

**STEUERUNGSKONZEPT VERGNÜGUNGSSTÄTTEN FÜR DIE STADT RADEVORMWALD**

Datum: 20.11.2014

Verfasser: Dominik Geyer/Claudia Bargmann

Neumarkt 49  
50667 KölnFon 02 21.940 72-0  
Fax 02 21.940 72-18info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de**RESÜMEE**

Die wichtigsten Kernaussagen der Untersuchung „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Radevormwald“ werden nachfolgend zusammenfassend formuliert. Sie sind nach Beschlussfassung im Rat der Stadt Radevormwald als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten.

Es ist nicht zulässig, die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ aus einem Gemeindegebiet generell fernzuhalten, d. h. grundsätzlich auszuschließen. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen und so ist es erforderlich, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten. Demnach gilt es, sehr differenziert städtebauliche Gründe zu identifizieren, die für oder wider die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sind im Folgenden zwingende und unmittelbare Kriterien sowie ergänzende Kriterien zu beachten:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen,
- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen,
- Beeinträchtigung des Straßenbilds,
- Immissionskonflikte,
- Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten,
- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten,
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen,
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen,
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge,
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken.

Für die Bestimmung der Zulässigkeit in der Bauleitplanung, aber auch zur Beurteilung von Bauvoranfragen oder Bauanträgen im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann eine Matrix (Tabelle 1) als Hilfestellung dienen. Dabei ist insbesondere zwischen dem Schutz der bestehenden (Nutzungs-)Struktur und den städtebaulichen Zielen zu differenzieren, die für den jeweiligen Bereich vorgesehen sind.

Auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet wurden fünf Bereiche identifiziert, die relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Diese Suchräume in der Stadt Radevormwald erstrecken sich fast durchgehend von Osten nach

Westen (Abbildung 1). Demnach ist in folgenden Bereichen mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Vergnügungsstätten, spielhallenähnlichen Betrieben oder Wettbüros zu rechnen:

- Stadtmitte
- Industriegebiet
- Bergerhof
- Herbeck
- Wupperortschaften

Diese Standortbereiche wurden im Gutachten weiter konkretisiert und anhand ihrer städtebaulichen Konfliktlagen ausführlich bewertet. Als Ergebnis der städtebaulichen Bewertung der Suchräume ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf fast alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen.

Ziel der Stadt Radevormwald ist es, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften von Vergnügungsstätten freizuhalten. In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen werden. Da diese Gebiete somit gleichermaßen als mögliche Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten ausscheiden, besteht die einzige Möglichkeit darin, streng abgegrenzte Bereiche innerhalb der Gewerbegebiete für diese Nutzungsart zu öffnen. Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Als Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten mit Priorität I kann ein Bereich an der Dahlienstraße innerhalb des Industriegebiets definiert werden. Dieser Bereich ist bereits heute zum Teil auch durch Einzelhandel, und nicht mehr nur durch „klassische“ gewerbliche und industrielle Betriebe geprägt.

Zwei weitere Bereiche werden mit der Priorität II versehen, da diese innerhalb der vom Gesetzgeber vorgesehenen Abstandsradien um Schulen bzw. Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe liegen. Diese Abstandsregelung hatte zuletzt in einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster vom Juni 2014 keinen Bestand. Ein Zulässigkeitsbereich für kerngebietstypische Vergnügungsstätten liegt an der Uelfe-Wuppertal-Straße, nördlich des Kaufparks, auch dort besteht bereits eine Vorprägung durch Einzelhandel; ein weiterer Zulässigkeitsbereich auf dem Gelände des Gewerbeparks Dahlhausen. Dieser Bereich ist durch seine Lage und die zurzeit vorhandenen gewerblichen Mindernutzungen unempfindlich gegenüber (weiteren) Trading-Down-Prozessen. Diese Zulässigkeitsbereiche sind auf den Karten im Anhang (Abbildung 2 - 4) gekennzeichnet. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Diese Festlegung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die in der Stadt Radevormwald vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren

Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

Die Stadt Radevormwald ist bestrebt, insbesondere auf Grundlage des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des integrierten Handlungskonzepts Innenstadt, die Stadtmitte zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, besonders in den Lauflagen, vorhanden ist. Heute befinden sich die Vergnügungsstätten in der Stadtmitte von Radevormwald. In dieser zentralen Einkaufslage sollen aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

Aufgrund der hohen Wertigkeit von Gewerbe- und Industrieflächen für die wirtschaftliche Entwicklung sind Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten (sofern sie aufgrund der jeweils geltenden Bau-nutzungsverordnung zulässig sein sollten) mit Ausnahme der definierten Zulässigkeitsbereiche ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.

In den Stadtteilen Herbeck und Bergerhof wie auch in den Wupperortschaften und in allen Bereichen entlang der B229 sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. Wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die Genehmigung versagt werden. Diese Regelung soll in der Bauleitplanung verankert werden und Kriterium für die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sein.

In Gebieten, in denen eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist, kann die Versagung der entsprechenden Genehmigung nur auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 Abs. 3 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten. Da die Anwendung des § 15 BauNVO viele Unsicherheiten birgt, wird dringend empfohlen, über die verbindliche Bauleitplanung konkrete Zielvorgaben für die Flächen festzusetzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es „optimale“ Standorte für Vergnügungsstätten in Radevormwald nicht gibt. Unter Berücksichtigung der durch Vergnügungsstätten in der Regel hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen

der Stadt Radevormwald (vgl. städtebauliche Prüfmatrix) erweisen sich jedoch die oben genannten Flächen als grundsätzlich städtebaulich geeignete Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die Umsetzung der Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsempfehlungen obliegt im Weiteren der Stadt Radevormwald durch die bedarfsgerechte Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

## Anlage

Tabelle 1 Städtebauliche Prüfmatrix

| negative städtebauliche Auswirkungen bei ...     |                                                                   | ... Einzelsiedlung |                            | ... Häufung von Vergnügungsstätten |                            | ... Agglomeration mit anderen (minderwertigen) Nutzungen |                            | Gewichtung                                                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| negative Auswirkungen sind zu erwarten aufgrund: |                                                                   | Bestand            | städtebauliche Zielsetzung | Bestand                            | städtebauliche Zielsetzung | Bestand                                                  | städtebauliche Zielsetzung |                                                                                          |
| 1                                                | (Bodenrechtliche Spannungen) und Verdrängungseffekt               |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            | Zwingende und unmittelbare Kriterien                                                     |
| 2                                                | Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen               |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 3                                                | Beeinträchtigung des Straßenbildes                                |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 4                                                | Immissionskonflikte (Verkehrslärm wg. Öffnungszeiten auch nachts) |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 5                                                | Trading-Down-Prozesse in gewerblich genutzten Gebieten            |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 6                                                | Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten       |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 7                                                | Konflikte mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft            |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            | Ergänzende, mittelbare und zur Unterstützung der Argumentation heranzuziehende Kriterien |
| 8                                                | Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufsbereichen        |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 9                                                | Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge                         |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |
| 10                                               | Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken    |                    |                            |                                    |                            |                                                          |                            |                                                                                          |

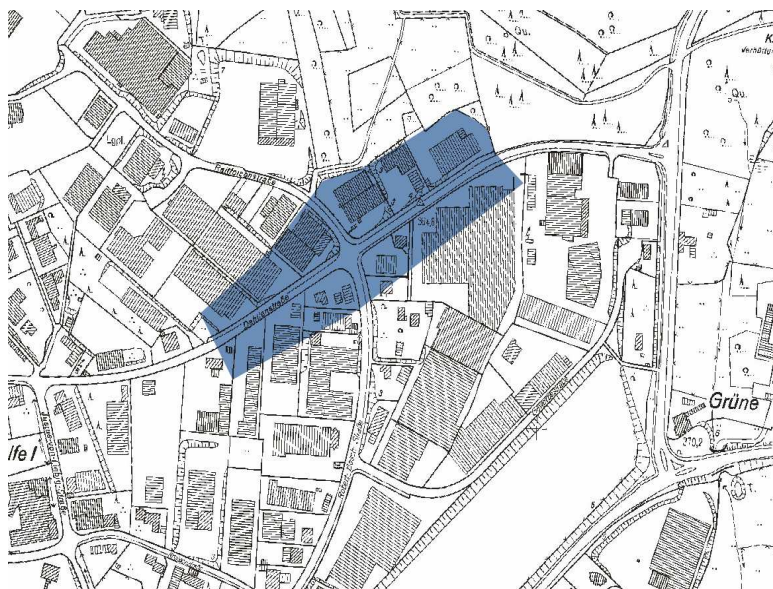
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 1 Suchräume in der Stadt Radevormwald



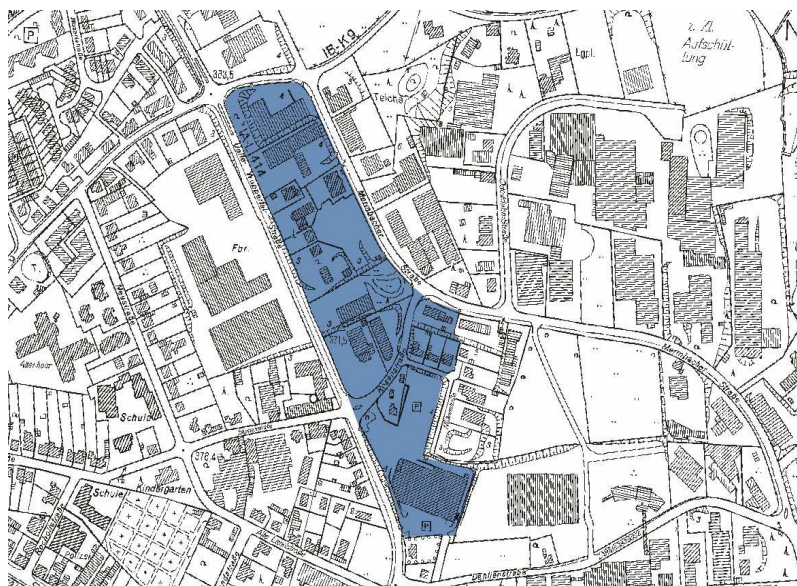
Quelle: DGK 5 Stadt Radevormwald,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 2 Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten : Dahlienstraße (Priorität I)



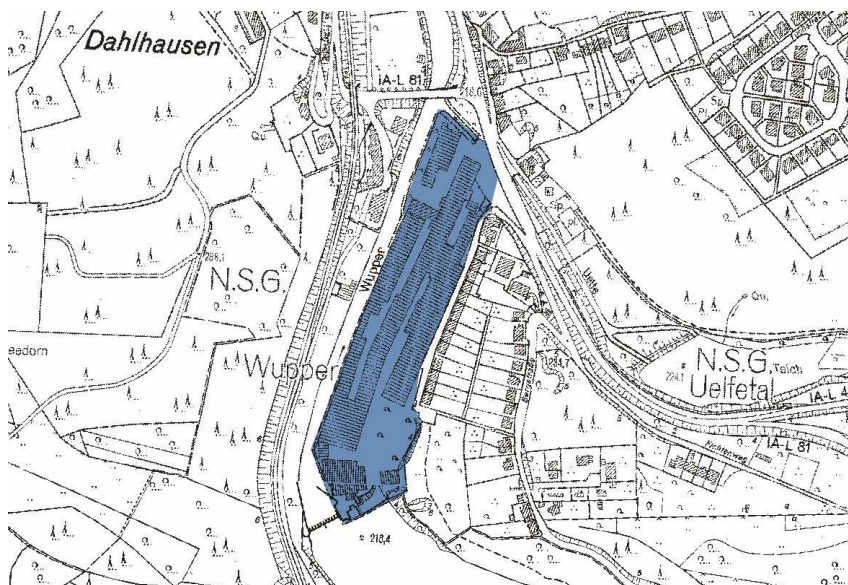
Quelle: DGK 5 Stadt Radevormwald,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 3 Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten :  
Uelfe-Wuppertal-Straße (Priorität II)



Quelle: DGK 5 Stadt Radevormwald,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 4 Vorschlag Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten :  
Ehem. HPC-Gelände - Gewerbepark Dahlhausen  
(Priorität II)



Quelle: DGK 5 Stadt Radevormwald,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH