte Bonsfelder Straße/ Heegerstraße.....	86
3.5.3.4	Gewerbestandort Walzenstraße.....	87
3.5.3.5	Gewerbestandort Bonsfelder Straße	88
3.5.3.6	Industriegebiet Steinbrink / Gewerbegebiet Ziegeleiweg/ Gewerbegebiet Grenzweg.....	89
4.	EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSSTÄTTENSTEUERUNG	91
4.1	ZUSAMMENFASSENDER STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER TATSÄCHLICHEN UND POTENZIELLEN STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN.....	92
4.2	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW	92
4.3	STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	94
4.3.1	Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt	94
4.3.1.1	Räumliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches	94
4.3.1.2	Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs.....	97
4.4	STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN AN SONDERSTANDORTEN	98
4.4.1	Sonderstandort nicht zentrenrelevanter Einzelhandel Heiligenhauser Straße 98	
4.5	STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBEGEBIETEN.....	99
4.6	ZUSAMMENFASSUNG DER STEUERUNGSVORSCHLÄGE	100
5.	ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG	102
6.	EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES	104

TABELLENVERZEICHNIS:

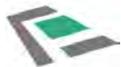
Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990.....	12
---------	---	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Velbert (Gesamtstadt).....	22
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt.....	26
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Velbert	28
Karte 4:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten Nahversorgungszentrum Am Berg/ West.....	36
Karte 5:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in Langenberg.....	40
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Langenberg.....	41
Karte 7:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in Neviges	45



Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Velbert-Neviges	46
Karte 9:	Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Mitte	51
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet West/ Sonderstandort Heiligenhauser Straße	53
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbepark Unterstadt	55
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Güterstraße/ Metallstraße	57
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Friedrichstraße/ Langenberger Straße/ Sieperstraße	58
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Talstraße	60
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße/ Schloßstraße	62
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Lindenkamp	64
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Alte Gießerei	66
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Mettmanner Straße	68
Karte 19:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Röbbek Nord	70
Karte 20:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Röbbek Süd	71
Karte 21:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Liefersfeld	72
Karte 22:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Teichstraße/ Nevigeser Straße	73
Karte 23:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hixholzer Weg	75
Karte 24:	Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Neviges	76
Karte 25:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Neustraße	78
Karte 26:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Milchstraße	79
Karte 27:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Sonnenberger Straße	80
Karte 28:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Siebeneick/ Gewerbegebiet Am Rosenhügel/ Gewerbegebiet Ringstraße	82
Karte 29:	Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Langenberg	83
Karte 30:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Plückersmühle	84
Karte 31:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Panner Straße	85
Karte 32:	Nutzungsstruktur Gewerbestandorte Bonsfelder Straße/ Heegerstraße ..	86
Karte 33:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Walzenstraße	87
Karte 34:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bonsfelder Straße	88
Karte 35:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Steinbrink / Gewerbegebiet Ziegeleiweg/ Gewerbegebiet Grenzweg	90
Karte 36:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Velbert-Mitte	93
Karte 37:	Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Velbert in 2013	95
Karte 38:	Räumlicher Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	97
Karte 39:	Zulässigkeitsbereich Sonderstandort Heiligenhauser Straße	99



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt.....	25
Foto 5: Spielhalle Friedrichstraße 91.....	29
Foto 6: Wettbüro Friedrichstraße 83.....	29
Foto 7: Friedrichstraße 105/ 107.....	30
Foto 8: Friedrichstraße 105/ 107 – Leerstand.....	30
Foto 9: Friedrichstraße 164.....	31
Foto 10: Friedrichstraße 164.....	31
Foto 11: Friedrichstraße 191-193.....	32
Foto 12: Friedrichstraße 191-193 –benachbarter Leerstand.....	32
Foto 13: Friedrichstraße 260 - Spielhalle.....	33
Foto 14: Friedrichstraße 229 –beantragtes Wettbüro.....	33
Foto 15: Oststraße 15 - Spielhalle.....	34
Foto 16: Oststraße 19 - 21 – beantragte Spielhalle.....	34
Foto 17: Oststraße 46.....	35
Foto 18: Oststraße 85.....	35
Foto 19: Heiligenhauser Straße 13 und 15.....	37
Foto 20: Heiligenhauser Straße 25.....	37
Foto 21: Mettmanner Straße 26.....	38
Foto 22: Heidestraße 139.....	39
Foto 23: Heidestraße 139 – Zugang vom Parkdeck.....	39
Foto 24: Hauptstraße 62.....	42
Foto 25: Hauptstraße 62 – historisches Stadtzentrum.....	42
Foto 26: Hauptstraße 110a.....	43
Foto 27: Hauptstraße 110a – Haupteinfallsstraße ins Zentrum.....	43
Foto 28: Bonsfelder Straße 105 mit Leerstand.....	44
Foto 29: Bonsfelder Straße 105.....	44
Foto 30: Lohbachstraße 46.....	47
Foto 31: Lohbachstraße 2 – benachbarter Leerstand.....	47
Foto 32: Elberfelder Straße 43.....	48
Foto 33: Elberfelder Straße 43 – benachbarter Leerstand.....	48
Foto 34: Bernsaustraße 27.....	49
Foto 35: Bernsaustraße 27 – benachbarte Kita und Gastronomie.....	49
Foto 36: Umnutzungsanfrage Heiligenhauser Straße 108.....	53
Foto 37: Umgebungsnutzung Heiligenhauser Straße 108.....	53
Foto 38: Hohenzollernstraße 24.....	63
Foto 39: Hohenzollernstraße 24.....	63
Foto 40: Spielhalle Alte Gießerei Mettmanner Straße 94.....	67
Foto 41: Umgebung Spielhalle Mettmanner Straße 94.....	67
Foto 42: Bowling-Center Nevigeser Straße 70.....	74
Foto 43: Umgebungsnutzung Heiligenhauser Straße 108.....	74



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Velbert, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, stellt sich die Frage, wie zukünftig mit den Anträgen auf die Errichtung von Spielhallen sowie Wettbüros¹ umzugehen ist. Zudem bestehen in Velbert bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

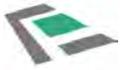
Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich². Gleichzeitig führt das Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag³ durch seine Vorschriften zu planerischen Herausforderungen, da die Bestimmungen in diesem Ausführungsgesetz sich nicht nur mittelbar auf die Standortplanung für Spielhallen, als Unterart von Vergnügungsstätten, auswirken, sondern auch unmittelbar durch die gewerberechtlichen Vorschriften zu Abständen zwischen Spielhallen und zwischen diesen und sensiblen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (vgl. dazu Kap. 2.1.4).

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten 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 Ansiedlungen dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleiten oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

¹ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

² Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sexshops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, sodass sich der Begründungshintergrund anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.

³ Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages NRW, 13.11.2013



Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet dürfte bei einer Stadt in der Größe von Velbert rechtlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene *Spielhallenpolitik*⁴ betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung von Vergnügungsstätten ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung⁵. 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 waren⁶. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-)Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie regelmäßig in Frage kommenden Gebieten (z.B. Ausschluss von Vergnügungsstätten oder Unterarten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁷. Gewerbegebiete zeichnen sich somit

⁴ "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.

⁵ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 25.03.2014, Az 2 A 2679/12. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

⁶ "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 (5) BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten⁸. Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

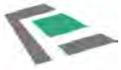
1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig⁹?
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungsstättennutzung in den Gewerbegebieten, insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Velbert tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebietes (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten grundsätzlich bedenklich.)

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebietes hinsichtlich Vergnügungsstätten überplant ist.

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.

⁸ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

⁹ Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



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 Velbert zu entwickeln und zu begründen sowie letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

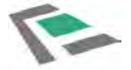
Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962 und 1968 sind Vergnügungsstätten begrifflich nur im § 7 BauNVO aufgeführt, seit 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 ein¹⁰.

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 Einzelfallentscheidung 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 vorhalten¹¹.

¹⁰ In Bebauungsplänen, die auf den BauNVO vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in Ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹¹ 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,
- Wettbüros¹²,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹³,
- Varietés¹⁴, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

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 Sinn¹⁵ etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹⁶,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁷ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung - je nach Ausstattung/ Ausrichtung kann es eine Vergnügungsstätte sein),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetriebe, in Verbindung mit Animierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte),
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

¹² In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. OVG NRW, Beschluss vom 14.02.2014, Az. 2 A 1181/13 und vorher VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

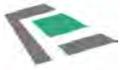
¹³ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere 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).

¹⁴ Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

¹⁵ Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹⁶ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁷ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁸. 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 Vergnügungsstätte¹⁹.

2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und „Rotlichtangebote“

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

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.

¹⁸ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁹ 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.



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.

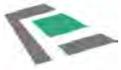
Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um eine gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen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

Auf Grund kultureller und gesellschaftlicher Traditionen werden z.B. türkische Hochzeiten als „Familiengroßveranstaltungen“ mit häufig mehreren Hundert Besucherinnen und Besuchern in **Festhallen** gefeiert. Dazu werden oft leer stehende Industriehallen temporär oder generell umgenutzt. Auch andere Veranstaltungen, wie z.B. Abi-Feiern werden oft in diesen Festhallen durchgeführt, so dass es zunächst unerheblich ist, welcher Anlass der Veranstaltung vorliegt; erheblich ist lediglich, ob diese Veranstaltung auf Grund der Auswirkungen (erheblicher Besucherverkehr, Lärmentwicklung etc.) bauplanungsrechtlich eigenständig zu behandeln ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen, wobei die Nutzung einer Halle als Festhalle für einen entsprechend großen Besucherkreis (ob öffentlich oder geschlossen) eine Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung ist²⁰.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar.²¹ Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

²⁰ OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006, Az. 7 A 1620/05 Rn 63ff. juris und neuer OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az. 7 B 1263/10, Rn. 16ff.

²¹ 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."



Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft²².

Diesen 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 Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als 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, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²³.

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 werden²⁴.

Während *Varietés*²⁵ kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen²⁶. Nahezu einheitlich

²² Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).

²³ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²⁴ Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

²⁵ 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.

²⁶ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.



werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen²⁷, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 2.1.2 gesondert eingegangen.

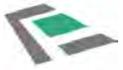
Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols²⁸, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann²⁹. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol³⁰ wurde dieser Ansicht widersprochen.

²⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

²⁸ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

²⁹ 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.

³⁰ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

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."³¹

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.

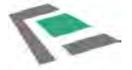
Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücks-/ Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben beteiligen können."³²

Da Spielhallen in der Regel in der Lage sind, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses 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.

³¹ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

³² 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.



Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, 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 jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter 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.

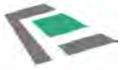
Anders als in den BauNVO 1962 und 1968 behandeln die BauNVO 1977 und 1990 die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

2.1.3 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Noch in der **BauNVO 1968** sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzung lediglich im § 7 BauNVO erwähnt, in anderen Baugebieten ist diese Nutzung unter dem Begriff der Gewerbebetriebe subsummiert. Dies bedeutet aber auch gemäß der BauNVO 1968 kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) regelmäßig zulässig sind, in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nur dann zulässig, wenn diese nicht kerngebietstypisch sind³³. Ähnlich verhält es sich in Baugebieten, die nach der **BauNVO 1977** zu beurteilen sind: auch hier sind Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe zu bewerten und somit in Gewerbegebieten allgemein zulässig, sofern diese nicht kerngebietstypisch sind³⁴. Vergleichbares gilt für die anderen Baugebiete, in denen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

³³ VG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.11.2010, Az. 5 K 2814/09, Rn. 27 juris

³⁴ VG OVG NRW, Beschluss 15.04., Az 7 B 1263/10, Rn. 32ff. juris



In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) **BauNVO 1990** 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 "nicht störendem Gewerbe" 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 von Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990

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	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten 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 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,

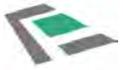
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"³⁵ gleichen und daher zunächst nur mit der

³⁵ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.



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 ist³⁶. Das 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 haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

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 sollen³⁷ 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.

Bei Spiel- und Automatenhallen wird 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 festgelegt³⁸. 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 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den

³⁶ ebenda

³⁷ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

³⁸ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.10.2012, Az 2 A 2809/11; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.10.2013, Az. 5 S 29/12.



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 liegt³⁹. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung⁴⁰.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist⁴¹. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu bedenken, dass Mehrfachspielhallen auf Grund des § 16 im 1. Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW mittlerweile nicht mehr zulässig sind.

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen⁴². Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet⁴³. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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).

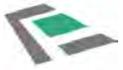
³⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

⁴⁰ Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.06.2012, Az 2 A 2992/11, Rn 17 juris.

⁴¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

⁴² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

⁴³ Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 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 Verordnungsgeber nicht vorgesehen⁴⁴, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt 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. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe entgegenstehen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden⁴⁵.

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 werden⁴⁶. 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 Vergnügungsstätten⁴⁷.

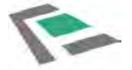
Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

⁴⁴ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁵ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁶ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.



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) GewO⁴⁸.

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 Versagensgründe 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. 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.

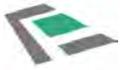
Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO).⁴⁹

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,

⁴⁸ Vgl. BayVGh, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

⁴⁹ VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.
Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW

Auch wenn die Ziele⁵⁰ des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

§ 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.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Spielhallen einerseits sowie und zwischen Spielhallen und Schulen/ Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege andererseits werden, unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften, nach denen nur in bestimmten Gebieten Vergnügungsstätten, also auch

⁵⁰ § 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,
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.



Spielhallen überhaupt zulässig sind, die räumlichen Ansiedlungsmöglichkeiten in den Städten quantitativ nahezu gewerberechtlich determiniert. Städtebaulich problematisch könnte es dann werden, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen, die städtebaulich einen besonderen Wert darstellen (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das AG GlüStV NRW deutlich beschränkt werden⁵¹. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seinen Inhalten integrieren muss.

Auf Grund der sich mittlerweile herausbildenden Rechtsauffassung der Landesgerichtsbarkeit, dürfte bis auf weiteres davon auszugehen sein, dass die Ausführungsgesetze verfassungskonform sind⁵².

2.2 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

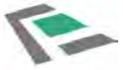
Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzepte grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 2013) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Differenzierte Beschränkung der Vergnügungsstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 2013) mit entsprechender Feinsteuerung und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthesen zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

⁵¹ Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 07.08.2013, Az. 10 A 1969/12, Rn 4 juris.de.

⁵² Vgl. dazu z.B. OVG Saarland, Beschluss vom 27.03.2014, 1 B 216/14, 4. Orientierungssatz



Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare „populäre“ Ziel, insbesondere die Innenstadt vor „imageschädigenden“ Nutzungen zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Betreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante z.B. für eine Wettbüro-/ Spielstättenkonzeption kann jedoch, insbesondere aus kommunaler Sicht, gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen/ Wettbüros offensichtlich grundsätzlich in der Lage sind höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Insofern haben diese Nutzungen gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Vergnügungsstättenkonzeption sieht vor, diese Nutzungen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete), explizit ganz oder für einzelne Unterarten auszuschließen.



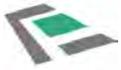
Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Vergnügungsstätten entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Vergnügungsstättenkonzentrationen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung resistenter sind⁵³.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

Ungeachtet der bevorzugten Steuerungsstrategie ist in Bezug auf die räumliche Spielhallensteuerung zu beachten, dass die parallel geltenden Vorschriften des Ausführungsgesetzes zu Landesglücksspielgesetz nicht zu einer faktischen Ausschlussplanung führen. In diesem Zusammenhang ist bisher planungsrechtlich unbeantwortet, ab wann es in einer Stadt einen ausreichenden Bestand an Spielmöglichkeiten gibt (spielen ist nicht an Spielhallen gebunden, sondern ist bisher auch in Gaststätten oder Autobahnraststätten möglich). Unbestritten dürfte es sein, dass irgendwann ein (städtebaulicher) Sättigungsgrad erreicht ist, ab dem aktiv keine neuen Flächen/ Standorte für Spielmöglichkeiten bereitgestellt werden müssen.

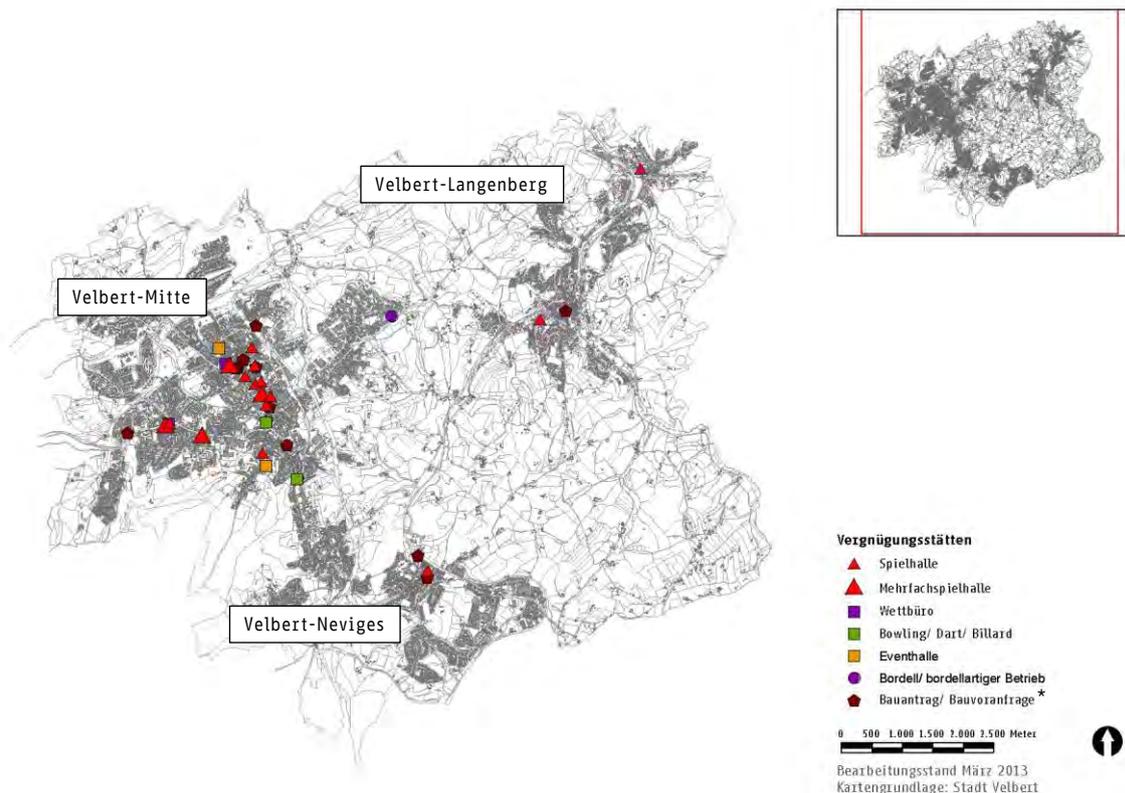
⁵³ Vgl. Schramer 1988, S15ff.



3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Velbert wurden im Frühjahr 2013 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. 2.1.3).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Velbert (Gesamtstadt)

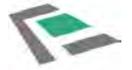


* Die dargestellten Bauvoranfragen und informellen Anfragen stammen aus dem Zeitraum 2010 bis Anfang 2012 und haben überwiegend keinen Bestand mehr. Die Darstellung dient dazu die Stadträume aufzuzeigen, in denen An siedlungsdruck besteht

Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Velbert

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Die Bestandssituation in Velbert zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine starke Orientierung auf die Kernstadt Velbert Mitte, während weitere Vergnügungsstätten, vor allem Spielhallen sich im Stadtgebiet, insbesondere in den Kernen der Stadtteile Langenberg und Neviges verteilen (vgl. Karte 1).



Der Betriebstypenwandel, insbesondere die Ausprägung von sog. Entertainmentcentern mit unterschiedlichen Unterarten von Freizeitangeboten, weist jedoch eine deutliche Nachfrage nach gewerblichen Standorten auf. Gerade durch das Verbot von Mehrfachspielhallen wird als Ersatz für diesen Betriebstyp eine neue attraktive Standortpolitik und Betriebstypenkonzeption entworfen werden. Insbesondere diese mögliche Entwicklung erfordert es, auch die Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Mischgebiete im Stadtgebiet von Velbert hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON VELBERT

In der Innenstadt von Velbert und insbesondere an deren Randbereich sind die Spielhallen in Velbert angesiedelt; in diesen Bereichen konzentrierten sich auch die Anfragen⁵⁴ für weitere Spielhallen. Die Bewertung der untersuchten Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 3.2.1).

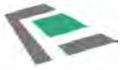
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (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 beurteilen.

⁵⁴ Bauvoranfragen/ informelle Anfragen aus dem Zeitraum 2010 bis Anfang 2012, die teilweise keinen Bestand mehr haben. Die Darstellung dient dazu die Stadträume aufzuzeigen, in denen Ansiedlungsdruck besteht



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 geschlossenen wirkenden Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Fotos) 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 dezenter 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 Nut-

zung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen (vgl. Fotos).

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt

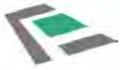


Quelle: eigenes Foto

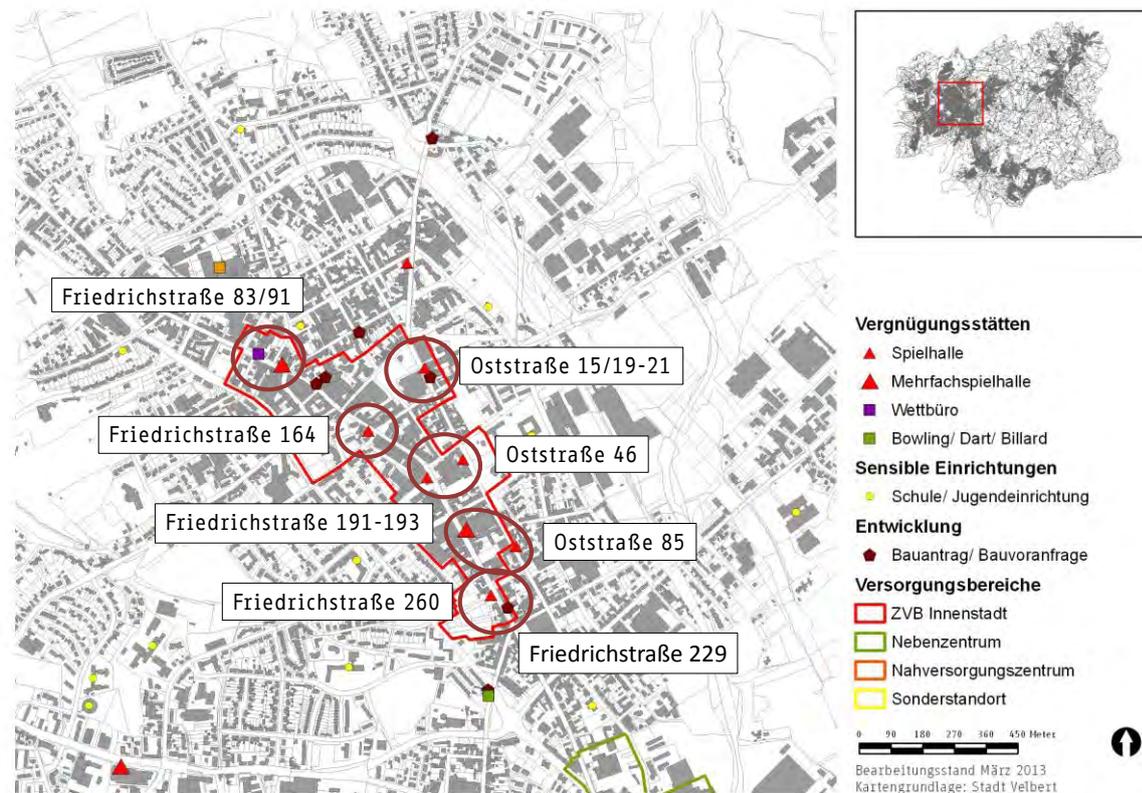
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Vergnügungsstätte/ Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte 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 Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

3.2.2 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Velbert

Die meisten Vergnügungsstätten in der Kernstadt befinden sich in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich. Weitere Standorte an Nahversorgungsstandorten, an sonstigen gemischt genutzten bzw. gewerblich geprägten Standorten. Die folgende Karte stellt zunächst nur die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der **Innenstadt** von Velbert dar.



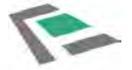
Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Auffällig ist die disperse Verteilung der Spielhallen am Rande des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Von einer Häufung (Konzentration) von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen und Wettbüros kann standortbezogen nicht gesprochen werden, vielmehr ist die Konzentration auf den Innenstadtbereich insgesamt erkennbar.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt erstreckt sich bandartig entlang der Friedrichstraße zwischen der Schulstraße im Norden und der Straße Am weißen Stein im Süden und bezieht nur sehr begrenzt benachbarte Bereiche/ Seitenstraße ein. Der Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte beschränkt sich jedoch auf den als Fußgängerzone ausgewiesenen Teil der Hauptachse Friedrichstraße. Entlang dieser befinden sich einige Ankerbetriebe, die als wichtige Frequenzbringer fungieren. Diese werden ergänzt durch zahlreiche kleinere Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen wie Banken, Dienstleister und Gastronomiebetriebe. In den Randbereichen des Zentrums und auch am südlichen und nördlichen Ende nimmt die Nutzungsintensität der zentrenprägenden Funktionen deutlich ab, hier



sind wichtige Einrichtungen wie das Rathaus, der Wochenmarkt und Kultur- und Bildungseinrichtungen angesiedelt. In den Randbereichen besteht zudem eine hohe Wohndichte. Das Innenstadtzentrum bietet insgesamt eine breite Angebotsvielfalt mit einem Schwerpunkt auf Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs. Vier Lebensmittelbetriebe innerhalb des abgegrenzten Zentrums ergänzen das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben den brach gefallen Großimmobilien (Hertie, Marktzentrum) sind innerhalb des Zentrums auch Leerstände in kleineren Ladenlokalen zu erkennen. Die Schließung des Hertie hat zum Wegfall eines wichtigen Frequenzbringers in der Oberstadt geführt. Diese Funktion wird zwischenzeitlich von einem großen Lebensmittelbetrieb übernommen. Insgesamt besteht, mit Ausnahme einiger größerer Magnetbetriebe, eine kleinteilige Nutzungsstruktur, was zu einer hohen Angebotsvielfalt führt. Der öffentlich Raum im Bereich der Innenstadt von Velbert Mitte konzentriert sich auf die Friedrichstraße und die Platzflächen im Bereich Blumenstraße/ Karrenbergplatz, Eckbereich Bahnhofstraße, Platz am Offers und Europaplatz. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird wesentlich geprägt von den angrenzenden Nutzungseinheiten. Die Fassadengestaltung der Gebäude und im Bereich der Handelslagen auch die Außenwerbung und Gestaltung der Ladenlokale bestimmen den Charakter des Ortes. Im Bereich der Friedrichstraße zeigt sich ein inhomogenes Bild beim Zustand der Gebäude, bei der Öffnung der Erdgeschoßeinheiten zur Straße und insbesondere in der Art der Selbstdarstellung der Händler.

In den nördlichen und südlichen Randlagen des Zentrums sind Trading-Down-Tendenzen

und Entwicklungsrückstände ablesbar, die sich durch eine erhöhte Leerstandsquote eine

geringe Nutzungsvielfalt und -qualität sowie Investitionsrückstände bemerkbar machen. Beispielsweise nimmt der Einzelhandelsbesatz nördlich der Sternbergstraße deutlich ab, gleichzeitig ist der Leerstand in diesem Bereich relativ zum sonstigen Besatz hoch. Die Funktionsdichte in der Velberter Innenstadt lässt sich in Karte 3 ablesen, in der die Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dargestellt sind.

Standorte Friedrichstraße 83 und 91

- Lage nördlich im zentralen Versorgungsbereich
- Im direkten Umfeld Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnnutzung sowie Schule
- Abnehmende funktionale Dichte
- Spielhalle: Auffällige Gestaltung des Schaufenster-/ Fassadenbereichs
- Wettbüro: Vollständig verklebte Fenster/ funktionaler Bruch
- Teils deutliche Investitionsrückstände, öffentlicher Raum gepflegt
- Leerstand im direkten Umfeld
- Einsetzender Trading-Down-Prozess

Foto 5: Spielhalle Friedrichstraße 91

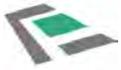


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 6: Wettbüro Friedrichstraße 83



Quelle: eigenes Foto März 2013



Nutzungsanfrage für Spielhallen⁵⁵: Friedrichstraße 105 und 107

- Nördlicher Haupteinkaufsbereich, seitlich der Fußgängerzone
- Im direkten Umfeld Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro/ Wohnnutzung im OG
- Benachbarter Leerstand im EG
- 1-€-Shop im direkten Umfeld
- Teils private Investitionsrückstände (Fassaden)

Foto 7: Friedrichstraße 105/ 107



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 8: Friedrichstraße 105/ 107 – Leerstand



Quelle: eigenes Foto März 2013

⁵⁵ Bauvoranfragen/ informelle Anfragen aus dem Zeitraum 2010 bis Anfang 2012, die teilweise keinen Bestand mehr haben. Die Darstellung dient dazu die Stadträume aufzuzeigen, in denen Ansiedlungsdruck besteht

Standort Friedrichstraße 164

- Zentrale Lage im Haupteinkaufsbereich/ Fußgängerzone
- Hohe Einzelhandelsdichte im Umfeld, Dienstleistungen, Gastronomie Wohnnutzung in den OG → hohe funktionale Dichte, stabiles Umfeld
- Teils privater Investitionsrückstand (Fassaden)
- Funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone durch vollständig verklebte Fenster, hohe Sichtbarkeit

Foto 9: Friedrichstraße 164



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 10: Friedrichstraße 164



Quelle: eigenes Foto März 2013



Standort Friedrichstraße 191-193

- Lage südlicher Teil des zentralen Versorgungsbereichs im UG,
- Gemischter Einzelhandel, Dienstleistungen/ Imbissgastronomie in Erdgeschosszone, Wohnnutzung in den OG; Billig-Discounter als direkter Nachbar im UG, Fitnessstudio im OG
- Keine Außenwerbung, unauffällige Gestaltung
- Verklebte Fenster im Eingangsbereich
- Private Investitionsrückstände (Fassaden), öffentlicher Raum gepflegt
- Leerstehendes Hertie-Haus und weitere Leerstände im direkten Umfeld

Foto 11: Friedrichstraße 191-193



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 12: Friedrichstraße 191-193 –benachbar-
ter Leerstand



Quelle: eigenes Foto März 2013

Standort Friedrichstraße 260 und beantragtes Wettbüro 229⁵⁶

- Lage am südlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereichs in geringer Entfernung zueinander, Mischgebiet mit gewerblicher Prägung,
- Hohe, aber abnehmende funktionale Dichte, gepflegter öffentlicher Raum
- Überwiegend Einzelhandel in der Erdgeschosszone, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnnutzung in den OG
- Magnetbetrieb benachbart
- Spielhalle: Verklebte Erdgeschosszone → funktionaler Bruch
- Leerstände im direkten Umfeld

Foto 13: Friedrichstraße 260 - Spielhalle



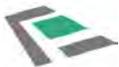
Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 14: Friedrichstraße 229 –beantragtes Wettbüro



Quelle: eigenes Foto März 2013

⁵⁶ Zwischenzeitlich eröffnet



Standort Oststraße 15⁵⁷ und beantragte Spielhalle Oststraße 19 - 21

- Nebenlage östlich des ZVB, überwiegend gewerblich geprägt, hohe Wohndichte
- Im direkten Umfeld Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeitgewerbe, Parkhaus, Forum Niederberg, Wohnnutzung im OG, Jugendzentrum
- Funktionaler Bruch durch verklebte Fenster
- Billard-Café in Hinterhoflage Oststraße 15 (Gewerbe- und Freizeithof Oststr.)
- Teils private Investitionsrückstände (Fassaden, Parkhaus), teils auch im öffentlichen Raum

Foto 15: Oststraße 15 - Spielhalle



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 16: Oststraße 19 - 21 – beantragte Spielhalle



Quelle: eigenes Foto März 2013

⁵⁷ Standort Oststraße 15 zwischenzeitlich geschlossen. Befristete Erlaubnis, auf Grund der nach AG GlüStV NRW einzuhaltenden Abstand zur nächsten Spielhalle nicht neu erteilt.

Standort Oststraße 46 und 85

- Östlich an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzend, Gebiet durch Wohnnutzung geprägt
- Vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone, Gastronomie angrenzend
- Funktionaler Bruch durch verklebte Fenster, hohe Sichtbarkeit durch auffällige Fassadenfarbe
- Leerstände im direkten Umfeld
- Private Investitionsrückstände (Fassaden), öffentlicher Raum wirkt ungepflegt
- Hohes Störpotenzial auf Grund der Wohnnutzung

Foto 17: Oststraße 46

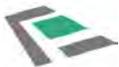


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 18: Oststraße 85

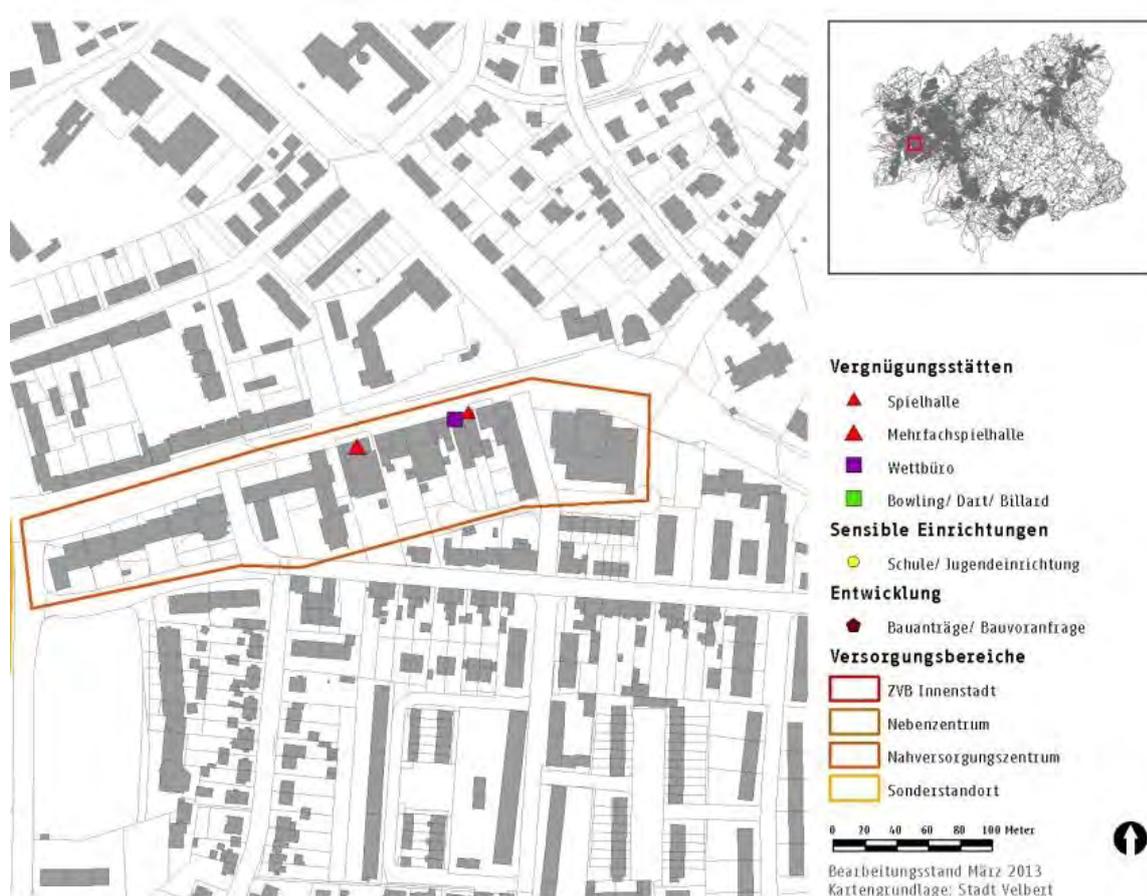


Quelle: eigenes Foto März 2013



Das **Nahversorgungszentrum Am Berg/ West** erstreckt sich südlich der verkehrlich hochbelasteten Heiligenhauser Straße im unmittelbaren Umfeld der dortigen Bushaltestelle. Seit der Schließung des Supermarktes ist innerhalb des abgegrenzten Bereiches nur ein erweitertes Mindestmaß an Versorgungsangeboten (z.B. Bäcker, Metzger, Blumenladen, Post, Geldinstitut, Bekleidungsgeschäft und Gastronomie) vorhanden, das durch den wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt sowie den nordwestlich liegenden Lebensmittelmärkte ergänzt wird. Gemessen am Gesamtumfang an Erdgeschossnutzungen ist im abgegrenzten Bereich eine auffällige Häufung von Spielhallen/ Wettbüros festzustellen, die an ihrem Standort das Zentrum prägen. Die Vergnügungsstätten liegen direkt an der Bushaltestelle und fallen funktional sowie städtebaulich sofort auf.

Karte 4: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten Nahversorgungszentrum Am Berg/ West



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Standort Heiligenhauser Straße 13-15 und 25

- Lage im Nahversorgungszentrum Am Berg/ West, entlang der Haupterschließungsstraße Heiligenhauser Straße
- Spielhalle und Wettbüro an der Bushaltestelle prägen den ersten Blick
- Funktionale Brüche in der Erdgeschosszone
- Hohe Sichtbarkeit durch verklebte Scheiben und auffällige Werbung
- Im Umfeld Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie (Imbiss, Café) und Wohnnutzung im Obergeschoss
- Insgesamt geringe funktionale Dichte
- Private Investitionsrückstände an den Gebäuden

Foto 19: Heiligenhauser Straße 13 und 15

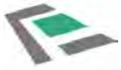


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 20: Heiligenhauser Straße 25



Quelle: eigenes Foto März 2013



Der Standort für die Anfrage⁵⁸ zur Umnutzung des Dart-Cafés an der Mettmanner Straße in zwei Spielhallen ist ein städtebaulich undefinierter Bereich mit verschiedenen Nutzungen und wurde zum Zeitpunkt der Anfrage 2010 schon negativ beurteilt. Die Anfrage für zwei Spielhallen wäre heute auf Grund des Glücksspielstaatsvertrages von vornherein negativ zu bescheiden.

Umnutzungsanfrage Mettmanner Straße 26

- Im direkten Umfeld Wohnnutzung, Handwerksbetrieb, Grünflächen, Bushaltestellen
- Schule in erweiterter Umgebung, Schulweg entlang des Standortes
- Introvertiert durch abgedunkelte Erdgeschosszone, dezente Werbung/ Außengestaltung
- Investitionsrückstände

Foto 21: Mettmanner Straße 26



Quelle: eigenes Foto März 2013

⁵⁸ Bauvoranfragen/ informelle Anfragen aus dem Zeitraum 2010 bis Anfang 2012, die teilweise keinen Bestand mehr haben. Die Darstellung dient dazu die Stadträume aufzuzeigen, in denen Ansiedlungsdruck besteht.

Ein weiterer städtebaulich diffuser Standort mit Nahversorgungsangeboten und großflächigen Einzelhandelsangeboten liegt an der Heidestraße. In dem gemischten Baukomplex sind verschiedene Nutzungen, u.a. eine Spielhalle untergebracht.

Standort Heidestraße 139

- Lage an einer Hauptverkehrsachse
- Autokundenorientierter Standort/ Parkplätze auf Parkdeck
- In einer Einkaufspassage mit anderen nahversorgungsrelevanten Nutzungen, wie z.B. Apotheke
- Wohnnutzung im Obergeschoss
- Leerstand innerhalb der Passage
- Im Umfeld weitere kleinere und größere Einzelhändler, Imbissgastronomie, Dienstleistung
- Hohe Sichtbarkeit durch aggressive Außenwerbung, verklebte Fenster

Foto 22: Heidestraße 139

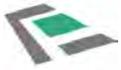


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 23: Heidestraße 139 – Zugang vom Parkdeck



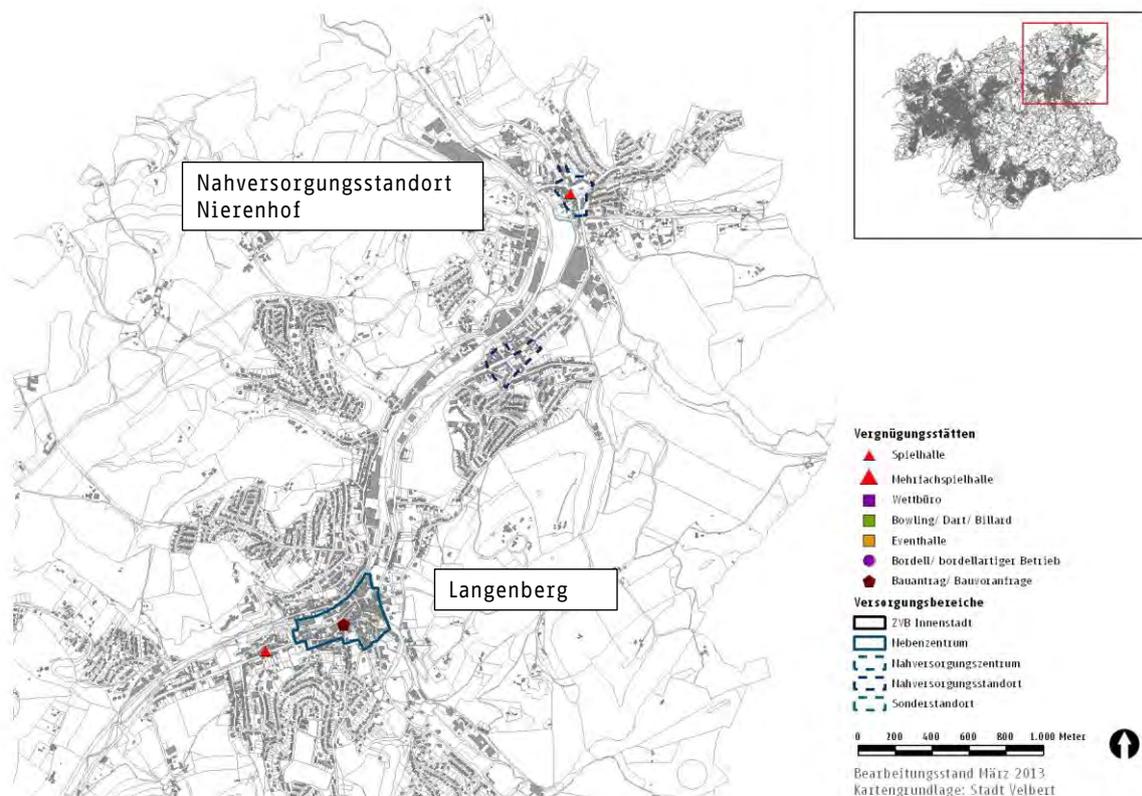
Quelle: eigenes Foto März 2013



3.3 LAGEBEZOGENE STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN LANGENBERG

Im Stadtteil Langenberg handelt es sich bei den vorhandenen Vergnügungstätten um Spielhallen, die beide außerhalb des Stadtteilzentrums liegen. Eine Spielhalle liegt im Nahversorgungszentrum Nierenhof und die zweite liegt westlich des Nebenzentrums Langenberg an der Hauptstraße, die in der Fortsetzung ins Zentrum von Langenberg führt. Innerhalb dieses Zentrums an der Hauptstraße lag eine Anfrage zur Ansiedlung einer Spielhalle vor.

Karte 5: Räumliche Verteilung von Vergnügungstätten in Langenberg

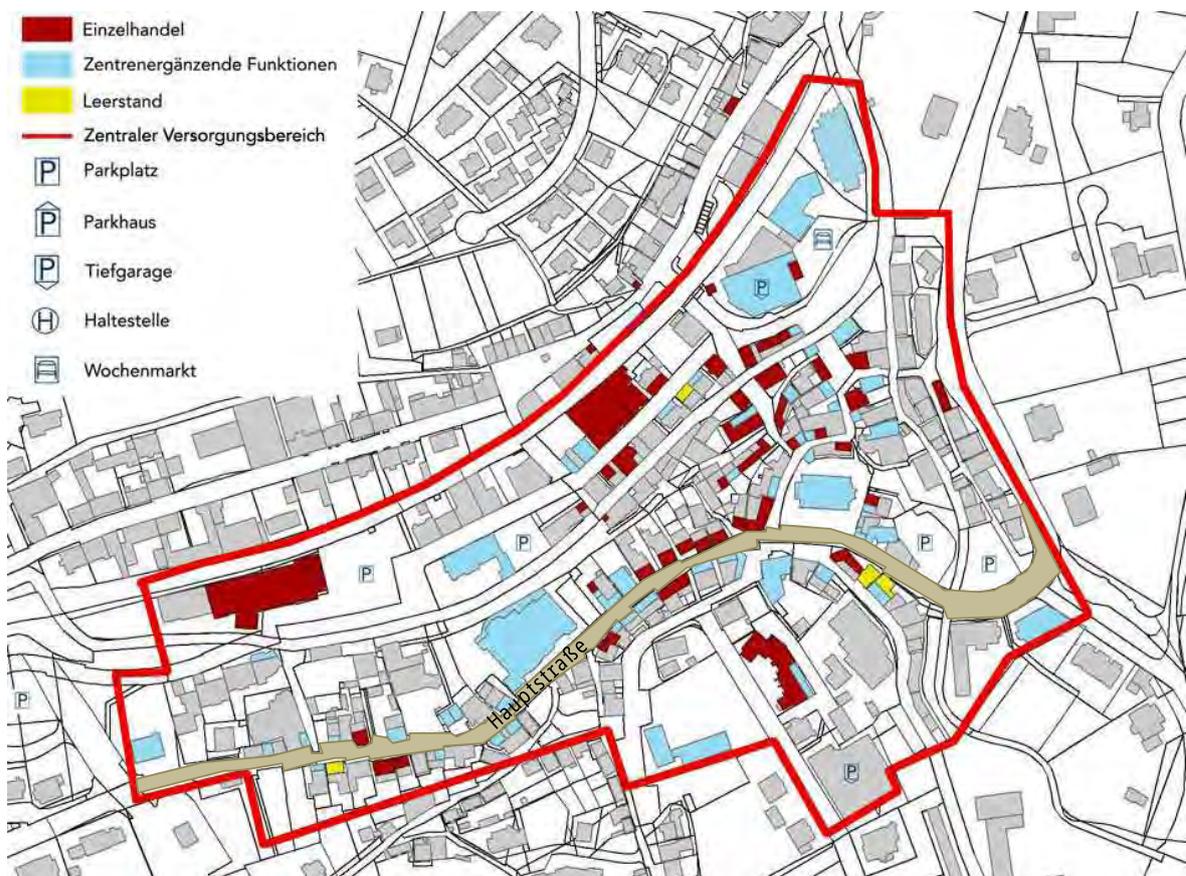


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Das **Nebenzentrum Langenberg** ist vor allem durch seine Altstadtstruktur geprägt. Weithin sichtbar ist das Bürgerhaus. Die Altstadtstruktur bringt es mit sich, dass die Gebäude/ Parzellen historisch bedingt sehr klein sind. Damit entsprechen die Ladenflächen den zeitgemäßen Ansprüchen des Einzelhandels nach Barrierefreiheit, Flächenzuschnitten und -größen nur noch ausnahmsweise. Dementsprechend und nahezu zu erwarten war die Anfrage für eine Einrichtung einer Spielhalle in der

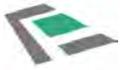
Hauptstraße in einem der leergefallenen kleinflächigen Gebäude. Trotz dieser für Ortskerne schwierigen baulichen Struktur ist die Anzahl der Leerstände eher gering und nicht prägend, dafür der im Erdgeschoss lückenhafte Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Das funktionale Angebot wird durch das vielfältige Gastronomie- und Kunst-/ Kulturangebot sowie die Antiquariate, die das Image der Bücherstadt Velbert-Langenberg tragen.⁵⁹

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Langenberg



Quelle: Entnommen aus Stadt- und Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Velbert; Februar 2008, S. 48.; eigene ergänzende Bearbeitung.

⁵⁹ Vgl. dazu auch Stadt+Handel, S. 46ff.



Umnutzungsanfrage Spielhalle Hauptstraße 62⁶⁰

- Lage im historischen Stadtkern Langenberg,
- Dieser Teil der Hauptstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Langenberg/ Einkaufsbereich
- Im direkten Umfeld kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnnutzung, Bürgerhaus Langenberg
- Im erweiterten Umfeld sensible Sozial- und Kindereinrichtungen
- Denkmal

Foto 24: Hauptstraße 62



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 25: Hauptstraße 62 – historisches Stadtzentrum



Quelle: eigenes Foto März 2013

⁶⁰ Das Gebäude wird mittlerweile u.a. gastronomisch genutzt

Standort Hauptstraße 110a

- Lage an Ausfallstraße, im Untergeschoss
- Unmaßstäbliches, als Provisorium wirkendes Gebäude
- Wohnumfeld
- Im direkten Umfeld Kindertagesstätte, Imbiss-Gastronomie
- Leerstand im Umfeld
- Vergleichsweise dezente Außenwerbung, geringere Sichtbarkeit

Foto 26: Hauptstraße 110a

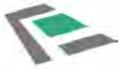


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 27: Hauptstraße 110a – Haupteinfalls-
straße ins Zentrum



Quelle: eigenes Foto März 2013



Der **Nahversorgungsstandort Nierenhof** machte zum Zeitpunkt der Begehung einen städtebaulich instabilen Eindruck, der durch die unmittelbar an der Bonsfelder Straße angesiedelte Spielhalle und die Leerstände im Umfeld geprägt wird.

Standort Bonsfelder Straße 105

- Lage im Nahversorgungsstandort Nierenhof
- Im direkten Umfeld Einzelhandel, Imbiss-Gastronomie, Dienstleistung und Busbahnhof
- Im erweiterten Umfeld höherwertigerer Einzelhandel
- Verklebte Fenster → funktionaler Bruch in der Erdgeschosszone, hohe Sichtbarkeit
- Leerstände in der Nachbarschaft
- Privater Investitionsrückstand an Gebäudefassaden, öffentlicher Raum ungepflegt
- Geringe funktionale Dichte
- Nahversorgungsfunktion kann nicht erfüllt werden.
- Hoher Wohnanteil

Foto 28: Bonsfelder Straße 105 mit Leerstand



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 29: Bonsfelder Straße 105

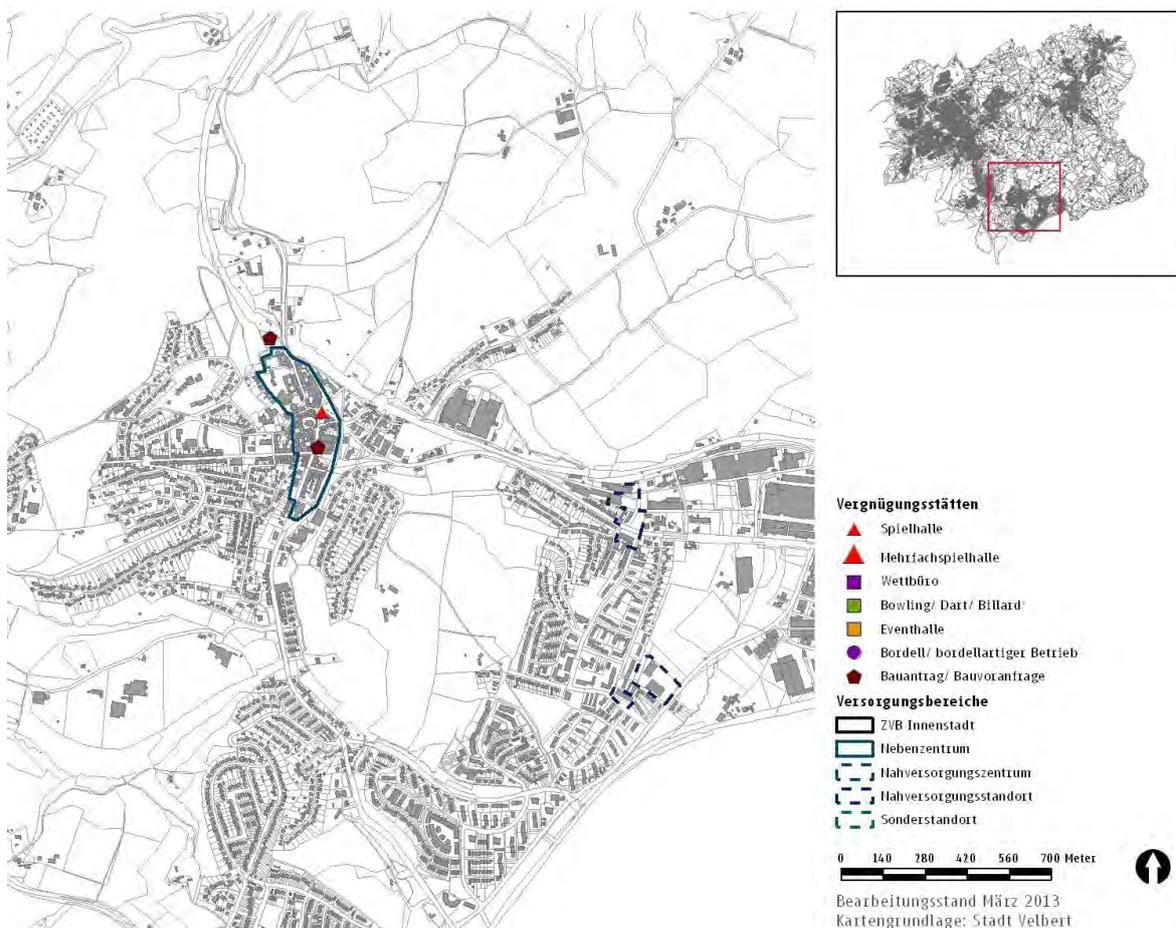


Quelle: eigenes Foto März 2013

3.4 LAGEBEZOGENE STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN NEVIGES

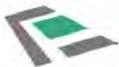
Nachfolgende Karte zeigt, dass die einzige Vergnügungsstätte in Neviges, eine Spielhalle, im zentralen Versorgungsbereich zu finden ist. Bauvoranfragen/ informelle Anfragen für Spielhallen bezogen sich auf Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bzw. an dessen nördlichen Rand, der auch gleichzeitig den Übergang aus dem Siedlungsbereich in den unbebauten Bereich darstellt.

Karte 7: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in Neviges



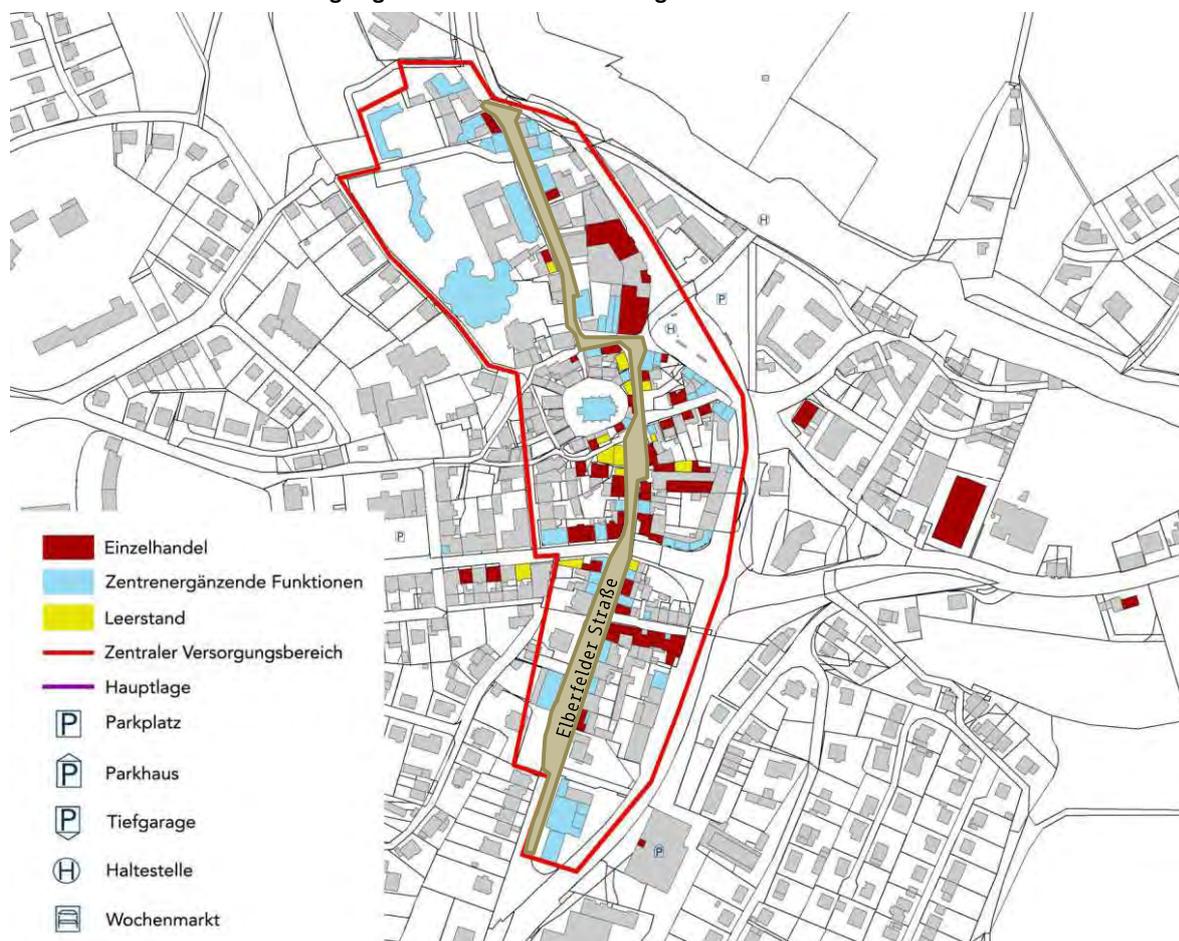
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Der zentrale Bereich des **Nebenzentrums Neviges** ist wie Langenberg eher ein Nahversorgungsstandort. Der Kernbereich des Nebenzentrums ist durch die Anordnung der Gebäude, kreisförmig um die Kirche, im sogenannten „Rundling“, stadthistorisch geprägt. Ebenso stadtbildprägend, allerdings nicht unmittelbar für den Haupteinkaufsbereich, ist der Dom mit dem Klosterbereich. Der Haupteinkaufsbereich er-



streckt sich entlang der Elberfelder Straße und zeigt auch in der Fußgängerzone bereits erhebliche funktionale Schwächen. Die einzelhandelsbezogenen Nachteile einer historisch geprägten Innenstadt, zu kleine Ladenflächen, mangelnde Barrierefreiheit etc., sind auch in Neviges vorhanden und führen auch hier ebenfalls zu Nachnutzungs- bzw. Leerstandsproblemen. Die Anfrage zur Ansiedlung einer Spielhalle gerade in der Elberfelder Straße deutet auf einen bereits eingesetzten funktionalen Trading-down-Effekt hin. Die in der folgenden Karte dargestellten Leerstände hatten auch zum Zeitpunkt der Begehung im Frühjahr 2013 überwiegend weiterhin Bestand.⁶¹

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Velbert-Neviges



Quelle: Entnommen aus Stadt- und Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Velbert; Februar 2008, S. 52.; eigene ergänzende Bearbeitung.

Nachfolgend sind die städtebaulich-funktionalen Bewertungen für die bestehende und die angefragten Spielhallenstandorte dargestellt.

⁶¹ Vgl. dazu auch Stadt+Handel, S. 51ff.

Standort Spielhalle Lohbachstraße 2

- Lage im Nebenzentrum Neviges, Bereich Fußgängerzone/ Busbahnhof
- (Imbiss-)Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung im direkten Umfeld, Wohnnutzung im OG
- Verklebte Fenster in der Erdgeschosszone → Funktionaler Bruch
- Auffällige Gestaltung
- Investitionsrückstände im Umfeld, öffentlicher Raum/ Busbahnhof ungepflegt

Foto 30: Lohbachstraße 46

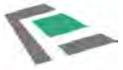


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 31: Lohbachstraße 2 – benachbarter Leerstand



Quelle: eigenes Foto März 2013



Standort Anfrage Spielhalle Elberfelder Straße 43

- Lage im Nebenzentrum Neviges, Ecke Fußgängerzone/ Wilhelmstr.
- Im direkten Umfeld Gastronomie, Einzelhandel, Wohnnutzung im OG
- Entlang Elberfelder Str. (Fußgängerzone) hohe funktionale Dichte
- Leerstände im selben Gebäude an der Wilhelmstraße

Foto 32: Elberfelder Straße 43



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 33: Elberfelder Straße 43 – benachbarter Leerstand



Quelle: eigenes Foto März 2013

Anfrage Umnutzung Gastronomie in Spielhalle Bernsaustraße 27

- Nördlich angrenzend an Nebenzentrum Neviges
- Ortseingang, Übergang aus dem Siedlungsbereich ins Umland
- Altes Bahnhofsgebäude, autokundenorientiert
- In direkter Nachbarschaft Gastronomie/ Hotel
- Im erweiterten Umfeld Gastronomie, Einzelhandel, Wohnnutzung im OG, 1 Leerstand im EG

Foto 34: Bernsaustraße 27



Quelle: eigenes Foto März 2013

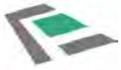
Foto 35: Bernsaustraße 27 – benachbarte Kita und Gastronomie



Quelle: eigenes Foto März 2013

3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON VELBERT

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. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten. Für alle Gewerbegebiete und gewerblichen Standorte in Velbert wurde daher eine städtebauliche Analyse und Bewertung durchgeführt und daraus städtebauliche Gründe für den Ausschluss oder die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abgeleitet. Wesentlich für die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist insbesondere, ob und inwieweit das Risiko besteht, dass durch Ansiedlung von Ver-



gnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen in der Form entstehen. Dies kann dadurch entstehen, dass

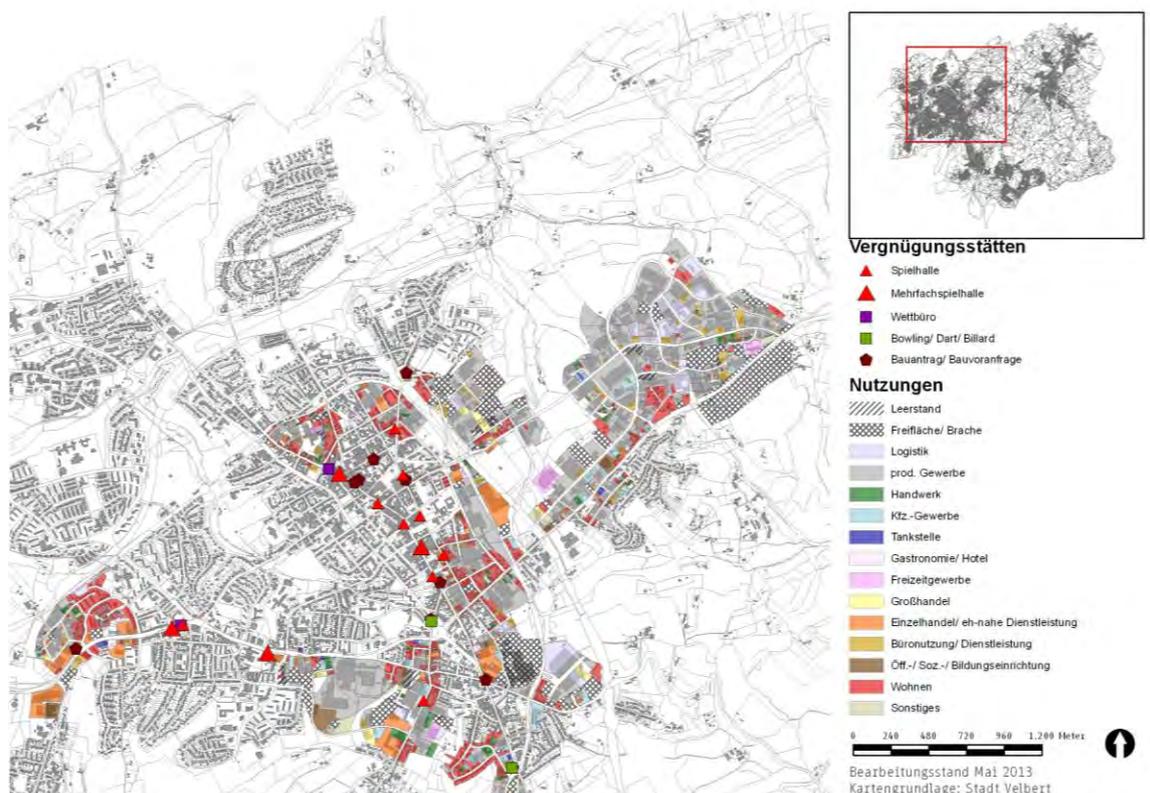
- eine Bodenpreisspirale in Gang gesetzt wird, die es der eigentlichen Zielgruppe für diese Gebiete, die Handwerker und das produzierende Gewerbe, nicht mehr oder nur bedingt möglich ist, sich zu entwickeln oder anzusiedeln.
- kaum verfügbare gewerbliche Flächen weiter - ungeachtet der Bodenpreisentwicklung - verknappt werden und damit ggf. Neuausweisungen erforderlich werden können, deren (zeitlich angemessene) Realisierbarkeit ungewiss ist.
- Betriebsabläufe durch zu hohes Verkehrsaufkommen gestört werden.
- das Standortimage den ansässigen Betrieben abträglich wird und somit diese in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden.

Die städtebauliche Bewertung der gewerblichen Gebiete erfolgte daher anhand einer Differenzierung der vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Nutzungsintensität und -produktivität, der Flächeninanspruchnahme der vorhandenen Betriebe, der Publikumsorientierung sowie vorhandenen Entwicklungsflächen. Für bestehende bodenrechtliche Spannungen innerhalb eines Gewerbegebietes sind insbesondere Nutzungen wie Einzelhandel, vorhandene Vergnügungsstätten oder sonstige publikumsintensive Nutzungen als Indikator heranzuführen. Für die Bewertung eines gewerblichen Standortes sind zudem die Qualitäten der gewerblichen Flächen, positive Standortfaktoren, ein klares Nutzungsprofil oder besondere städtebauliche Qualitäten, die sich auch in gestalterischen Merkmalen ausdrücken können, relevant.

3.5.1 Gewerbegebiete/ gewerbliche Gebiete Velbert-Mitte

In Velbert-Mitte sind zahlreiche kleinere und größere Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Gebiete vorhanden, die nachfolgend beschrieben werden.

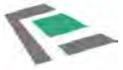
Karte 9: Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

3.5.1.1 Gewerbegebiet West/ Sonderstandort Heiligenhauser Straße

Der Standort Gewerbegebiet West/ Sonderstandort Heiligenhauser Straße liegt am westlichen Stadteingang von Velbert und setzt sich aus dem an der Heiligenhauser Straße entlang verlaufenden Sonderstandort, dem nördlich der Heiligenhauser Straße durch die Uhlandstraße und Hebbelstraße erschlossenen Gewerbegebiet West sowie dem südwestlich des Sonderstandortes liegenden Möbelcenter und angegliederten Gewerbeflächen zusammen. Das Gewerbegebiet West wird nördlich und westlich durch die Autobahn A 44 begrenzt, östlich durch ein Wohngebiet. Der Sonderstandort Heiligenhauser Straße grenzt östlich, an der Kreuzung Heiligenhauser Straße/ An der Sonnenblume, an das Nahversorgungszentrum West/ Am Berg sowie



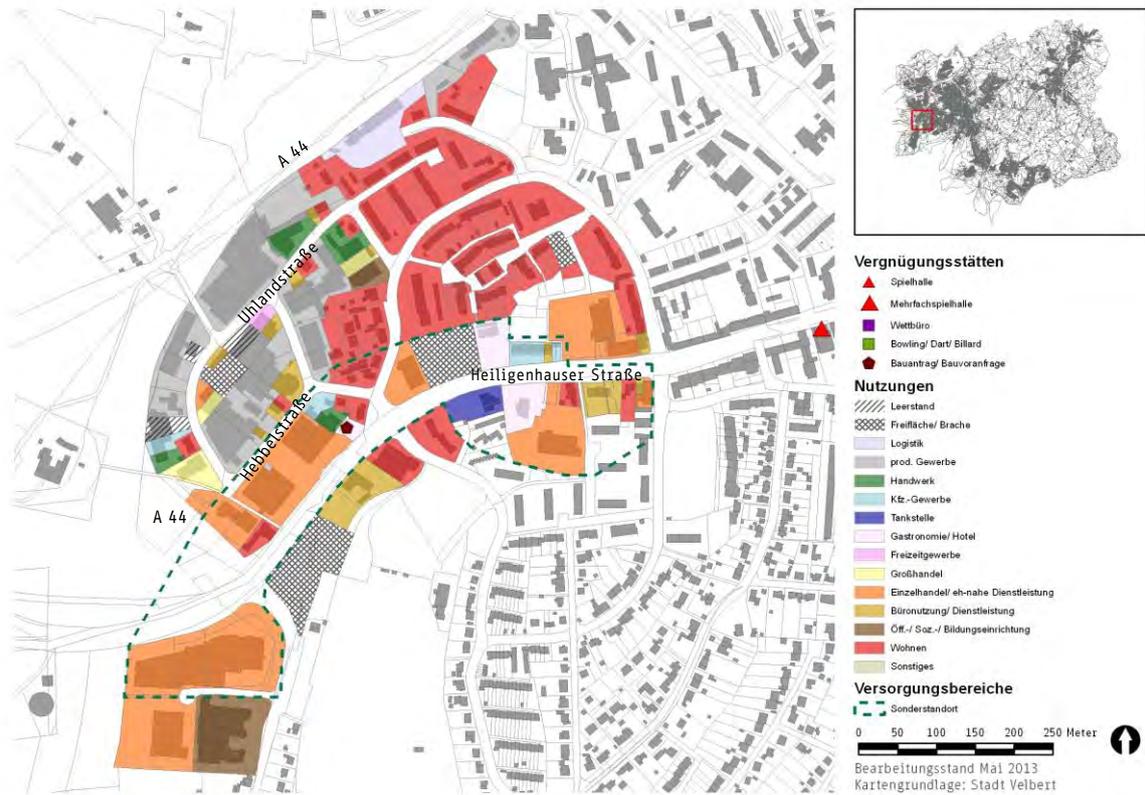
westlich an den Ausläufer der A 44 an. Der südwestliche Teil grenzt an eine Behindertenschule und -werkstätten sowie eine Kindertagesstätte an.

Die Nutzungsstruktur variiert je nach „Mikrostandort“: Nördlich der Hebbelstraße, entlang der Uhlandstraße, ist die Nutzungsstruktur primär kleinteilig, mit produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Fitnessstudio, Großhandel sowie betriebs- oder nicht betriebszugehörigen Büronutzungen und ist als gering publikumsorientiert einzustufen. Untergeordnet sind auch mittlere und größere Betriebe vorzufinden. Südlich der Hebbelstraße, entlang der Heiligenhauser Straße sowie südwestlich an der Kreuzung Heiligenhauser Straße/ Flandersbacher Weg, ist die Nutzungsstruktur homogen, überwiegend publikumsorientiert und durch (großflächigen) Einzelhandel (Lebensmittel- und Schuhdiscounter, Möbelcenter, Biolebensmittelhändler) sowie durch Fastfood-Gastronomie geprägt. Untergeordnet sind Kfz-Gewerbe, Büronutzung und Autovermietung sowie eine Behindertenwerkstatt vorzufinden.

Aus planerischer Sicht ist eine deutliche funktionale Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gegeben.

An der Heiligenhauser Straße sowie nordöstlich des Möbelcenters am Flandersbacher Weg bestehen auf größeren Freiflächen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet West/ Sonderstandort Heiligenhauser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Unmittelbar im Kreuzungsbereich Heiligenhauser Straße und Hebelstraße bestand eine Umnutzungsanfrage von einem Schnellgastronomiebetrieb in eine Spielhalle.

Foto 36: Umnutzungsanfrage Heiligenhauser Straße 108

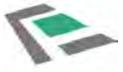


Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 37: Umgebungsnutzung Heiligenhauser Straße 108



Quelle: eigenes Foto März 2013



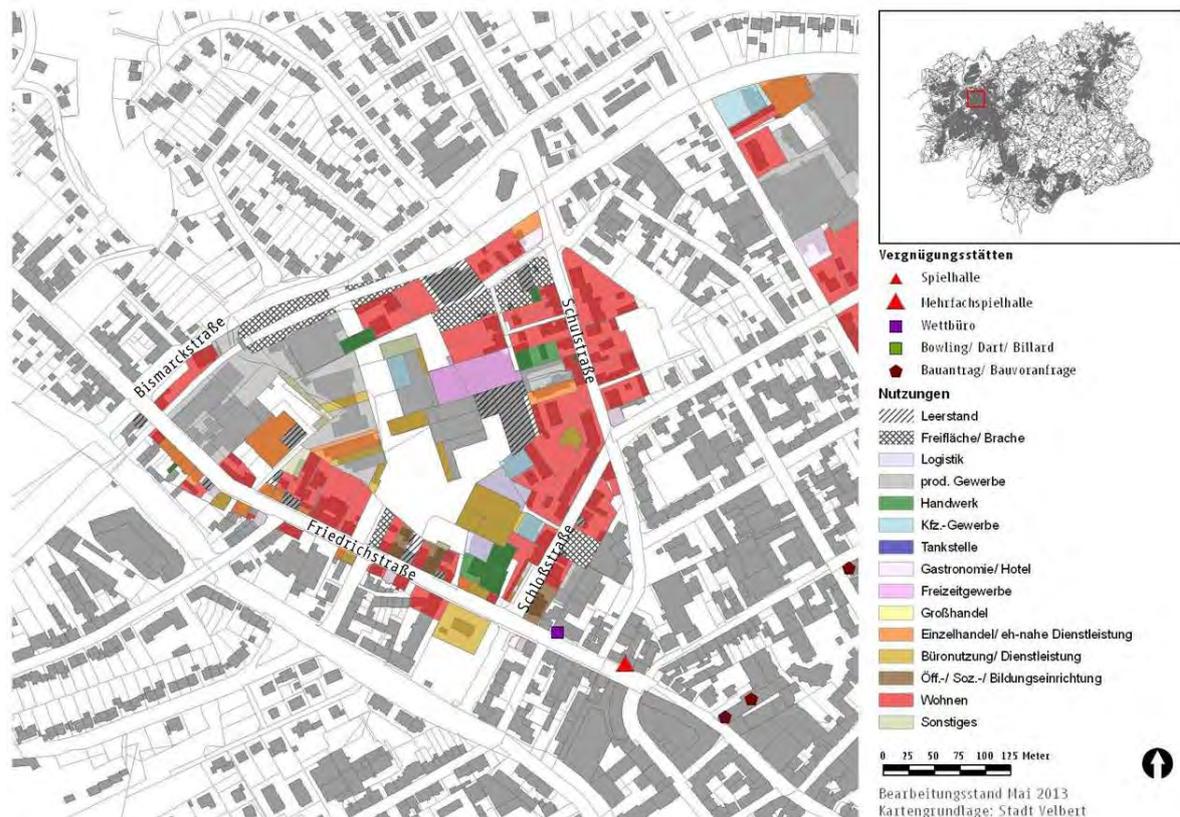
Das Gewerbegebiet West sollte auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur, des östlich angrenzenden Wohnens und der sozialen Einrichtungen im Gebiet nicht für Vergnügungsstätten vorgesehen werden. Anders verhält es sich mit dem Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Hier ist die bodenrechtliche Spannung schon eingetreten, klassische Gewerbebetriebe aus dem handwerklichen oder produzierenden Bereich werden sich hier kaum noch ansiedeln können. Der Standort ist planerisch zunächst grundsätzlich für Vergnügungsstätten geeignet.

3.5.1.2 Gewerbepark Unterstadt

Der Gewerbepark Unterstadt, auf einem umgenutzten Produktionsgelände gelegen, grenzt nordwestlich an den zentralen Versorgungsbereich Velberts an und wird durch allgemeine Wohngebiete entlang der Friedrichstraße im Westen, der Bismarckstraße bzw. dem Panoramaradweg, einer als Fuß-/ Fahrradweg umgenutzten Bahntrasse, im Norden sowie östlich von der Schulstraße bzw. Schloßstraße begrenzt. Die gewerblichen Nutzungen liegen vorwiegend im Blockinnenbereich. Diese sind aber nur über die Friedrich- bzw. Bismarckstraße zu erreichen. Der Gewerbepark selbst ist nur über den Haupteingang an der Friedrichstraße erreichbar.

Die Nutzungsstruktur im Gewerbepark ist kleinteilig und primär heterogen besetzt: Logistiknutzung, produzierendes Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, eine kleinere Sport- und Eventhalle im hinteren Bereich des Gewerbeparkes sowie ein kleiner Einzelhändler (Malerbedarf) und Büronutzungen. Innerhalb des Gewerbeparkes bestehen mit einigen Leerständen im hinteren Bereich sowie theoretisch auf einer zum Zeitpunkt der Erhebung als (Besucher-)Parkplatz verwendeten Freifläche Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten. In den allgemeinen Wohngebieten im Umfeld des Gewerbeparks bestehen in kleineren Leerständen bzw. auf Freiflächen ebenfalls (theoretische) Entwicklungsmöglichkeiten für baugebietsverträgliche Nutzungen.

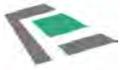
Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbepark Unterstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Insgesamt ist die Nutzungsstruktur des Gewerbeparks als nicht-publikumsorientiert bzw. die von Malermarkt und Sport- und Eventhalle ausgehende Frequentierung als untergeordnet einzustufen. Am nordwestlichen Rand, entlang der Friedrichstraße, besteht durch einen größeren Getränkehandel sowie mehrere, kleinere Einzelhändler in den Erdgeschossbereichen der Gebäude erhöhte Frequentierung. Dort befindet sich auch ein augenscheinlich nicht mehr betriebener Gastronomiebetrieb.

Der Gewerbepark selbst sollte durch „standortfremde Nutzungen“ in seiner Qualität nicht beeinträchtigt werden. Die umliegenden Gebiete sind z.T. als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass hier eine erhöhte Rücksichtnahme geboten ist. Vergnügungsstätten sind daher an diesem Standort in der Gesamtbetrachtung ungeeignet.



3.5.1.3 Gewerbestandort Güterstraße/ Metallstraße

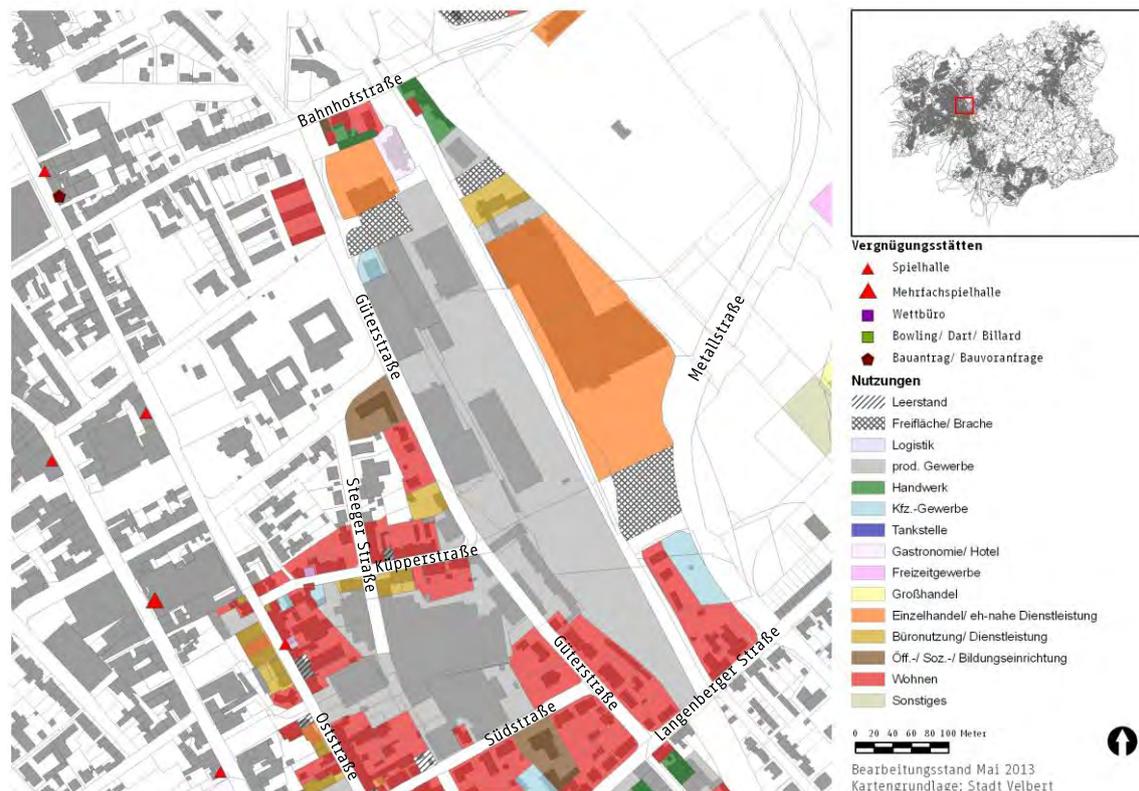
Der Standort Güterstraße/ Metallstraße liegt östlich der Velberter Innenstadt und wird primär durch die Güterstraße im Westen und die Autobahn A 535 im Osten begrenzt, reicht im südwestlichen Teil jedoch bis an die Ost- und Südstraße heran und wird von Wohnnutzung im südlichen Bereich sowie Mischnutzung im westlichen Bereich und der Bahnhofsstraße im Norden begrenzt. Der Panoramaradweg, eine als Fuß- und Radweg umfunktionierte Bahntrasse, unterteilt den Standort in einen westlichen und östlichen Teilbereich. Ein Teilabschnitt der Güterstraße gehört zum Werksgelände eines dort ansässigen großen produzierenden Betriebes.

Der Hauptteil des östlichen Teilbereiches besteht aus einem großflächigen Einzelhändler (Baumarkt) und einem in Nachbarschaft liegenden, kleineren Kfz-Händler. Dieser Bereich ist nur über die Metallstraße bzw. von der A 535 kommend erreichbar. Der nördliche Abschnitt des Teilbereiches ist nur über die Bahnhofsstraße erreichbar. Dort sind ein Handwerker, ein kleinerer und ein größerer produzierender Betrieb mit separatem Bürogebäude sowie betriebszugehöriges Wohnen vorzufinden. Auf zwei kleineren Freiflächen sind Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Im Süden grenzt Wohnnutzung an.

Die Nutzungsstruktur des westlichen Teilbereiches ist mit produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Gastronomie und einem Lebensmitteldiscounter insgesamt betrachtet heterogen. Jedoch wird der Teilbereich entlang der Güterstraße durch das Produktionsgelände eines großen Zulieferers der Automobilindustrie geprägt. Südlich und südwestlich wird der Teilbereich durch Misch- bzw. Wohnnutzung begrenzt. An der Steeger Straße ist ein weiterer, produzierender Betrieb vorzufinden. In unmittelbarer Nähe zum Werksgelände des Zulieferbetriebes liegen die Agentur für Arbeit sowie eine Schule. Untergeordnet sind entlang der Küpperstraße kleine Kfz-Betriebe sowie ein Tanzstudio vorzufinden. Entlang der Oststraße sind an dieser Stelle primär Büronutzung, Dienstleister und Ärzte, eine Spielhalle und eine Apotheke sowie zwei kleinere Leerstände im Erdgeschossbereich auszumachen. Aus Unternehmensbefragungen, die z.B. bei Gewerbeflächengutachten durchgeführt werden, ist bekannt, dass betriebseigene Parkplätze häufig auch als potenzielle Entwicklungsflächen betrachtet werden, weil der Zugriff auf diese Flächen jederzeit möglich ist. Bei Standortwahlentscheidungen zwischen zwei Standorten ist die unmittelbare Verfügbarkeit von eigenen Flächen oft ein sehr wichtiges Kriterium. Insofern bestehen zum Zeitpunkt der Erhebung großflächige Erweiterungs- und Ent-

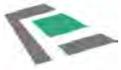
wicklungsmöglichkeiten auf betriebseigenen (Parkplatz)Flächen für die Bestandsbetriebe. Auch wenn an der Süd- und Oststraße kleinere Leerstände auszumachen sind, bestehen für Neuansiedlungen unmittelbar keine Flächenpotenziale. Das Straßenbild des Abschnittes Oststraße bis Küpperstraße wirkte zum Zeitpunkt der Erhebung un-gepflegt.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Güterstraße/ Metallstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Das Gewerbegebiet eignet sich auf Grund seiner Struktur und der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten nicht für Vergnügungsstätten. Zudem sind kaum/ keine Gewerbeentwicklungsflächen vorhanden, so dass keine verdrängende Nutzung zugelassen werden sollte.

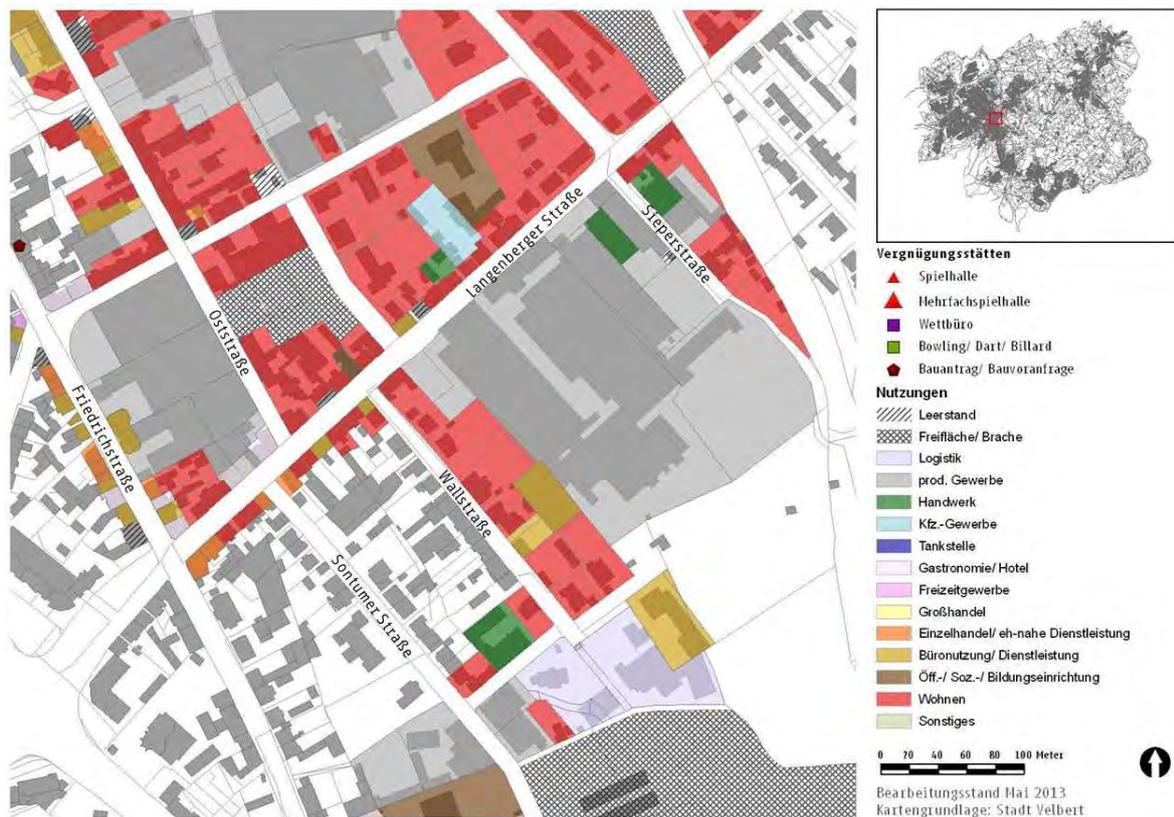


3.5.1.4 Gewerbestandort Friedrichstraße/ Langenberger Straße/ Sieperstraße

Der Standort Friedrichstraße/ Langenberger Straße/ Sieperstraße liegt südöstlich der Velberter Innenstadt und wird von zwei größeren, produzierenden Betrieben geprägt. An beide Standorte grenzen Mischgebiete an.

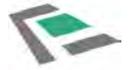
Am Standort Friedrichstraße ist nur ein produzierender Betrieb, am Standort Langenberger Straße/ Sieperstraße sind neben einem großen produzierenden Betrieb weitere, kleinere produzierende Betriebe, Handwerk sowie betriebszugehörige Wohnnutzung vorhanden; im Übrigen grenzt dieser Bereich an einen Wohnbereich. Südlich an den Standort anknüpfend, an der Wallstraße gelegen und an das Woeste Areal angrenzend, sind Logistik, produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büronutzung und Wohnnutzung ansässig.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Friedrichstraße/ Langenberger Straße/ Sieperstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Der Abschnitt entlang der Friedrichstraße ist mit in der Erdgeschosszone ansässigen, kleineren Gastronomiebetrieben, Einzelhändlern und Büro- und Dienstleis-



tungsnutzungen als schwach publikumsorientiert einzustufen. Entlang des Abschnittes der Langenberger Straße sind noch ein Handwerker, ein Kfz-Betrieb, sonstige Büronutzungen sowie ein Verein, überwiegend jedoch Wohnnutzung vorhanden.

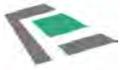
Zum Zeitpunkt der Erhebung bestehen großflächige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf betriebseigenen (Parkplatz)Flächen für die Bestandsbetriebe. Entlang der Langenberger Straße sind vereinzelt kleinere Leerstände auszumachen. Insgesamt sind aber keine wesentlichen Flächenpotenziale für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von vorhandenen Betrieben ohne eigene, derzeit ungenutzte Betriebsflächen.

Das Gewerbegebiet eignet sich auf Grund seiner z.T. monostrukturellen Ausprägung und der unmittelbaren Nähe zu größeren Wohngebieten nicht für Vergnügungsstätten. Zudem sind auch hier kaum/ keine Gewerbeentwicklungsflächen vorhanden, so dass keine verdrängende Nutzung zugelassen werden sollte.

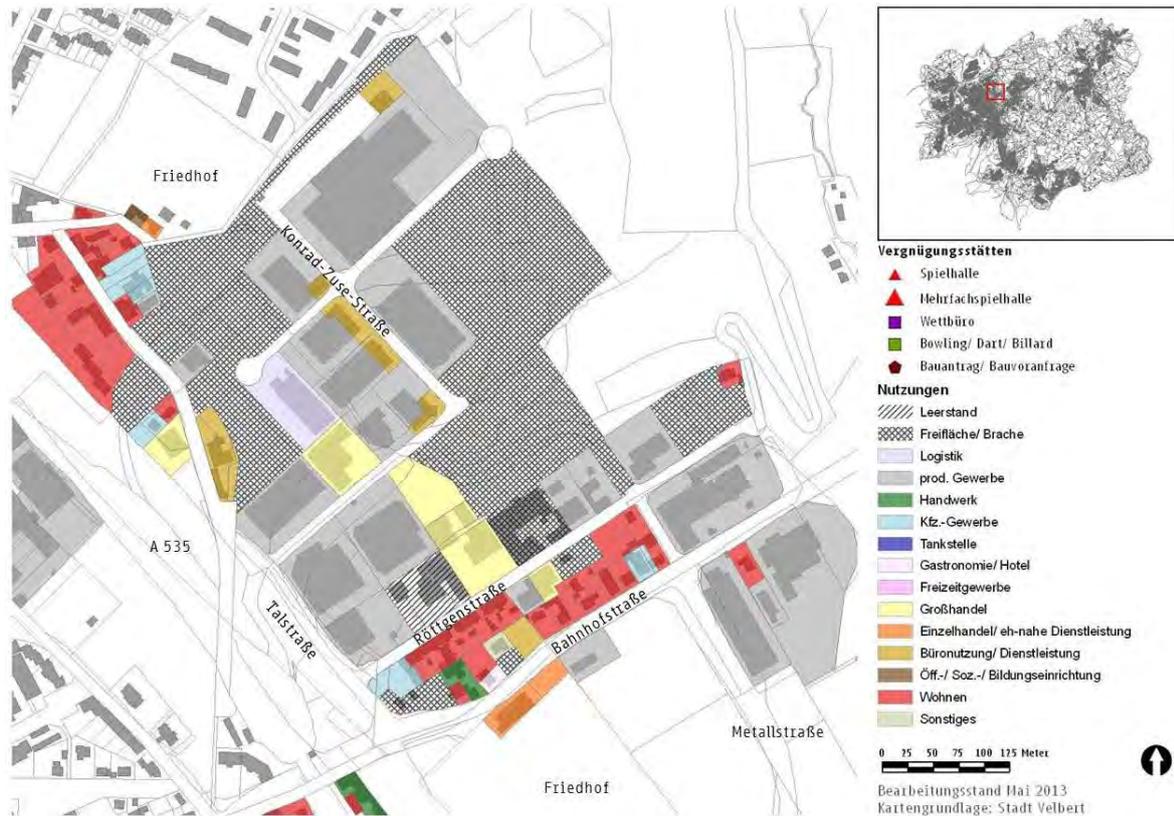
3.5.1.5 Gewerbegebiet Talstraße

Das Gewerbegebiet Talstraße liegt nordöstlich der Velberter Innenstadt und wird östlich durch den Nordpark, südlich durch die Bahnhofstraße und den angrenzenden, evangelischen Friedhof sowie westlich durch die Autobahn A 535 begrenzt. Nördlich schließt Wohnbebauung an. An den Rändern wird das Gewerbegebiet durch die namensgebende Talstraße, die Bahnhofstraße und die Röttgenstraße erschlossen, der Hauptteil durch die Konrad-Zuse-Straße. Bedingt durch die Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße in das benachbarte Industriegebiet Röbbbeck ist der südliche Teilabschnitt des Gewerbegebietes mit Durchgangsverkehr stärker belastet als der restliche Teil.

Die Nutzungsstruktur ist insgesamt betrachtet homogen, mit Fokus auf produzierendem Gewerbe. Untergeordnet sind Handwerk, Kfz-Gewerbe, Gastronomie, Großhandel, an den Friedhöfen sind Friedhofsgärtnereien sowie eigenständige oder den Betrieben zuzuordnende Büro- oder Dienstleistungsnutzungen vorzufinden. Für ein Gewerbegebiet nicht förderlich sind zwischen Bahnhofstraße und Röttgenstraße augenscheinlich nicht betriebszugehörige Wohnnutzungen vorzufinden.



Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Talstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

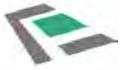
Im südlichen Teilbereich zwischen Bahnhof- und Röttgenstraße sowie im nördlichen Teilbereich entlang der Talstraße ist die Nutzungsstruktur kleinteilig, im Hauptteil entlang der Konrad-Zuse-Straße primär großflächig. Insgesamt bestehen in diesem Gebiet auf Grund von Freiflächen bzw. gewerblichen Leerständen großflächige gewerbliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Gewerbegebiet ist eines der wenigen noch vorhandenen „klassischen Gewerbegebiete“ in Velbert. Die noch vorhandenen Entwicklungsflächen werden dazu benötigt, den weiterhin hohen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Aus diesem Grund und weil dieses Gebiet ohne „gebietsfremde“ und vor allem ohne Nutzungen, die für Bodenpreissteigerungen relevant sein könnten, auskommt, sollten auch zukünftig keine verdrängende Nutzungen zugelassen werden.

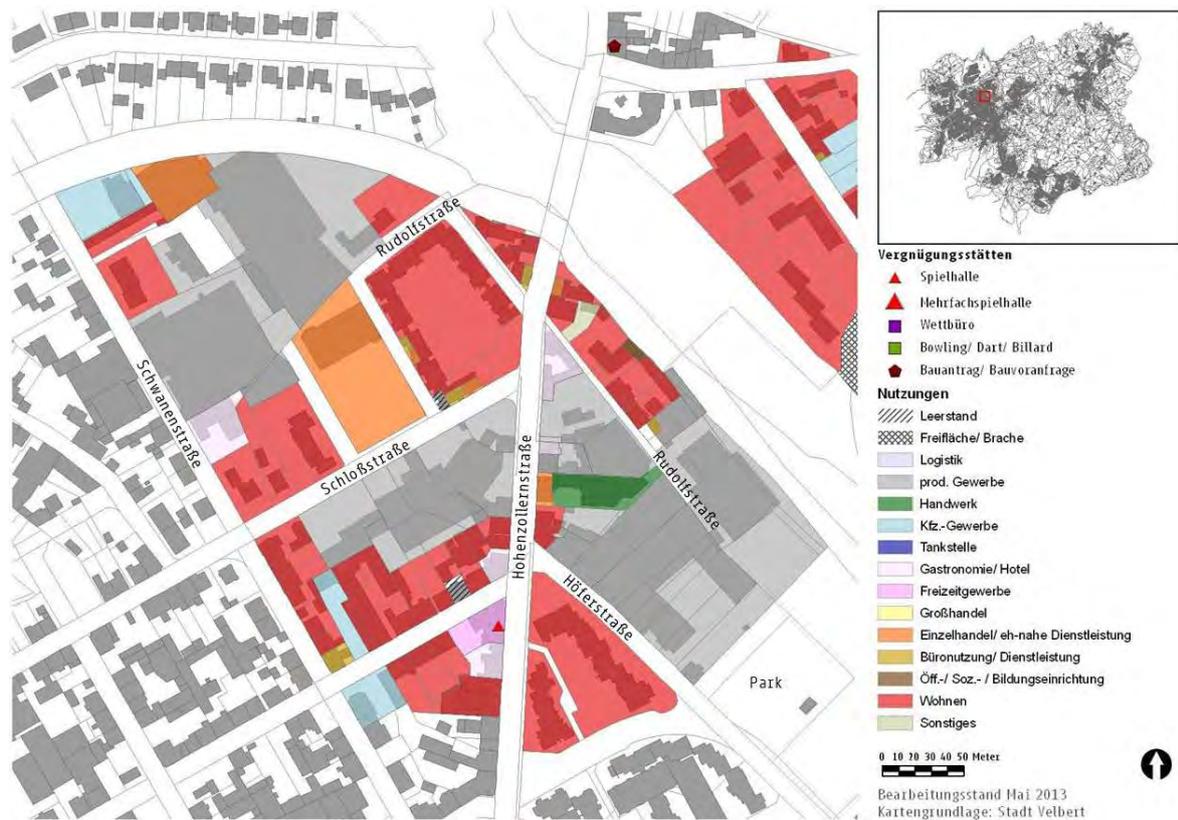


3.5.1.6 Gewerbestandort Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße/ Schloßstraße

Der Standort Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße/ Schloßstraße liegt innerhalb des Standumbaugebietes Nordstadt in der nordöstlichen Velberter Innenstadt und wird im Osten durch die Autobahn A 535 und den Panoramaradweg begrenzt, im Süden durch angrenzende Wohnbebauung und den Freizeitpark Höferstraße und das Kinder- und Jugendzentrum Höferstraße, im Westen durch die Schwanenstraße und im Norden durch den Panoramaradweg. Das Stadtumbaugebiet ist gekennzeichnet durch ein dichtes Nebeneinander zwischen ehemaligen und teilweise noch aktiven industriellen Nutzungen und Wohnnutzung (Gemengelage). Auch der kartierte Bereich befindet sich mit den entsprechend abzulesenden städtebaulichen Folgen im Umbruch von gewerblicher zu Wohnnutzung. Entlang der Sternbergstraße und der Nordstraße besteht eine gewachsene hohe Wohndichte. Auch entlang der Schulstraße ist der Umbruch zu einem Wohnstandort schon ablesbar. Im nördlichen und östlichen Bereich des hier kartierten Untersuchungsraumes sind Gewerbebetriebe mit Fokus auf produzierendem Gewerbe und Handwerk (mit Verkaufsräumen und Schaufenstern hin zur Hohenzollernstraße). In den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten ist in direkter Nachbarschaft ein Lebensmitteldiscounter sowie in einem neuen Wohnblock untergeordnet ein Arzt, ein kleiner Einzelhändler (Kiosk) und ein Dienstleister (Friseur) ansässig. An der Ecke Schloßstraße/ Hohenzollernstraße sind mehrere kleine Gastronomieangebote vorhanden. Nördlich des Lebensmitteldiscounters grenzen weitere produzierende Betriebe sowie Einzelhandel (Getränkemarkt) an. Darüber hinaus sind untergeordnet noch kleinere Kfz-Betriebe vorzufinden. Innerhalb des Gebietes bestehen keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.



Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Hohenzollernstraße/ Rudolfstraße/ Schloßstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Die Spielhalle befindet sich in unmittelbarer Wohnumgebung. In der Wahrnehmung des Gesamtgebietes wird auch ein gewerblicher Eindruck vermittelt.

Hohenzollernstraße 24

- Randlage Innenstadt, Randlage Gewerbestandort Rudolfstr./ Hohenzollernstr./ Schloßstr. im Wohnumfeld
- Hoher Wohnanteil
- produzierendes Gewerbe / Handwerk, Imbissgastronomie
- Jugendzentrum, Freizeitpark im Umfeld (Höferstraße)
- Eckgebäude, verklebte Fenster in der Erdgeschosszone
- Hohe Sichtbarkeit durch auffällige Gestaltung und mehrere Lichtwerbeanlagen
- Investitionsrückstände im näheren Umfeld
- Leerstände im näheren Umfeld

Foto 38: Hohenzollernstraße 24



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 39: Hohenzollernstraße 24



Quelle: eigenes Foto März 2013

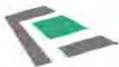
Das Gesamtbetrachtungsgebiet mit Gewerbegebiet und den Wohnbereichen eignet sich auf Grund seiner Struktur und der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten und zu Freizeiteinrichtungen insbesondere für Jugendliche nicht für Vergnügungsstätten. Des Weiteren können die städtebaulich-funktionalen Zielsetzungen im Rahmen des Stadtumbauprogramms durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konterkariert werden.

3.5.1.7 Gewerbegebiet Am Lindenkamp

Das Gewerbegebiet Am Lindenkamp befindet sich im Süden von Velbert-Mitte. Im Süden wird das Gewerbegebiet durch die namensgebende Straße Am Lindenkamp und Waldflächen, im Westen durch das angrenzende Wohngebiet sowie im Norden durch die Heidestraße begrenzt.

Das Gebiet kann in zwei Teilbereiche unterteilt werden:

Die Nutzungsstruktur des nordwestlichen Teilbereiches zwischen den Straßen Am Kostenberg und Rosenkamp ist heterogen, kleinteilig und setzt sich zusammen aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Tankstellen, Einzelhandel (Lebensmittel, Kfz-Zubehör), Büronutzung und betrieblichem oder eigenständigem Wohnen. Es bestehen auf mehreren ungenutzten Freiflächen gebietsbezogene gewerbliche Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Im südwestlichen Abschnitt ist zum Zeitpunkt der Erhebung ein größerer Leerstand zu verzeichnen. Der nördliche Bereich des Teilabschnittes ist trotz der erhöhten Frequentierung der Heidestraße, dem ansässigen Kfz-Gewerbe, der Tankstelle und des Kfz-Zubehör-



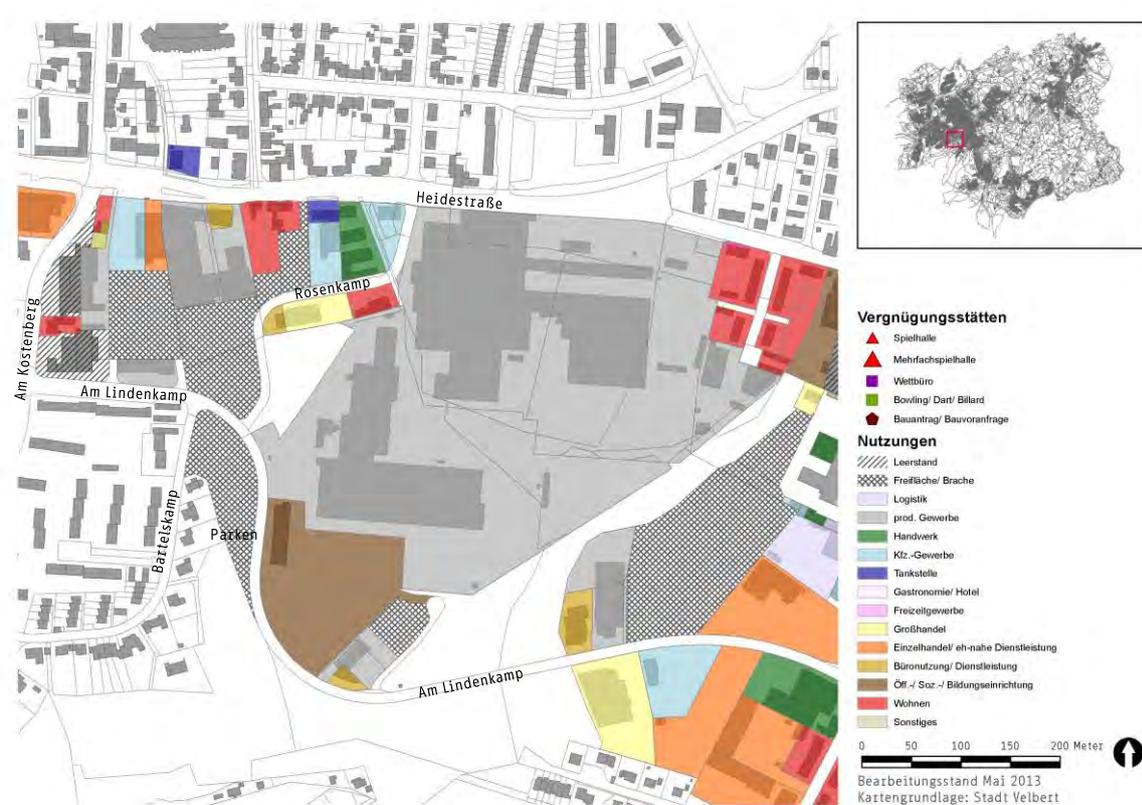
Händler als schwach publikumsorientiert einzustufen. Westlich des Teilbereiches ist ein Lebensmitteleinzelhändler, dessen Parkplätze nur über die Straße Am Kostenberg erreichbar sind, angesiedelt.

Der Bereich östlich der Straße Rosenkamp weist eine homogene Nutzungsstruktur mit Fokus auf primär großflächiges, produzierendes Gewerbe und Verwaltungsgebäuden auf. Des Weiteren sind zwei kleinere produzierende Betriebe vorzufinden, und unmittelbar südlich am Rosenkamp eine eigenständige Wohnnutzung und die Lagerhalle eines Großhändlers. Dieser Gesamtteilabschnitt ist als nicht publikumsorientiert einzustufen.

Auf einer Am Lindenkamp westlich an das Werkgelände angrenzenden Parkplatzfläche bestehen zwar betriebseigene Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, wobei diese durch die sich an die Straße Bartelskamp anschließende Wohnnutzung nur in begrenztem Umfang gewerblich nutzbar sein dürfte.

Insgesamt sind Flächenpotenziale für Neuansiedlungen nur bedingt vorhanden.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Am Lindenkamp



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert



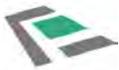
Das Gewerbegebiet ist weitgehend frei von Nutzungen, die bodenrechtliche Spannungen auslösen können und verfügt außerdem noch über Entwicklungsflächen. Diese sollten dann vor allem den eigentlichen Zielgruppen, nämlich Betrieben des produzierenden Gewerbes und des Handwerks vorbehalten bleiben, so dass keine potenziell verdrängenden Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten zugelassen werden sollten.

3.5.1.8 Gewerbegebiet Alte Gießerei

Das Gewerbegebiet Alte Gießerei grenzt östlich an das Gewerbegebiet Am Lindenkamp an und wird durch die Mettmanner Straße im Osten, Am Lindenkamp im Süden sowie durch die Heidestraße im Norden begrenzt. Die Nutzungen erstrecken sich bis zur Rheinlandstraße.

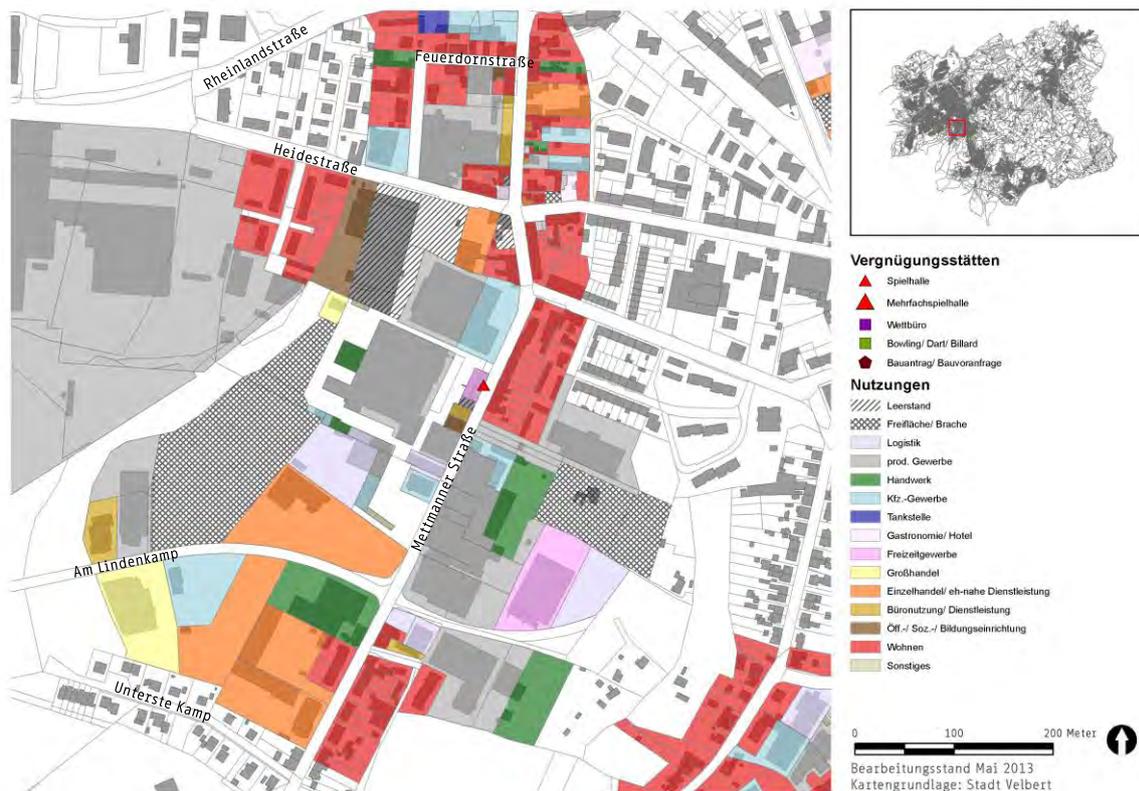
Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen, variiert vor allem am namensgebenden Gewerbehof Alte Gießerei, zwischen kleineren und größeren Betrieben und setzt sich zusammen aus Logistik, produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Gastronomie an den Rändern der begrenzenden Wohngebiete, einem Großhändler, Lebensmitteldiscounter, einer Spielhalle und einer als Festhalle umfunktionierten Reithalle, Einzelhändler und Holzfachhändler/ Großhändler und den jeweiligen Betrieben zuzuordnenden Bürogebäuden sowie einem Verwaltungsgebäude der Stadt Velbert.

Ungeachtet der Darstellungen des FNP entsteht der örtliche Eindruck einer gewerblich geprägten und dennoch insgesamt gemischt genutzten Situation. Die planungsrechtliche Zuordnung einzelner Nutzungen kann sich diese auf Grund der örtlichen Situation nicht in der konkreten städtebaulich-funktionalen Bewertung widerspiegeln. Für die städtebauliche Bewertung ist es daher unerheblich, ob die hier vorhandenen Wohnnutzungen förmlich in einem Gewerbegebiet oder in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, sie sind im unmittelbaren Umfeld des gewerblich geprägten Bereiches. Dasselbe gilt für die östlich der Mettmanner Straße im nördlichen Bereich des Gebietes befindlichen kleineren Gastronomiebetriebe.



Das Gebiet ist durch den zentral gelegenen Lebensmitteldiscounter, einen kleineren Getränkemarkt, eine Waschstraße, die Fest- und Spielhalle sowie den Holzfachhändler-/ Holzgroßhändler als insgesamt publikumsorientiert einzustufen. Es bestehen auf größeren Freiflächen sowie in einem Leerstand, der zum Zeitpunkt der Erhebung renoviert wurde, Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Alte Gießerei



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Mettmanner Straße 24

- Unmittelbar angrenzende Wohnnutzung
- produzierendes Gewerbe / Handwerk, Imbissgastronomie
- hohe Sichtbarkeit durch auffällige Werbeanlage
- mit Werbung verklebte Fenster
- Investitionsrückstände/ Leerstände im näheren Umfeld

Foto 40: Spielhalle Alte Gießerei Mettmanner Straße 94



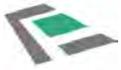
Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 41: Umgebung Spielhalle Mettmanner Straße 94



Quelle: eigenes Foto März 2013

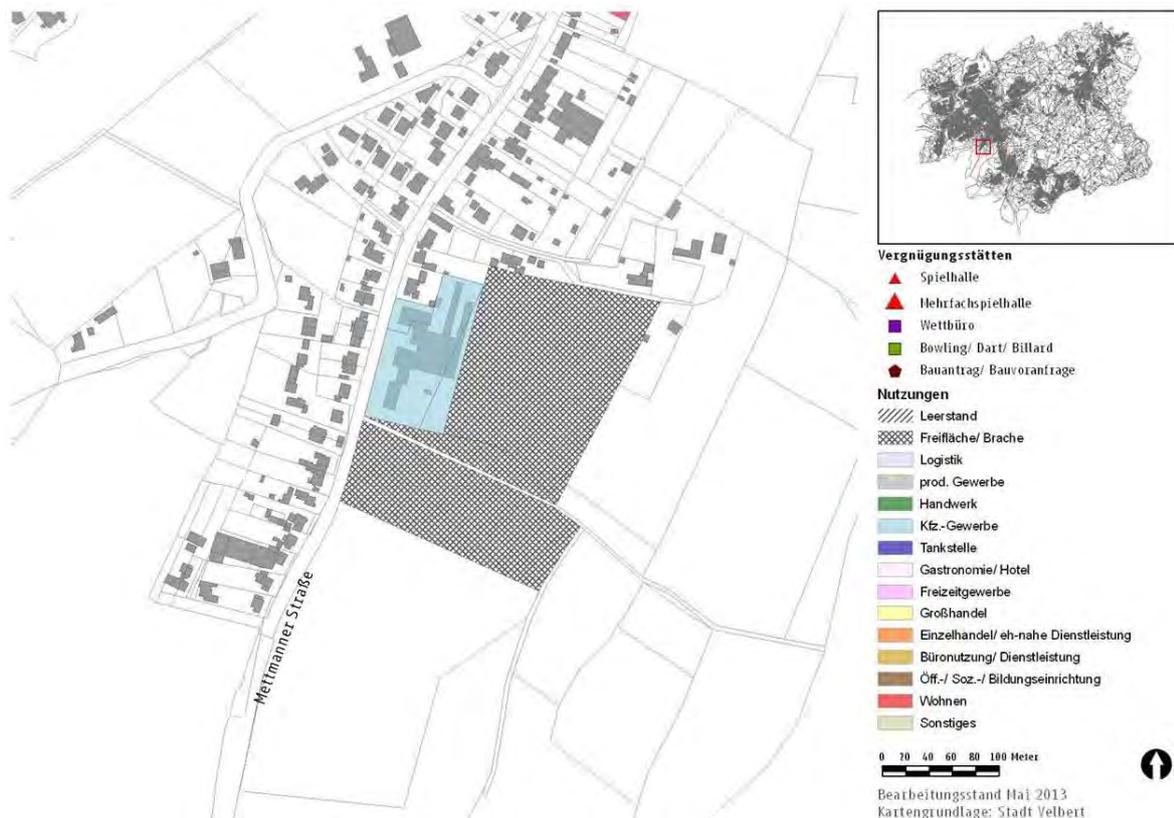
Das Gewerbegebiet mit seinem Umfeld ist auf Grund seiner heterogenen Struktur und den z.T. sich gegenseitig beeinträchtigenden benachbarten Nutzungen bereits mit gewissen Entwicklungsspannungen belegt. Es sind die klassischen Probleme von historisch gewachsenen Gemengelagen erkennbar. Die vorhandene Spielhalle und die Leerstände sowie das städtebauliche Umfeld können auch als Ausdruck eines (beginnenden) Trading-downs interpretiert werden. Damit die kleingewerbliche Entwicklung im klassischen Sinne hier weiterhin Platz greifen kann, sollten weitere Vergnügungstätten ausgeschlossen werden.



3.5.1.9 Gewerbebestandort Mettmanner Straße

Südlich des Gewerbegebietes Alte Gießerei befindet sich ein einzelner, von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden sowie Wohnbebauung im Südwesten, Westen und Norden umgebener Kfz-Betrieb (Autohaus). Es bestehen großflächige Entwicklungsmöglichkeiten auf den angrenzenden, im FNP als gewerbliche Entwicklungsflächen ausgewiesenen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Mettmanner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Es gibt in Velbert nur wenige zusammenhängende, entwicklungsfähige Gewerbegebietsflächen, so dass diese ein wichtiges Potenzial für Neuansiedlungen darstellen und somit den Vergnügungsstätten nicht bereitgestellt werden sollten.



3.5.1.10 Industriegebiet Röbbbeck

Das Industriegebiet Röbbbeck stellt flächenmäßig das größte gewerbliche Gebiet Velberts dar. Es liegt im Nordosten der Velberter Kernstadt an der wichtigen Nord-Süd-Verbindung Langenberger Straße und lässt sich in einen größeren nördlichen und einen südlichen Teilbereich untergliedern.

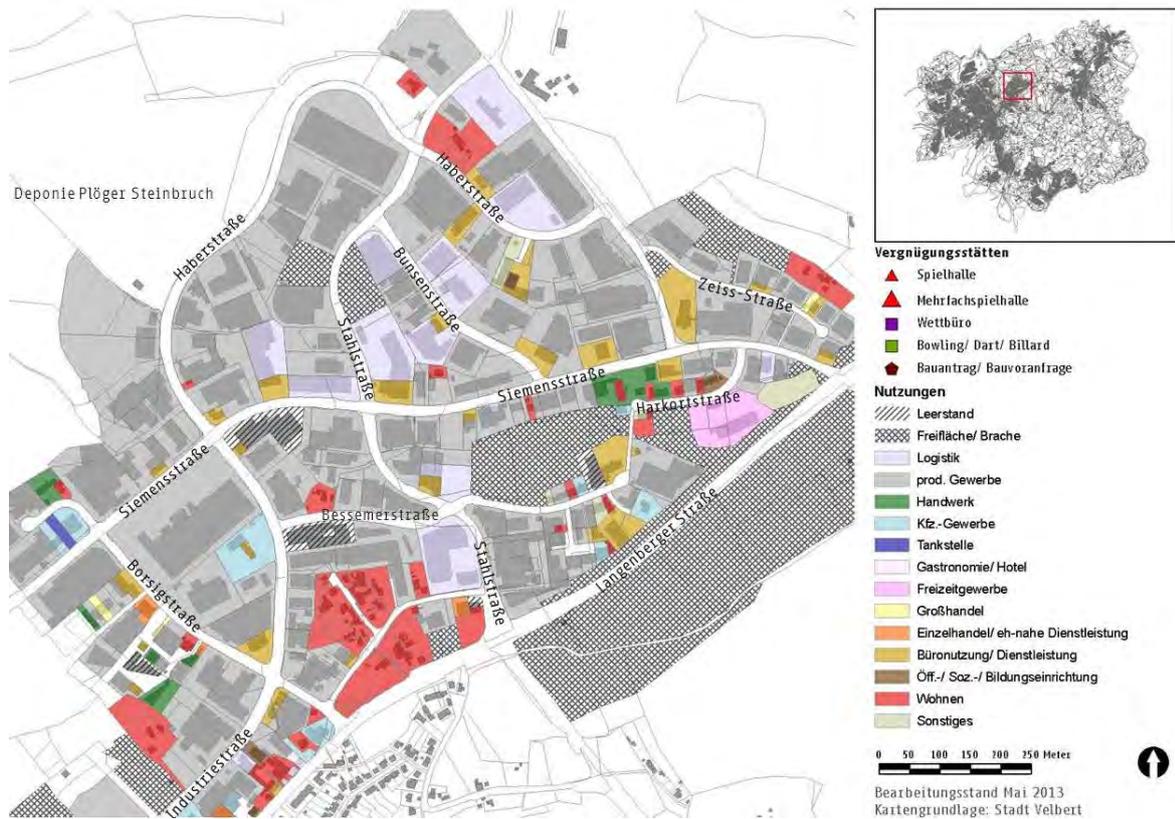
Der nördliche Teilbereich wird im Osten und Süden durch die Langenberger Straße, im Südwesten/ Westen durch das angrenzende Sondergebiet für Sportanlagen und Waldflächen/ der Deponie Plöger Steinbruch begrenzt. Die Nutzungsstruktur ist homogen mit Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe und schwächer vertretenen Logistiknutzungen. Untergeordnet sind darüber hinaus und nur in Teilbereichen Handwerk, Kfz-Gewerbe, eine kleine LKW-Tankstelle, Großhandel, ein kleinerer Einzelhändler an der Dieselstraße, eigenständige oder den Betrieben zuzuordnende Büronutzung sowie zwei Kindertagesstätten ansässig. Größtenteils sind mittlere und größere Betriebe, in einigen Bereichen wie der Bessemerstraße oder Harkortstraße, auch kleinere Betriebe vorhanden. An der Harkortstraße befindet sich zudem ein Sauna-/ FKK-Club, der planungsrechtlich keine Vergnügungsstätte ist, sondern als sonstiger Gewerbebetrieb gilt.

Auffällig ist ein kleines Wohngebiet entlang der Dieselstraße mit ebenfalls augenscheinlich nicht betrieblichem Wohnen.

Der Teilabschnitt ist als nicht publikumsorientiert einzustufen. Auf mehreren kleineren und größeren Freiflächen bestehen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, die aber durch die Hanglage beschränkt sind. Im Osten des Gebietes, südöstlich der Langenberger Straße, besteht gemäß FNP-Darstellung eine größere Entwicklungsmöglichkeit für ein neues Gewerbegebiet.



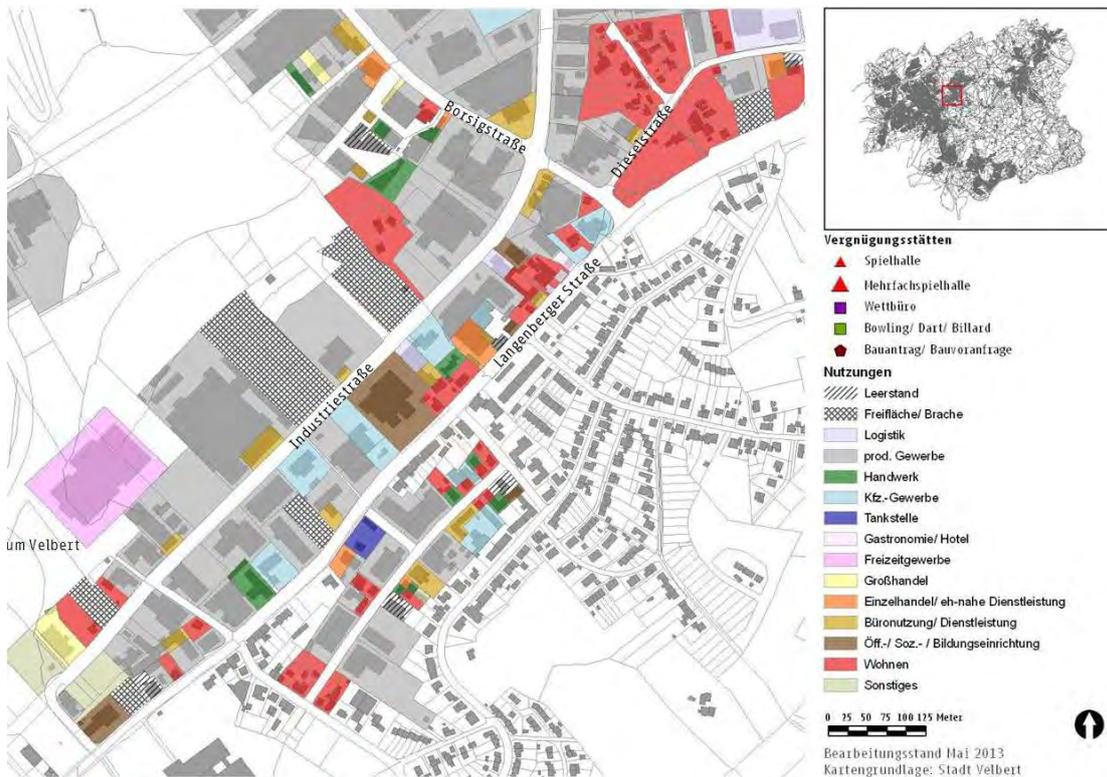
Karte 19: Nutzungsstruktur Industriegebiet Röbbeck Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Der südliche Teilbereich verläuft ab der Borsigstraße entlang der Industriestraße und Langenberger Straße und wird von ihr im Osten begrenzt. Im Süden und nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet an die Autobahn A 535 sowie Flächen des Sondergebietes für Sportanlagen an. Die Nutzungsstruktur variiert zwischen klein- und großteilig, ist insgesamt betrachtet heterogen, jedoch mit Fokus auf produzierendem Gewerbe und setzt sich aus Logistiknutzung, produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Großhandel, zwei kleineren Einzelhändlern, Betrieben zuzuordnenden Büronutzungen sowie einer religiöser Gemeindevorrichtung und einer Behindertenwerkstatt sowie augenscheinlich nicht betrieblichen Wohnnutzungen an der Langenberger Straße zusammen.

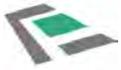
Karte 20: Nutzungsstruktur Industriegebiet Röbbeck Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

An der Borsigstraße befindet sich ein kleiner Gewerbepark mit kleinteiligen Nutzungen. Die vom dort ansässigen Einzelhändler ausgehende Publikumsorientierung ist als untergeordnet zu kategorisieren, der Teilabschnitt insgesamt als nicht publikumsorientiert. Der Bereich auf Höhe eines weiteren Einzelhändlers an der Langenberger Straße ist im Vergleich zum Gesamtabschnitt als untergeordnet und damit schwach publikumsorientiert einzuordnen. Auf kleineren und größeren Freiflächen bestehen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Das größte Velberter gewerbliche Gebiet stellt sich weitgehend als strukturell intakt dar, welches sogar noch z.T. auch größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsflächen aufweist. Diese Struktur dürfte sich auch deshalb unter gewerblichen Gesichtspunkten so positiv entwickelt haben, da es hier kaum erkennbare Ansätze von bodenrechtlichen Spannungen in Form von Nutzungen mit niedriger Investitionsnotwendigkeit bei gleichzeitig hoher Ertragskraft gibt. Damit dies auch bei der Entwicklung der noch ungenutzten Flächen so bleiben kann, sollten Vergnügungsstätten nicht angesiedelt werden.



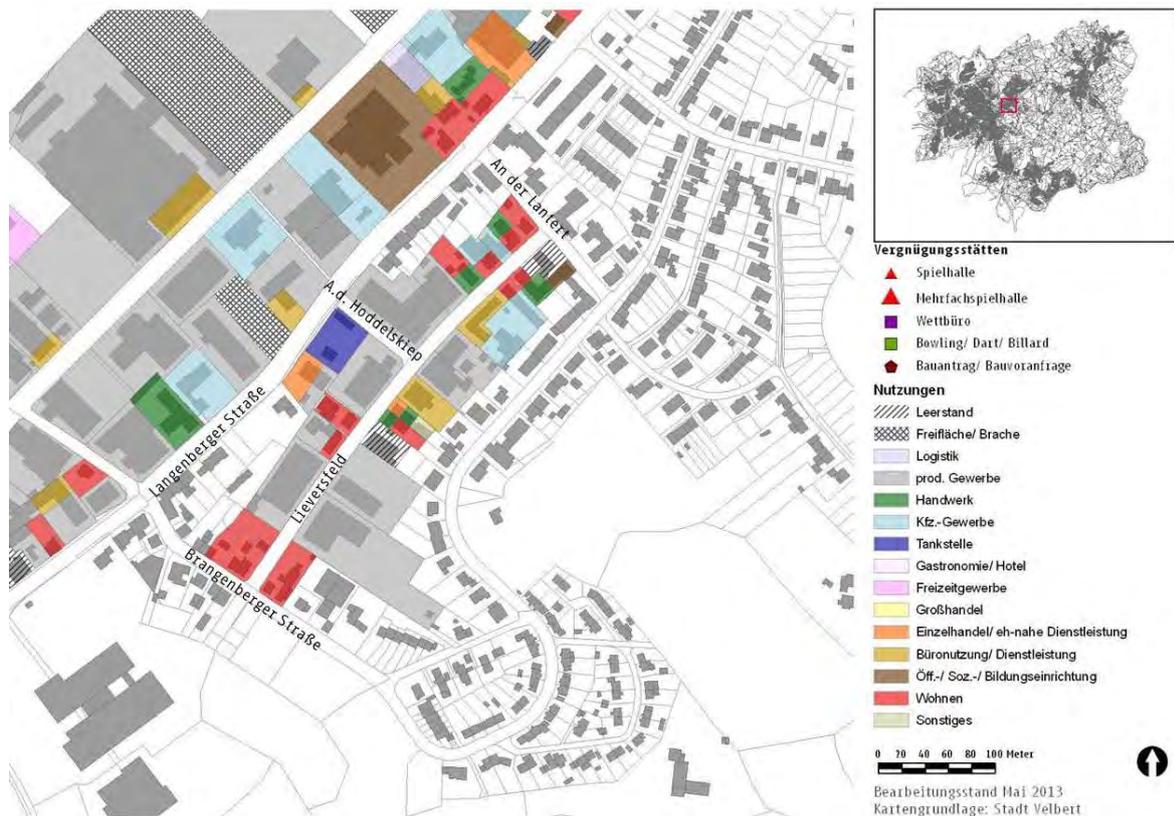
3.5.1.11 Gewerbegebiet Liefersfeld

Das Gewerbegebiet Liefersfeld liegt eingebettet in ein Wohngebiet nordöstlich in der Velberter Kernstadt. Es wird durch die Straßen Liefersfeld und An der Hoddelskiep erschlossen und durch die Brangenberger Straße im Westen und An der Lantert im Nordosten sowie östlich und westlich durch Wohnbebauung begrenzt.

Die Nutzungsstruktur ist heterogen, primär kleinteilig, mit wenigen mittleren Betrieben und setzt sich zusammen aus produzierendem Gewerbe und Handwerk, teils mit kleineren Verkaufsräumen, Kfz-Gewerbe, Büros sowie anscheinend teils den ansässigen Betrieben zuzuordnenden Wohnnutzungen. In der Nachbarschaft befinden sich eine Tankstelle (zur Langenberger Straße hin) sowie eine Kindertagesstätte.

Das Gebiet ist insgesamt als nicht publikumsorientiert einzustufen und besitzt bis auf zwei kleinere Leerstände keine Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten.

Karte 21: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Liefersfeld



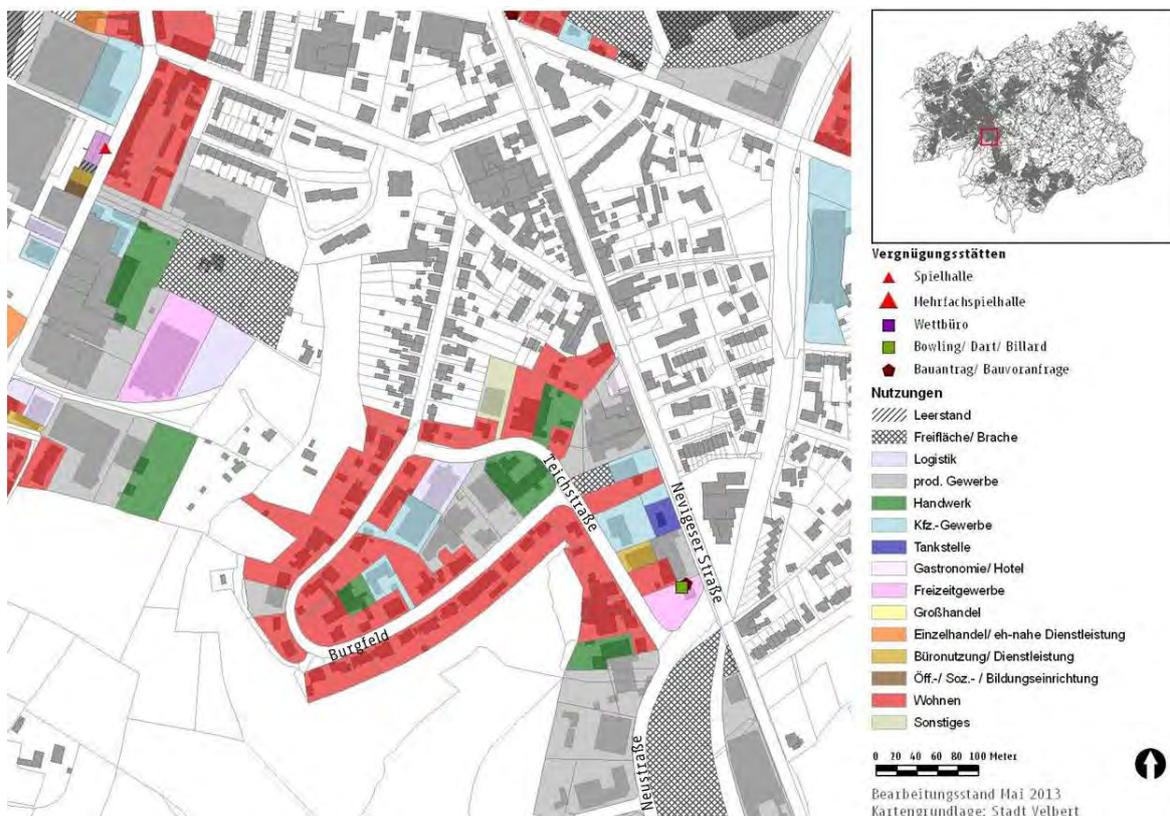
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Das Gewerbegebiet Liefersfeld ist weitgehend strukturell intakt, allerdings sind kaum Entwicklungsflächen vorhanden. Zur Erhaltung der strukturellen Gebietsqualität und vor dem Hintergrund der ohnehin nicht verfügbaren Entwicklungsflächen, sollten sich eventuell frei werdende Flächen nicht durch Vergnügungsstätten besetzt werden. Insbesondere sollten Konflikte mit der Wohnnutzung z.B. im Süden des Gewerbegebietes vermieden werden.

3.5.1.12 Gewerbebestandort Teichstraße/ Nevigeser Straße

Der Standort liegt südlich der Velberter Innenstadt an der Grenze zu Velbert-Neviges. Er wird im Norden und Osten durch die Nevigeser Straße und Wohnbebauung, im Süden durch die weiterführende Neustraße und im Südwesten/ Westen durch anschließende Wohnbebauung begrenzt. Die Nutzungsstruktur ist heterogen, primär kleinteilig und setzt sich zusammen aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, einer Gas-Tankstelle, Gastronomie sowie einem Bowling-Center an der Nevigeser Straße. Für dieses - zwischenzeitlich geschlossene - Bowling-Center lag eine Umnutzungsanfrage zugunsten einer Spielhalle vor.

Karte 22: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Teichstraße/ Nevigeser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

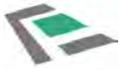


Foto 42: Bowling-Center Nevigeser Straße 70



Quelle: eigenes Foto März 2013

Foto 43: Umgebungsnutzung Heiligenhauser Straße 108



Quelle: eigenes Foto März 2013

Durch das Bowling-Center⁶² an der Nevigeser Straße ist dieser Bereich publikumsorientiert, der restliche Bereich entlang der Nevigeser Straße kann auf Grund des dort ansässigen Kfz-Gewerbes, der Tankstelle und der Gastronomie als schwach publikumsorientiert eingestuft werden. Der Bereich entlang der Teichstraße/ Burgfeld ist nicht publikumsorientiert. Es bestehen kleinere Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Dieser gewerbliche Bereich ist sehr heterogen besetzt und weist für die vorhandenen Betriebe kaum Entwicklungsflächen auf. Durch die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche ist das Gebiet für Vergnügungsstätten kaum geeignet.

3.5.1.13 Gewerbegebiet Hixholzer Weg

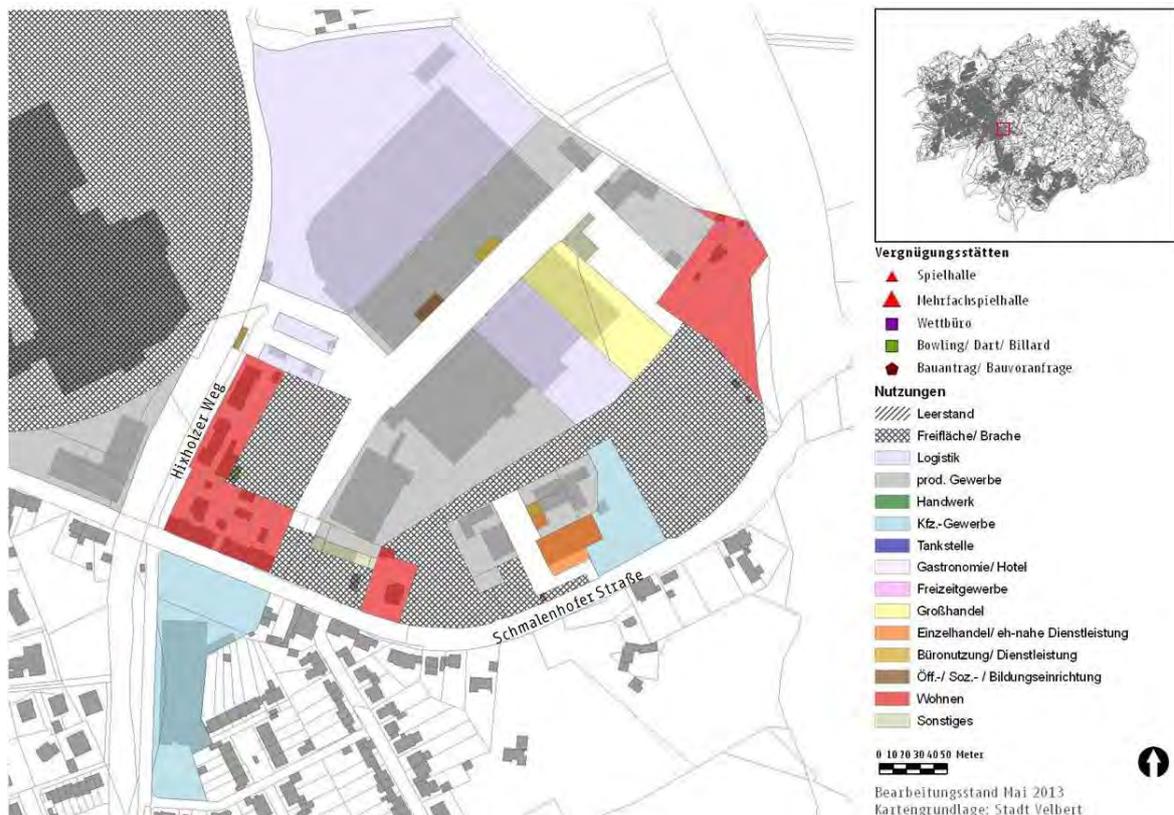
Das Gewerbegebiet Hixholzer Weg liegt südöstlich der Innenstadt Velberts an der Schmalenhofer Straße. Es teilt sich auf in zwei unterschiedlich erreichbare Bereiche, die im Osten durch die BAB 535/ Schmalenhofer Straße und im Süden durch die Fortsetzung der Schmalenhofer Straße, im Westen durch den Panoramaradweg/ Hixholzer Weg sowie im Norden durch angrenzende, landwirtschaftliche Flächen begrenzt sind.

Der nördliche Teilbereich besitzt eine heterogene Nutzungsstruktur und setzt sich aus größeren Logistik- und produzierenden Betrieben sowie einem Großhändler zusammen. Untergeordnet sind ein Arzt, ein Schulungszentrum für ambulante Versor-

⁶² Mittlerweile geschlossen

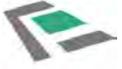
gung sowie das Technische Hilfswerk ansässig. Südlich grenzt Wohnnutzung sowie auf gegenüberliegender Seite der Schmalenhofer Straße ein Autohaus an. Der südöstliche Teil ist getrennt vom nördlichen Teil über die Schmalenhofer Straße erreichbar. Dort sind ein Einzelhändler für Tiernahrung, Büro- und Verkaufsräume eines kleineren Einzelhändlers, ein produzierender Betrieb sowie ein Kfz- bzw. Kfz-Teil-Händler ansässig. Durch den Einzelhändler für Tiernahrung ist der Teilbereich als publikumsorientiert einzustufen.

Karte 23: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hixholzer Weg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

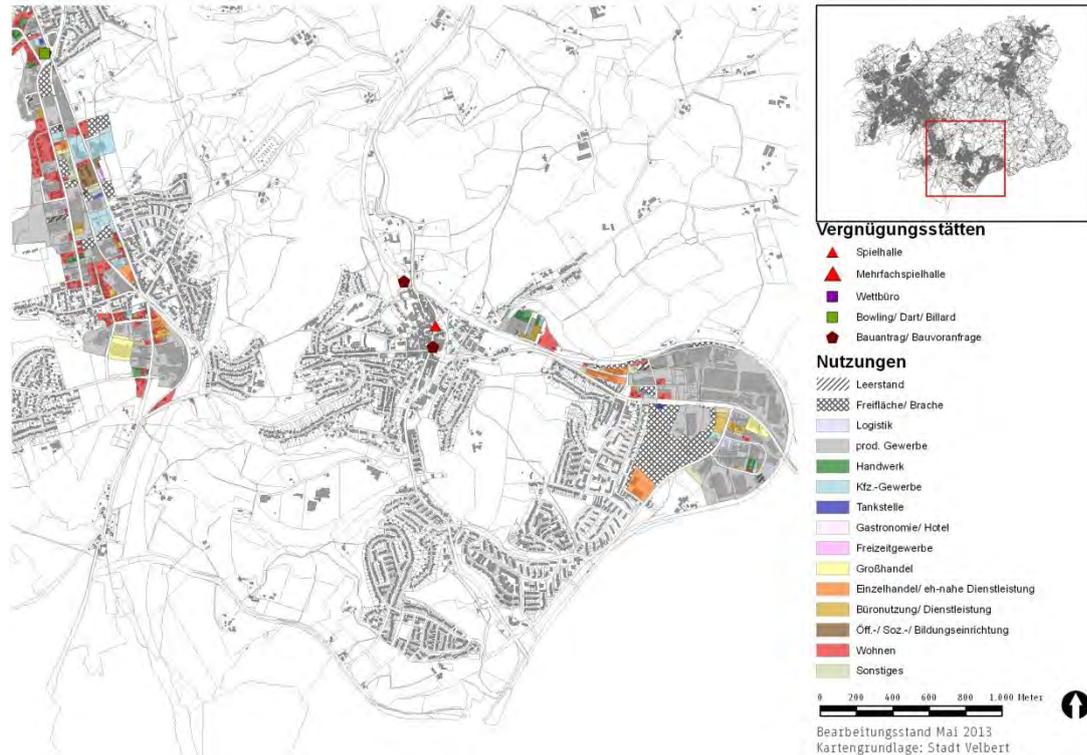
Dieser gewerbliche Bereich ist überwiegend großmaßstäblich strukturiert. Die Nutzungsmöglichkeiten der „Entwicklungsflächen“ sind entweder durch Beschränkungen der BAB oder durch betrieblich notwendige Freiflächen (Bus-/ Lkw-Parkplatz) kaum gegeben. Auf Grund der heterogenen betrieblichen Struktur des Gebietes und der kaum verfügbaren Entwicklungsflächen ist das Gebiet für Vergnügungstätten nicht geeignet. Des Weiteren könnten Spannungen mit den im Südwesten vorhandenen Wohnbereichen entstehen.



3.5.2 Velbert-Neviges

Die Gewerbegebiete des Stadtteils Neviges liegen im Wesentlichen westlich, im Ortsteil Tönisheide, und östlich des Stadtteilzentrums und unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer inhaltlichen Struktur als auch durch ihre topographischen Merkmale.

Karte 24: Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Neviges



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert



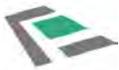
3.5.2.1 Gewerbegebiet Neustraße (Ortsteil Tönisheide)

Das Gewerbegebiet Neustraße liegt direkt hinter der Grenze zum Stadtteil Velbert-Mitte und wird durch den Panoramaradweg geteilt. Zwischen den beiden Abschnitten bestehen nur für Fußgänger und Radfahrer Querungsmöglichkeiten. Der westliche Teil verläuft, beginnend an der Kreuzung des Standortes Teichstraße/ Burgstraße, entlang der Neustraße, wird einmal auf der westlichen Seite der Straße durch ein Wohngebiet getrennt und grenzt abschließend im Süden an ein weiteres Wohngebiet an. Der östliche Teil verläuft entlang der Nevigeser Straße und grenzt im Süden an das Tönisheider Nahversorgungszentrum, dem auch der Lebensmittel-discounter zuzuordnen ist.

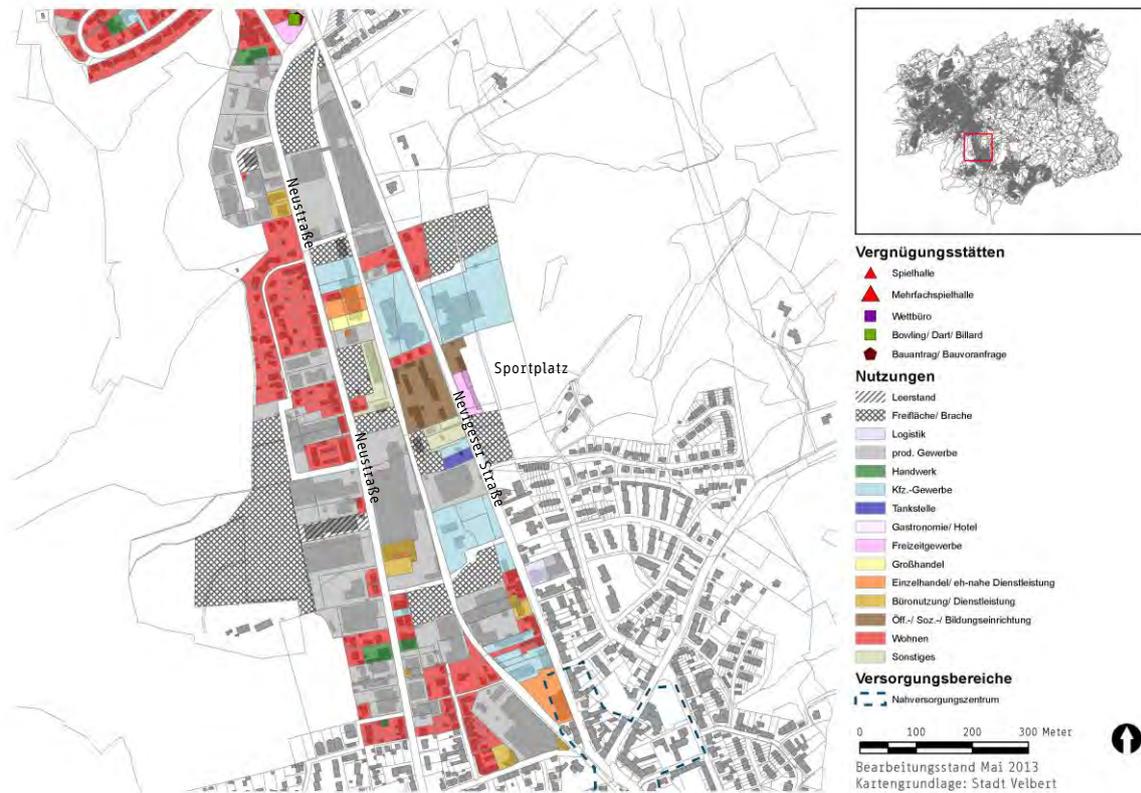
Das Gewerbegebiet besitzt insgesamt eine heterogene Nutzungsstruktur, wobei der westliche Teilabschnitt vor allem durch produzierendes Gewerbe geprägt ist, während der östliche Teil eine heterogene Nutzungsstruktur aufweist. Insgesamt setzt sich die Nutzungsstruktur aus kleineren bis größeren produzierenden und Handwerksbetrieben (z.B. Kfz-Gewerbe) und Kfz-Händlern, einer Tankstelle, einem Fitnessstudio und Großhandel zusammen. Darüber hinaus sind Büronutzungen und nicht publikumsorientierte Dienstleister ansässig.

Der westliche Teilbereich ist als nicht publikumsorientiert einzustufen, der östliche Teilbereich auf Höhe der zwei größeren Autohäuser als leicht publikumsorientiert und ab Beginn des Nahversorgungszentrums Tönisheide (Lebensmitteldiscounter) als publikumsorientiert.

Neben den vereinzelt Freiflächen innerhalb des Gebietes bestehen westlich der Neustraße am westlichen Rand der Bebauung auf im FNP dargestellten Reserveflächen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.



Karte 25: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Neustraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

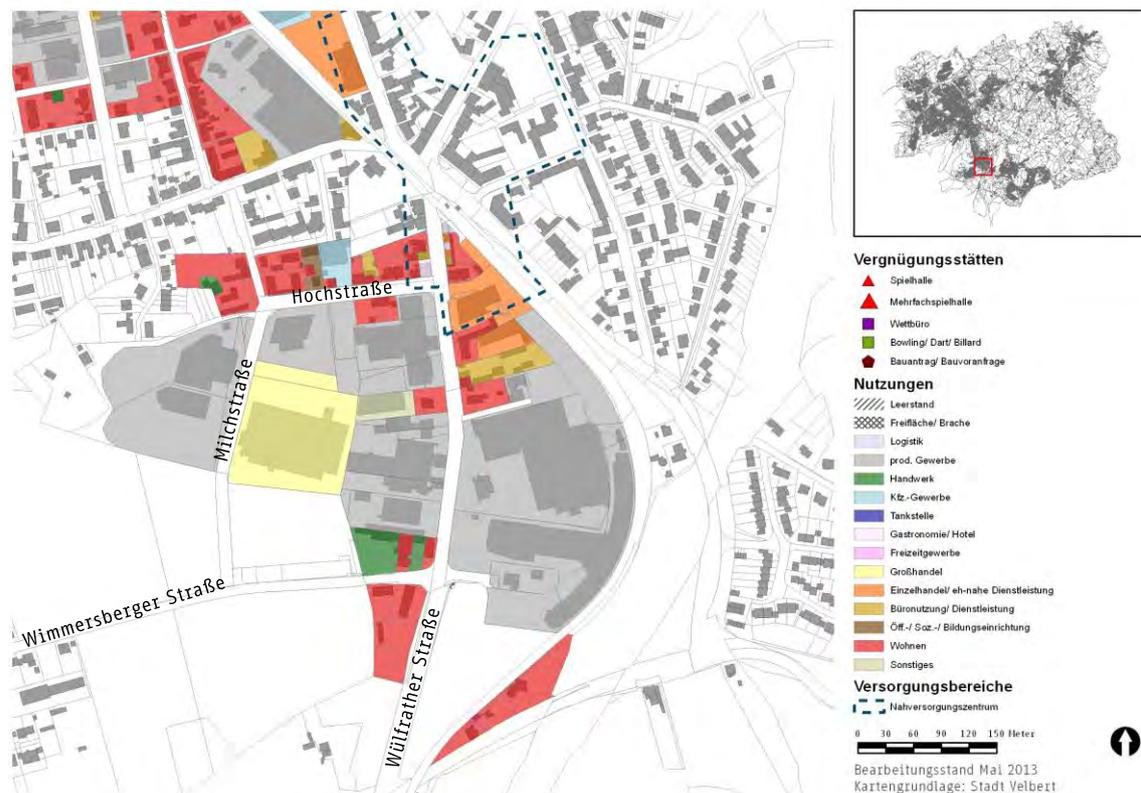
Dieses ortsnahe Gewerbegebiet ist in weiten Teilen kleinteilig strukturiert und verfügt einige Entwicklungsflächen. Entlang der Neustraße hat sich zudem ein kleineres Wohngebiet, das von gewerblicher Nutzung umgeben ist, entwickelt. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet, welches auch hier mit Wohnen durchsetzt ist, an das Nahversorgungszentrum Tönisheide an. Auf Grund seiner Struktur und der jeweils vorhandenen Nähe zum Wohnen ist das Gebiet für Vergnügungsstätten nicht geeignet. Die vorhandenen Frei- und Entwicklungsflächen sollten auf Grund des Gewerbeflächenbedarfs insgesamt, dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden.

3.5.2.2 Gewerbegebiet Milchstraße

Das Gewerbegebiet Milchstraße grenzt südlich an das Tönisheider Nahversorgungszentrum und an ein Wohngebiet an. Es wird durch die Wülfrather Straße, die Hochstraße und die namensgebende Milchstraße erschlossen und begrenzt. Die Nutzungsstruktur ist homogen mit Fokus auf größerem, produzierendem Gewerbe. Untergeordnet sind ein Handwerker, ein Großhändler, nicht-publikumsorientierte Dienstleistungen vorhanden.

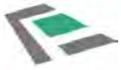
Die angrenzenden Flächen sind dem FNP entsprechend bestenfalls für mischgebietsfähiges, nicht störendes Gewerbe nutzbar, so dass im Gewerbegebiet selbst keine weiteren Flächen verfügbar sind.

Karte 26: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Milchstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

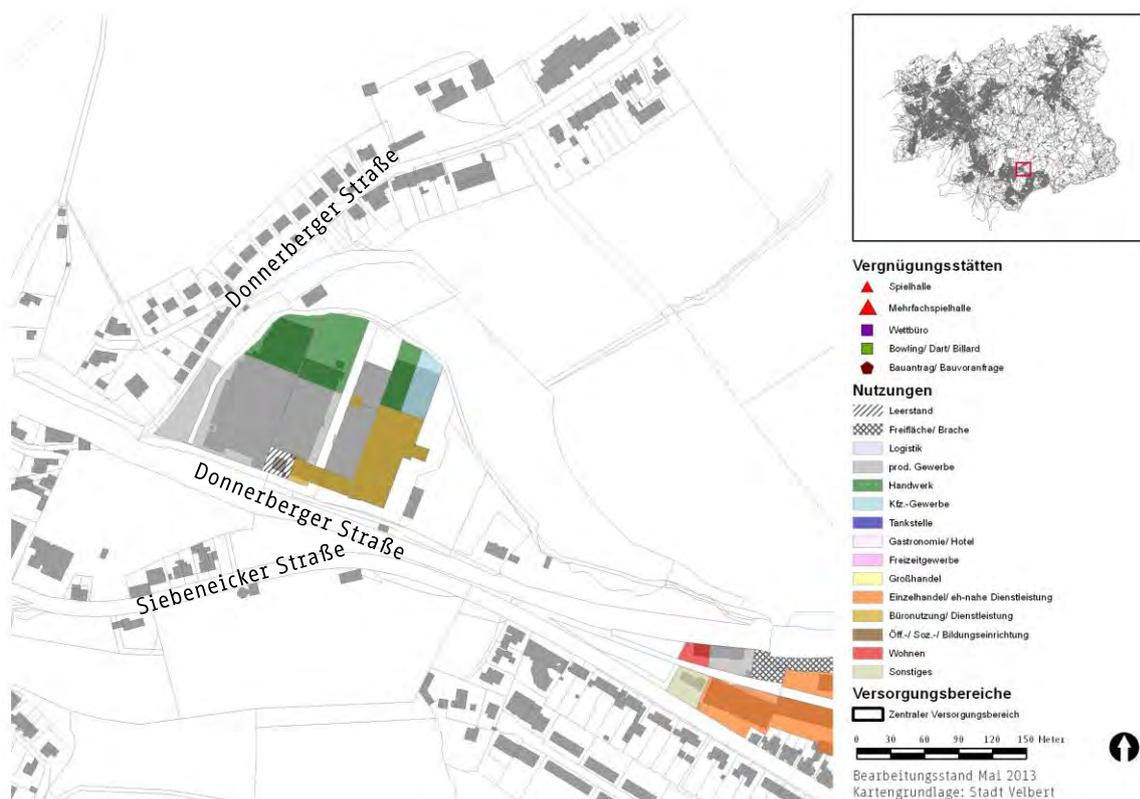
Dieses ebenfalls ortsnahe Gewerbegebiet ist weitgehend gewerblich intakt strukturiert. Insbesondere im Norden grenzt das Gewerbegebiet an Wohnbereiche und zudem an das Nahversorgungszentrum Tönisheide an. Auf Grund seiner großgewerblich geprägten Struktur ist das Gebiet für Vergnügungsstätten nicht geeignet.



3.5.2.3 Gewerbegebiet Donnerberger Straße

Das Gewerbegebiet Donnerberger Straße liegt östlich des Nevigeser Zentrums und stellt einen Gewerbestandort mit kleinteiliger bis mittlerer Nutzungsstruktur dar. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine Bahntrasse südlich, westlich durch die Donnerberger Straße und einem Steilhang sowie nördlich durch den Hardenberger Bach begrenzt. Die Nutzungsstruktur setzt sich aus produzierendem Gewerbe, einem Handwerker, Kfz-Gewerbe, Büronutzung und nicht publikumsorientierten Dienstleistern zusammen. Das Gewerbegebiet ist als nicht publikumsorientiert einzustufen. Für den Produktionsbetrieb kann der eigene Parkplatz als Erweiterungsfläche dienen, allerdings ist selbst diese eher beschränkt. Darüber hinaus bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Karte 27: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Donnerberger Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Dieses Gewerbegebiet ist überwiegend kleinteilig ohne Entwicklungsflächen für zusätzliche Ansiedlungen. Auf Grund seiner Struktur sollten ggf. frei werdende Flächen für Erweiterungen am Standort bzw. weitere vergleichbare Nutzungen gesichert werden, weshalb das Gebiet für Vergnügungsstätten nicht geeignet ist.

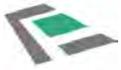


3.5.2.4 Industriegebiet Siebeneick/ Gewerbegebiet Am Rosenhügel/ Gewerbegebiet Ringstraße

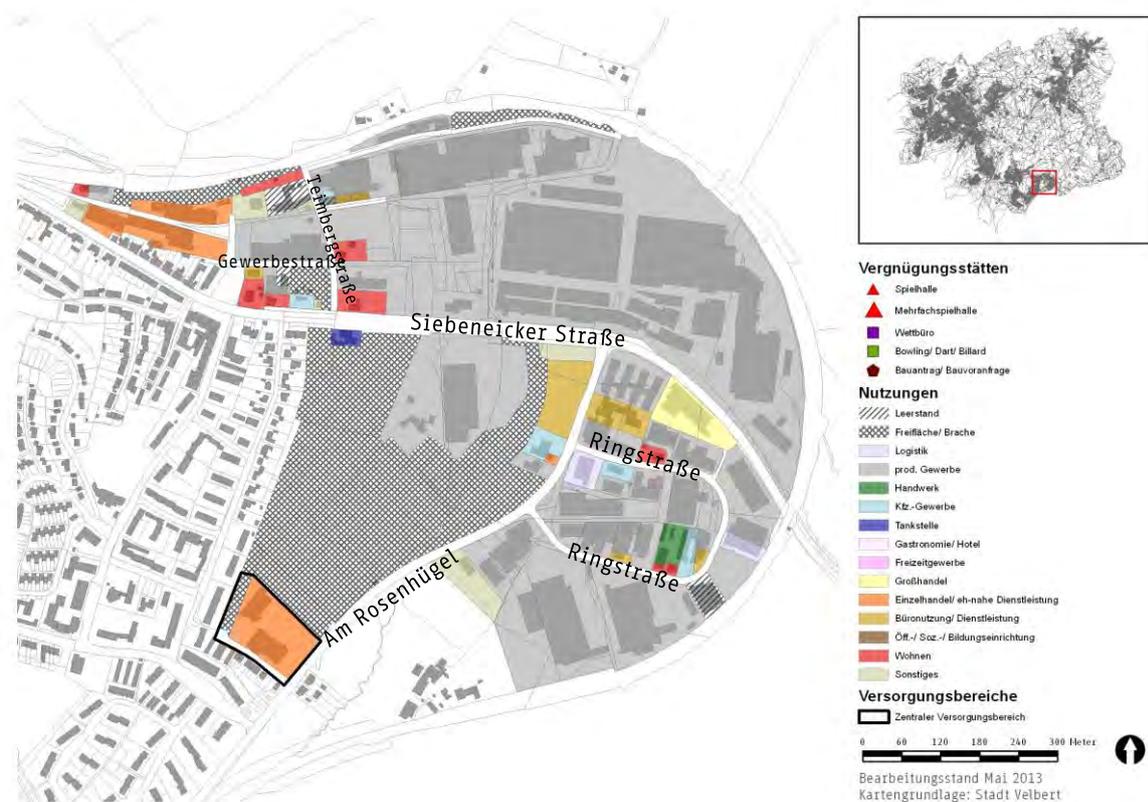
Das Industriegebiet Siebeneick/ Gewerbegebiet Am Rosenhügel/ Gewerbegebiet Ringstraße liegt östlich des Nevigeser Zentrums entlang der namensgebenden Siebeneicker Straße, Am Rosenhügel und der Ringstraße an der Grenze zur Stadt Wuppertal.

Der Teilbereich des Industriegebietes Siebeneick setzt sich zusammen aus der westlichen Spitze mit zwei größeren Einzelhändlern und produzierenden Betrieben entlang der Gewerbestraße. Zudem sind ansässig ein kleinerer Kfz-Betrieb und nicht publikumsorientierte Dienstleister in umgenutzten, ehemaligen Produktionsgebäuden an der Teimbergstraße. Der Hauptteil, der sich über das restliche Gebiet nördlich der Siebeneicker Straße erstreckt wird von einem großen Zulieferer der Automobilindustrie besetzt. Entlang der Siebeneicker Straße sind darüber hinaus noch eine Tankstelle und ein Betrieb des Kfz-Gewerbes ansässig. Der westliche Abschnitt ist als publikumsorientiert einzustufen, der östliche Teil (das Werksgelände) als nicht publikumsorientiert.

Das Gewerbegebiet Am Rosenhügel liegt südlich der Siebeneicker Straße und westlich der Straße Am Rosenhügel und bietet größere Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Die Nutzungsstruktur zum Zeitpunkt der Erhebung beschränkt sich auf eine Erweiterung der Werksfläche des Zulieferers aus dem Industriegebiet Siebeneick, einem kleineren produzierenden Betrieb, Kfz-Gewerbe und Verkaufsräume sowie der Nutzung als Parkfläche für einen größeren, produzierenden Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite. Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an eine Einzelhandelsagglomeration an, die zum Zeitpunkt der Erhebung erweitert wurde als zentraler Versorgungsbereich „Rosenhügel“ definiert ist.



Karte 28: Nutzungsstruktur Industriegebiet Siebeneick/ Gewerbegebiet Am Rosenhügel/ Gewerbegebiet Ringstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

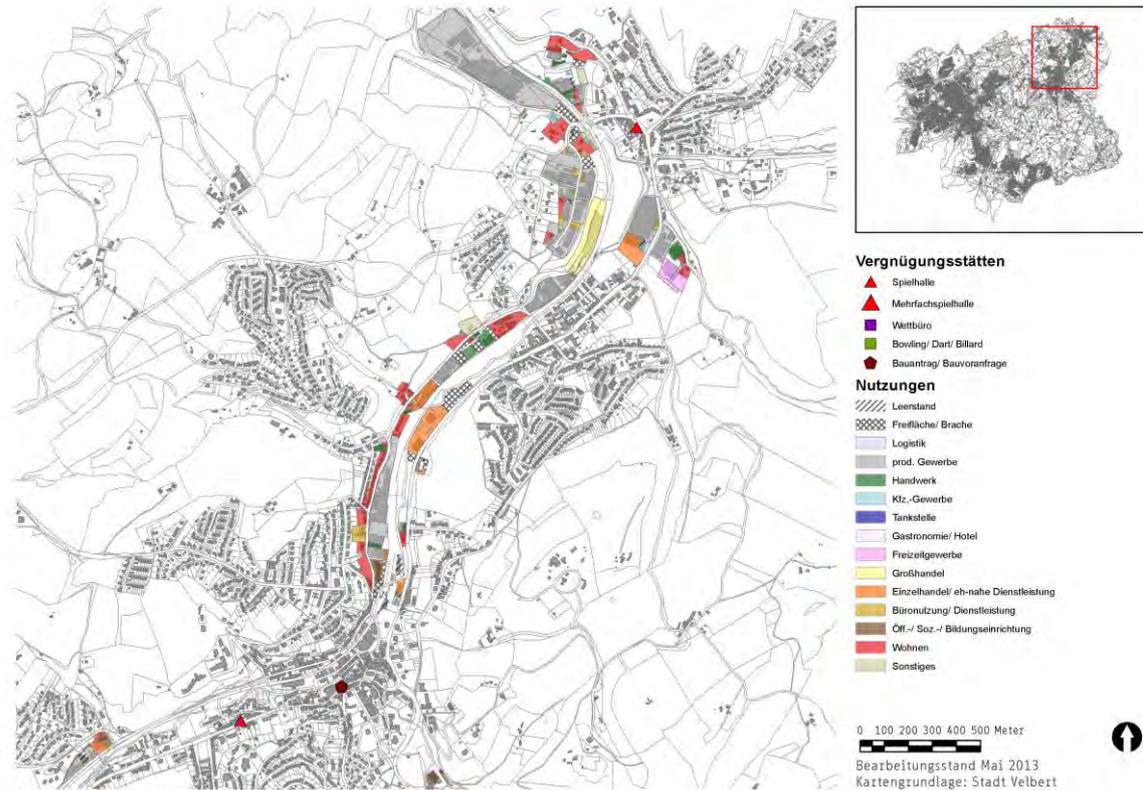
Östlich von der Straße Am Rosenhügel erstreckt sich das Gewerbegebiet Ringstraße in dem das produzierende Gewerbe die Struktur bestimmt. Darüber hinaus sind untergeordnet Logistik, Handwerk, Kfz-Gewerbe, ein Großhändler, nicht publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung und einem größeren produzierenden Betrieb zugehörige Verwaltungsnutzung ansässig. Das Gebiet ist als nicht publikumsorientiert einzustufen. Es wird im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die vorherrschende homogene Nutzungsstruktur im Bereich des produzierenden Gewerbes hat sich als klassischer Gewerbestandort gehalten. Die vorhandene zusammenhängende Entwicklungsfläche ermöglicht sowohl kleinteilige als auch großmaßstäbliche Ansiedlungen. Auf Grund der derzeitigen eindeutig gewerblichen Nutzungsstruktur sollte auch die weitere Entwicklung nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gestört werden.

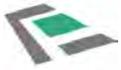
3.5.3 Velbert-Langenberg

Die Gewerbegebiete in Langenberg erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung in Tallage zwischen den einzelnen Ortsteilen des Stadtteils Langenberg. Durch die topographische Lage sind diese Gewerbegebiete entsprechend räumlich strukturiert.

Karte 29: Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtteil Langenberg



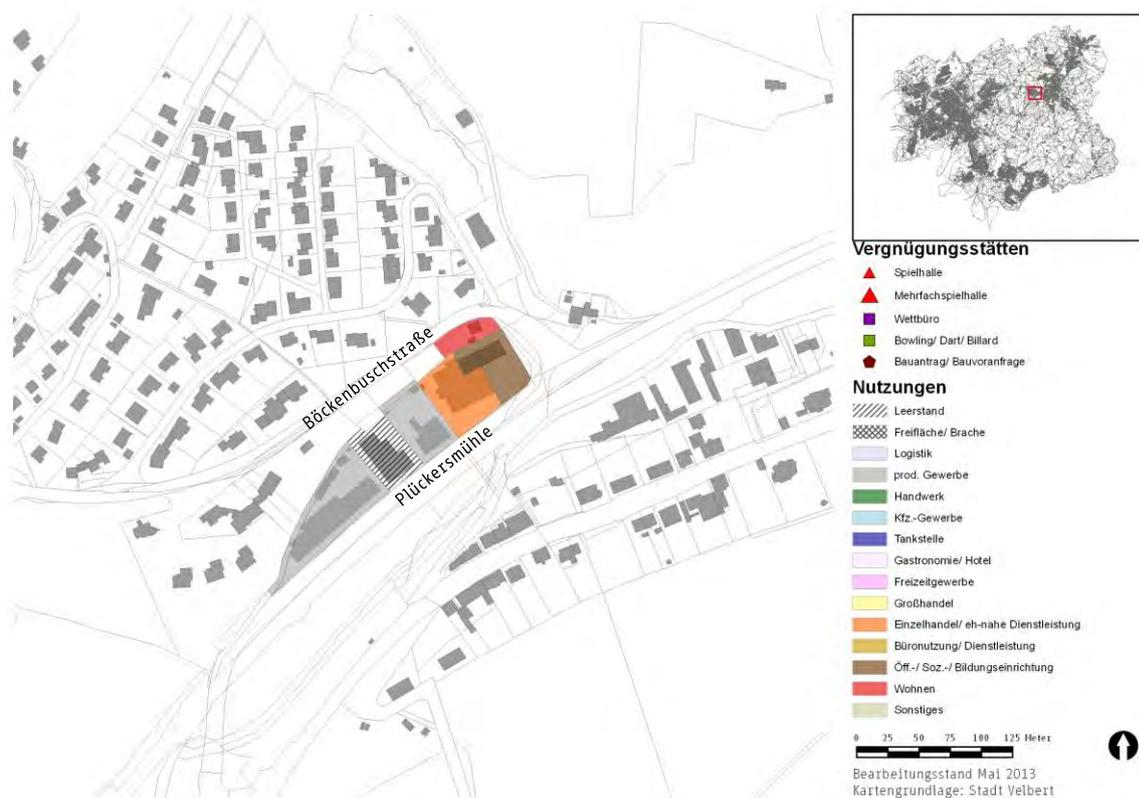
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert



3.5.3.1 Gewerbestandort Plückersmühle

Der Standort Plückersmühle stellt eine kleine Agglomeration von Gewerbebetrieben an der namensgebenden Straße Plückersmühle dar und liegt im Südwesten des Velberter Stadtteiles Langenberg. Am Standort sind zwei produzierende Betriebe und ein Einzelhändler für Tiernahrung ansässig. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Kindergarten/ -heim, Räume einer privaten Schule sowie Wohnnutzungen. Mit einem Leerstand besteht eine kleinere Entwicklungs-/ Erweiterungsmöglichkeit. Bedingt durch den ansässigen Einzelhändler ist der Standort auf Grund seiner geringen Größe als publikumsorientiert einzustufen.

Karte 30: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Plückersmühle



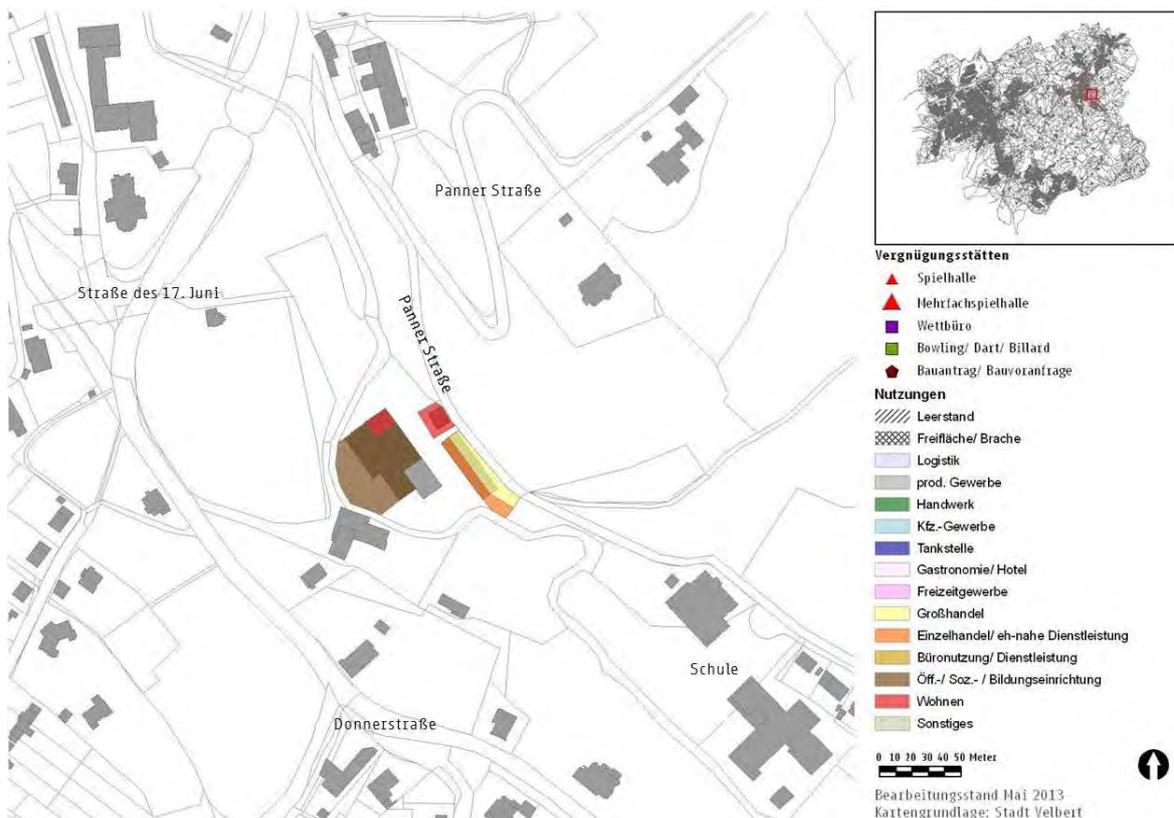
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

An diesem Standort gibt es zwar schon durch die Ansiedlung des Tiernahrungsfachmarktes eine gewisse „Störung“ des Gewerbegebietes, die jedoch nicht weitergeführt werden sollte. Durch die umliegenden auch sozialen Nutzungen/ Bildungseinrichtungen besteht ein Konfliktpotenzial mit Vergnügungsstätten, so dass diese hier nicht angesiedelt werden sollten.

3.5.3.2 Gewerbestandort Panner Straße

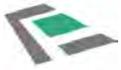
Der Standort Panner Straße liegt östlich von Langenberg im Außenbereich und ist nur von einer kleineren Seitenstraße aus erreichbar. Er wird nördlich durch einen Steilhang sowie im Übrigen durch den Deilbach begrenzt. Es sind ein Fachhändler/ Großhändler für Textilien mit angeschlossenen produzierendem Gewerbe ansässig, welche sich historisch an diesem Standort etabliert haben. Daneben sind auf dem Gelände die Festräumlichkeiten einer benachbarten, privaten Schule sowie Wohnnutzung ansässig. Am Standort bestehen keine Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten.

Karte 31: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Panner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

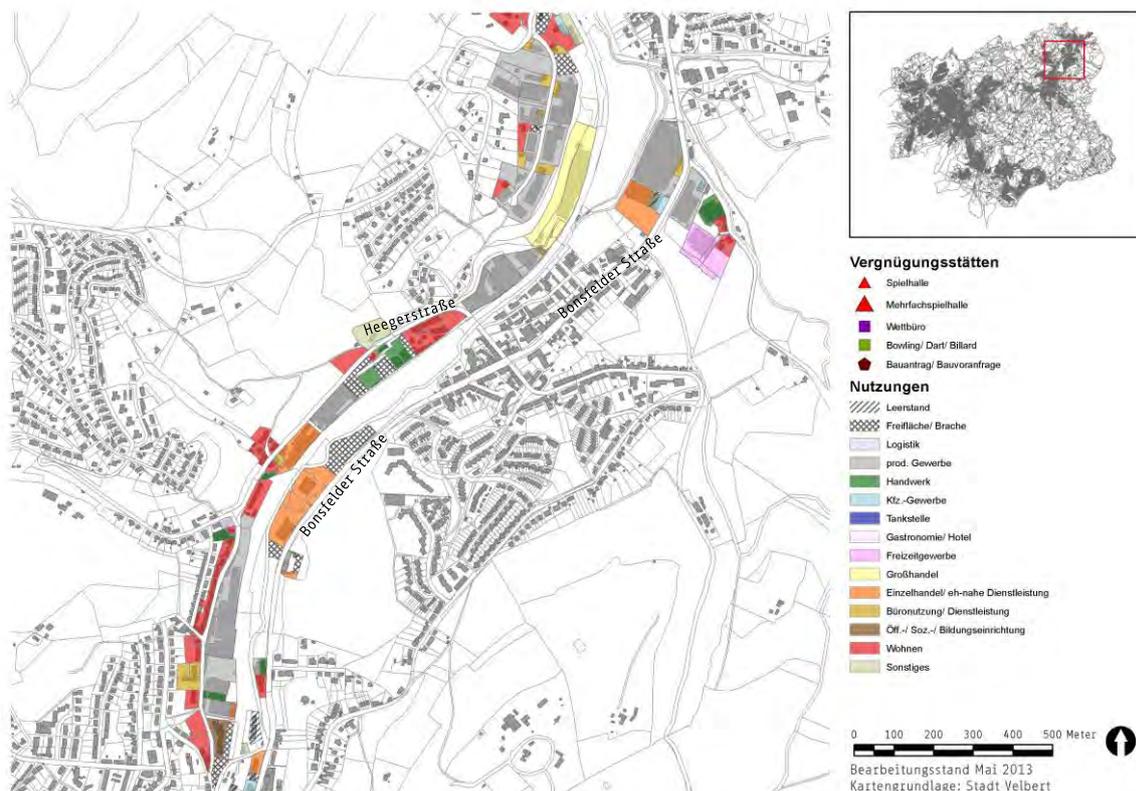
Dieses kleine Gewerbegebiet ist auf Grund seiner Lage im Außenbereich und seiner Umgebungsnutzung (Wohnen und Schule) als Standort für Vergnügungsstätten nicht geeignet.



3.5.3.3 Gewerbestandorte Bonsfelder Straße/ Heegerstraße

Vom Langenberger Zentrum aus beginnend verlaufen entlang der Bonsfelder Straße und Heegerstraße östlich und westlich der Bahntrasse in Richtung Velbert-Bonsfeld gewerbliche Bauflächen. Auf beiden Seiten ist die Nutzungsstruktur heterogen und setzt sich primär zusammen aus kleineren und größeren produzierenden Betrieben, Handwerk, einem Holzfachhändler auf der westlichen Seite, einem Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt auf der östlichen Seite der Bahntrasse, einem größeren Einzelhändler sowie der Feuerwehr im Bahnhofsumfeld. Entlang der Bonsfelder Straße sind in einem kleinen Gewerbehof zusätzlich noch Kfz-Gewerbe, nicht publikumsorientierte Dienstleistungen und ein kleiner Einzelhändler für Baubedarf ansässig.

Karte 32: Nutzungsstruktur Gewerbestandorte Bonsfelder Straße/ Heegerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Im Bereich der Einzelhändler und des Bahnhofsumfeldes sind die Teilbereiche als publikumsorientiert einzustufen. Es bestehen auf der östlichen Seite der Bahntrasse im Umfeld des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes sowie bei den angrenzenden Handwerksnutzungen sind weitere Entwicklungs- und Erweiterungsmög-

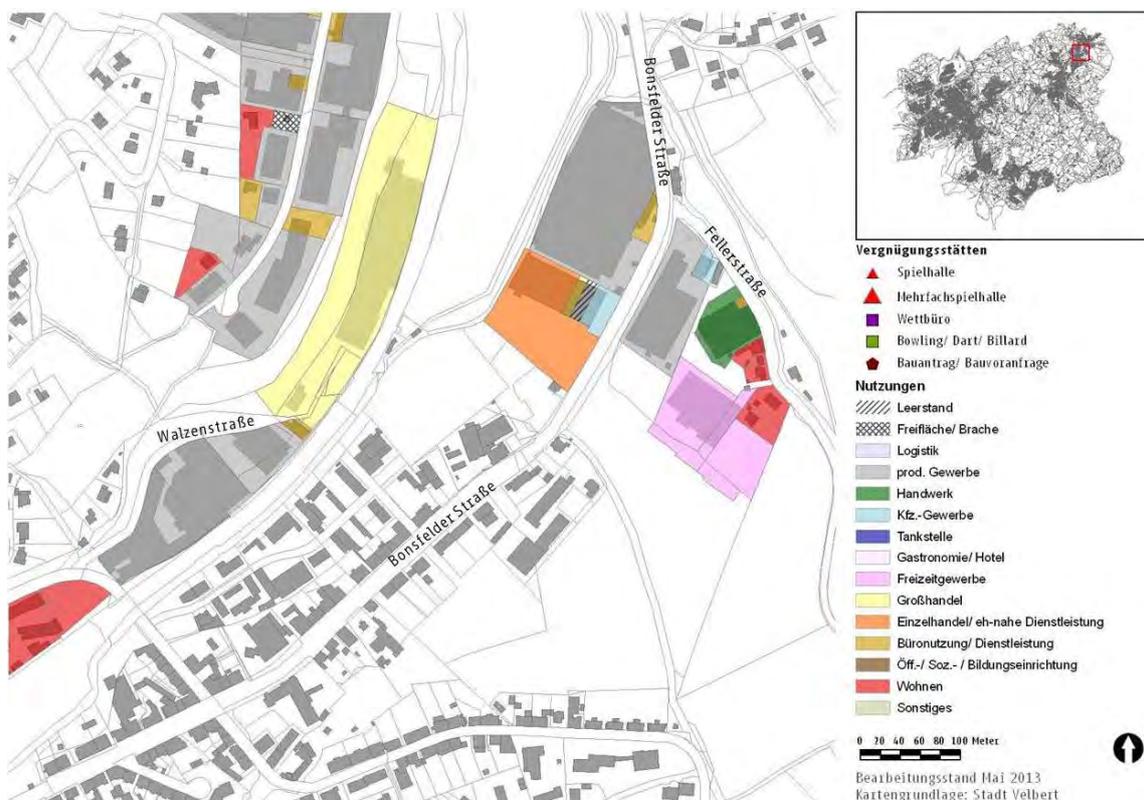
lichkeiten vorhanden. Im Bahnhofsumfeld bestehen kleinere Entwicklungsmöglichkeiten lediglich durch die Umnutzung leerstehender Gebäude.

Beide gewerblichen Bereiche sind in ihren Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der topographischen Gegebenheiten begrenzt. Es gibt bereits Verdrängungstendenzen des produzierenden Gewerbes bzw. des Handwerks durch Einzelhandelsbetriebe, die aber durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht weiter verstärkt werden sollte. Im Übrigen grenzen die Gewerbebereiche z.T. unmittelbar an Wohnbereiche.

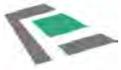
3.5.3.4 Gewerbestandort Walzenstraße

Der Abschnitt Walzenstraße ist die Verlängerung der von Süden herführenden gewerblichen Flächen. Entlang der Walzenstraße sind zwei produzierende Betriebe, Büronutzung sowie ein Landmaschinengroßhändler ansässig. Der Abschnitt wird durch die Bahntrasse im Osten, der abknickenden Heegerstraße im Süden und Südwesten sowie durch einen Steilhang im Westen und Nordwesten begrenzt.

Karte 33: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Walzenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

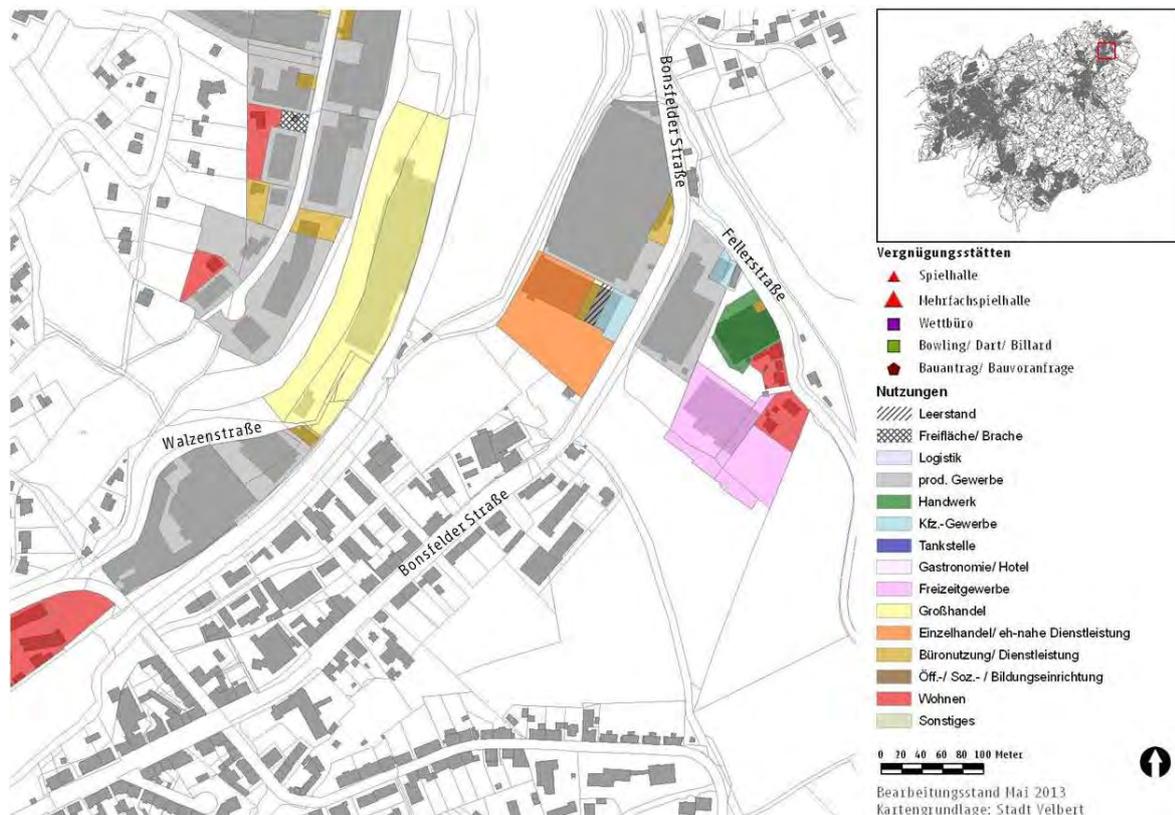


Ebenso wie der südlich angrenzende Bereich ist der Gewerbestandort Walzenstraße in seinen Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der topographischen Gegebenheiten begrenzt. Hier sind allerdings bisher keine Verdrängungsprozesse gegen das produzierende Gewerbe bzw. das Handwerk durch Einzelhandelsbetriebe eingetreten. Es gibt keine weiteren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, weshalb zukünftige Entwicklungen durch Umnutzungen dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und nicht den Vergnügungsstätten vorbehalten bleiben sollen.

3.5.3.5 Gewerbestandort Bonsfelder Straße

An der Bonsfelder Straße sind größere produzierende Betriebe, Handwerk, Kfz-Gewerbe sowie ein großflächiger Lebensmitteleinzelhändler, eine Tennishalle sowie Wohnnutzung ansässig. Das Gebiet grenzt im Süden an einen Kinderspielplatz und Sportplatz an. Auf dem Gelände eines produzierenden Betriebes an der Bonsfelder Straße bestehen ggf. Erweiterungsmöglichkeiten.

Karte 34: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Bonsfelder Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert



Der Gewerbestandort ist bereits durch den ansässigen Lebensmittelmarkt „fehlgenutzt“. Dieses sollte allerdings nicht dadurch weitergeführt werden, dass in diesem Bereich Flächen für Vergnügungsstätten bereitgestellt werden, zumal dann das relativ kleine Gebiet funktional zu kippen droht.

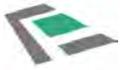
3.5.3.6 Industriegebiet Steinbrink / Gewerbegebiet Ziegeleiweg/ Gewerbegebiet Grenzweg

Westlich von Velbert-Nierenhof, durch eine S-Bahntrasse getrennt, liegen in räumlicher Nähe in Hanglage das Industriegebiet Steinbrink, das Gewerbegebiet Ziegeleiweg sowie das kleine Gewerbegebiet Grenzweg.

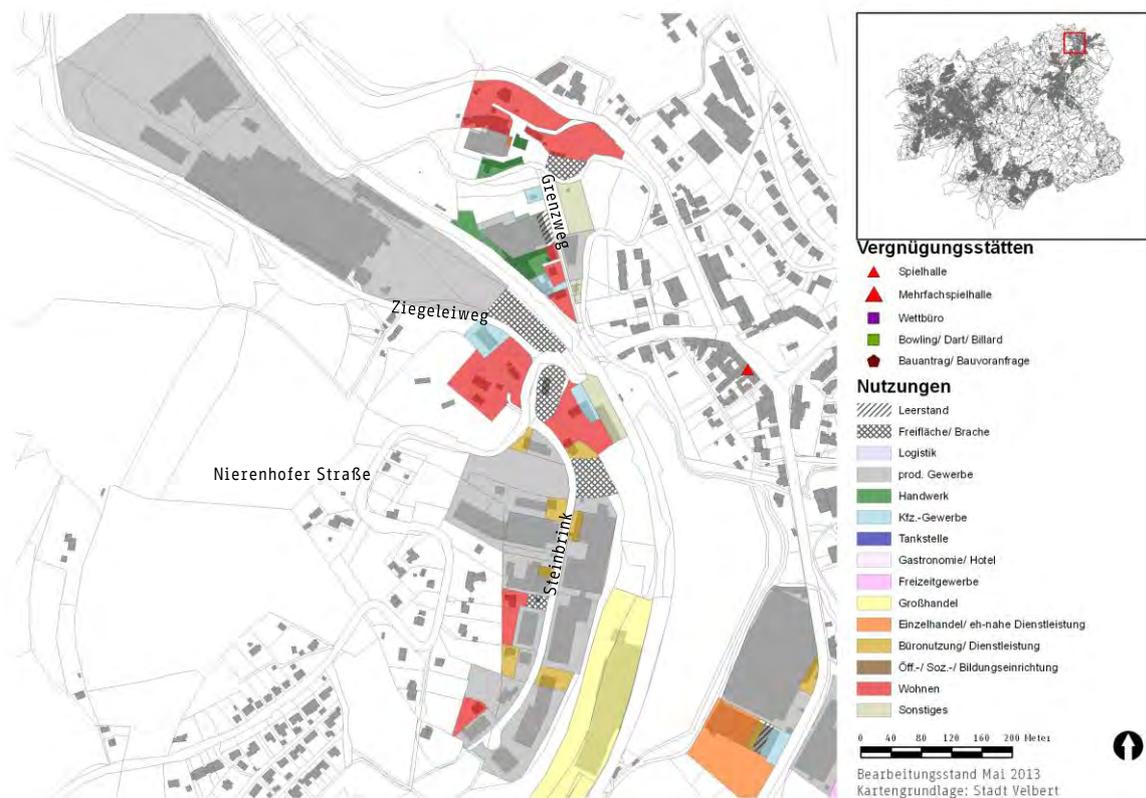
Das Industriegebiet Steinbrink erstreckt sich von der Nierenhofer Straße abgehend der Straße Steinbrink entlang. Die Nutzungsstruktur ist homogen mit Fokus auf wenige, größere, produzierende Betriebe, die zum Teil über mehrere Standorte im Industriegebiet verfügen. Untergeordnet sind darüberhinaus nicht publikumsorientierte Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltung der produzierenden Betriebe sowie vereinzelt Wohnungen vorhanden. Es besteht eine kleine Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeit auf einer nicht genutzten Fläche im nördlichen Eingangsbereich.

Das Gewerbegebiet Ziegeleiweg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und wird vom namensgebenden Ziegeleiweg, der von der Nierenhofer Straße abzweigt, erschlossen. Das Gebiet wird primär durch den dort ansässigen, großen, produzierenden Betrieb geprägt; untergeordnet ist ein kleinerer Kfz-Betrieb. Auch wenn die Wohnnutzung planerisch nicht mehr im gewerblichen Bereich liegt, wird diese in der städtebaulichen Wahrnehmung diesem zugeordnet. Dort vorhandene Parkplatzflächen können als betriebseigene Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet werden. Allerdings stehen diese damit nicht der allgemeinen Gewerbegebietsnachfrage zur Verfügung. Am südlichen Ende des Gewerbegebiets ist ein Betrieb des Kfz-Gewerbes mit verbundener Wohnnutzung ansässig.

Östlich der S-Bahntrasse befindet sich das Gewerbegebiet Grenzweg. Es teilt sich in einen Teilbereich nördlich und südlich des Deilbaches auf. Das gesamte Gebiet wird begrenzt durch den Deilbach im Osten, die Nierenhofer Straße im Süden, die Bahntrasse im Westen sowie die Kohlenstraße im Norden.



Karte 35: Nutzungsstruktur Industriegebiet Steinbrink / Gewerbegebiet Ziegeleiweg/ Gewerbegebiet Grenzweg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

Beide Teilbereiche besitzen eine traditionelle Nutzungsstruktur mit ansässigem produzierenden Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe und betriebszugehöriger sowie angrenzend eigenständiger Wohnnutzung. Im nördlichen Teil überwiegt die Wohn-, im südlichen Teil die gewerbliche Nutzung. Es besteht eine kleinere Entwicklungsmöglichkeit im nördlichen Teilbereich. Im südlichen Teilbereich gibt es einen Leerstand und für eine betriebseigene räumliche Entwicklung sind ggf. vorhandene Parkplatzflächen nutzbar.

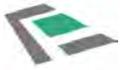
Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet gibt bisher keine Verdrängung des produzierenden Gewerbe bzw. des Handwerks durch Einzelhandelsbetriebe oder andere „gebietsfremde“ Nutzungen. Es gibt aber auch vergleichsweise wenige allgemein zugängliche Entwicklungsmöglichkeiten, weshalb zukünftige räumliche Entwicklungspotenziale dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und nicht den Vergnügungsstätten vorbehalten bleiben sollten.



3.5.4 Zusammenfassende Betrachtung der Funktions- und Standortanalyse der Gewerbegebiete und der gewerblichen Gebiete

In der Stadt Velbert sind zahlreiche kleinere und größere gewerbliche Gebiete vorhanden, die zum Teil auch in für Gewerbegebiete untypischen Hanglagen verortet sind. Abgesehen von wenigen Ausnahmen sind diese Gebiete weitgehend frei von innenstadtrelevantem Einzelhandel bzw. sind nur vereinzelt ansässig. Auch sind die Gewerbegebiete überwiegend frei von weiteren publikumsintensiven und damit bodenwertbeeinflussenden Nutzungen wie z.B. Spielhallen oder kommerziellen Sportanlagen. Theoretisch sind insgesamt gute Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesen Gebieten gegeben, da die Bodenpreise weiterhin moderat sein dürften. Problematisch ist die häufig vorgefundene, augenscheinlich außerbetriebliche Wohnnutzung innerhalb bzw. unmittelbar am Rand der Gewerbegebiete. Gegenseitige Störpotenziale sind nicht auszuschließen.

Insgesamt ist daher nicht zu bewerten, ob und wie die in den vorangegangenen Kapiteln benannten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten tatsächlich nutzbar sind bzw., ob es für diese Flächenangebote entsprechende Nutzungen gibt. Zudem entwickeln auch gewerbliche Nachfrager zunehmend auch Standortansprüche an ihre bestehenden oder zukünftigen Standorte. Insofern dürfte die Verhinderung der Bodenwertsteigerung in Gewerbegebieten eine wichtige Strategie sein, die allerdings ggf. allein nicht mehr ausreicht, diese Gebiete entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Hier sind sicher weitere Gewerbeentwicklungsstrategien notwendig.



4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTEN- STEUERUNG

4.1 ZUSAMMENFASSENDER STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER TATSÄCHLICHEN UND POTENZIELLEN STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Die städtebaulich-funktionale Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungstättent hat gezeigt, dass die untersuchten Gebiete einerseits in Teilen trading-down-gefährdet sind (z.B. Innenstadt nördliche Friedrichstraße und Oststraße), andererseits die Vergnügungstättent, insbesondere die Spielhallen, funktionsgerecht überwiegend in der Innenstadt von Velbert bzw. in den Nebenzentren angesiedelt wurden, dagegen die Gewerbestandorte nahezu ausnahmslos frei von Vergnügungstättent sind.

Insofern stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Innenstadt weiterhin ein Standort für Vergnügungstättent sein sollte und welche bzw. wie viele Vergnügungstättent in den Gewerbegebieten verträglich sind.

Unabhängig davon, ob die Neben- und Nahversorgungszentren planungsrechtlich i.d.R. als wohn- oder gewerblich geprägte Mischgebiete eingeordnet werden, in denen nicht kerngebietstypische Vergnügungstättent ausnahmsweise bzw. regelmäßig zulässig sind (vgl. Kap. 2.1.3), wurden diese als zukünftige Standorte für Vergnügungstättent nicht weiter betrachtet. Diese Bereiche kommen von vornherein auf Grund ihrer grundsätzlich labilen (vgl. Kap. 3.3 und 3.4) bzw. ihrer mit Wohnen durchsetzten Nutzungsstruktur⁶³ für eine potenziell bodenrechtliche Spannung auslösende Nutzung nicht in Frage.

4.2 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften greifen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand, zumindest bis zum Jahr 2017, Bestandsschutz genießt. Dennoch soll dieses Konzept auch darüber hinaus seinen Bestand haben. Insofern sei noch mal an § 16 AG GlüStV NRW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert:

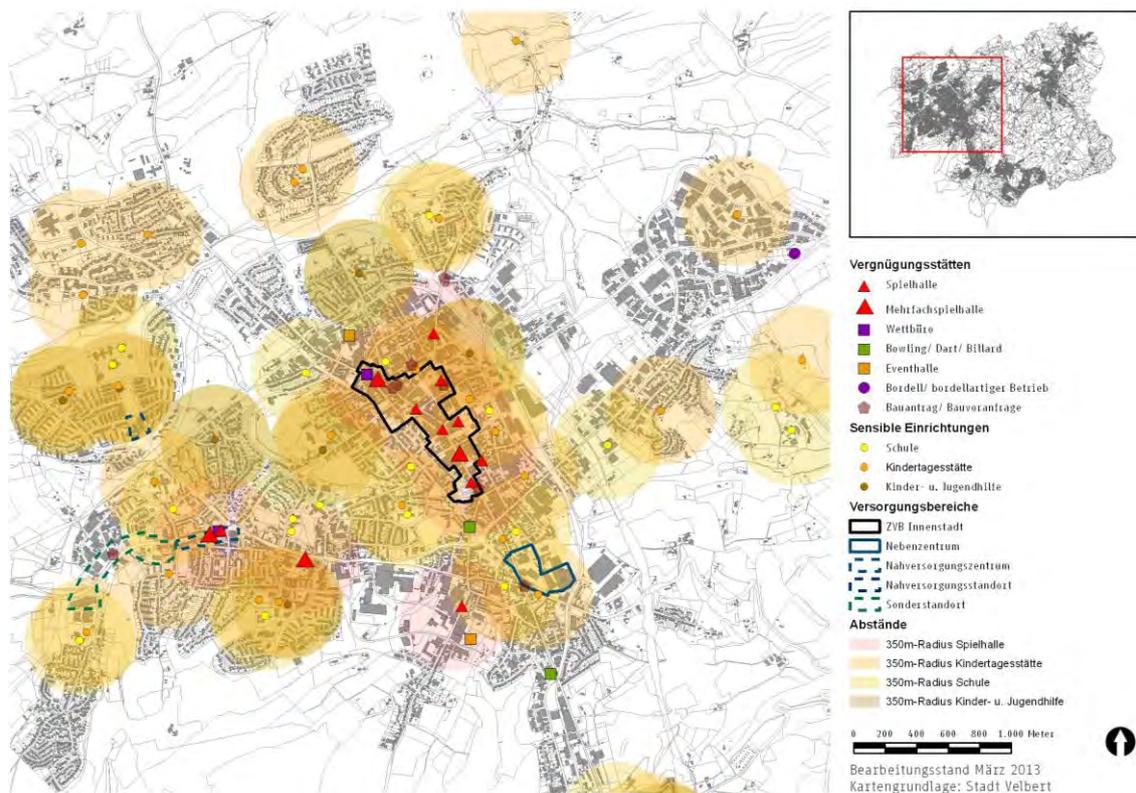
(3) ... ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden. Die Spielhalle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen

⁶³ Vgl. auch Stadt+Handel, S. 55ff.

Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden; dabei soll regelmäßig der Mindestabstand nach Satz 1 zu Grunde gelegt werden.

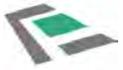
Im Konzept wird kein Ermessensspielraum eingeführt, dieser ist von den Genehmigungsbehörden im Einzelfall zu klären. Ausgehend von der derzeitigen Situation in Velbert ist vor dem Hintergrund der Glücksspielrechtlichen Vorschriften kaum noch ein räumlicher Entwicklungsspielraum vorhanden. Der Suchraum für neue Spielhallenstandorte wären insbesondere die östlich und südlich/ südwestlich gelegenen gewerblichen Bereiche der Kernstadt Velberts sowie einige Wohngebiete, in denen Vergnügungsstätten nach BauNVO regelmäßig ausgeschlossen sind (vgl. Karte 36).

Karte 36: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Velbert-Mitte



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Velbert; Kartengrundlage: Stadt Velbert

Da jedoch gerade Spielhallen bisher im Verdacht sind, 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 Ver-



dacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, sind die konzeptionellen Ansätze bzgl. der Spielhallen im Lichte beider Aspekte zu prüfen.

4.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNGEN VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

4.3.1 Steuerungsempfehlungen für die Innenstadt

4.3.1.1 Räumliche Abgrenzung eines Zulässigkeitsbereiches

In der Innenstadt gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (z.B. wohnlich geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken, insbesondere an den Rändern des zentralen Versorgungsbereichs, hervorgerufen werden. Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, wie z.B. optische durch Schaufensterbeklebung, Werbung.

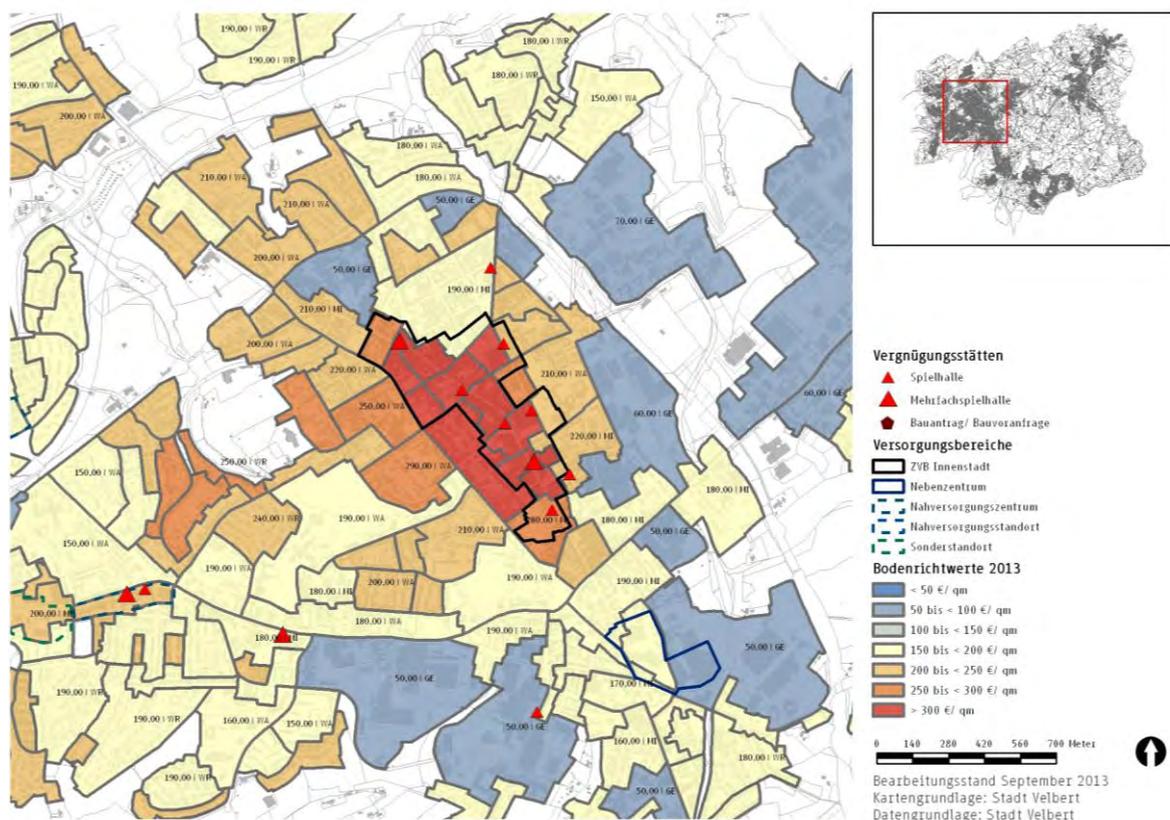
Die Gestaltungsdefizite z.B. durch verklebte Schaufenster stören das Stadtbild (z.B. Spielhallen in der Friedrich- und in der Oststraße). Zudem erzeugen die verklebten Schaufenster parallel zum funktionalen Bruch (fehlender Einzelhandelsbesatz bzw. Leerstände) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in einer Ladenzeile, der den funktionalen Bruch deutlich verstärkt. Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Auf Grund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen aus der Erdgeschosszone zu verdrängen⁶⁴. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die sonst positiven Standortfaktoren aus - Trading-Down-Prozesse können somit erzeugt bzw. begünstigt werden. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, sodass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung, hervorgerufen durch eine beson-

⁶⁴ Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke besteht. *"Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."* vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09.

ders (negative) augenscheinliche Präsenz, in der Velberter Innenstadt zu verhindern ist.

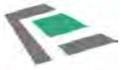
In Velbert hat sich gezeigt, dass die bestehenden Spielhallen, insbesondere in den Innenstadt-Randlagen, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Die dargestellten Nutzungskonflikte, die zu Trading-Down-Prozessen führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, Spielhallen und Wettbüros bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern, da hier die Verdrängungswirkungen hinsichtlich der i.d.R. insgesamt höheren Ertragsstärke stark reduziert werden. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich mit Bodenrichtwerten zwischen deutlich über 300 €/ qm und knapp 600 €/ qm in der Friedrichstraße (vgl. Karte 37).

Karte 37: Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Velbert in 2013



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Velbert; Kartengrundlage: Stadt Velbert

Der dargestellte Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten ergibt sich räumlich trotz des z.T. erkennbar eingesetzten Trading-down-Prozesses an den Rändern bzw.



insbesondere am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs⁶⁵ aus der derzeitigen Robustheit der städtebaulich-funktionalen Situation⁶⁶ in Verbindung mit den höchsten Bodenwerten. In diesem in der nachfolgenden Karte 38 räumlich abgegrenzten Bereich sollen Vergnügungsstätten, ungeachtet der Unterart ausnahmsweise zulässig sein. Dabei wird bewusst das nördliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs auf Grund der derzeit schon durch Trading-down-Tendenzen belasteten städtebaulich-funktionalen Struktur aus dem Zulässigkeitsbereich herausgelassen, was auch dem deutlich niedrigeren Bodenrichtwert im Vergleich zum übrigen zentralen Versorgungsbereich, vor allem entlang der Friedrichstraße, entspricht.

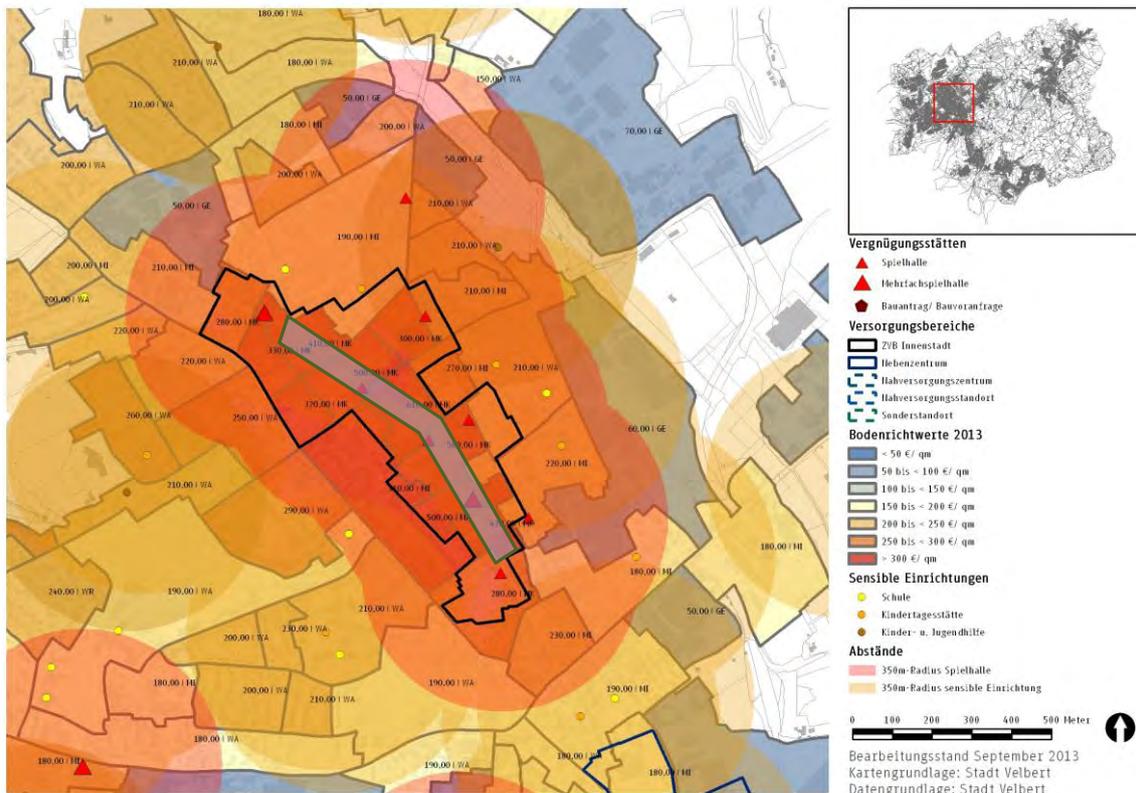
Dass durch die gewerberechtlichen Vorschriften im Zulässigkeitsbereich prima vista für Spielhallen keinerlei Ansiedlungsspielraum besteht, ist berücksichtigt worden. Einerseits dürfte der aktuelle Besatz an Spielhallen selbst an diesem städtebaulich noch robusten Standort die Grenze des städtebaulich verträglichen erreicht haben. Andererseits steht es im Ermessen der Genehmigungsbehörde, den Mindestabstand auf Grund der örtlichen Situation zu unterschreiten. Dies könnte z.B. dann der Fall sein, wenn die Sichtbarkeit/ Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum gegen Null geht und im sich Umfeld ansonsten eine weiterhin stabile städtebaulich-funktionale Situation zeigt.

Die Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind vor allem städtebaulich-funktionaler Natur, können jedoch auch gestalterischer oder sonstiger Natur sein (z.B. potenzielle Lärmbelästigung des Wohnens); unberührt bleibt dabei das eigenständig zu prüfende Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 (1) BauNVO.

⁶⁵ Vgl. dazu Stadt und Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Feb. 2008, S. 44

⁶⁶ Vgl. dazu Stadt und Handel a.a.O., S. 36f.

Karte 38: Räumlicher Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

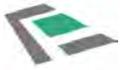


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Velbert; Kartengrundlage: Stadt Velbert

Zusätzlich zur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll eine vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauNVO dazu beitragen, die städtebaulich-funktionalen Störpotenziale, die von den Vergnügungsstätten regelmäßig ausgehen können, zu minimieren. Hier steht bzgl. des vertikalen Steuerungserfordernisses insbesondere die Sicherung der Erdgeschosszonen für den Einzelhandel und die einzelhandelsnahen Dienstleistungen im Vordergrund.

4.3.1.2 Vertikale Steuerung innerhalb des Zulässigkeitsbereichs

Die städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) gilt es anhand der vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen zu bewerten. So wird durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident.



Hinsichtlich dieser nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten hat sich in Velbert gezeigt, dass innerhalb der Geschäftslagen die größten Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros von der Erdgeschosszone ausgehen, da sie hier insbesondere funktionale Brüche erzeugen, die es auch in der robusteren Hauptgeschäftslage zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden gilt.

Zur besseren Verträglichkeit sollten die Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros daher im Zulässigkeitsbereich als Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung).

Die funktional durch innenstadttypische Nutzungen wie Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Reisebüros, Frisöre) und die für die Aufenthaltsqualität und -dauer immer wichtiger werdende Gastronomie geprägte Erdgeschosszone bleibt insbesondere für diese wichtigen und prägenden Nutzungen geschützt. Zunächst steht der Schutz der Erdgeschosszone im Vordergrund der vertikalen Steuerung. Da sich in den Geschossen ab dem zweiten Obergeschoss z.T. auch Wohnnutzungen befinden, die es zu schützen gilt, kommt auch eine Beschränkung auf die Untergeschosse und das erste Obergeschoss in Betracht.

Ebenso sind die rückwärtigen Lagen der abgegrenzten Friedrichstraße zu schützen, da sich die bestehenden Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren bzw. im Anschluss an die Friedrichstraße das Wohnen verstärkt auftritt.

4.4 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN AN SONDERSTANDORTEN

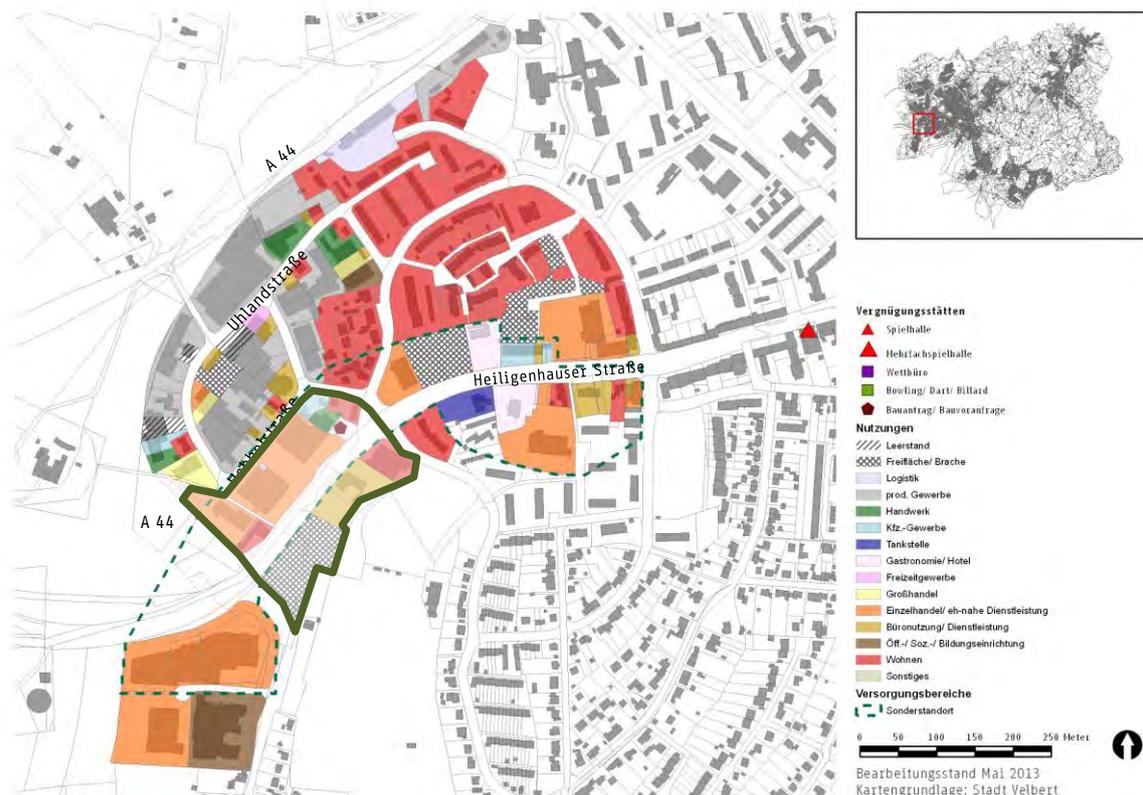
4.4.1 Sonderstandort nicht zentrenrelevanter Einzelhandel Heiligenhauser Straße

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert wurde das durch Einzelhandel geprägte Gewerbegebiet an der Heiligenhauser Straße als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft und abgegrenzt⁶⁷. Auf Grund der geringen Möglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb der innerstädtischen Versorgungsbereichs sollen diese auch außerhalb der Innenstadt ausnahmsweise zulässig sein. Da der Bereich des Sonderstandortes Heiligenhauser Straße be-

⁶⁷ Vgl. Stadt und Handel, a.a.O., S. 119ff.

reits kaum noch gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Produktion und Handwerk aufweist, ist die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Unterarten von Vergnügungsstätten städtebaulich vertretbar. Dieser Gesamtbereich weist potenziell hinreichend Möglichkeiten zur Ansiedlung verschiedener Betriebsformen auf.

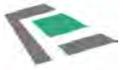
Karte 39: Zulässigkeitsbereich Sonderstandort Heiligenhauser Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage Stadt Velbert

4.5 STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN GEWERBEGEBIETEN

Auch wenn die Unterarten **Diskotheiken, Tanzlokale usw.** auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in Gewerbegebieten verträglicher sind als Spielhallen und Wettbüros, ist gutachterlich davon auszugehen, dass die „Reinheit“ der meisten Gewerbegebiete eine wichtige Standortqualität für die ansässigen und potenziell zukünftigen Betriebe darstellt. Insbesondere im Hinblick auf die Problematik bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten, die ggf. im Einzelfall zu langwierig sein kann, stellen verfügbare und bezahlbare Gewerbegrundstücke in „geordneten“ Ge-



werbegebieten ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches nicht ohne Not aufgegeben werden sollte.

Insofern sollte die Zulässigkeit räumlich und auch bzgl. der Unterarten auf den Sonderstandort Heiligenhauser Straße beschränkt werden.⁶⁸ Weiterhin können Diskotheken und Tanzlokale in Innenstadtrandlagen, an Hauptstraßen und sonstigen gewerblichen Standorten nach einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass die besonderen planungsrechtlichen Anforderungen an eine konsistente planerische Konzeption für die jeweiligen Plangebiete nicht konterkariert werden.

Im zentralen Versorgungsbereich sollten diese Unterarten der Vergnügungsstätten ebenso ausnahmsweise zulässig sein, da auch diese Nutzung zur Belebung der Innenstadt beitragen kann und gleichzeitig i.d.R. keine bodenrechtlichen Spannungen in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel usw. auslösen, da sie nicht in Konkurrenz zu diesen bzgl. der Ladenflächen treten. Andere mögliche Störungen wie z.B. Lärm, Verkehrsbelastung müssen ggf. im Rahmen einer Prüfung gemäß § 15 (1) BauN-VO gewürdigt werden.

4.6 ZUSAMMENFASSUNG DER STEUERUNGSVORSCHLÄGE

Im Einzelnen werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

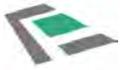
- **Spielhallen und Wettbüros** sind in dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich des zentralen Versorgungsbereichs ausnahmsweise zulässig,
 - wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone liegen (vertikale Steuerung) und
 - keine sonstigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
- **Spielhallen und Wettbüros** sind im Sonderstandort ausnahmsweise zulässig,
 - wenn sie entweder außerhalb der Erdgeschosszone liegen (vertikale Steuerung) oder
 - von der Straße nicht sichtbar sind (horizontale Steuerung).
- **Festsäle (Hochzeitsveranstaltungen, Abi-Feiern etc.)** erzeugen i.d.R. erheblichen Besucherverkehr und damit einhergehende Lärmemissionen. Hinzu können

⁶⁸ Vgl. Stadt und Handel, a.a.O., S. 120



zusätzlich Lärmemissionen durch die Veranstaltung selbst erzeugt werden. Auf Grund dieser Merkmale ist eine pauschale räumliche Zuweisung nicht möglich, allerdings sind folgende Kriterien bei der Standortsuche zu beachten:

- der Standort muss verkehrlich so gut angeschlossen sein, dass durch den Besucherverkehr keine Beeinträchtigung des Gebietes zu erwarten ist;
 - der Standort sollte möglichst auch eine hinreichende ÖV-Anbindung aufweisen (z.B. S-Bahnhaltepunkt)
 - das Gewerbegebiet muss so groß sein, dass diese Nutzung als untergeordnete Nutzung gelten kann;
 - die zu erwartenden Lärmemissionen (durch Besucher außerhalb der Veranstaltungsräume) und der Besucherverkehr (erhöhter Park-Suchverkehr) dürfen angrenzende Wohnbereiche nicht beeinträchtigen.
- **Andere Unterarten von Vergnügungsstätten** wie z.B. Diskotheken/ Tanzlokale sind auf Grund geringer Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau und ohne wesentliche sonstige Störungen (Lärm, Betriebsabläufe etc.) ausnahmsweise zulässig
 - innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
 - im Bereich des inneren Randes der Innenstadt
 - am Sonderstandort Heiligenhauser Straße und
 - nach Einzelfallprüfung an sonstigen publikumsorientierten gewerblichen Standorten.



5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Eine Gemeinde darf mit den Mitteln der Bauleitplanung keine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt⁶⁹. Für die übrigen Vergnügungsstätten dürfte auch Ähnliches gelten. Ein Totalausschluss ist somit nicht möglich. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Velbert zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Auf Grund dieses Erfordernisses sollten für eine Steuerung von Vergnügungsstätten grundsätzlich Bereiche aufgezeigt werden, in denen die in Velbert festgestellten Störpotenziale nicht zum Tragen kommen bzw. durch Feinsteuerungen minimiert werden können.

Somit ist es ein Hauptanliegen der Konzeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Velbert zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Velbert entgegensteht. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Störpotenziale ist das Ziel, städtebaulich verträgliche Standorte mit den Mitteln der Bauleitplanung definieren zu können (Feinsteuerung).

Ziele der Steuerung von Vergnügungsstätten in Velbert sind:

- Schutz der Wohnnutzungen in Wohn- und Mischgebieten (WS, WR, WA, wohngestaltete MI),
- Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten sowie
- Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

⁶⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

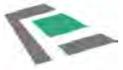


Nach der Logik der BauNVO sind Vergnügungsstätten in jeder Art und Größe nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten, bspw. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in MK, und der Verweis in Gebiete, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich⁷⁰.

In allen Gebieten der Stadt Velbert, in denen Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen zunächst begründete Zweifel an einer weiteren verträglichen Ansiedlung gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Insbesondere mit der vorgeschlagenen Steuerung von Vergnügungsstätten in einen Teilbereich des gewerblich geprägten Mischgebiets/ des Kerngebiets der Innenstadt von Velbert folgt die Konzeption der Logik der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe eine für Kerngebiete typische Nutzung darstellen (vgl. Tab. 1, Seite 12). Wie aufgezeigt, ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen am höchsten - die verbleibenden Störpotenziale können durch Instrumente der Feinsteuerung (horizontale und vertikale Steuerung) sowie durch weitere synergetische Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Anpassung der Gestaltungssatzung etc.) soweit minimiert werden, dass Vergnügungsstätten in dem definierten Teilbereich der Innenstadt von Velbert verträglich angesiedelt werden können. Zudem ist durch diese aufgezeigte Steuerungsmöglichkeit eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Gewerbegebiete) grundsätzlich nicht möglich, insbesondere wenn dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt.

⁷⁰ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



6. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

Eine Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich, wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Vergnügungsstättenkonzept 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 Velbert durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes 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 war 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 Absatz 2b zukünftig nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle 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,*

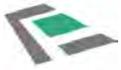
zu verhindern.“

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 bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Vergnügungsstättenkonzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Velbert sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten 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 vorhandenen Vergnügungsstätten 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 ausnahms-



weise 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 des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt mit den entsprechenden Regelungen.

Während die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt keine besonderen Herausforderungen im Grundsatz darstellen, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differenzierung nicht so umfassend ist, bedarf es für die Steuerung in der Innenstadt einer weitergehenden Betrachtung.

In dem Teilbereich der Innenstadt, in dem Vergnügungsstätten (insb. auch 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:

Vergnügungsstätten sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt.

Zusätzlich soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zur Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit die Vorhaben nur im Ober- oder Untergeschoss angesiedelt werden dürfen.

Dass es für die Steuerung der Vergnügungsstätten eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁷¹. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO ist durch die Rechtsprechung geklärt⁷², sofern die Vorgaben dafür beachtet werden. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

⁷¹ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁷² Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, 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.**