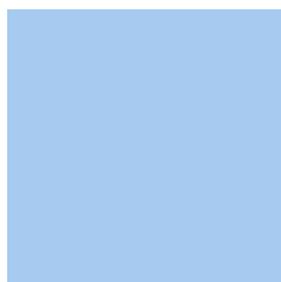
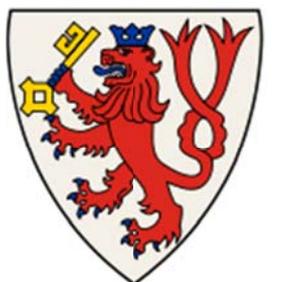




# Steuerungskonzept Vergnügungs- stätten für die Stadt Radevormwald Entwurf





# **Steuerungskonzept Vergnügungs- stätten für die Stadt Radevormwald**

Entwurf

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	1
2	PLANUNGSANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen	3
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	5
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	6
2.4	Generelle Konfliktlage	7
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	7
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETRIEBSFORMEN	9
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	9
3.2	Spiel- und Automatenhallen	10
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	12
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	13
3.5	Swinger-Clubs	13
3.6	Multiplex-Kinos	14
3.7	Festhallen	14
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	15
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	17
3.10	Billard- und Dart-Cafés	18
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	18
3.12	Freizeit-Center	19
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	20
3.14	Für Radevormwald relevante Vergnügungsstätten	20
4	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	22
5	BESTAND VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN RADEVORMWALD	26
5.1	Spielhallen	27
5.2	Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich	27
5.3	Wettbüro	31
5.4	Kurzes Resümee zur Bestandssituation	31
6	STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN	32
6.1	Instrumente	32
6.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	35
6.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	35
6.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	36
6.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	38
7	ZULÄSSIGKEITEN IN RADEVORMWALD	39
7.1	Vorbemerkung	39
7.2	Allgemeine Zulässigkeit	39
7.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	40
7.4	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	42
7.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	43
8	UNTERSUCHUNG DES STADTGEBIETS	44
8.1	Vorbemerkung	44
8.2	Stadtverträglichkeit	44



8.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	44
8.4	Standortprofile	45
8.5	Potenzielle Ansiedlungsbereiche (Suchräume)	46
9	SUCHRAUM STADTMITTE	48
9.1	Lage und Profil	48
9.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	50
9.3	Städtebauliche Bewertung	50
9.4	Zusammenfassende Bewertung	51
10	SUCHRAUM GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET	52
10.1	Lage und Profil	52
10.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	54
10.3	Städtebauliche Bewertung	55
10.4	Zusammenfassende Bewertung	55
11	SUCHRAUM BERGERHOF	57
11.1	Lage und Profil	57
11.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	57
11.3	Städtebauliche Bewertung	58
11.4	Zusammenfassende Bewertung	58
12	SUCHRAUM HERBECK	59
12.1	Lage und Profil	59
12.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	60
12.3	Städtebauliche Bewertung	60
12.4	Zusammenfassende Bewertung	60
13	SUCHRAUM WUPPERORTSCHAFTEN	61
13.1	Lage und Profil	61
13.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	62
13.3	Städtebauliche Bewertung	62
13.4	Zusammenfassende Bewertung	63
14	RESÜMEE	64

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht über Vergnügungsstätten in Radevormwald	26
Abbildung 2	Abgelehnte bzw. zurückgestellte Anfragen der letzten fünf Jahre für Vergnügungsstätten in Radevormwald	27
Abbildung 3	Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen in der Stadt Radevormwald 2002 - 2012	28
Abbildung 4	Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Radevormwald 2002 - 2012	29
Abbildung 5	Spieleraufwendungen in EUR je Einwohner der Stadt Radevormwald 2002 - 2012	30



---

Abbildung 6	Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Oberbergischen Kreis 2012	31
Abbildung 7	Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	37
Abbildung 8	Suchräume für Zulässigkeiten	47
Abbildung 9	Suchraum Stadtmitte mit zentralem Versorgungsbereich (ohne Maßstab)	48
Abbildung 10	Platzgestaltung Markt	49
Abbildung 11	Spielhalle Kaiserstraße 120	49
Abbildung 12	Wettbüro Kaiserstraße 43	50
Abbildung 13	Suchraum Gewerbe- und Industriegebiet (ohne Maßstab)	52
Abbildung 14	Fa. Gira Giersiepen an der Dahlienstraße	53
Abbildung 15	Kaufpark an der Nelkenstraße	54
Abbildung 16	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten an der Dahlienstraße (ohne Maßstab)	56
Abbildung 17	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten an der Uelfe-Wuppertal-Straße (ohne Maßstab)	56
Abbildung 18	Suchraum Bergerhof (ohne Maßstab)	57
Abbildung 19	Elberfelder Straße im Stadtteil Bergerhof	58
Abbildung 20	Suchraum Herbeck (ohne Maßstab)	59
Abbildung 21	Elberfelder Straße im Stadtteil Herbeck	59
Abbildung 22	Suchraum Wupperortschaften (ohne Maßstab)	61
Abbildung 23	Nahversorgungszentrum Wuppermarkt	62
Abbildung 24	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Gewerbepark Dahlhausen (ohne Maßstab)	63
 <b>Tabellenverzeichnis</b>		
Tabelle 1	Städtebauliche Prüfmatrix	25
Tabelle 2	Vergnügungsstätten in der Stadt Radevormwald	26
Tabelle 3	Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte	67



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

## 1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Konzept werden die Grundlagen für eine sinn- und maßvolle Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Radevormwald geschaffen. Die Herangehensweise an das Thema ist dabei sehr stark durch die rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, innerhalb derer sich die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerung der Vergnügungsstätten bewegen können. Für den Bereich der Spielhallen und Wettbüros sind zusätzlich die Regeln des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag zu berücksichtigen, die zum 1. Dezember 2012 in Kraft getreten sind.

*Herangehensweise durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt*

Fakt ist, dass die aktive Steuerung in erster Linie über die Bauleitplanung erfolgt. Ziel des Gutachtens ist es demnach, fundierte Hinweise und Handlungsempfehlungen für dieses Planungsinstrument zu geben. Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ werden allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Radevormwald bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen – auch, indem die in Rede stehenden Nutzungen gesamtstädtisch betrachtet und gestreut werden. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Radevormwald transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Sicherheit bei der Planung ihres Investitionsvorhabens. Gleichmaßen wird ein Überhandnehmen der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ verhindert.

In einem ersten Schritt werden ein Problemaufriss sowie die Aufgabenstellung dargelegt (Kap. 2). Der Handlungsbedarf wird verdeutlicht, und allgemeine Entwicklungstendenzen der Branche werden thematisiert.

*Gliederung des Konzepts*

Im Kapitel „Betriebsformen“ wird auf die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten eingegangen (Kap. 3).

Die regelmäßig mit der Einrichtung und Betreibung von Vergnügungsstätten einhergehenden Probleme und ihre rechtliche Einordnung werden in einem gesonderten Kapitel „Städtebauliche Auswirkungen“ thematisiert (Kap. 4).

Darauf aufbauend ist die Bestandssituation in Radevormwald dokumentiert. Die unterschiedlichen Stadtbereiche werden einer Bewertung unterzogen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf Einrichtungen mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit bzw. deren Ausstattungsichte gelegt. Darüber hinaus wird die Situation in der Stadt Radevormwald weiteren Referenzkommunen vergleichend gegenübergestellt (Kap. 5).

Über die Darstellung der Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wird das städtebauliche Instrumentarium erläutert. Dabei wird nach den einzelnen, bauleitplanerisch relevanten Gebietskategorien differenziert (Kap. 6).

Aus der Zusammenschau zwischen Bestandsanalyse und Regelungsmöglichkeiten werden bestimmte Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen spezifisch für die Stadt Radevormwald herausgearbeitet und zusammengefasst.

Das Kapitel „Untersuchung des Stadtgebietes“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist zum einen, dass ein planerisches Vorgehen zur Verhinderung bzw. Zulassung von Vergnügungsstätten nicht für alle Baugebiete erforderlich ist, denn der Ansiedlungsdruck lastet nur auf bestimmten Bereichen. Zum anderen sollen und dürfen Entwicklungsmöglichkeiten nur an den Orten eröffnet werden, an denen die relevanten Standortfaktoren tatsächlich vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte, an denen (aufgrund fehlender Standortfaktoren) von einer Ansiedlung nicht auszugehen ist, kämen einer Verhinderungsplanung gleich – eine Kategorie, die im Baurecht nicht zulässig ist. Die Rechtssicherheit der Planung wäre nicht gewährleistet. Die Handlungsräume müssen insoweit **realistische** Optionen für Zulässigkeitsbereiche eröffnen. Gleichzeitig werden sie dahingehend überprüft, ob mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Kap. 8).

Im Ergebnis verbleiben verschiedene Standorte, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass grundlegend mit negativen Strukturveränderungen gerechnet werden muss. Die Kapitel 9 bis 13 beinhalten die einzelnen flächenbezogenen Prüfschritte einschließlich städtebaulicher Bewertung. Für die einzelnen Teilbereiche werden darauf aufbauend entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, d. h. es wird konkret auf die flächenbezogene Steuerung eingegangen.

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse des Steuerungskonzeptes in einem Resümee zusammengefasst (Kap. 14).

## 2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

### 2.1 Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen

Die zunehmende Zahl von Ansiedlungsvorhaben von Wettbüros warf in der Stadt Radevormwald die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten bzw. Wettbüros zuzulassen bzw. zu verhindern. Da ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, sollten durch ein gesamtstädtisches Konzept Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten müssen, und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

*Planungsanlass*

Im Vorfeld der Ausführungen zum strategischen Umgang mit den Vergnügungsstätten auf Basis der Bestandsanalyse sowie der ausgesprochenen Empfehlungen ist zwingend hinzuweisen auf das nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW), das am 1. Dezember 2012 in Kraft getreten ist. Für die räumliche Steuerung von Spielhallen sind im Rahmen des Glücksspielstaatsvertrags folgende Regelungen in nordrhein-westfälisches Recht überführt:

- Spielhallen bedürfen zukünftig zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer zeitlich befristeten Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag.
- Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.
- Mehrfachspielhallen sind nicht mehr zulässig.
- Es wird ein Mindestabstand zwischen Spielhallen untereinander sowie zwischen Spielhallen und Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe von 350 m rechtlich bindend definiert.
- Zwingende Sperrzeiten zwischen 01:00 h und 06:00 h werden festgelegt.

Auch wenn diese neue Rechtslage den Umgang, insbesondere die Verhinderung von neuen Spielhallen, deutlich erleichtern wird, ist davon auszugehen, dass nach wie vor die bauleitplanerische Umsetzung des vorliegenden Steuerungskonzepts zwingend erforderlich ist. Das hat folgende Gründe:

- Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht allein durch Spielhallen. Erst das Zusammenwirken unterschiedlicher Vergnügungsstätten bzw. mit Mindernutzungen (hierzu gehören beispielsweise Wettbüros, Internetcafés, Einzelhandel mit Billigsortimenten, Imbissbetriebe u. ä.) ist geeignet, ein Standortumfeld negativ in Bewegung zu bringen. Die neue (strenge) Rechtslage bezieht sich allerdings in erster Linie auf Spielhallen. Kommunaler Regelungsbedarf ist insoweit nach wie vor erkennbar.

- Mit dem Auslaufen bestehender Genehmigungen nach fünf Jahren kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Kommune nach diesem Zeitraum spielhallenfrei ist. Grundsätzlich ist eine Spielhalle baurechtlich eine legitime Nutzung. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch auf eine Neugenehmigung, wenn die Spielhalle die Anforderungen des Glücksspielstaatsvertrags und die gewerberechtlichen Erfordernisse erfüllt und nach der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig ist. Allerdings dürften Spielhallen, die im Widerspruch zu den Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags stehen, aber bisher Bestandsschutz genossen haben, zukünftig an ihrem Standort nicht mehr genehmigungsfähig sein. Damit bietet sich den Kommunen nach wie vor die Chance, anhand von Steuerungskonzepten und Bebauungsplänen diejenigen Lagen, die frei von Spielhallen sein sollen, zu definieren.
- Es ist davon auszugehen, dass die neuen Normen beklagt werden, da sie (nach Meinung der Spielhallenbranche) die grundgesetzlich verankerte Gewerbefreiheit über Gebühr beschränken. Sollten die Klagen Erfolg haben, würde für einen bestimmten Zeitraum ein rechtliches Vakuum entstehen. Dieses kann seitens der Spielhallenbranche aber nur dann genutzt werden, wenn kommunalrechtlich (Steuerungskonzept und Bauleitplanung) keine Regelungen getroffen sind.
- Nach wie vor bleiben Spielhallen eine zulässige städtische Nutzung, sodass sich Städte und Gemeinden auch in Zukunft Gedanken darüber machen müssen, welche Standorte für die Unterbringung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet besonders geeignet sind.
- Neben den genannten Einschränkungen werden für private Wettanbieter allerdings neue Möglichkeiten eröffnet, sodass der liberalisierte Markt für Wettbüros voraussichtlich zu einer Ansiedlungsflut führen wird, wie sie nach der neuen Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingesetzt hatte. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. in Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann. Entsprechende Expansionsbestrebungen sind bereits erkennbar.

Mit der Verordnung zur Änderung der GlücksspielVO NRW vom 8. März 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2013, Nr. 8) gelten zusätzlich folgende Regelungen für Wettbüros<sup>1</sup>:

- In Wettvermittlungsstellen dürfen als Hauptgeschäft ausschließlich Sportwetten vermittelt werden. Insbesondere in einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, einer Spielbank oder einer Gast-

---

<sup>1</sup> Die Begriffe „Wettbüro“ und „Wettvermittlungsstelle“ werden im Folgenden synonym verwendet, der Unterschied zu einer „Wettannahmestelle“ wird in Kap. 3.8 dargestellt.

stätte, in der Geld- oder Warenspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit bereitgehalten werden, darf eine Wettvermittlungsstelle nicht betrieben werden (§ 20, Abs. 1).

- Die Wettvermittlungsstelle ist zur Kriminalitäts- und Suchtprävention so zu gestalten, dass sie gut einsehbar ist, das Anbringen von Sichtschutz ist verboten (§ 20, Abs. 3).
- Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettbüros darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet (§ 22, Abs. 1).

## 2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

In letzter Zeit verdichtet sich das Thema Spielhallen zunehmend in der kommunalpolitischen Diskussion. Eigentlich hatte das Themenfeld seit Ende der 90er-Jahre kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes, planungsrechtliches Einschreiten gegeben. Aber inzwischen expandiert diese Nutzungsart in starkem Maße.

*kommunalpolitische Diskussion*

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden zu Beginn des Jahres 2012 bereits 9.313 Spielhallenstandorte gezählt. Das stellt ein Plus von mehr als 18 % dar.<sup>2</sup> Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006.<sup>3</sup> Folgende wesentliche Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

*Spielverordnung 2006*

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 qm pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession
- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlusts von 60 auf 80 EUR

<sup>2</sup> Diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen.

<sup>3</sup> Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)

- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde

In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 154.201 Geräte sprunghaft angewachsen. Das ergibt eine Zunahme von immerhin ca. 13 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Plus von 18,8 % alleine in den letzten beiden Jahren von 2010 (37.649 Geldspielgeräte) bis 2012 (44.717 Geldspielgeräte) noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung erst möglich gemacht. Der monetäre Spielerverlust, der in Deutschland im Jahr 2008 im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 2.692 Mio. EUR angestiegen.<sup>4</sup>

### 2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glückspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d. h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 1.500 bis 2.000 Wettbüros. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann.<sup>5</sup> Entsprechende Expansionsbestrebungen sind erkennbar.

---

<sup>4</sup> Der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2008“; Frühjahr 2010) der Forschungsstelle für Handel – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH/Berlin beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseninhalt für ein Geldspielgerät in Spielhallen 1.801,66 EUR; in gastronomischen Betrieben 610,47 EUR. Der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde.

<sup>5</sup> In Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>).

## 2.4 Generelle Konfliktlage

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass derzeit ein starker Expansionstrend vorliegt. Dieser fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leer stehende Ladenlokale in den Innenstädten bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen gezeichnet sind und damit ausreichend Raum für die teilweise hochprofitablen Spielhallen und Wettbüros zur Verfügung steht. Kurz gesagt: Der Rückzug relevanter Innenstadtnutzungen fällt in eine Zeit starker Expansionsbestrebungen der Spielhallen- und Wettbürobranche. Offensichtlich ist, dass sich mit diesem neuen Schub an Spielhallen und Wettbüros die Situation des Einzelhandels und z. T. auch des Wohnens zunehmend verschlechtern wird. Hinzu kommt, dass durch das Verbot von Mehrfachkonzessionen an einem Spielhallenstandort (AG GlüStV NRW) voraussichtlich mit einer „Atomisierung“ der Spielhallen über das gesamte Stadtgebiet zu rechnen ist.

*der aktuelle Expansionstrend ...*

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungslagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und auch nicht die Städtebauförderprogramme ausreichend sind. Vielmehr muss zusätzlich eine eindeutige Position hinsichtlich unerwünschter Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, bezogen werden. Das kann nur über eine konsistente städtebauliche Entwicklungsplanung und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss sein, die durch Spielhallen und Wettbüros möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimage konsequent zu verhindern.

*... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen*

## 2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.<sup>6</sup>

*kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten*

Weiterhin können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe

*ausschließlich städtebauliche Kriterien*

---

<sup>6</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987, Az. 4 N 4/86: "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."

herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein.<sup>7</sup> Das ist insoweit schlüssig, als dass die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien müssen im Bauplanungsrecht unbedingt ausgeblendet bleiben.

Gegen eine allzu strenge gesamtstädtische Reglementierung von Spielhallen spricht ein wichtiger Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden Betriebe quasi eine Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen. Die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch der Betriebe, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert. Weiterhin ist zu beachten, dass Spielhallen neuen Typs seit Langem nicht mehr das negative Image haben, das vielfach mit dem Begriff „Spielhalle“ in Verbindung gebracht wird. Gerade die großen Spielhallen im gewerblichen Umfeld legen Wert auf eine attraktive Außenwirkung und haben nichts mehr mit einem überkommenen „Schmuddel-Image“ gemeinsam, das allgemein dem Nutzungstyp (noch) anhaftet. Diese neue Qualität von Spielhallen überträgt sich zwingend auch auf die städtebauliche Bewertung.

*Monopolstellung verhindern*

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Radevormwald werden demnach auf Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten begründet und festgelegt.

---

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991, Az. 4 B 80/91: "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."

### 3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

#### 3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

*städtebaulicher Begriff  
„Vergnügungsstätte“*

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Regelmäßig werden auch Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings ist der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle fließend. Aktuell umstritten ist die Fragestellung, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist (vgl. Kap. 3.8).

*Wettbüros*

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Toto-Lotto-Annahmen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind aufgrund ihres Umsatzschwerpunkts als Einzelhandelsbetriebe zu werten.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind grundsätzlich dem Einzelhandel zuzuordnen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn mehrere Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten sie dann, wenn mehr als zehn Kabinen vorgehalten oder insgesamt 200 qm Grundfläche überschritten werden.<sup>8</sup>

*Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte*

Ansonsten sind Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte als Einzelhandelsnutzung anzusehen, und eine Reglementierung ist über den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich. Gleichmaßen ist es allerdings möglich, Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte bzw. Sexshops klar zu definieren und die Zulässigkeiten über den entsprechenden Ausschluss separat zu steuern. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Diese Gründe müssen sich nicht ausschließlich auf Trading-Down-Effekte bzw. die Verdrängung anderer Ladenlokale beziehen, vielmehr können auch Konflikte zu bestehender Wohnfunktion angeführt werden.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 12. Aufl., § 4a BauNVO, Rn. 22.21 und Rn. 23.82; §7 BauNVO, Rn. 7.4.

<sup>9</sup> OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarets und Kleinkunsthörsäle (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind.<sup>10</sup>

Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.

*Bordelle*

Allgemein können Vergnügungsstätten einerseits die Innenstädte attraktivieren und beleben, andererseits auch Konflikte und Probleme durch eine generelle Unverträglichkeit an einem Standort oder durch Massierung und Konzentration auslösen. Grundsätzlich gilt, dass die städtebaulichen Problemwirkungen von Vergnügungsstätten im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Ballung beurteilt werden müssen.

*Restriktionen und Potenziale*

Bei der folgenden Bewertung der unterschiedlichen Betriebsformen wird auf eine typisierende Betrachtung zurückgegriffen, die nicht immer Rückschlüsse auf die regelmäßigen städtebaulichen Auswirkungen zulässt. Die Übergänge zwischen den Betriebstypen sind meist fließend, und es ist schwer, nachvollziehbar zu begründen, ob z. B. eine Einrichtung von 240 qm Grundfläche mit nur vier Geldspielautomaten, aber Bewirtung und Ausstattung mit Tischen inkl. Sitzgelegenheiten als Spielhalle zu werten ist. Insoweit wird es immer eine Grauzone geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten ist (vgl. Kap. 3.11).

### 3.2 Spiel- und Automatenhallen

Als Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff „Spielhalle“ bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbstständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

<sup>10</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen.<sup>11</sup> Durch das neue nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag und dem dort enthaltenen Verbot von Mehrfachspielhallen ist die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen fast hinfällig geworden.

*planungsrechtliche Differenzierung*

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet.<sup>12</sup> Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22.00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis – auch mit weiteren Anfahrten – ausgerichtet sind.

*kerngebietstypische Spielhallen*

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Das bedeutet, die Nutzflächen reichen bis zu ca. 100 qm und bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht an Geldspielgeräten und während einer begrenzten Öffnungszeit, in der Regel bis 22.00 Uhr, ausnahmsweise bis 23.00 Uhr.

*mischgebietsverträgliche Spielhallen*

Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Spielhallen, aber auch Vergnügungsstätten allgemein einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Spielhallen zu. Hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen der Kerngebiete angesiedelt und in innerstädtischen Mischgebieten vorhanden, seltener in Wohngebieten – höchstens aufgrund des Bestandsschutzes – zu finden. Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte als potentiell problematisch zu benennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucherschaft so-

*Standortkonflikte*

<sup>11</sup> Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO '90 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen.

<sup>12</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

wie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds durch die Gestaltung der Spielhallen hängt von der Umgebung ab. Häufig werden die aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schau- fensterscheiben bemängelt, da die Laufwegen, d. h. die Schaufenster- front und damit der Kundenstrom, unterbrochen werden. Spielhal- len wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper.

*Spielhallen als Fremdkörper*

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sogenannten zweiten Lagen und führen damit einen Qualitäts- verlust der Einkaufsstrassen und -zonen herbei. Das kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss- Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bishe- rige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

*Verdrängung der Geschäftsnutzung*

Allerdings kann der Begriff „Spielhalle“ hinsichtlich seiner Betriebs- typologie und seiner städtebaulichen Wirkung weiter differenziert werden. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein durch- aus belebendes Element der Innenstadt sein. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen auch positiv bewertet werden.

*Freizeit-Center*

### **3.3 Nachtlokale jeglicher Art, Vorfür- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist**

Angebote von Videokabinen, Sexkinos und -shows befinden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar mit den Auswirkungen von Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung sol- cher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den so- genannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv ge- staltet, in den teuren Einkaufslagen dagegen zurückhaltender. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnü- gungsnutzungen kann eine Verdrängung des traditionellen Einzel- handels und somit ein Trading-Down-Effekt entstehen.

*städtebauliche Konflikte*

Eine weitere Negativwirkung der Sex- und Pornobetriebe ist die Ver- letzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Das hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar an- grenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen.

*Negativ-Image*

### 3.4 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind meistens für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist.<sup>13</sup>

Nicht kerngebietstypisch ist z. B. eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Diskotheken zu. Auch hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Konflikte sind vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

*städtebauliche Konflikte*

Lokale bzw. Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z. B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.

### 3.5 Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in der sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

Das Konfliktpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgen. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nachtstunden, ergeben sich Konflikte.

*städtebauliche Konflikte*

Auch bei Swinger-Clubs ist, wie bei (erotischen) Nachtlokalen, die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen, zu berücksichtigen.

---

<sup>13</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

### 3.6 Multiplex-Kinos

Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen definiert. Gastronomie sowie andere dienstleistungsbezogene Nutzungen ergänzen das Angebot.

Multiplex-Kinos befinden sich im Regelfall in zentraler Innenstadtlage, an deren Rand oder in der Peripherie von Großstädten.

Die städtebauliche Konfliktlage ergibt sich in erster Linie durch den Individualverkehr, der regelmäßig durch ein Multiplex-Kino ausgelöst wird. Das ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und es dadurch besonders in den Abendstunden (auch nach 22.00 Uhr) zu einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr kommt.

Multiplex-Kinos sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, die nur in Kerngebieten und in Sondergebieten (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind.

### 3.7 Festhallen

Die planungsrechtliche Beurteilung von Festhallen ist mit Unsicherheiten behaftet, da es insbesondere auf die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, ihren Störfaktor und damit städtebaulich negative Auswirkungen ankommt. Eine pauschale Bewertung einer Festhalle als Vergnügungsstätte kann demnach nicht vorgenommen werden.

Gleichwohl hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe hierzu in einem Urteil vom 11. August 2010 festgestellt:

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“<sup>14</sup>

Das Gericht kommt in seinem Urteil zu dem Schluss, dass eine Festhalle mit dem genannten Profil (im vorliegenden Fall für türkisch-kurdische Hochzeitsveranstaltungen) aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu werten ist.

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausge-

---

<sup>14</sup> vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09

führt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“<sup>15</sup>

Nachvollziehbar ist diese Meinung insoweit, als die allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden Veranstaltungshalle in einem Kerngebiet in aller Regel am erforderlichen Stellplatznachweis und den Flächenverfügbarkeiten scheitern dürfte. Auch ist zweifelhaft, ob diese Nutzung tatsächlich als kerngebietstypisch zu werten ist, da es keine Standortanforderungen, Synergien und Abhängigkeiten zu den weiteren, in Kerngebieten zulässigen Nutzungen gibt. Vielmehr würde eine entsprechende Festhalle in einem typischen Kerngebiet (z. B. zentraler Innenstadtbereich) faktisch als Fremdkörper wahrgenommen. Die Feststellung, eine Festhalle (für große Hochzeitsfeiern) sei kerngebietstypisch, geht insoweit an der Realität vorbei.

Trotz dieser widersprüchlichen Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung zu verweisen; d. h. Festhallen für groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien der BauNVO zulässig.

### 3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

Wettbüros sind in der Regel Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-)Ergebnisse abgeschlossen werden.

*planungsrechtliche Einstufung  
Wettbüros*

Ein Problem ist aktuell in der Abgrenzung der Wettbüros von reinen Wettannahmestellen zu sehen. Das VG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 10. März 2009 über den Antrag eines Sportwetten-Büro-Betreibers entschieden, mit dem dieser sich gegen die vom Bauamt ausgesprochene Nutzungsuntersagung samt Androhung des Zwangsmittels wendete. Das Gericht hat dem Antrag teilweise stattgegeben.

Es war nicht zu klären, ob die Nutzung der Räumlichkeiten als Wettannahmestelle materiell baurechtswidrig ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die Nutzungsart "Wettannahmestelle" keinen feststehenden Betriebstyp beschreibt und keiner der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet werden kann. Ob eine Wettannahmestelle eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne ist, kann demnach nur jeweils im konkreten Fall geprüft werden. Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu

---

<sup>15</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008

einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kund- und Besucherschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert.

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten“.<sup>16</sup> Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“.<sup>17</sup>

Dem steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008 gegenüber, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.<sup>18</sup>

Damit ist die planungsrechtliche Definition von Wettbüros mit Unsicherheiten behaftet. Entsprechend sollten Wettbüros nicht allein unter der Überschrift „Vergnügungsstätte“ subsumiert werden. Der Ausschluss bei städtebaulicher Unverträglichkeit ist separat zu formulieren.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Toto-Lotto-Aannahmestellen (z. B. Kioske) – auch wenn hier das Glücksspiel eine Rolle spielt – definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen. Diese Einrichtungen unterscheiden sich deutlich von privaten Wettbüros, insbesondere hinsichtlich der kommerziellen Unterhaltung und der Aufenthaltsmöglichkeiten.

Dem Thema „Wettbüros“ kommt aus aktuellem Anlass auch eine weitere Bedeutung zu: Mit der Rechtsprechung des EuGH vom 8. September 2010 wurde das staatliche Glücksspielmonopol in Deutschland mit sofortiger Wirkung aufgehoben. Wettbüros, die bis dato am Rande der Legalität betrieben wurden, sind nunmehr sanktioniert. Damit ist zu erwarten, dass Betreiber, die sich aufgrund der unsicheren Rechtslage bisher in ihren Expansionsbestrebungen zurückgehalten haben, nunmehr weiter ausbreiten. Es besteht die Gefahr, dass mit dem Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols eine ähnlich inflationäre Ausbreitung von Wettbüros entsteht, wie sie nach der Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingetreten war.

*wichtig:  
Wettbüros bei städtebaulicher  
Unverträglichkeit immer separat  
aufführen und begründen!*

*Toto-Lotto-Aannahmestellen  
sind keine Vergnügungsstätten*

*Wegfall des staatlichen  
Glücksspielmonopols*

<sup>16</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 1. Febr. 2007, 8 S 2606/06

<sup>17</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 14. April 2011 8 B 10278/11

<sup>18</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25. August 2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06

Entsprechend wird dringend empfohlen, in der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen, dass Wettbüros als Vergnügungsstätten gewertet werden. Dafür sollte, in Anlehnung an den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, eine begriffliche und inhaltliche Trennung von Wettbüros und Wettannahmestellen vorgenommen werden. Bei einer beabsichtigten Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Spielhallen sollten grundsätzlich auch Wettbüros benannt werden.

### 3.9 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungsstätten zählt. Vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar.<sup>19</sup> Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

Im Hinblick auf die Nutzung „Wohnen“ gilt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störungen mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind. Planungsrechtlich sind diese Vorhaben deshalb in Wohngebieten unzulässig.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Bordelle in Mischgebieten, dennoch sind in der Rechtsprechung auch Ausnahmen denkbar.<sup>20</sup> Bordellartige Betriebe/Wohnungsprostitution können in einem Mischgebiet nur bei konkreten Störungen untersagt werden.<sup>21</sup> Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe, wenn sie nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht explizit ausgeschlossen sind, in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig sind – und zwar unabhängig von der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. In Mischgebieten sind die jeweilige Prägung (Schwerpunkt Wohnen oder Schwerpunkt Gewerbe) sowie die Art des Betriebs maßgeblich. Eine individuelle Prüfung ist erforderlich.

---

<sup>19</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff, 10. Auflage 2002

<sup>20</sup> vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 09. April 2003 – 2 S 5.03; Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Untersuchung „Auswirkungen des Prostitutionsgesetzes“, Abschlussbericht 2005, Kap. II, 3.1 Baurecht, insbesondere Kap. 3.1.2.1 Rechtsprechung

<sup>21</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 05. März 2002 – 8 S 606/02

### 3.10 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügungssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem sportlichen überwiegt.<sup>22</sup>

Die Charakteristik der Billard- und Dart-Cafés ist umstritten, insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen, weil einerseits das zusätzliche Angebot, insbesondere für Jugendliche, positiv zu bewerten ist, da es zu einer Belebung der Innenstadt führt, andererseits aber Probleme bei einer Konzentration solcher Anlagen bestehen.

### 3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

Es handelt sich hierbei um Betriebe, die primär als Gaststätten genehmigt sind, deren faktische Nutzung aber jeweils als Vergnügungsstätte zu werten ist. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe, (z. B. Internet-Café) sind mit denen konventioneller Spielhallen vergleichbar.

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“.<sup>23</sup>

Die gastronomische Nutzung muss demnach zwingend im Vordergrund des Betriebs stehen. Wenn allerdings drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sowie weitere Unterhaltungen wie z. B. Billard, Dart, Flipper, Großbildleinwand für Sportübertragungen etc. und darüber hinaus noch Wetten (i. d. R. illegale Sportwetten) angeboten werden, ist davon auszugehen, dass sich die originäre Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ in Richtung Vergnügungsstätte verschiebt. Das ist darüber hinausgehend insbesondere dann der Fall, wenn Getränke nur über Automaten bezogen werden können und/oder keine selbst zubereiteten Speisen angeboten werden. Un-

<sup>22</sup> vgl. BayObLG, Beschl. v. 24. Februar 1992 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

<sup>23</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 2 BauNVO, Rdnr. 13

ter diesen Voraussetzungen kann die gastronomische Nutzung keinen Vorrang im Betriebskonzept einnehmen. Der Betrieb wäre dann planungsrechtlich nicht mehr nach den Zulässigkeitskriterien für Schank- und Speisewirtschaften, sondern vielmehr als Vergnügungsstätte zu genehmigen. Darüber hinaus wäre eine besondere Genehmigung nach der Gewerbeordnung erforderlich. Insgesamt ist zur Bewertung demnach das jeweils offensichtlich erkennbare Betriebskonzept in den Blick zu nehmen.

Allerdings ist die planungsrechtliche Einschätzung, welche Nutzung im Vordergrund des jeweiligen Betriebs steht, oft mit Unsicherheiten behaftet. Insoweit sollte, wenn nicht genehmigte Geldspielgeräte aufgestellt sind oder illegal Wetten angenommen werden, eine Reglementierung dieser Nutzungen in erster Linie ordnungsbehördlich erfolgen. Erst wenn offensichtlich ist, dass ein vorgeblicher Gastronomiebetrieb den Nutzungsschwerpunkt einer Vergnügungsstätte hat, kann und soll eine planungsrechtlich basierte Nutzungsuntersagung erfolgen.

### 3.12 Freizeit-Center

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt, wenn Konflikte und Probleme durch die genannten generellen Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch eine sinn- und maßvolle Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können solche Probleme vermieden werden. Dann können Vergnügungsstätten durchaus ein belebendes Element der Innenstadt sein. Sie bieten als Freizeiteinrichtungen auch Nischen für soziale Kontakte. In den letzten Jahren – im Zeitalter des Internets – wird immer häufiger ein neuer Typus von Vergnügungsstätte beobachtet, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen, aber auch Spielmöglichkeiten vorhalten und meist aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind.

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend sein – besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen positiv bewertet werden. Entsprechend soll in der Bauleitplanung kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungs-

*Spielhallen modernen Typs wirken nicht per se negativ auf das städtebauliche Umfeld*

stätten respektive Spielhallen formuliert werden. Vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) stadtverträglich sind und welche nicht.

### 3.13 Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach zählen Bowling-Center als selbstständige Anlagen nicht zu den Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden.

Anders verhält es sich, wenn in einem Bowling-Center oder einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z. B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals, Großbildleinwand oder Unterhaltungsspielautomaten in einer Größenordnung, die über die in einer Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgeht (max. drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten). In diesem Fall ist ein Bowling-Center durchaus als Vergnügungsstätte zu werten. Gleichwohl hat ein Bowling-Center als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Es wirkt vielmehr als Freizeit-Center und kann geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen bzw. beeinträchtigen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext.

### 3.14 Für Radevormwald relevante Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Aussagen des vorliegenden Gutachtens ist darauf zu verweisen, dass Tanzlokale und Diskotheken sowie die Multiplex-Kinos regelmäßig einer grundlegend anderen Bewertung zu unterziehen sind als die weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Entwicklungsbereiche für ein Multiplex-Kino, aber auch für Diskotheken, lassen sich nicht generalisierend für das Stadtgebiet von Radevormwald definieren, da diese Nutzungen sich in einer Stadt der Größenordnung von Radevormwald nur vereinzelt ansiedeln. In der Standortauswahl greifen der Immissionsschutz und die Flächenverfügbarkeit sehr viel restriktiver als die sonstigen städtebaulichen Kriterien. Insoweit bleiben diese Nutzungsunterarten in den planerischen Aussagen ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann und soll.

Im vorliegenden Konzept beziehen sich demnach die Aussagen im Schwerpunkt auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf die Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei Antragstellung von Vergnügungsstätten eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

#### 4 Städtebauliche Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Aufgaben der Bauleitplanung im Rahmen der sittlichen Neutralität ausschließlich auf städtebauliche Belange beschränkt, z. B. ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten (aber auch Bordellbetrieben) aufgrund eines reinen Imageverlusts, ohne bodenrelevante Auswirkungen, nicht gerechtfertigt. Auch der Schutz vor dem Suchtpotenzial, das durch Spielhallen ausgelöst wird, darf in der Bewertung keine Rolle spielen.

*sittliche Neutralität der Bauleitplanung*

Weiterhin können Nutzungen aus einem Gemeindegebiet nicht generell ferngehalten, also grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen, d. h. eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen.

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 unterschieden:

*Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen*

*zwingende und unmittelbare Kriterien*

Die in den Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i. d. R. allgemein zulässigen Vergnügungsstätten können dazu führen, dass durch Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen) und Wettbüros, die oftmals – auch dank längerer Öffnungszeiten – höhere Mieten zahlen können, der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird.

*Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen*

Es kann bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Eine Niveauabsenkung kann durch Spielhallen und Wettbüros auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon-/Internetläden hervorgerufen oder verstärkt werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Das kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den sogenannten Trading-Down-Effekt.

*Beeinträchtigung des Straßenbilds*

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schau-seiten i. d. R. durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros

kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

#### *Immissionskonflikte*

Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Vergnügungstätten sind zu erwarten. Da die Öffnungszeiten von Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken) regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt im Freien zur Störung der Nachtruhe führen.

#### *Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten*

Die Profilbildung eines Gewerbegebiets beinhaltet im Wesentlichen die standortspezifische Typisierung für gleichwertige Unternehmen, die damit von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können. Mit der Ansiedlung, beispielsweise einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche, kann der Standort negativ geprägt werden. Hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen würden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse können die Folge sein. Zudem ist zu beachten, dass in der Stadt Radevormwald aufgrund der topografischen Lage ein spezifischer Mangel an verfügbaren GE/GI-Flächen herrscht.

#### *Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten*

Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab. Im Standortwettbewerb um Unternehmen sind die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Spielhallen oder auch Wettbüros erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

#### *Konflikte mit sensiblen Nutzungen*

Nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. kirchliche Einrichtungen, Schulen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Das kann sich beispielsweise dadurch äußern, dass in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen die Anmeldezahlen aufgrund des negativ geprägten städtebaulichen Umfelds zurückgehen.

#### *Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen*

Spielhallen für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und Wettbüros haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen Fremd-

*ergänzende Kriterien*

körper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden „tote Zonen“ in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

#### *Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge*

Die Klientel von Spielhallen und Wettbüros unterscheidet sich i. d. R. von den sonstigen Innenstadtbesuchern. Spielhallen werden vorrangig in den Abendstunden aufgesucht, und Kopplungen sowie Synergien mit angrenzendem Geschäftsbesatz entstehen nicht. Die Spielhallen sind demnach Fremdkörper im innerstädtischen Nutzungsgefüge, insbesondere in den Bereichen, in denen der Einzelhandel dominiert.

#### *Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken*

Die Wohnnutzung ist eine wichtige innerstädtische Funktion, die sich in der Vergangenheit zunehmend aus den zentralen Bereichen zurückgezogen hat. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Faktor, auch, um einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen und Wettbüros stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere, wenn sie sich in Stadtbereichen häufen, in denen in den Obergeschossen eine durchgehende Wohnfunktion vorherrscht.

Um den genannten Tendenzen entgegenzutreten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, sollen durch die Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel haben, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, umfassend zu regeln. Diese Festsetzungen sollen Nutzungen verhindern, wenn städtebauliche Gründe gegen die Ansiedlung sprechen.

*Bauleitplanung*

Für die Bestimmung der Zulässigkeit in der Bauleitplanung kann die folgende Matrix 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. Die Ziele sollten sich nicht allein auf eine allgemeine Absichtserklärung zur künftigen Entwicklung stützen, sondern müssen konzeptionell vorbereitet und durch politischen Beschluss manifestiert sein.

*städttebauliche Prüfmatrix*

Im Grundsatz kann nur für den Fall, dass keines der dargestellten, dunkelblau hinterlegten, Felder zutrifft, die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit in den Bebauungsplan übernommen werden. Die hellblau hinterlegten Felder können weiterhin zur Unterstützung der Argumentation herangezogen werden.



Tabelle 1 Städtebauliche Prüfmatrix

negative städtebauliche Auswirkungen bei ...		... Einzelansiedlung		... Häufung von Vergnügungsstätten		... Agglomeration mit anderen (minderwertigen) Nutzungen		Gewichtung
		Bestand	städtebauliche Zielsetzung	Bestand	städtebauliche Zielsetzung	Bestand	städtebauliche Zielsetzung	
negative Auswirkungen sind zu erwarten aufgrund:								
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	Unterbrechnung 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

Die dargestellte Matrix ist primär als Hilfestellung für die Arbeit in der Bauleitplanung zu verstehen, kann aber gleichermaßen zur Beurteilung von Bauvoranfragen oder Bauanträgen im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. in Gewerbegebieten) herangezogen werden. Für die Bauordnung ist nur die jeweils linke (Bestands-)Spalte relevant, während in der Stadtplanung auch die jeweiligen Ziele in der städtebaulichen Bewertung heranzuziehen sind.

## 5 Bestand von Vergnügungsstätten in Radevormwald

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im September 2014 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Radevormwald durchgeführt.

Bei dieser Bestandsaufnahme konnten als Vergnügungsstätten eine Spielhalle und ein Wettbüro erfasst werden. In sämtlichen anderen Kategorien sind keine Vergnügungsstätten in Radevormwald vorhanden.

Abbildung 1 Übersicht über Vergnügungsstätten in Radevormwald



Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, August 2014

Tabelle 2 Vergnügungsstätten in der Stadt Radevormwald

Kartenummer und Name/Betreiber der Vergnügungsstätte	Standort	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Lage	Im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten m. Geldgewinnmöglichkeit
S Spielkiste – SFW Organisations- und Unternehmensberatung	Kaiserstraße 120	Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen	Innenstadt	ja	12
W Tipico	Kaiserstraße 43	Einzelhandel, Gewerbe	Innenstadt	ja	-

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den letzten fünf Jahren wurden in der Stadt Radevormwald zahlreiche Bauvoranfragen oder beabsichtigte Nutzungsänderungen für Vergnügungsstätten (vier Spielhallen, zwei Wettbüros) abschlägig

beschieden bzw. zurückgestellt. Abbildung 2 zeigt die Standorte, für die Anfragen bei der Stadt Radevormwald eingingen.

**Abbildung 2** Abgelehnte bzw. zurückgestellte Anfragen der letzten fünf Jahre für Vergnügungsstätten in Radevormwald



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, August 2014

## 5.1 Spielhallen

In der Stadt Radevormwald gibt zum Erhebungszeitpunkt im September 2014 eine Spielhalle an der Kaiserstraße mit einer Konzession, die insgesamt 12 Geldspielgeräte beinhaltet. In Nordrhein-Westfalen liegt der durchschnittliche Besatz bei 16,8 Geldspielgeräten und 1,62 Konzessionen je Spielhallenstandort.<sup>24</sup> Dass der Wert in Radevormwald unter dem NRW-Durchschnittswert liegt, hat seine Begründung darin, dass die Spielhalle nur über eine Konzession verfügt und deshalb nicht mehr als 12 Geldspielgeräte aufstellen kann.

## 5.2 Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich

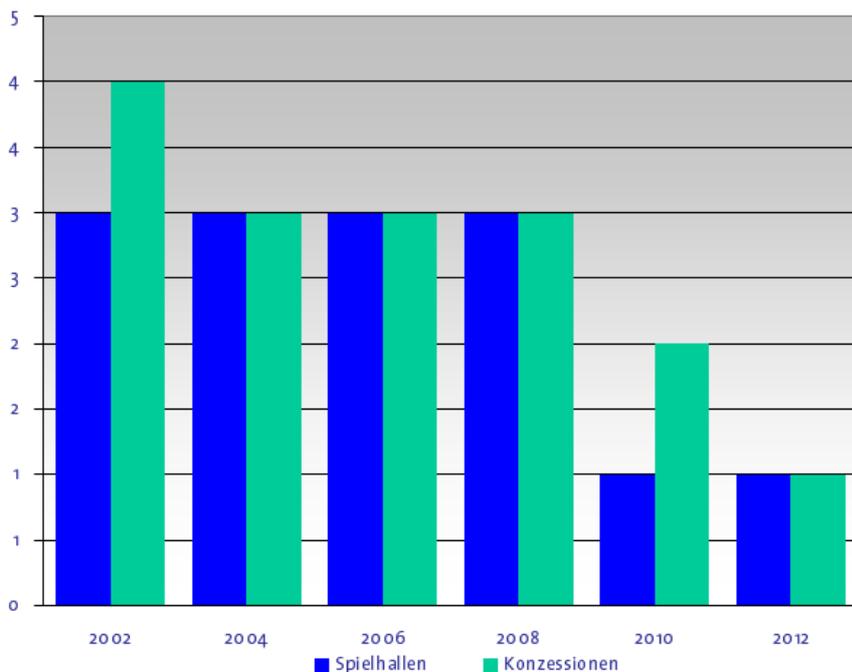
Um den Spielhallenbesatz auch zwischen Kommunen vergleichen zu können, wird im Folgenden von den Zahlen der Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW ausgegangen.

---

<sup>24</sup> Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland 2012, Stand: 1. Januar 2012, 11. aktualisierte Auflage, Jürgen Trümper/Christiane Heimmann, Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. Juni 2012

Die Entwicklung in Radevormwald verläuft entgegen dem landesweiten Trend: während in nordrhein-westfälischen Kommunen die Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich gestiegen ist, hat sich in Radevormwald die Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen auf je eine reduziert.

Abbildung 3 Anzahl der Spielhallen und der Konzessionen in der Stadt Radevormwald 2002 - 2012

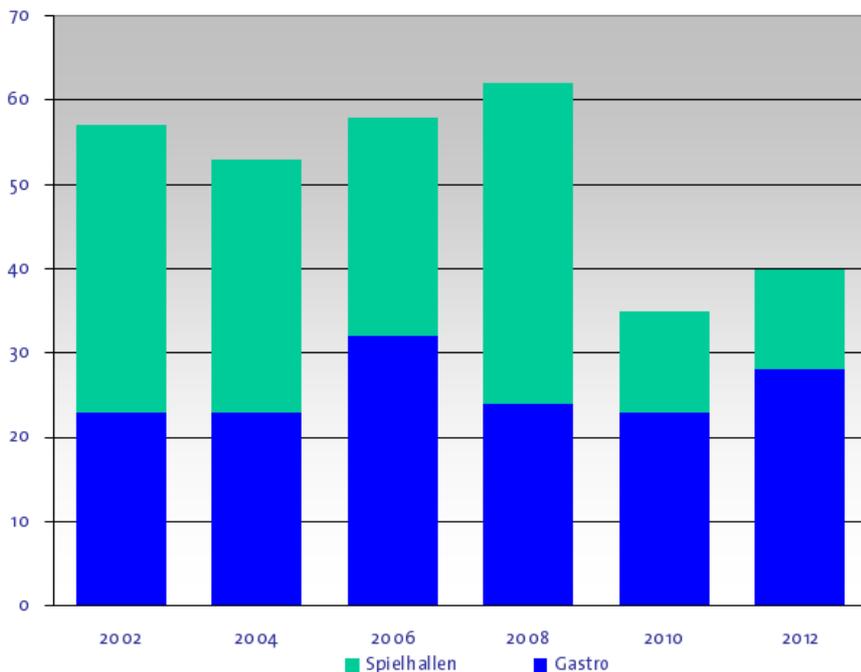


Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2014,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den letzten 10 Jahren hat sich in Nordrhein-Westfalen die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen um 64,1 % erhöht. In Radevormwald ist entgegen der Trendentwicklung im gleichen Zeitraum der Bestand an Geldspielgeräten in Spielhallen um 35,3 % gesunken!

Leicht erhöht, wenn auch auf niedrigem Niveau, hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte in der Gastronomie: Von 23 Geldspielgeräten im Jahr 2002 auf 28 Geldspielgeräte im Jahr 2012. Nach Auskunft der Stadt Radevormwald setzt sich diese Entwicklung auch in 2014 fort, denn zwischenzeitlich wurden 32 Geldspielgeräte in Gaststätten erfasst. Dieses Ausweichen der Spieler auf die Gastronomie ist eine „Radevormwald-spezifische“ Erscheinung, denn aufgrund der stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch aufgrund des Gaststätten-Sterbens der sogenannten Eckkneipen ist in Nordrhein-Westfalen ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Geldspielgeräte in der Gastronomie zu verzeichnen.

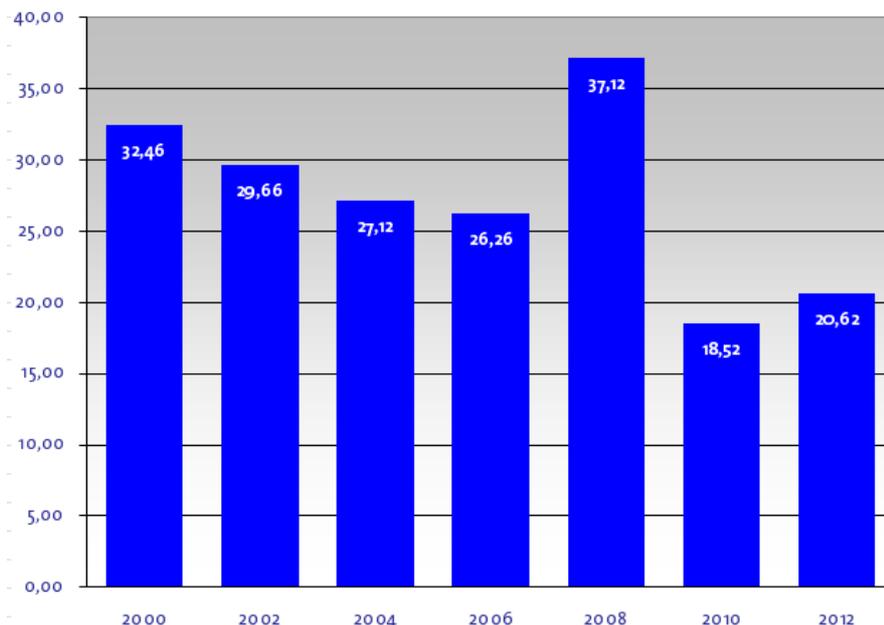
Abbildung 4 Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Radevormwald 2002 - 2012



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2014,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte ermöglichen deutliche Steigerungen bei den sogenannten Spieleraufwendungen, das ist jene Summe, die Menschen an Automaten in Gaststätten oder Spielhallen verlieren. Diese Spieleraufwendungen, die mit dem Kassinhalt der Geldspielgeräte gleichzusetzen sind, stiegen im Jahr 2008 aufgrund der dann höchsten Anzahl von Geldspielgeräten in Spielhallen auf insgesamt EUR 889.822. Durch den Wegfall von Konzessionen und Spielhallen bis zum Jahr 2010 brachen die Spieleraufwendungen auf den bisherigen Tiefststand von EUR 427.928 ein, das bedeutet ein Minus von fast 52 %. Durch die leicht gestiegene Anzahl der Geldspielgeräte in der Gastronomie sind auch die Spieleraufwendungen bis zum Jahr 2012 entsprechend wieder gestiegen, und zwar auf EUR 464.557. Das bedeutet, dass im Jahr 2012 jeder Einwohner von Radevormwald durchschnittlich EUR 20,62 an Geldspielgeräten verspielt hat.

Abbildung 5 Spieleraufwendungen in EUR je Einwohner der Stadt Radevormwald 2002 - 2012



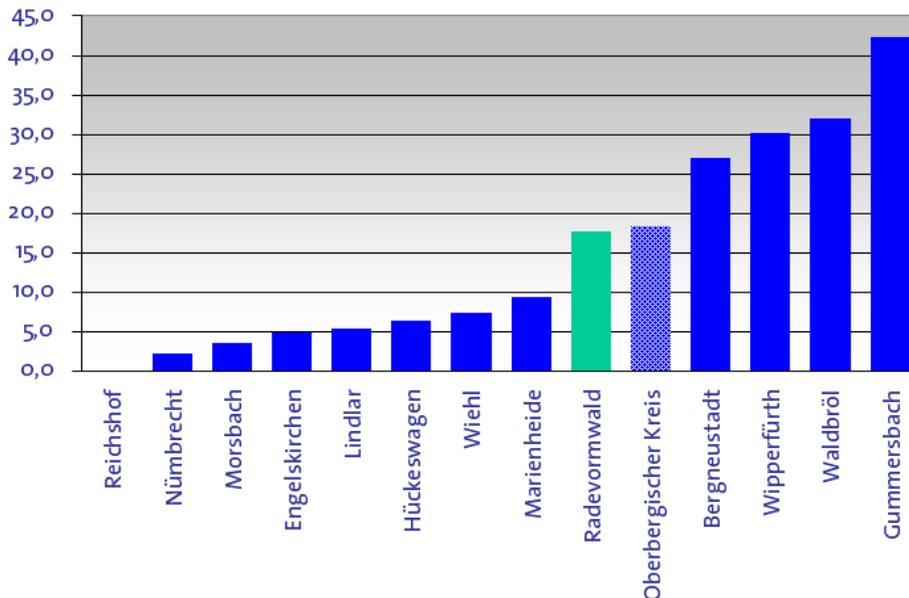
Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2014,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Um einen kommunalen Vergleich im Oberbergischen Kreis zu ermöglichen, unabhängig von der eigentlichen Ortsgröße, wird für das Jahr 2012 die Anzahl der Geldspielgeräte (Summe der Geräte in Spielhallen und in der Gastronomie) je 10.000 Einwohner für die Kommunen im Kreis gegenübergestellt.

Im Oberbergischen Kreis insgesamt liegt der durchschnittliche Besitz bei 18,3 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner. Die Stadt Radevormwald liegt mit 17,8 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner nur leicht unter diesem Vergleichswert und bei einer Betrachtung aller Kommunen also fast genau im Mittelfeld. Der nordrhein-westfälische Vergleichswert liegt derzeit knapp über 25 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner.

In absoluten Zahlen gesehen sieht das Bild allerdings etwas verändert aus: Die Stadt Radevormwald belegt mit 40 Geldspielgeräten im Oberbergischen Kreis den fünften Platz; werden nur die Geldspielgeräte in der Gastronomie betrachtet, sogar den zweiten Rang nach der Stadt Gummersbach.

Abbildung 6 Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Oberbergischen Kreis 2012



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Jansen GmbH

### 5.3 Wettbüro

In der Stadt Radevormwald existiert ein Wettbüro der Fa. Tipico im Objekt Kaiserstraße 43. Eine Bauanfrage für ein anderes Wettbüro an der Kaiserstraße wurde nach § 15 BauGB zurückgestellt, eine weitere Anfrage aufgrund planungsrechtlicher Unzulässigkeit abgelehnt.

### 5.4 Kurzes Resümee zur Bestandssituation

In der Erhebung zeigt sich, dass sich in der Stadt Radevormwald der Regelungsbedarf auf Spielhallen und Wettbüros bezieht, die sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden. Der Bestand an Vergnügungsstätten scheint nicht hoch, jedoch wurden in den letzten Jahren etliche Bauanträge/Bauvoranfragen abschlägig beschieden. Ziel der Stadt Radevormwald ist, die zentralen Versorgungsbereiche genauso wie auch das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften von Vergnügungsstätten frei zu halten. Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten verfolgt nun die Strategie, zum einen gewisse Flächen im Stadtgebiet so zu gestalten, dass sie für Vergnügungsstätten zulässig sind, und zum anderen Handlungsleitlinien für den Umgang damit zu definieren, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gezielt steuern zu können.

## 6 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

### 6.1 Instrumente

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bieten das aktuelle Baugesetzbuch und die BauNVO 1990 flexible Instrumentarien, die kurz dargestellt werden, bevor auf die einzelnen Stadtbereiche eingegangen wird. Das BauGB bietet folgende Steuerungsmöglichkeiten:

- Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- Einfacher B-Plan zur Änderung
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättenatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass "besondere städtebauliche Gründe" sie rechtfertigen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen.<sup>25</sup> Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten.
- Einfacher B-Plan für § 34-Gebiete
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB-Gebiete auf Basis des § 30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB. Das bedeutet, dass durch das vorliegende Steuerungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (...)“.<sup>26</sup>

*Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen*

Mit der Städtebaurechts-Novelle 2013 wurde das Baugesetzbuch zum 20. September 2013 um den § 9 Abs. 2b erweitert, der es

---

<sup>25</sup> vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16. März 2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16. Dezember 1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02. Nov. 2006 – 8 S 18981/ 05 zu der Vergnügungsstättenatzung der Stadt Stuttgart für das innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen

<sup>26</sup> vgl. § 9 Abs. 2a BauGB

Gemeinden ermöglicht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen.<sup>27</sup> Danach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Gesetz selbst listet dann die Gründe auf, die ein solches Vorgehen rechtfertigen sollen: eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten.<sup>28</sup>

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB
- Erhaltungssatzung
- Der Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 BauGB. Damit besteht die Möglichkeit, städtebaulich bedeutsame Gebäude unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung als genehmigungsbedürftiges Vorhaben vor der Umnutzung zu bewahren. Dieses Instrument ist zwar eine denkbare Steuerungsoption, spielt allerdings faktisch in der Steuerung von Spielhallenansiedlungen keine Rolle.

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Festsetzungen möglich:

- Die Gliederung oder Zonierung der Baugebiete in bestimmte Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit für bestimmte Teilbereiche der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Der Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungsunterarten, wie z. B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO als bauplanungsrechtliches Feinsteuerungsinstrument. Festsetzungen dieser Art erfordern besondere städtebauliche Gründe; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben.

Weiterhin ist die Feinsteuerung nach § 15 BauNVO zu thematisieren. Nach dieser Regelung sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen

*„Notbremse“ nach § 15 BauNVO*

---

<sup>27</sup> Deutsches Architektenblatt, 08/2013

<sup>28</sup> vgl. § 9 Abs. 2b BauGB

Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Wenn also Konzentrationen von Vergnügungsstätten auftreten, die die Eigenart eines Baugebiets negativ prägen, ist diese planungsrechtliche „Notbremse“ durchaus geeignet, ein unverträgliches Überhandnehmen von Vergnügungsstätten und weiteren unverträglichen Betriebsformen zu verhindern. Allerdings führt die Anwendung des § 15 BauNVO regelmäßig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, da sie erst sehr spät eingesetzt wird. Wenn die Anwendung zum Tragen kommt, liegt oftmals bereits ein Bauantrag vor, und der Vorhabenträger hat bereits Investitionen in Grunderwerb, Immobilie und Konzept geleistet. Der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist ungewiss und kann nicht unbedingt als Alternativlösung für die „präventive“ Regelung im Bebauungsplan gewertet werden. Die Anwendung des § 15 BauNVO stellt vielmehr die „ultima ratio“ zur Verhinderung einer nachweislich unverträglichen Einzelansiedlung dar.

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist.<sup>29</sup>

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben.<sup>30</sup> Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

*Steuerung über Stellplatznachweise*

*Ansiedlung von Erotikfachgeschäften ist nur aufgrund von Konflikten mit der Wohnfunktion zu steuern*

<sup>29</sup> Urteil vom 4. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)

<sup>30</sup> OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85

## 6.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

Zunächst ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager hat. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch Festsetzungen die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

*Umsetzung über die Bauleitplanung*

Im Folgenden wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten thematisiert. Grundsätzlich gilt, dass im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, d. h. eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der BauNVO 1990 werden die Vergnügungsstätten nicht weiter unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe“ geführt, sondern als besondere Nutzungsart erfasst; ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans.

## 6.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sex-Kinos, Diskotheken etc. als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ einzuordnen. Sie waren

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig bzw.
- in besonderen Wohngebieten (WB gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; das bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen

waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen.<sup>31</sup>

#### 6.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO – ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO – allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> vgl. Ministerblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988

<sup>32</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. Februar 2000, 4 C 23.98 ; BayVGH, Beschluss vom 13. Februar 1996, 14 CS 95.3591

Abbildung 7 Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	kernebietstypisch		nicht kerngebietstypisch	
	allgemein	ausnahmsweise	allgemein	ausnahmsweise
<b>Baugebiet</b>				
Besondere Wohngebiete (WB)				x
Dorfgebiet (MD)				x
überwiegend nicht gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)				x
überwiegend gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)			x	
Gewerbegebiete (GE)		x		x
Kerngebiete (MK)	x		x	
In allen weiteren Baugebieten nach BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.				

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Einen Sonderfall stellt die Kategorie Sondergebiete nach § 11 BauNVO dar. Diese Baugebiete stellen regelmäßig sehr spezifisch auf bestimmte Nutzungsarten ab, wobei ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO gegeben sein muss. In Sondergebieten wird in der Regel eine positive und detaillierte Festsetzung ausschließlicher Nutzungsarten vorgenommen; d. h. nur, wenn Vergnügungsstätten dezidiert aufgeführt sind, kann eine Zulässigkeit bejaht werden.

*Sondergebiete*

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den einzelnen Baugebieten können Vergnügungsstätten jedoch im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn

*§ 15 BauNVO*

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Absatz 1 Satz 1) oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können (Absatz 1 Satz 2).

Die Neuregelungen der BauNVO 90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig

*keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor dem 27. Jan. 1990 offengelegen haben*

sind.<sup>33</sup> Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht, mit sich bringt.“<sup>34</sup>

## 6.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen, und zwar:

- Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach § 34 Abs. 2 BauGB, d. h. die BauNVO ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) unmittelbar anzuwenden. Das bedeutet, dass solche Gebiete so zu behandeln sind, als ob ein Baugebiet der BauNVO förmlich festgesetzt wäre.
- Bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich geprägt ist und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Ist die nähere Eigenart keinem in der BauNVO genannten Baugebiet zuzuordnen, ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauender Grundstücksfläche nur dann ein, wenn es sich innerhalb des sich aus seiner näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt.

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Mai 1979 - V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen.

<sup>34</sup> Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)

<sup>35</sup> BVerwG Urteil 15. Dezember 1994-4 C 13.93 – Baurecht 3/1995, S. 361

## 7 Zulässigkeiten in Radevormwald

### 7.1 Vorbemerkung

Es ist nicht zulässig, Nutzungen aus einem Gemeindegebiet generell fernzuhalten, d. h. grundsätzlich auszuschließen. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für die Stadt Radevormwald, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

Auf Basis der Bestandsanalyse wird der Stadt Radevormwald empfohlen, eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten einzunehmen. Das bedeutet, Ansiedlungs- bzw. Zulässigkeitsbereiche müssen definiert werden, aber eine Überformung dieser Bereiche durch Vergnügungsstätten ist zwingend zu verhindern. Die Steuerung soll über verschiedene Formen von Zulässigkeiten erfolgen: Diese Zulässigkeiten lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO differenzieren nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit; weiterhin erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen.

Solange in den Gebieten noch eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit vorliegt, soll eine restriktive Genehmigungspraxis verfolgt werden. Die Untersagung der entsprechenden Genehmigung kann auf zwei Wegen erfolgen:

- Auf herkömmlichem Wege über Aufstellungsbeschluss/Zurückstellung von Baugesuchen/Veränderungssperre und verbindliche Bauleitplanung oder
- auf Grundlage des § 15 BauNVO. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist jeweils zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der in § 15 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gem. Absatz 3 über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.

### 7.2 Allgemeine Zulässigkeit

Bei der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass damit die grundsätzliche Möglichkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bestehen wird. Eine planerische Reglementierung kann bei dieser Zulässigkeit nur noch dann vorgenommen werden, wenn erkennbar ist, dass bei einem bereits vorliegenden hohen Bestand an Vergnügungsstätten die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten dazu führte, dass die ursprüngliche Baugebietskategorie (z. B. Kerngebiet oder Gewerbegebiet) nicht mehr gegeben wäre und der Bereich eher als Vergnügungsviertel zu werten wäre. Die Messlatte

einer derartigen Reglementierung nach § 15 BauNVO liegt demnach relativ hoch. Nachdem aber das „Umkippen“ eines Stadtquartiers oder eines Gewerbegebietes sich sehr zügig und konsequent vollziehen kann, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Radevormwald nicht empfohlen.

### 7.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Radevormwald und der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. In die Begründung zum Bebauungsplan sind darauf aufbauend die Kriterien zu übernehmen, wann eine ausnahmsweise Zulässigkeit greifen kann und wann nicht.

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

*Zielrichtung der Kriterien*

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d. h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Insoweit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

*Verhindern von Agglomerationen*

Wenn in mittel- oder unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, muss davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt. Das ist auch dann der Fall, wenn das Ziel eine attraktive und hochwertige Lage beinhaltet, aber das Nutzungsspektrum (noch) eher stark durchmischt ist. Auch hier ist die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geeignet, die Situation zu verfestigen und das Ziel zu verhindern. Gleichmaßen muss allerdings deutlich gemacht werden, dass seitens der öffentlichen Planung und Verwaltung Maßnahmen eingeleitet sind, die zur Aufwertung des städtebaulichen Umfelds maßgeblich beitragen werden.

*negatives Zusammenwirken verhindern*

Konkret bedeutet das als Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung:

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und deren Erweiterungen sowie Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten oder Nutzungen minderer Qualität der Bereich negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird, vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation, zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben im selben Straßenzug oder innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100-m-Radius hat keine bindende Wirkung, er dient lediglich als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.
- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Sie sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

*Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung*

Eine genaue und individuelle 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 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.<sup>36</sup>

Im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit muss nicht die Genehmigungsbehörde, sondern vielmehr der Antragsteller glaubhaft vermitteln, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört. Auch in funktioneller Hinsicht kann die Vergnügungsstätte Struktur und Angebot des Gebiets ergänzen und beeinträchtigt hierdurch die

*Vorgehensweise in der Prüfung*

---

<sup>36</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

städtebaulichen Ziele nicht. Kriterien, die anzusetzen sind, beziehen sich auf die Punkte, wie sie in Kap. 4 und der städtebaulichen Prüfmatrix bereits dargelegt wurden. Der Antragsteller muss für seine ausnahmsweise Zulässigkeit glaubhaft darlegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Prüfung der Argumente seitens des Antragstellers erfolgt anhand des in Kap. 4 dokumentierten Kriterienprüfrasters. Die oben genannten räumlichen Angaben

- „mittelbare und unmittelbare Nachbarschaft“
- „100-m-Radius“
- „innerhalb desselben Straßenzuges“

sind dabei als Anhaltspunkte zu werten, die ein Verdachtsmoment für negative Agglomerationswirkungen auslösen. Abschließend relevant ist allerdings die konkrete Situation vor Ort und – darauf aufbauend – die möglichst objektive Einschätzung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß Kap. 4.

#### 7.4 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Nicht kerngebietstypische Spielhallen schöpfen aufgrund ihrer Größe von max. 100 qm Nutzfläche nicht die Möglichkeiten einer vollständigen gewerberechtlichen Lizenz aus (mind. 144 qm). Sie sind durch diese geringe Größe hinsichtlich von Neuansiedlungen kaum noch marktrelevant.

Eine Unterscheidung in der Zulässigkeit zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen wird grundsätzlich kritisch gesehen. Dies hat im Wesentlichen zwei Gründe:

- Durch die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages sind kerngebietstypische Spielhallen zwischenzeitlich auf eine Lizenz, d.h. 144 qm, beschränkt; Mehrfachspielhallen sind nicht mehr möglich. Das bedeutet, dass sich die Flächengrößen beider Typen annähern und damit auch die Auswirkungen auf die Umgebung stärker ähneln.
- Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, sodass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.

Trotz dieser kritischen Haltung zu einer inzwischen veralteten Unterscheidung zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen ist in Einzelfällen nach wie vor eine Marktrelevanz für kleinere Spielhallen oder Wettbüros erkennbar, sodass empfohlen wird, die Differenzierung planungsrechtlich einzusetzen. Insbesondere, wenn Möglichkeiten eröffnet werden sollen, Angebote mit einem kleinen Einzugsbereich in Quartierszentren zu eröffnen, kann die Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen eine deutliche Grenze der Entwicklung aufzeigen.

Darüber hinaus ist die Unterscheidung zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen nach wie vor über die Rechtsprechung manifestiert. Insoweit ist diese Unterscheidung auch im Rahmen des Steuerungskonzeptes geboten.

#### 7.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten wird empfohlen, in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

*Zulassungstatbestände*

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

## 8 Untersuchung des Stadtgebiets

### 8.1 Vorbemerkung

Zunächst erfolgt ein Überblick über die Stadt Radevormwald, in dem deutlich wird, an welchen Stellen im Stadtgebiet sinnvoll Handlungsräume für Zulässigkeitsbereiche anzuordnen sind. Hierfür spielen drei Kriterien eine Rolle:

- Stadtverträglichkeit, ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind
- Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen
- Geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren

*Prüfkriterien*

### 8.2 Stadtverträglichkeit

Die Stadtverträglichkeit kann auf dieser übergeordneten Ebene im Grundsatz nur dann gewährleistet sein, wenn sichergestellt ist, dass die wichtigen Wohnstandorte und die Bereiche mit sozialer Infrastruktur nicht innerhalb oder im direkten Einflussbereich der Handlungsräume liegen. Innerstädtisch sollten wichtige Einzelhandelsauflagen nicht durch Spielhallen unterbrochen werden. Die nächtliche Verkehrserzeugung aufgrund von Vergnügungsstätten und die damit einhergehenden Probleme des Immissionsschutzes werden weiterhin als Kriterium der Stadtverträglichkeit berücksichtigt.

### 8.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

Weiterhin ist im Rahmen der Stadtverträglichkeit zu beachten, dass keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten, die zu Verdrängungseffekten führen können.

Im Grundsatz ist in jedem Gewerbegebiet, in dem Vergnügungsstätten, aber auch z. B. Einzelhandel zulässig sein sollen, davon auszugehen, dass über die negativen Effekte bodenrechtlicher Spannungen (überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümerschaft) Verdrängungseffekte arbeitsplatzintensiver Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu erwarten sind.

*bodenrechtliche Spannungen sind bei Einzelbetrachtung nur bedingt zu erwarten...*

Das Ergebnis dieser isolierten Betrachtungsweise würde aber zwingend zur Folge haben, dass Zulässigkeiten in fast allen gewerblichen Bereichen gewährt werden müssten.

*... im Zusammenwirken aber sehr wohl vorzusetzen*

Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im Gesamtgefüge muss, trotz vieler freier Grundstücke, in der Konsequenz eine dezidierte Auswahl an Flächen in den Gewerbegebieten getroffen werden.

Diese Auswahl muss sich zwingend an weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere an der Einzelhandelsnutzung, orientieren. Mit den Zulässigkeiten für Einzelhandel ist für diese Flächen von vorn-

herein davon auszugehen, dass erhöhte Renditeerwartungen die Grundstückspreise beeinflussen werden bzw. bereits beeinflusst haben. Insoweit ist es zielführend, die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten an diese Flächendispositionen zu koppeln. Damit wird zum einen den Standortpräferenzen der Spielhallenbranche entsprochen (Nähe zum Einzelhandel), zum anderen bleiben die Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auf diejenigen Flächen beschränkt, an denen sie bereits heute vorliegen bzw. aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur künftig zu erwarten sein werden.

Im Ergebnis fließt für sämtliche Standortprüfungen das Kriterium der bodenrechtlichen Spannungen insoweit ein, als die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als wichtige Voraussetzung für die Gestaltung der Zulässigkeit angesehen wird. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Steuerung wird der zusammenführenden Bewertung damit vor der isolierten Betrachtung einzelner Standorte der Vorzug gegeben.

#### 8.4 Standortprofile

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit Zulässigkeiten ausgestattet werden sollen, an denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass die Vorgehensweise in der Stadt Radevormwald nicht als Verhinderungsplanung wirkt. Das wäre dann der Fall, wenn ausschließlich suboptimale Standorte in die Entwicklungsperspektive gebracht würden.

*keine "verkappte"  
Verhinderungsplanung*

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Bei den attraktiven Standorten auf Gewerbeflächen handelt es sich zwar planungsrechtlich um Gewerbegebiete, die aber faktisch aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Mischnutzung, Grundstücksgrößen, -preise, ungünstige Autobahnanbindung, Immissionschutzprobleme mit der angrenzenden Wohnnutzung etc.) für Verarbeitendes Gewerbe nicht mehr zur Verfügung stehen oder unattraktiv sind. Man spricht von „gekippten“ Gewerbegebieten, da sich aufgrund des veralteten Planungsrechts häufig großflächige Einzelhandelsbetriebe, meist Verbrauchermärkte und Discounter, wie auch Schnellrestaurants und andere typische, verkehrsorientierte Betriebsarten angesiedelt haben. Durch die Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gehen bei diesem Flächentyp in der Regel keine zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeigneten Flächen verloren.

Darüber hinaus wird in der Regel auch die Nachbarschaft zum Einzelhandel gesucht. Durch die aktuelle Gesetzeslage in Nordrhein-Westfalen haben sich insbesondere die Standortnachfragen bei den Betreibern von Spielhallen verändert. Derzeit ist nach nordrhein-westfälischem Recht nur noch die Vergabe **einer** Konzession an **einem** Standort zulässig, womit die großen Mehrfachspielhallen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da jedoch davon auszugehen ist, dass gegen das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag erfolgreich geklagt werden kann, werden im Folgenden auch die Standortfaktoren für Mehrfachspielhallen geprüft.

Zusammenfassend spielen folgende Kriterien für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, eine maßgebliche Rolle:

- Gute, autoorientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadteinfallsstraße
- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 qm pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants

## 8.5 Potenzielle Ansiedlungsbereiche (Suchräume)

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet fünf Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Die Suchräume in der Stadt Radevormwald erstrecken sich fast durchgehend von Norden nach Süden.

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 werden im Folgenden weiter konkretisiert und anhand ihrer städtebaulichen Konfliktlagen bewertet.

Abbildung 8 Suchräume für Zulässigkeiten



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 9 Suchraum Stadtmitte

Abbildung 9 Suchraum Stadtmitte mit zentralem Versorgungsbereich  
(ohne Maßstab)



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

### 9.1 Lage und Profil

Die Stadtmitte bildet mit dem historischen Marktplatz und dem Schlossmacherzentrum den Mittelpunkt der Stadt Radevormwald. Der Marktplatz hat noch seinen historischen Grundriss und wird auch überwiegend von historischen, schiefergedeckten Gebäuden umgeben. Hier gibt es einen Mix aus Einzelhandel (z. B. Rossmann), Dienstleistung (z. B. Commerzbank) und Gastronomie (z. B. Am Matt).

Abbildung 10 Platzgestaltung Markt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Entlang der Kaiserstraße, und zwar sowohl in westlicher als auch östlicher Richtung, ist die Bebauung von kleinteiligen Ladenlokalen geprägt. An der Kaiserstraße 120, östlich des Marktplatzes, liegt eine Spielhalle in direkter Nachbarschaft zu einem Optiker und einem Imbissbetrieb. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Friseur und das Restaurant „Zum Griechen“.

Abbildung 11 Spielhalle Kaiserstraße 120



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An der Kaiserstraße, westlich des Marktplatzes, hat ein Tipico-Wettbüro seinen Standort. Als benachbarte Geschäfte sind eine Apotheke und ein Damen-Modegeschäft zu nennen. In diesem Straßenabschnitt überwiegen kleine, inhabergeführte Geschäfte.

Abbildung 12 Wettbüro Kaiserstraße 43



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den 70er-Jahren wurde das innerstädtische Zentrum um den historischen Marktplatz durch das Schlossmacherzentrum erweitert. Das Schlossmacherzentrum wirkt in Teilbereichen etwas vernachlässigt bzw. erneuerungsbedürftig. Hier finden sich die Filialen von Ernting's family, Tedi und Woolworth.

Östlich der Poststraße haben der Lebensmitteldiscounter Lidl und der Lebensmittelvollsortimenter Rewe ihre Standorte.

## 9.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede innerstädtische Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionschutz zu stellen sind. Für die aktuell zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen aber gute Standortvoraussetzungen vor.

## 9.3 Städtebauliche Bewertung

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 Radevormwalds. 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. Trading-Down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich des historischen Stadtzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen im historischen Stadtkern von Radevormwald rund um den Marktplatz durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ermöglicht werden.

Es wird empfohlen, hier lediglich über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden.

#### 9.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Stadtmitte
- Auslösen von Trading-Down-Effekten
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Immissionskonflikte

## 10 Suchraum Gewerbe- und Industriegebiet

Abbildung 13 Suchraum Gewerbe- und Industriegebiet (ohne Maßstab)



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

### 10.1 Lage und Profil

Radevormwald ist ein traditioneller Gewerbe- und Industriestandort, der sich durch eine Vielzahl von kleinen und mittleren Betrieben und einen vielfältigen Branchen-Mix auszeichnet. Wichtigste Branchen sind die Elektrotechnik, Metallverarbeitung, Kunststoffverarbeitung und der Maschinenbau.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> vgl. Website: [www.gewerbeflaechen-radevormwald.de](http://www.gewerbeflaechen-radevormwald.de)

Abbildung 14 Fa. Gira Giersiepen an der Dahlienstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die meisten Gewerbebetriebe haben sich seit Anfang der 70er-Jahre in den kontinuierlich weiterentwickelten Gewerbegebieten im östlichen Teil der Stadt angesiedelt. Das Gebiet erstreckt sich entlang der B 229 sowie der B 483. Aufgrund seiner Größe ist das Gewerbegebiet in mehrere Sektoren zu unterteilen, die zu unterschiedlichen städtebaulichen Bewertungen führen können.

Die wesentlichen Straßenzüge wie die Mermbacher Straße, Röntgenstraße, Robert-Bosch-Straße und Raiffeisenstraße, die durch das Gewerbegebiet führen, sind ausschließlich Gewerbebetrieben (z. B. Blume Förderanlagen, Schweißtechnik Hampel & Kotthoff, K. H. Fischer GmbH, Wewira Winterhoff GmbH) vorbehalten. Einzelhandel ist in diesen Bereichen nicht vertreten.

Die Dahlienstraße erstreckt sich von der Uelfe-Wuppertal-Straße bis zur B 483. Hier sind Firmen wie beispielsweise Gira Giersiepen, Kran Lorenz, Ehra Elektro-Großhandlung oder die HDW Diesing Walzwerkstechnik GmbH ansässig. Im östlichen Teil der Dahlienstraße befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe wie Getränke Tacke oder Futtermittel Langefeld.

Abbildung 15 Kaufpark an der Nelkenstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Industriegebiet der Stadt Radevormwald gibt es zwei solitäre Grundversorgungsstandorte: Kaufpark an der Nelkenstraße und Aldi am Erlenbach.

Rund um den Aldi am Erlenbach ist das neueste Gewerbegebiet der Stadt zu finden, von dem teilweise noch Grundstücke zu vergeben sind. Bisher haben sich hier Firmen wie beispielsweise Multicoll Folien und Bänder, Voss Dachdeckerbetrieb, trimpop Oberflächentechnik oder die TexRa GmbH in neuen Gewerbebauten niedergelassen.

Der größte Einzelhandelsbetrieb der Stadt mit 2.200 qm Verkaufsfläche ist Kaufpark an der Nelkenstraße. In diesem Bereich liegen auch ein großes Autohaus, kleinere autonome Betriebe, der Königreichssaal der Zeugen Jehovas, aber hier grenzt auch Wohnbebauung an. Im weiteren Verlauf der Uelfe-Wuppertal-Straße in Richtung Norden finden sich Firmen wie Reifenservice Müller oder das Autohaus Wiluda.

## 10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Trotz der guten Verkehrsanbindung ist das Gewerbe- und Industriegebiet von Radevormwald nur eingeschränkt für die Betreiber von Vergnügungsstätten als interessant einzustufen. Die typischen Standortnachbarn von Spielhallen wie Schnellrestaurants und Tankstellen fehlen. Einzig die Bereiche des Gewerbe- und Industriegebiets, in denen heute bereits der Einzelhandel vertreten ist und damit Kundenströme fließen, können für die Betreiber von Vergnügungsstätten von Interesse sein.

### 10.3 Städtebauliche Bewertung

Der wesentliche Teil des Gewerbe- und Industriegebiets von Radevormwald ist dem produzierenden Gewerbe vorbehalten, sodass davon auszugehen ist, dass durch Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden können. Diese bodenrechtlichen Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten voraussichtlich über der des/der dort ansässigen Gewerbes/Industrie liegen wird. Zudem ist von einer fehlenden Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge auszugehen.

Ziel der Stadt Radevormwald ist, die zentralen Versorgungsbereiche genauso wie auch das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften und die Bereiche entlang der B 229 von Vergnügungsstätten frei zu halten. Aus diesem Grund ist es notwendig, Bereiche des Gewerbe- und Industriegebiets, in die heute schon der Einzelhandel eingebrochen ist, sehr restriktiv für Vergnügungsstätten zu öffnen.

Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte im nördlichen Bereich der Dahlienstraße im Bereich zwischen Futtermittel Langefeld und Getränke Tacke lässt dagegen keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Dieser Bereich ist bereits heute zum Teil auch durch Einzelhandel und nicht mehr nur durch „klassische“ gewerbliche und industrielle Betriebe geprägt. In dem hier vorhandenen Umfeld ist ferner nicht mit gewerblichen Trading-Down-Effekten zu rechnen, sodass in diesem abgegrenzten Gebiet kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gleiches gilt für den nördlichen Bereich der Uelfe-Wuppertal-Straße hinter der Kaufpark-Filiale, der ebenfalls durch Einzelhandel vorgeprägt ist.

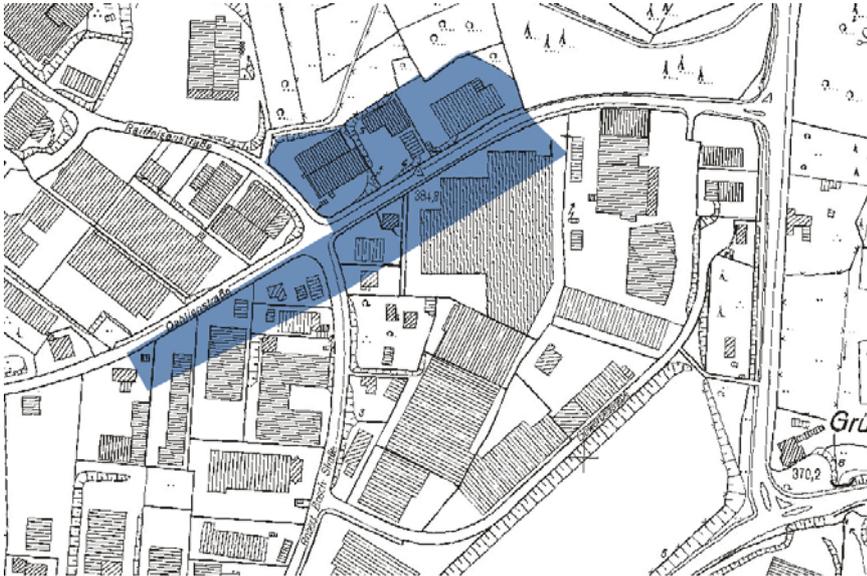
### 10.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten
- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten in einem abgegrenzten Bereich an der Dahlienstraße sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

**Abbildung 16** Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Dahlienstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Während empfohlen wird, den Zulässigkeitsbereich an der Dahlienstraße mit Priorität I umzusetzen, sollte der Zulässigkeitsbereich an der Uelfe-Wuppertal-Straße mit einer Priorität II versehen werden. Dieser Bereich liegt innerhalb des derzeit vom Gesetzgeber vorgesehenen Abstandsradius um Schulen bzw. Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe.

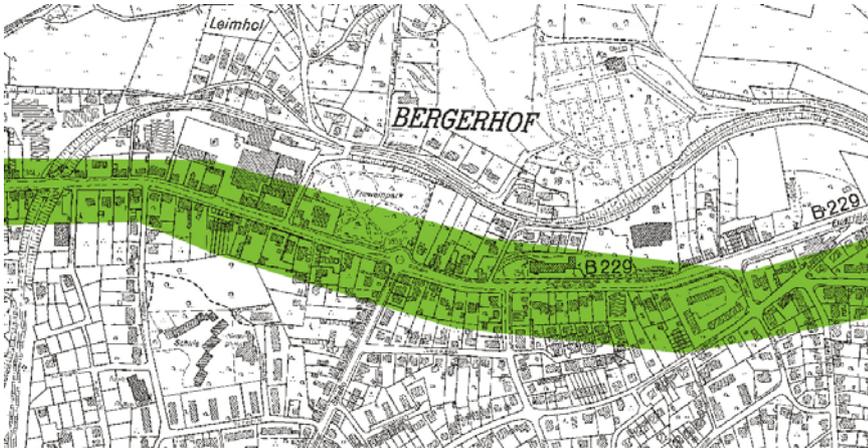
**Abbildung 17** Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Uelfe-Wuppertal-Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 11 Suchraum Bergerhof

Abbildung 18 Suchraum Bergerhof (ohne Maßstab)



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

### 11.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Bergerhof liegt westlich des Stadtzentrums von Radevormwald und erstreckt sich entlang der Zufahrtsstraße B 229, der Elberfelder Straße. Diese Straße wird von mehrstöckigen Wohnhäusern, meist älterer Bauart, gesäumt, in deren Erdgeschoss häufiger kleine Ladenlokale untergebracht sind. Vor Kurzem ist hier durch die Ansiedlung eines großflächigen Edeka-Markts die wohnungsnaher Versorgung des Stadtteils gesichert worden. Entlang der Elberfelder Straßen finden sich zwei Tankstellen und mehrere kleine gastronomische Betriebe.

### 11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede Lage in einem Stadtteilzentrum, gerade in Nachbarschaft zu Tankstellen und gastronomischen Betrieben, für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen interessant. Gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind jedoch nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionsschutz zu stellen sind. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben; für die derzeit nur zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor.

Abbildung 19 Elberfelder Straße im Stadtteil Bergerhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 11.3 Städtebauliche Bewertung

Die Elberfelder Straße ist die wichtigste Zufahrtsstraße zur Stadtmitte von Radevormwald und prägt ganz wesentlich das Bild des Stadtteils Bergerhof. Vergnügungsstätten können hier ganz deutlich das Straßenbild beeinträchtigen. Zudem können Trading-Down-Prozesse in einer sensiblen Situation des Einzelhandels in einem Quartierszentrum sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen. Durch die längeren Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, die typischerweise auch nachts geöffnet sind, kann es zudem zu Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung im Umfeld kommen. Ferner ist davon auszugehen, dass die Zielsetzungen, die mit den gerade durchgeführten städtebaulichen Strukturveränderungen erreicht werden sollen, nicht mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten vereinbar sind. Aus diesen Gründen ist für den Stadtteil Bergerhof von einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abzusehen.

### 11.4 Zusammenfassende Bewertung

Für den Stadtteil Bergerhof empfiehlt es sich aufgrund der folgenden städtebaulichen Kriterien, Vergnügungsstätten auszuschließen:

- Auslösen bzw. Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte

## 12 Suchraum Herbeck

Abbildung 20 Suchraum Herbeck (ohne Maßstab)



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

### 12.1 Lage und Profil

Herbeck liegt westlich des Stadtteiles Bergerhof und auf Flächen nördlich und südlich der B 229. Zwei Tankstellen und mehrere kleine gastronomische Betriebe befinden sich entlang der Zufahrtsstraße sowie kleinere, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Reine Wohngebiete liegen nördlich und südlich der B 229, der Elberfelder Straße.

Abbildung 21 Elberfelder Straße im Stadtteil Herbeck



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Grundsätzlich ist jede Lage an einer Zufahrtsstraße, die auch von dem überregionalen Verkehr genutzt wird, für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen interessant. Zudem ist auch die Nähe zu Tankstellen und gastronomischen Angeboten attraktiv, allerdings fehlt in diesem Bereich jeglicher Einzelhandel. Es wird auch kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionsschutz zu stellen sind. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben; für die derzeit nur zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor.

## 12.3 Städtebauliche Bewertung

Wie auch in der städtebaulichen Bewertung des Stadtteiles Bergerhof (vgl. Kap. 11.3) ausgeführt, ist die Elberfelder Straße (B 229) die wichtigste Zufahrtsstraße zur Stadtmitte von Radevormwald. Die Zufahrtssituation wird ganz wesentlich von dieser Straße charakterisiert, die auch den Stadtteil Herbeck prägt. Vergnügungsstätten können hier das Straßenbild wesentlich beeinträchtigen. Durch die längeren Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, die typischerweise auch nachts geöffnet sind, kann es zudem zu Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung im Umfeld kommen. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist für den Stadtteil Herbeck nicht zu empfehlen.

## 12.4 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund folgender städtebaulicher Kriterien sollte für den Stadtteil Herbeck von einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten abgesehen werden:

- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte

## 13 Suchraum Wupperortschaften

Abbildung 22 Suchraum Wupperortschaften (ohne Maßstab)



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

### 13.1 Lage und Profil

Als Wupperorte werden die wuppereichen Stadtteile von Radevormwald bezeichnet. Dazu zählen Dahlerau, Vogelsmühle, Dahlhausen und Keilbeck. Die Wupperorte liegen rund sieben Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum Radevormwald entfernt und grenzen an Gebiete der Stadt Wuppertal.

Früher gab es entlang der Wupper einige Textilfabriken, aber heute überwiegt in den Ortschaften deutlich die Wohnfunktion. Auf dem Werksgelände der ehemaligen Textilfabrik Schürmann & Schröder ist ein kleines Nahversorgungszentrum, der sog. Wuppermarkt, entstanden. Hier gibt es heute eine Aldi-Filiale, ein Schreibwarengeschäft mit Post-Service, eine Metzgerei mit Schnellimbiss, einen Friseursalon, eine Getränkemarkt, aber auch Leerstände. In dem ehemaligen Fabrikgebäude stehen derzeit auch Büro- und Wohnräume zur Vermietung.

Abbildung 23 Nahversorgungszentrum Wuppermarkt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Dahlhausen wurde auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Hardt & Pocorny ein Gewerbepark eingerichtet. Weite Teile des großen Geländes, auf dem sich noch die Bauten der alten Fabrik befinden, stehen leer. In dem Gewerbepark Dahlhausen befindet sich beispielsweise die Fa. LDS-Fahrzeugtechnik oder die Fa. Runzheimer Sensortechnik.

### 13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Da die Wupperortschaften wesentlich durch Wohngebiete charakterisiert werden, sind diese Bereiche für die Betreiber von Vergnügungstätten von geringem Interesse. Einzig die Gelände der ehemaligen Textilfabriken, hierbei insbesondere der Wuppermarkt und der Gewerbepark Dahlhausen, können durch die Nähe zu Einzelhandel und Gewerbe das Interesse wecken.

### 13.3 Städtebauliche Bewertung

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Radevormwald, zentrale Versorgungsbereiche sowie Grundversorgungszentren von Vergnügungstätten frei zu halten. Der Wuppermarkt hat seine Bedeutung als lokales Versorgungszentrum, das ausschließlich der wohnungsnahen Grundversorgung dient und in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten liegt. Da es in dem Wuppermarkt bereits Leerstände gibt, können Trading-Down-Prozesse in dieser sensiblen Situation des Einzelhandels sehr zügig ausgelöst werden, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen. Durch die längeren Öffnungszeiten von Vergnügungstätten, die typischerweise auch nachts geöffnet sind, kann es zudem zu Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung im Umfeld kommen. Aus diesen

Gründen sollten Vergnügungsstätten für den Bereich des Wuppermarktes nicht zugelassen werden.

Anders gestaltet sich die Beurteilung für den Gewerbepark Dahlhausen. In dem hier vorhandenen Umfeld ist weder mit gewerblichen Trading-Down-Effekten noch mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen, sodass in diesem abgegrenzten Gebiet kerngebiets-typische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

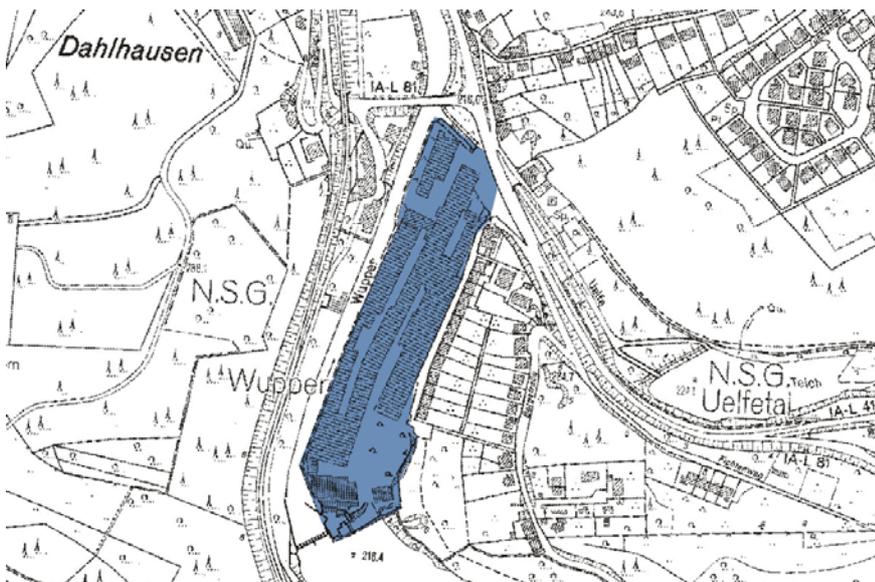
### 13.4 Zusammenfassende Bewertung

Für die Wupperortschaften und insbesondere das Wupperzentrum empfiehlt es sich aufgrund der folgenden städtebaulichen Kriterien, Vergnügungsstätten auszuschließen:

- Auslösen bzw. Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte

Für den Gewerbepark Dahlhausen auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Hardt & Pokorny kann, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten definiert werden, da davon auszugehen ist, dass die Vergnügungsstätten keine weiteren Trading-Down-Prozesse auslösen oder verstärken.

Abbildung 24 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Gewerbepark Dahlhausen (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 14 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. Demnach gilt es für die Stadt Radevormwald, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

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 und das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften von Vergnügungsstätten frei zu halten. In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros 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.

*Suchräume*

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.

*Zulässigkeitsbereiche*

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 eine Vorprägung durch Einzelhandel; ein weiterer Zulässigkeitsbereich auf dem Gelände des Gewerbeparks Dahlhausen. Dieser Bereich ist durch seine Lage und die zurzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen unempfindlich gegenüber (weiteren) Trading-Down-Prozessen.

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 Laufwegen, 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.

*Stadtmitte*

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

*Gewerbe- und Industriegebiete*

In den Stadtteilen Herbeck und Bergerhof wie auch in den Wuppertortschaften und in allen Bereichen entlang der B 229 sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

*sonstige Bereiche*

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.

*Bauleitplanung*

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 der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Radevormwald erweisen

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

## Anhang: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

Zusätzlich zur allgemeinen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4) und den bereits zitierten Urteilen und Beschlüssen sind weitere Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte zu beachten. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigste Rechtsprechung seit 1987 gegeben.

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
1	OVG Lüneburg	28.06.85		6 A 8/84	BRS 44 Nr. 233	Umbau eines früheren Ladengeschäfts in eine Spielhalle ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach dem Städtebauförderungsgesetz Zulässigkeit in einzelnen Baugebieten
2	BVerwG	21.02.86		4 C 31/83	NVwZ 86 S. 643	Vergnügungsstätte im Mischgebiet (bejaht bei 54 qm Nutzfläche)
3	BVerwG		22.05.87	4 N 4.86	BauR 87 S. 520	Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (BauNVO 77)
4	OVG Münster	24.06.87		11 A 1389/85	BauR 87 S. 665	Zulässigkeit einer Spielhalle im Mischgebiet bei 65 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr
5	OVG Bremen		31.08.87	1 B 66/87	BRS 47 Nr. 206	Festsetzung von Öffnungszeiten für Spielothek zulässig, wenn erst dadurch genehmigungsfähig
6	OVG Lüneburg	11.09.87		6 A 139/86	BRS 47 Nr. 51	Spielhallen bis etwa 100 qm können im Mischgebiet zulässig sein
7	VG Schleswig	29.04.88		2 A 120/87	n. v.	Nutzungsänderung in AutomatenSpielhalle in Gemengelage (Mischgebiet/Gewerbegebiet ...) – hier: unzulässig bei 150 qm Nutzfläche
8	OVG Lüneburg	14.06.88		1 A 31/87	Die Gemeinde 88 S. 358	Nutzungsänderung in eine Spielhalle; Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten
9	BVerwG		28.07.88	4 B 119.88	BauR 88 S. 693	Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind weder im Misch- noch im Gewerbegebiet allgemein zulässig (hier: Spielhalle über 200 qm)
10	VGH Mannheim		23.02.89	5 S 2128/88	NVwZ 90 S. 86	Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von wesentlich mehr als 100 qm ist in einem Mischgebiet einer ländlichen Gemeinde unzulässig
11	OVG Hamburg	27.02.89		Bf 35/88	BauR 89 S. 707	Spielhalle im allgemeinen Wohngebiet (hier verneint) Bestandsschutz bei der Nutzungsänderung einer Diskothek in eine Spielhalle
12	VGH Mannheim		27.06.89	8 S 477/89	NVwZ 90 S. 86	Spielcasino mit 2 Spieltischen für Roulette im Industriegebiet zulässig
13	OVG Lüneburg	29.06.89		1 A 87/87	Die Gemeinde 91 S. 26	Genehmigung von Nutzungsänderungen, Spielhallen in der Innenstadt und Ausschluss im Bebauungsplan
14	VGH Mannheim	02.08.90		3 S 26/90	BauR 90 S. 705	Grundflächenbegriff nach der Spielhallenverordnung Kein Sich-Einfügen einer kleinen Spielhalle in eine ländliche Umgebung (entspr. Mischgebiet)



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
15	OVG Bremen		04.04.91	1 B 74/90	BauR 4/91, 434	Aufnahme von 20 Videokabinen in ein Verkaufsgeschäft stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar und gibt dem Betrieb den Charakter einer Vergnügungsstätte. Schwellenwert sind drei Kabinen
16	BVerwG		29.07.91	4 B 40.91	BauR 91 S. 714	Spielhalle im Kerngebiet (hier: 790 qm)
17	VGH Mannheim	20.08.91		5 S 2881/90	juris	regelmäßig ist eine Spielhalle über 100 qm Nutzfläche im Mischgebiet nicht zulässig
18	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	Die Gemeinde 92 S. 164	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen im allgemeinen Wohngebiet (hier bejaht)
19	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	SchlHA 93 S. 192	zur Zulässigkeit einer Spielhalle/Abgrenzung allgemeines Wohngebiet – Mischgebiet
20	OVG Münster	13.01.92		2 K 1343/90	SHGT Informationsdienst 92 S. 77	Häufung von Spielhallen im Mischgebiet
21	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	SchlHA 93 S. 193	Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
22	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	Die Gemeinde 93 S. 352	zum Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
23	OVG Münster	17.06.92		11 A 1434/89	juris	Spielhalle mit 72 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten im Mischgebiet zulässig
24	BVerwG	20.08.92		4 C 54.89	DVBl. 93 S. 109	keine Einheit von zwei selbstständigen Spielhallen auf demselben Grundstück
25	BVerwG		29.10.92	4 B 103/92	BRS 54 Nr. 49	Spielhalle mit Gaststätte – Umstände des Einzelfalls entscheiden über Kerngebietstypik
26	VG Schleswig	24.11.92		2 A 170/89	n. v.	Nutzungsänderung in Diskothek (hier: unzulässig)
27	VGH München	11.12.92		2 N 90.2791	DÖV 93 S. 533	Ausschluss bestimmter Art von Vergnügungsstätten im historischen Ortszentrum eines religiös geprägten Fremdenverkehrsorts
28	OVG Münster	10.05.93		11 A 1438/91	BauR 93 S. 702	Verbindung einer Spielhalle mit einer Cafeteria im Mischgebiet
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
30	OVG Münster	21.06.94		11 A 1113/91	BauR 95 S. 367	Mischgebiet/Prägung durch überwiegend gewerbliche Nutzung Nutzfläche (hier: Aufsichtsbereich)
31	OVG Münster	16.06.97		10 A 6264/97	juris	Zulässigkeit von weiterer Spielhalle im Mischgebiet
32	VG Freiburg	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com. - Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	Genehmigung für Bau eines Appartementhauses in einem Industriegebiet (ausschließlich für Prostitution), weil es sich beim Objekt nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.
33	VGH Mannheim	12.09.02		8 S 1571/02	BauR 03 S. 295	Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche ist nur ein Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	<a href="http://www.rakotz.de/spielhalle.htm">http://www.rakotz.de/spielhalle.htm</a>	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
35	VG Osnabrück	30.04.04			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für Spielhallen in einem Kerngebiet. Grund: Der Ausschluss von Spielhallen im Bebauungsplan setzt die Ausweisung der maßgebenden Gründe für den Ausschluss in der Planbegründung oder in sonstigen Unterlagen voraus
36	VG München	22.07.04		Az. M 11 K 03.5710	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebauliche Gründe dagegen sprechen
37	OVG Berlin		10.11.04	2 S 50/04	<a href="http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf">http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf</a>	Sanierungsgebiet: Untersagung der Nutzung eines Raums in einem Lokal als Diskothek, weil nicht vereinbar mit Mischgebietscharakter und Sanierungsziel
38	VGH Baden-Württemberg	03.03.05		3 S 1524/04	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Veränderungssperre in MK zulässig bei Trading-Down-Effekt durch Vergnügungsstätte
39	BVerwG		20.11.05	4 B 56.06	<a href="http://lexetius.com">http://lexetius.com</a> Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	<a href="http://www.advogant.de">http://www.advogant.de</a> - Infocenter - Archiv - Baurecht 2006 - Planvorgaben	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	<a href="http://vgstuttgart.de">http://vgstuttgart.de</a> Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen „FKK-Sauna Club“
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> Erweiterte Suche: - Spielhalle Stuttgart - Rechtsprechung - Gericht	Bei einem hinreichend konkretisierten Planungskonzept für ein Kerngebiet ist die Zurückstellung eines Bauantrags für eine Spielhalle rechtmäßig
44	VG Frankfurt		19.09.06	3 TG 2161/06	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Untersagung der Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Sportwettenbüro aufgrund anderer bauplanungsrechtlicher Anforderungen
45	VGH Baden-Württemberg	02.11.06		8 S 1891/05	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit zehn (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
46	VGH Baden-Württemberg		01.02.07	8 S 2606/06	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606">http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Formelle Nutzungsuntersagung; formelle Baurechtswidrigkeit; sofortige Vollziehbarkeit „... Wettbüros [sind] dann Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel [...] bieten.“
47	OVG Lüneburg	24.04.07			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Untersagung der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes als Bordell. Grund: Verletzung einer Veränderungssperre
48	VG Frankfurt		19.06.08	3 A 825/08.Z	<a href="http://www.rechtscentrum.de">http://www.rechtscentrum.de</a> - Datenbank Verwaltungsrecht - Suche: Vergnügungsstätte	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle. Grund: Maßgebend weder Art der baulichen Nutzung, noch der § 34, noch die BauNVO, sondern geltender einfacher Bebauungsplan
49	VG Gelsenkirchen	09.07.08		10 K 2870/07	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> Erweiterte Suche: - Spielhalle Gelsenkirchen - Rechtsprechung - Gericht	Im Mischgebiet sind Spielhallen unzulässig, wenn sie wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs als kerngebietstypisch einzustufen sind
50	Hessischer VGH		25.08.08	3 UZ 2566/07	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Unzulässigkeit von (weiteren) Wettbüros, wenn im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets, Gebot der Rücksichtnahme
51	BVerwG	04.09.2008		4 BN 9/08	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Die Verhinderung des sog. Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. von § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
52	OVG Lüneburg		11.12.08	2 B 101/08	<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Zu Fragen des Nachbarschutzes gegen eine Befreiung für eine Spielhalle von einer Planfestsetzung, mit der Vergnügungsstätten im Kerngebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO (teilweise) ausgeschlossen wurden
53	VG Neustadt a. d. Weinstraße	23.02.09		4 K 1199/08.NW	<a href="http://www.justiz.rlp.de">http://www.justiz.rlp.de</a> Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	Versagen der Baugenehmigung für Spielhalle in einem Gewerbegebiet wegen der geplanten Dimension des Vorhabens
54	VG Karlsruhe		10.03.09		<a href="http://www.krueger-automaten.de">http://www.krueger-automaten.de</a> - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„Bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
55	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	<a href="http://www.landessanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf">http://www.landessanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf</a>	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht
56	VGH Mannheim		26.08.09	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig.
57	OVG Rheinland-Pfalz		14.04.11	8 B 10278/11	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abschließen.
58	VG Gelsenkirchen	12.07.12		9 K 1416/10	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vg-gelsenkirchen/vg-gelsenkirchen-urteil-vom-12-07-2012-az-9-k-1416-10">http://www.juraforum.de/urteile/vg-gelsenkirchen/vg-gelsenkirchen-urteil-vom-12-07-2012-az-9-k-1416-10</a>	1. Genehmigung einer Spielhalle im unbeplanten Innenbereich, dessen nähere Umgebung nicht eindeutig einem der in der <a href="#">BauNVO</a> bezeichneten Baugebiete entspricht. 2. Entstehung einer kerngebietstypischen Spielhalle durch das Hinzutreten eines weiteren (dritten) Spielhallenbereichs.
59	VG Stuttgart	11.12.12		5 K 4749/10	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vg-stuttgart/vg-stuttgart-urteil-vom-11-12-2012-az-5-k-4749-10">http://www.juraforum.de/urteile/vg-stuttgart/vg-stuttgart-urteil-vom-11-12-2012-az-5-k-4749-10</a>	Einer <a href="#">Klage</a> auf Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung für eine Spielhalle fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn für den Betrieb der Spielhalle die Erteilung einer Erlaubnis nach dem bad.-württ. Landesglückspielgesetz (LGlüG) nicht in Betracht kommt (hier: Fehlender Mindestabstand von 500 m zu einer anderen Spielhalle sowie zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen <Schule>).
60	VG Düsseldorf		06.06.13	3 L 841/13	<a href="http://openjur.de/u/635326.html">http://openjur.de/u/635326.html</a>	Beschluss zur Namensabgrenzung und –verwendung von „Spielhalle“ und „Casino“
61	VG Saarland		19.11.13	1 L 833/13	<a href="http://www.vgds.saarland.de/10711_10780.htm">http://www.vgds.saarland.de/10711_10780.htm</a>	Nach der Übergangsregelung für die bereits vor dem Inkrafttreten des GlüStV am 1. Juli 2012 gewerberechtlich erlaubten Spielhallen gelten Spielhallen, für die bis zum 28. Oktober 2011 eine Erlaubnis erteilt worden ist, bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten des GlüStV als mit §§ 24 und 25 GlüStV vereinbar. Es liegt kein Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip in Form des Rückwirkungsverbots vor. Mit dem Mindestabstand von 500 Metern solle eine schrittweise Rückführung der Zahl der Spielhallen erreicht werden.

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
62	VG Gießen		29.11.13	8 L 1931/13.GI	<a href="http://www.rechtsindex.de/verwaltungsrecht/3888-hspielhg-keine-kostenlosen-speisen-und-getraenke-in-spielhallen">http://www.rechtsindex.de/verwaltungsrecht/3888-hspielhg-keine-kostenlosen-speisen-und-getraenke-in-spielhallen</a>	Werden in Hessen in einer Spielhalle kostenlose Speisen und Getränke an die Spieler ausgegeben, verstößt dies gegen das Hessische Spielhallenge-setz (HSpielhG). Die unentgeltliche Ausgabe von Speisen und Getränken an die Spieler darf nicht gewährt werden.
63	VG Berlin	05.12.13		13 K 2.13	<a href="http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/vg/presse/archiv/20140131.1355.394034.html">http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/vg/presse/archiv/20140131.1355.394034.html</a>	Die Einrichtung eines Wettbüros bzw. einer Wettannahmestelle im allgemeinen Wohngebiet stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme dar. Es handele sich um eine Vergnügungsstätte, die durch die kommerzielle Unterhaltung der Besucher geprägt werde und dabei den Spiel- oder Geselligkeitstrieb anspreche. Infolge des An- und Abfahrtverkehrs außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, der speziellen, dem Wohnen widersprechenden Eigenart des Wettbürobetriebs und des mit deren Nutzung verbundenen typischen Verhaltens der Besucher bestehe ein Spannungsverhältnis zur Wohnnutzung.