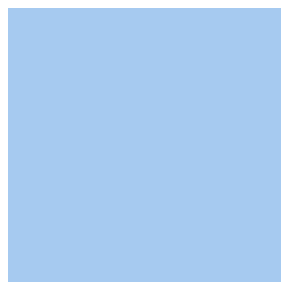
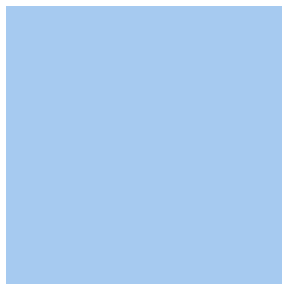




# Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich

- Dezernat III Technik – FB Planung -  
Entwurf





# **Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich - - Dezernat III Technik – FB Planung - Entwurf**

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Wirtschaftsgeograf Joachim Schulte, M. A.

Dipl.- Geogr. Timo Grebe

Stadt Grevenbroich- Dezernat III - FB Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Stadtplaner AK NW, Bauassessor

Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal

Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



1	EINLEITUNG	1
2	AUFGABENSTELLUNG UND PLANUNGSANLASS	3
2.1	Aktueller Expansionstrend	3
2.2	Vorgaben für die Planung	6
3	GRUNDLAGEN DER UNTERSUCHUNG	9
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	9
3.2	Spiel- und Automatenhallen	10
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	12
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	12
3.5	Swinger-Clubs	13
3.6	Multiplex-Kinos	13
3.7	Festhallen	14
3.8	Weitere Betriebsformen	15
3.8.1	Erotikfachmärkte/Sexshops	15
3.8.2	Wettbüros/Wettannahmestellen	16
3.8.3	Bordelle und bordellartige Betriebe	17
3.8.4	Billard- und Dart-Cafés	18
3.9	Internet-Cafés	18
3.10	Vergnügungsstätten als vitalisierendes Element	19
3.11	Negative städtebauliche Auswirkungen	20
4	BESTAND AN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GREVENBROICH	25
4.1	Bestand an Spielhallen	25
4.2	Spielhallenbesatz im Vergleich	26
4.3	Nachtclub und Diskothek	31
4.4	Erotik-Fachgeschäfte/ -fachmärkte, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtgebiet	31
4.5	Kurzes Resümee	31
5	GRUNDLAGEN FÜR DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT	33
5.1	Schwerpunkt „Spielhallen“	33
5.2	Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	33
6	LEITSÄTZE	36
7	HANDLUNGSRÄUME FÜR ZULÄSSIGKEITEN	38
7.1	Überblick über die Handlungsräume	38
7.2	Handlungsräume im Einzelnen	40
7.3	Zusammenfassung der Bewertung der Handlungsräume	70
8	HANDLUNGSEMPFEHLUNG FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGBEREICH INNENSTADT	71
8.1	Ausgangssituation	71
8.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	71
8.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhallen	75
8.4	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern	77
8.5	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	78
8.6	Gestaffelter Festsetzungskatalog	79



8.7	Kriterien für Freizeit-Center	81
8.8	Ausschluss von Vergnügungsstätten	82
9	ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR WEITERE STANDORTBEREICHE IM STADTGEBIET	83
9.1	Vorbemerkung	83
9.2	Standortvoraussetzungen für Teilbereiche der Gewerbegebiete „Am Hammerwerk“ und „An der Zuckerfabrik“ und im Gewerbegebiet Wevelinghoven- Nord	83
9.3	Standortbereich Lindenstraße	86
9.4	Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit	86
10	KURZES RESUMEE	86
11	BAULEITPLANUNG	86
12	ANHANG 1: BAULEITPLANERISCHE ZULÄSSIGKEITEN	86
12.1	Vorbemerkung	86
12.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	86
12.3	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	86
12.4	Vergnügungsstätten im unbepflanzten Innenbereich	86
12.5	Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	86
13	ANHANG 2: RECHTSPRECHUNG ZU VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	86
13.1	Vorbemerkung	86
13.2	Spezielle Rechtsprechung zu negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4.9)	86
13.3	Allgemeine Rechtsprechung	86

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Durchschnittlicher Spielerverlust in der Stadt Grevenbroich in Mio. EUR	4
Abbildung 2	Entwicklung der Zahl der Glückspielgeräte in Nordrhein-Westfalen (1998 - 2010)	5
Abbildung 3	Entwicklung der Geldspielgeräte in Spielhallen mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner in der Stadt Grevenbroich und im Rhein-Kreis Neuss seit 1998	27
Abbildung 4	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im Vergleich zu Referenzkommunen in der Region	27
Abbildung 5	Übersicht Vergnügungsstätten in Grevenbroich	28
Abbildung 6	Übersicht über Vergnügungsstätten (Stand: Dezember 2010)	29



Abbildung 7	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten je 10.000 Einwohner im Vergleich zu Referenzkommunen in der Region	30
Abbildung 8	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen sowie in Gastronomiebetrieben seit 1998	31
Abbildung 9	Handlungsräume in Grevenbroich	39
Abbildung 10	Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	42
Abbildung 11	Untersuchungsraum Lindenstraße	43
Abbildung 12	Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße	45
Abbildung 13	Untersuchungsraum Gewerbe- und Mischgebiet Kapellen	47
Abbildung 14	Untersuchungsraum Industriegebiet Ost	50
Abbildung 15	Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“	51
Abbildung 16	Untersuchungsraum Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord	53
Abbildung 17	Untersuchungsraum „An der Zuckerfabrik“	55
Abbildung 18	Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Hemmerden“	56
Abbildung 19	Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Neukirchen“	57
Abbildung 20	Untersuchungsraum Gewerbegebiet Gindorf	58
Abbildung 21	Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Neurath“	59
Abbildung 22	Untersuchungsraum „Merkatorstraße“	61
Abbildung 23	Untersuchungsraum „Westliche Rheydter Straße“	62
Abbildung 24	Untersuchungsraum „Nordstraße“	63
Abbildung 25	Untersuchungsraum „Auf der Schanze“/„Neuenhausener Straße“	65
Abbildung 26	Untersuchungsraum „Düsseldorfer Straße“	66
Abbildung 27	Untersuchungsraum ehem. Lange-Walker-Areal	67
Abbildung 28	Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Wevelinghoven	69
Abbildung 29	Spielhallen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	74
Abbildung 30	Bestandssituation und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten Innenstadt	80
Abbildung 31	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten „Am Hammerwerk“	85



Abbildung 32	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten „An der Zuckerfabrik“	86
Abbildung 33	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord	86
Abbildung 34	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten Lindenstraße	86
Abbildung 35	Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten	86

#### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1	Städtebauliche Prüfmatrix	24
Tabelle 2	Kerngebietstypische Spielhallen mit Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit(> 100 qm Nutzfläche) in der Stadt Grevenbroich	25
Tabelle 3	Bebauungspläne bzw. §-34-Gebiete der Stadt Grevenbroich mit Anpassungsbedarf	86
Tabelle 4	Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte	86

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.

## Kurzfassung

In der Stadt Grevenbroich bestehen gegenwärtig zehn Spielhallen, in denen insgesamt 125 Geldspielautomaten erhoben wurden. Spielhallen sind in Grevenbroich überwiegend im oder im direkten Einzugsbereich der Einkaufszonen angesiedelt. Probleme aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte.

*Spielhallenbesatz in Grevenbroich*

Die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner liegt in Grevenbroich bei 19,5 Geldspielgeräte; die Zahl der Spielhallen bei 1,3 je 10.000 Einwohnern. Im Vergleich zum Durchschnitt im Rhein-Kreis Neuss (13,1 Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner bzw. 0,7 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner) hat die Stadt Grevenbroich einen überdurchschnittlichen Besatz an Geldspielgeräten. Innerhalb der Region liegt die Stadt Grevenbroich hinsichtlich der Ausstattung bzw. der Größenordnung des Angebots an Geldspielgeräten im Mittelfeld.

*Überdurchschnittlicher Besatz an Spielhallen und Geldspielgeräten in Grevenbroich*

Im vorliegenden Steuerungskonzept werden alle Unterarten des Sammelbegriffs „Vergnügungsstätten“ betrachtet. Allerdings bezieht sich der relevante Steuerungsbedarf in erster Linie auf die Spielhallen. Dies liegt zum einen an dem vergleichsweise hohen Besatz und zum anderen an dem aktuell feststellbaren massiven Expansionsdrang dieser Branche. Insoweit werden im vorliegenden Steuerungskonzept Handlungsleitlinien vorwiegend für Spielhallen entwickelt.

*Fokus Spielhallen*

Mit der weiteren Zunahme an Anträgen und Anfragen in der Stadt Grevenbroich ist die Frage zu beantworten, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. zu verhindern. Dabei ist deutlich zu machen, dass eine reine Negativplanung, d. h. ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Vielmehr ist hier eine differenzierte Betrachtungsweise entscheidend.

*Steuerungsmöglichkeiten mit planungsrechtlichen Instrumenten*

Es werden im vorliegenden Steuerungskonzept demnach Bereiche festgelegt, die gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten, und solche, in denen Spielhallen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein können.

*Handlungsbereiche*

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts ist festzuhalten, dass nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (in differenzierter Form) und in Teilbereichen der Gewerbegebiete Am Hammerwerk, An der Zuckerfabrik und in Wevelinghoven-Nord Zulässigkeitsvoraussetzungen für Spielhallen, Wettbüros und Freizeit-Center definiert werden sollen. In allen weiteren Stadtbereichen ist mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

*Planungsrechtliche Zulässigkeiten*

Weiterhin werden in der räumlichen Zuordnung folgende Handlungsleitlinien vorgeschlagen:

In den zentralen Versorgungsbereichen sollen künftig nur noch Vergnügungsstätten zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund der Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen sind. Gleichzeitig ist unstrittig, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu deren Belebung führen kann, wenn sie standortverträglich ausgestaltet sind und einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raumes leisten (z. B. in Form von Freizeit-Centern). Entsprechend werden Zulässigkeitsvoraussetzungen für bestimmte positive Typen von Vergnügungsstätten formuliert.

*Zentrale Lagen*

In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotikfachmärkte konsequent ausgeschlossen werden (betrifft Gebiete mit Bauleitplanung auf Basis der BauNVO 68 und älter).

*Durch Wohnen geprägte Gebiete*

In Mischgebieten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung bzw. gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gewerblich geprägten mischgebietsähnlichen Gebieten kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotikfachmärkten im Einzelfall möglich sein, wenn negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

*Mischgebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung*

In Gewerbegebieten sollen Spielhallen nur in den dafür explizit vorgesehenen Bereichen ausnahmsweise zulässig sein. Ansonsten sind sie konsequent auszuschließen.

*Gewerbegebiete*

In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotikfachmärkte grundsätzlich auszuschließen (betrifft Gebiete mit Bauleitplanung auf Basis der BauNVO 68 und älter).

*Industriegebiete*

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. D. h. wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die Genehmigung nach Möglichkeit versagt werden.

*Bestandssituation beachten*

Zur Steuerung sollen die betreffenden, noch nicht auf die BauNVO 1990 umgestellten Bebauungspläne (Kern-, Misch- und Gewerbegebiete) entsprechend geändert bzw. für die nicht überplanten Innenbereiche neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Dabei wird die Priorität auf diejenigen Teilräume gelegt, in denen die relevanten Standortfaktoren für Vergnügungsstätten vorhanden sind, also ein hoher Ansiedlungsdruck besteht.

*Umstellen der Bebauungspläne (Misch- und Gewerbegebiete) auf die BauNVO 1990*

In erster Priorität sind demnach die Bebauungspläne der zentralen Versorgungsbereiche und die Bebauungspläne in den Gewerbegebieten an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen. Diese Lagen weisen regelmäßig relevante Standortfaktoren für

*Prioritäten*





die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten auf, und mit der MK-Ausweisung sind (wenn Vergnügungsstätten nicht explizit ausgeschlossen sind) darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen auch großflächiger Art gegeben.

In einem weiteren Schritt sind die Bebauungspläne im Stadtgebiet anzupassen, die Mischgebiete festsetzen und in deren Geltungsbereich relevante Standortfaktoren vorhanden sind (insbes. gute Erreichbarkeit und Auflagen in den Stadtteilzentren).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird mit diesen Maßnahmen in stadtverträgliche Bahnen gelenkt. Dies bedeutet: Unerwünschtes verhindern und attraktive Angebote möglich machen.

## 1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Konzept werden die Grundlagen für eine sinn- und maßvolle Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet geschaffen. Die Herangehensweise an das Thema „Vergnügungsstätten“ ist dabei sehr stark geprägt durch die rechtlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerung bewegen können.

Fakt ist, dass die aktive Steuerung in erster Linie über die Bauleitplanung erfolgt. Zielsetzung des Gutachtens ist es demnach, fundierte Hinweise für dieses Planungsinstrument zu geben. Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Grevenbroich bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. 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 Grevenbroich transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Sicherheit bei der Planung ihres Investitionsvorhabens.

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

Im Kapitel „Grundlagen der Untersuchung“ wird auf die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten, ihre städtebaulichen Wirkungen sowie ihre rechtliche Einordnung eingegangen.

Darauf aufbauend ist die Bestandssituation in Grevenbroich auf Basis unserer Erhebung vor Ort dokumentiert. Die unterschiedlichen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet sind kartografisch dargestellt, ihr Standortumfeld wird kurz bewertet. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf Spielhallen bzw. die Ausstattungsichte an Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit gelegt. Darüber hinaus wird die Situation in Grevenbroich weiteren Referenzkommunen vergleichend gegenüber gestellt.

In den Grundlagen für das Entwicklungskonzept werden zunächst die Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten erläutert. Über allgemeine Leitsätze wird weiterhin deutlich gemacht, wie im Grundsatz mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den einzelnen Standortbereichen im Stadtgebiet umgegangen werden soll. Dabei wird nach den einzelnen bauleitplanerisch relevanten Gebietskategorien differenziert.

Das Kapitel „Handlungsräume für Zulässigkeiten“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist, dass Entwicklungsmöglichkeiten nur dort eröffnet werden sollen und können, an denen die relevanten Standortfaktoren für Entwickler tatsächlich vorhanden sind. 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.

Im Ergebnis verbleiben fünf Standorte: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (in differenzierter Form) Teilbereiche der Gewerbegebiete „Am Hammerwerk“, „An der Zuckerfabrik“ und „Wevelinghoven“ sowie ein Teilbereich der Lindenstraße, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass mit negativen Strukturveränderungen grundlegend gerechnet werden muss. Für diese Bereiche werden die entsprechenden Handlungsempfehlungen formuliert.

Nachdem das Bauplanungsrecht das zentrale Instrument zur Steuerung ist, wird im Anhang 1 ein Überblick über das relevante Regelungsinstrumentarium gegeben.

Im Anhang 2 sind weiterhin die relevanten Rechtsprechungen der vergangenen Jahre dokumentiert. Hintergrund ist, dass sich die Kriterien für negative städtebauliche Auswirkungen nicht direkt aus den Normen ablesen lassen, sich vielmehr nur mittelbar über die Rechtsprechung erschließen.

Mit den Ausschluss- und Zulässigkeitsbereichen und den entsprechenden Zulässigkeitskriterien sowie der Dokumentation der rechtlichen Rahmenbedingungen sind damit die relevanten Inhalte zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Grevenbroich vorbereitet.

## 2 Aufgabenstellung und Planungsanlass

Mit der Zunahme an Anträgen und Anfragen der jüngeren Vergangenheit kam in Grevenbroich die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten 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, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten müssen, und solche, in denen Vergnügungsstätten nach wie vor zulässig sein sollen.

*Aufgabenstellung*

In diesem Zusammenhang ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuchs 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 Festsetzung die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

*Umsetzung über die Bauleitplanung*

### 2.1 Aktueller Expansionstrend

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 expandieren Spielhallen in zunehmend starkem Maße. Dieser Trend zeigt sich auch in Grevenbroich und hat die Stadt dazu veranlasst, ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu beauftragen.

*Kommunalpolitische Diskussion*

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich zunächst nicht unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Nordrhein-Westfalen stetig zurückgeht: Während es im Jahr 1998 noch 2.838 Spielhallen waren, wurden im Jahr 2010 nur noch 2.527 Spielhallen gezählt. Das stellt immerhin ein Minus von ca. 11 %<sup>1</sup> dar. Es bedarf schon einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

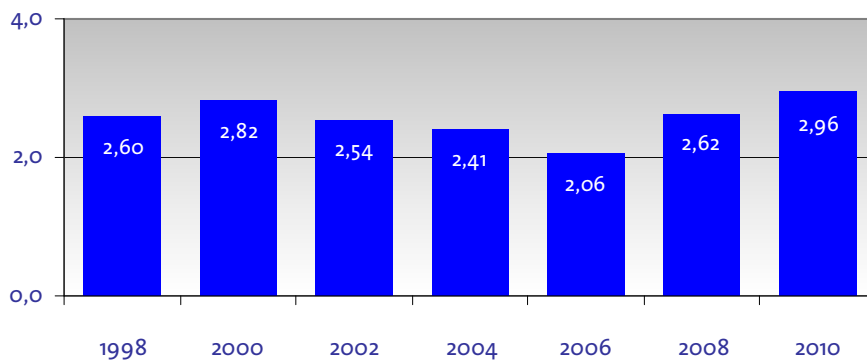
---

<sup>1</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.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006:<sup>2</sup> In Nordrhein-Westfalen ist seitdem die Zahl der Konzessionen (nicht Spielhallen) wieder angestiegen und die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 27.300 auf über 37.500 Geräte sprunghaft gewachsen. Dies ergibt eine Zunahme von immerhin ca. 37 %. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte haben diese Entwicklung möglich gemacht. Der monetäre Spielerverlust, der in Nordrhein-Westfalen zwischen 1998 und 2008 im Durchschnitt bei ca. 644 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 944 Mio. EUR angestiegen. In Grevenbroich zeichnet sich allerdings eine andere Entwicklung ab: So betrug der Spielerverlust 2010 in Grevenbroich (ca. 2,96 Mio. EUR) nur geringfügig mehr als noch im Jahr 2008 (ca. 2,62 Mio. EUR).<sup>3</sup> Dennoch ist davon auszugehen, dass auch hier zeitnah eine Trendwende hin zu höheren Spielerverlusten einsetzt.

*Spielverordnung 2006*

**Abbildung 1** Durchschnittlicher Spielerverlust in der Stadt Grevenbroich in Mio. EUR



Quelle: Arbeitskreis Spielsucht e.V., Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010

Gleichzeitig ist ein beträchtlicher Rückgang der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen.

*Rückgang an Geräten in der Gastronomie*

Dies ist auf die stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch auf das Gaststätten-Sterben der so genannten Eckkneipen zurückzuführen.

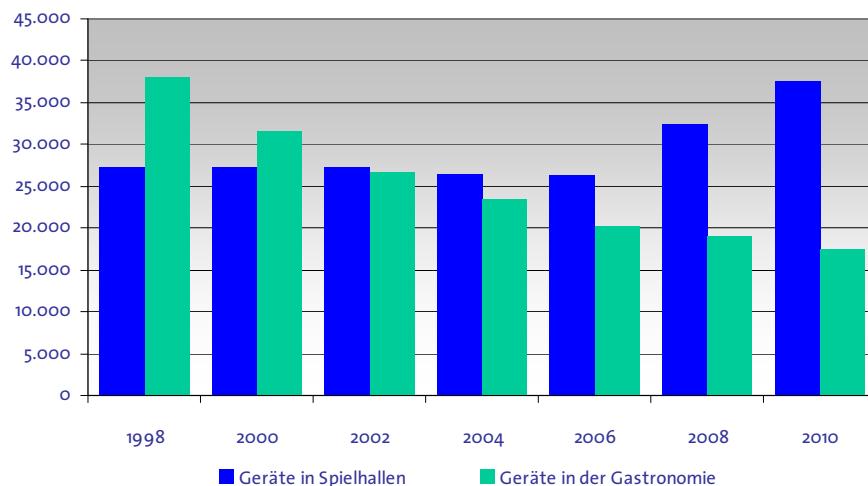
<sup>2</sup> Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280).

<sup>3</sup> Der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der 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.

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Nordrhein-Westfalen ist davon auszugehen, dass mit den dargestellten Trends die maximale Zahl an Spielgeräten und Konzessionen in den vorhandenen Spielhallen weitgehend ausgeschöpft ist und nach der Marktkonsolidierung in der Vergangenheit ein neuer Expansionstrend einsetzt. Dieser Trend fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in der Innenstadt gezeichnet ist und damit ausreichend Raum für die teilweise hochprofitablen Spielhallen vorliegt. Offensichtlich ist, dass mit diesem neuen Schub an Spielhallen die Situation des Einzelhandels, der Gastronomie und des Wohnens in der Innenstadt zunehmend verschlechtert wird.

*Der aktuelle Expansionstrend ...*

Abbildung 2 Entwicklung der Zahl der Glückspielgeräte in Nordrhein-Westfalen (1998 - 2010)



Quelle: Arbeitskreis Spielsucht e. V., Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Lagen 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 bezogen werden. Dies kann nur über eine konsistente städtebauliche Entwicklungsplanung und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss sein, die durch Spielhallen möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimago konsequent zu verhindern.

*... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen*

## 2.2 Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es hier, einige wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll, 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.

*Kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten*

In einer sinn- und maßvollen Steuerung sollte daher nach unterschiedlichen Typen differenziert werden; z. B. können Spielhallen in Form von Freizeit-Centern auch ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben Geschicklichkeitsspielen auch Glücksspielautomaten anbieten, können sehr attraktiv für die Innenstadt sein, besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Ein genereller Ausschluss würde die Möglichkeiten, die diese Art von Spielhallen als Freizeit-Center bieten, unterbinden.

*Differenzierte Betrachtung*

Gegen die allzu strenge Reglementierung von Spielhallen spricht ein weiterer Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden genehmigten und im Bestand geschützten Betriebe eine quasi Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen und die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch solcher, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert.

*Monopolstellung verhindern*

Zur Steuerung empfehlen wir demnach eine differenzierte Betrachtungsweise, in der nicht alle Spielhallen „über einen Kamm geschoren“ werden, sondern bestimmte Typen unterschieden und beschrieben werden. Hierbei ist die herkömmliche Unterscheidung nach kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen nur noch bedingt marktrelevant, denn die auf Grundlage des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Rechtsprechung definierte Grenze von 100 qm Nutzfläche für nicht kerngebietstypische Spielhallen ist längst überholt. Bauvoranfragen nach neuen Spielhallen bewegen sich heute oftmals ab 600 qm aufwärts und Anfragen nach Spielhallen unter 100 qm sind nur noch selten anzutreffen. Dies hat den einfachen Grund, dass in einer Spielhalle der planungsrechtlich relevanten Größenordnung maximal acht Glücksspielgeräte aufgestellt werden können, aber gleichzeitig der Nachfragetrend zu immer größeren und diversifizierten Angeboten führt. Auch liegt inzwischen die Größenordnung einer

*Spielhallen werden immer größer*

einzelnen Konzession oberhalb der planungsrechtlich relevanten Grenze von 100 qm.<sup>4</sup>

Um zielführend eine Steuerung organisieren zu können, ist demnach zusätzlich zur Größenordnung auch nach verschiedenen Typen von Spielhallen zu differenzieren. Dies bedeutet, dass für die Stadt Grevenbroich eine bestimmte Gattung von Spielhalle zu beschreiben ist, von der keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, und zwar für den spezifischen Standort. Die Typisierung muss die durch die Rechtsprechung definierten Kriterien des § 1 Abs. 9 BauNVO berücksichtigen. Dies bedeutet, dass zwar eine konkrete Beschreibung vorzunehmen und zu begründen ist, aber gleichzeitig kein direkter Vorhabenbezug im Vordergrund stehen darf. Für die beschriebene Gattung werden dann die jeweiligen Zulässigkeitsvoraussetzungen in der Bauleitplanung (auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) definiert.

*Unterscheidung nach Typen*

Für die anschließende Umsetzung des Konzepts in der verbindlichen Bauleitplanung sind darauf aufbauend eindeutige Schwerpunkte zu setzen. Oftmals wird übersehen, dass Spielhallen, auch wenn sie in den bestehenden Bebauungsplänen nicht explizit ausgeschlossen sind, per se nicht genehmigungsfähig sind. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen können sich dabei nach der Gebietskategorie (im Bebauungsplan in Abhängigkeit der gültigen BauNVO oder nach § 34 Abs. 2 BauGB), der Flächengröße, der Verkehrserzeugung oder weiterer möglicher Nutzungskonflikte richten. Auch ist im Hinblick auf die Vermeidung einer Überreglementierung zu bedenken, dass in vielen Bereichen eine weitere Verdichtung von Vergnügungsstätten gar nicht zu erwarten ist und damit der Handlungsbedarf eher als gering eingestuft werden kann. Für eine zielgerichtete Vorgehensweise ist es demnach zwingend erforderlich, im Rahmen des Gutachtens genau zu analysieren, an welchen Stellen im Stadtgebiet akuter Handlungsbedarf besteht und genau hier die höchste Priorität in der planungsrechtlichen Umsetzung zu legen.

*Stadtbereiche mit Handlungsdruck werden identifiziert*

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Grevenbroich werden demnach auf Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche zunächst für kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Spielhallen begründet und festgelegt. Gleichzeitig wird über die Unterscheidung nach Typen ein weiteres Instrument entwickelt, damit auch erwünschte Entwicklungen (z. B. die genannten Freizeit-Center) insbesondere in Kerngebieten gleichermaßen möglich werden. Abschließend ist die conse-

*Im Ergebnis: Räumliche und typenbezogene Steuerung*

---

<sup>4</sup> Bei zwingend erforderlichen 12 qm je Gerät (nach Spielverordnung 2006) sind auf planungsrechtlich relevanten 100 qm Nutzfläche maximal acht Geld- oder Warenspielgeräte möglich.





quente bauleitplanerische Umsetzung, gestaffelt nach Prioritäten, einzuleiten.

Die Ansiedlung von Spielhallen in stadtverträgliche Bahnen zu lenken, bedeutet dann: Unerwünschtes verhindern und attraktive Angebote möglich machen.



### 3 Grundlagen der Untersuchung

#### 3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

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

*Städtebaulicher Begriff  
„Vergnügungsstätte“*

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

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.

*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 ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen. Wenn dagegen mehr als drei Videokabinen vorhanden sind, werden Erotikfachgeschäfte den Vergnügungsstätten zugeordnet.

*Erotikfachgeschäfte/ -fachmärkte*

Da Wettbüros und Erotikfachmärkte aber gleichermaßen negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können, werden sie im vorliegenden Steuerungskonzept mit betrachtet.

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), Bowlingbahnen 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>5</sup>

*Nicht zu den  
Vergnügungsstätten zählen ...*

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 Massierungen und Konzentrationen auslö-

*Restriktionen und Potenziale*

<sup>5</sup> vgl. Fickert/Fieseler, „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Aufl., 2008 § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51

sen. Grundsätzlich gilt, dass die städtebaulichen Problemwirkungen von Vergnügungsstätten im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Massierung beurteilt werden müssen.

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 machen, ob z. B. eine Einrichtung von 240 qm Grundfläche mit nur vier Geldspielautomaten, aber Bewirtung und Tischen mit Sitzgelegenheiten als Spielhalle zu werten ist. Insoweit wird es immer eine „Grauzone“ geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten sein wird.

### 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 selbständigen 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.

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen:<sup>6</sup>

*Planungsrechtliche Differenzierung*

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb 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“ her-

*Kerngebietstypische Spielhallen*

---

<sup>6</sup> Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO 1990 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.

ausgebildet.<sup>7</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 Vergnügungsstätten, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind.

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, d. h. Nutzflächen von bis ca. 100 qm, bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte und die Öffnungszeit ist in der Regel auf 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr, begrenzt.

*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 als Probleme Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte zu nennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucher sowie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit der Anwohnerschaft.

*Standortkonflikte*

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 Schaufensterscheiben bemängelt, da die Laufwegen, d. h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrochen werden. Spielhallen 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 so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstrassen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungs-

*Verdrängung der Geschäftsnutzung*

---

<sup>7</sup> vgl. Fickert/Fieseler, „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Aufl., 2008, § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

prozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Allerdings kann der Begriff „Spielhalle“ hinsichtlich seiner Betriebstypologie und seiner städtebaulichen Wirkung weiter differenziert werden. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein durchaus 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, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist**

Die Angebote von Videokabinen, Sexkinos und Sexshows finden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar den Wirkungen von Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung solcher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den sogenannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv gestaltet, in den teuren Einkaufslagen dagegen zurückhaltender. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen kann eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und ein Trading-Down-Effekt herbeigeführt werden.

*Städtebauliche Konflikte*

Eine weitere Negativwirkung der Sex- und Pornobetriebe ist die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner- oder Passantenschaft, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlt. Dies hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen.

*Negativimage*

### **3.4 Diskotheken, Tanzlokale**

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von so genannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besuchende 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 aufwändigen Lichtanlagen gekoppelt ist.<sup>8</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 Besucherinnen und 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 denen 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*

Aber auch bei Swinger-Clubs ist, wie bei (erotischen) Nachtlokalen, die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner- oder Passantenschaft, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlt, mit zu berücksichtigen. Als städtebaulich negative Auswirkungen sind diese Faktoren allerdings nur dann zu werten, wenn damit einhergehend Trading-Down-Effekte ausgelöst werden.

### 3.6 Multiplex-Kinos

Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschied-

---

<sup>8</sup> vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

lich 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 durch ein Multiplex-Kino regelmäßig ausgelöst wird. Dies ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) mit einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist.

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 Störgrad und damit städtebaulich negative Auswirkungen ankommt. Eine pauschale Wertung einer Festhalle zur Vergnügungsstätte kann demnach nicht vorgenommen werden.

Gleichwohl hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe hierzu in einem Urteil vom 11.08.2010 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>9</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 Bau-nutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Es wird

---

<sup>9</sup> Vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09

ausgeführt, 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>10</sup>

Diese Auffassung ist insoweit nachvollziehbar, 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 werden. 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 abzustellen. 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 Weitere Betriebsformen

Betriebsformen, die nicht eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, sollen aufgrund vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen ebenfalls über die Bauleitplanung gesteuert werden. Die Erforderlichkeit der Steuerung ergibt sich je nach Ausprägung des städtebaulichen Umfelds bzw. hinsichtlich der Empfindlichkeit der Nutzungen. Aussagen sind, je nach Bedarfslage, für

- Erotikfachmärkte/Sexshops
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe

zu treffen.

#### 3.8.1 Erotikfachmärkte/Sexshops

Erotikfachmärkte bzw. Sexshops sind im Grundsatz Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornografische Magazine, Bilder, Filme mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf

*Definition*

---

<sup>10</sup> vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008



digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn zusätzlich mindestens drei Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Ansonsten sind sie als Einzelhandelsnutzung anzusehen und eine Reglementierung ist nur sehr schwer möglich.

*nur dann als Vergnügungsstätte zu werten, wenn mind. 3 Videokabinen vorhanden sind*

### 3.8.2 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 von Wettbüros zu reinen Wettannahmestellen zu sehen. Das VG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 10. März 2009 über den Antrag eines Sportwettenbürobetreibers entschieden, mit dem dieser sich gegen die vom Bauamt ausgesprochene Nutzungsuntersagung samt Androhung des Zwangsmittels wendet. 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, ist demnach jeweils im konkreten Fall zu prüfen. 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 einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kund- und Besucherschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen besteht.

Demgegenüber steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.<sup>11</sup>

Damit ist die planungsrechtliche Definition von Wettbüros mit großen Unsicherheiten behaftet. Entsprechend sollten Wettbüros nicht allein unter der Überschrift „Vergnügungsstätte“ sub-

*Wichtig: Wettbüros bei städtebaulicher Unverträglichkeit immer separat aufführen und begründen*

<sup>11</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25.08.2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzenaktenzeichen: 4 E 3419/06

sumiert werden. Der Ausschluss bei städtebaulicher Unverträglichkeit ist separat zu formulieren.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Toto-Lotto-Annahmestellen (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.

*Toto-Lotto-Annahmestellen sind keine Vergnügungsstätten*

Dem Thema „Wettbüros“ kommt aus aktuellem Anlass auch eine weitere Bedeutung zu. Mit der Rechtsprechung des EuGH vom 08. 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, sich nunmehr weiter ausbreiten. Es kann die Gefahr bestehen, dass mit dem Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols eine ähnlich inflationäre Ausbreitung von Wettbüros entsteht, wie sie nach der Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingetreten war.

*Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols*

Entsprechend wird dringend empfohlen, in der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen, dass Wettbüros als Vergnügungsstätten gewertet werden, wenn die o.g. rechtlich festgestellten Voraussetzungen gegeben sind und eben nicht eine reine Wettannahmestelle (ohne Aufenthaltsmöglichkeiten) vorliegt. Bei einer beabsichtigten Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Spielhallen sollten grundsätzlich auch Wettbüros benannt werden.

### 3.8.3 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>12</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 so genannte Wohnungsprostitution.

Im Hinblick auf das 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.

---

<sup>12</sup> vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 4a Rn. 23,74 ff, 11. Auflage 2008

Noch nicht abschließend geklärt ist allerdings, ob diese Nutzung in Mischgebieten generell unzulässig ist. Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Bordelle und bordell-ähnliche 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 ist die jeweilige Prägung (Schwerpunkt Wohnen oder Schwerpunkt Gewerbe) sowie die Art des Betriebs maßgeblich. Eine individuelle Prüfung ist erforderlich.

#### 3.8.4 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 des sportlichen überwiegt.<sup>13</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.

#### 3.9 Internet-Cafés

In den letzten Jahren - im Zeitalter des Internets - wird immer häufiger ein neuer Typus von Betrieb beobachtet, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind Einrichtungen (teilweise mit Café-Bistro-Charakter), die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen und meist auf-

---

<sup>13</sup> vgl. BayObLG, Beschl. v. 24.2.92 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

grund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind. Die planungsrechtliche Bewertung von Internet-Cafés ist insoweit mit Schwierigkeiten behaftet, als sich unter diesem Titel sehr unterschiedliche Arten von Nutzungen subsumieren lassen: Ein Gastronomiebetrieb (bzw. planungsrechtlich Schank- und Speisewirtschaft) in dem Internetplätze ausschließlich zu Kommunikationszwecken und zur Informationsbeschaffung angeboten werden, dürfte nicht als Vergnügungsstätten zu werten sein. Schwierig wird die Wertung, wenn an den Computerplätzen Spielmöglichkeiten bestehen und auch genutzt werden. Aktuell liegt zu diesem Sachverhalt nur eine gewerberechtliche Rechtsprechung mit folgendem Leitsatz vor:

„Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt.“<sup>14</sup>

In der Rechtsprechung wird demnach nicht explizit darauf eingegangen, dass mit der erforderlichen Spielhallenerlaubnis auch die Wertung als Vergnügungsstätte einhergeht. Gleichwohl kann in Analogie zur Rechtsprechung von Wettbüros<sup>15</sup> davon ausgegangen werden, dass, wenn Internet-Cafés überwiegend für Computerspiele genutzt werden, auch eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinn vorliegt. Im Grundsatz ist demnach auf das Betriebskonzept abzustellen. Hierfür ist eine individuelle Betrachtung der jeweiligen Einrichtung zwingend erforderlich, eine pauschale Wertung als Vergnügungsstätte ist nicht möglich.<sup>16</sup>

### 3.10 Vergnügungsstätten als vitalisierendes Element

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 und Vergnügungsstätten ein belebendes Element der Innenstadt sein. Sie bieten als Freizeiteinrichtungen auch Nischen für soziale Kontakte.

*Spielhallen modernen Typs wirken nicht per se negativ auf die Innenstadt*

Ein vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern kön-

<sup>14</sup> BVerwG 6 C 11.04 Urteil des 6. Senats vom 9. März 2005

<sup>15</sup> z.B. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 01.02.2007 - 8 S 2606/06

<sup>16</sup> vgl. hierzu auch Fickert/Fieseler, „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.6

nen ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen kein oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend für die Innenstadt 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 aller Arten von Vergnügungsstätten formuliert werden, vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) stadtverträglich sind und welche nicht.

### 3.11 Negative 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 oder Bordellbetrieben innerhalb eines Gewerbegebiets auf Grund eines reinen Imageverlusts ohne bodenrelevante Auswirkungen nicht gerechtfertigt.

*Sittliche Neutralität  
der Bauleitplanung*

Auch 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 werden im Folgenden zwingende und unmittelbare Kriterien sowie ergänzende Kriterien unterschieden. Die unmittelbaren Kriterien sind in der Rechtsprechung als primäre Argumente anerkannt, den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu begründen. Die weiteren Kriterien können verwandt werden, sollten aber nicht als alleiniger Grund für den Ausschluss herangezogen werden.

- **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 Ein-

zelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird.

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

Darüber hinaus muss 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 Kunden und Besuchern kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den so genannten Trading-Down-Effekt.

- **Beeinträchtigung des Straßenbilds**

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten regelmäßig 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 Spielhallen sind zu erwarten. Da die Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt im Freien regelmäßig 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 einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann der Standort negativ geprägt und hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen werden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse können die Folge sein.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 26.08.2009 - 3 S 1057/09 Keine Zulassung eines Spielstättencenters in einem Gewerbegebiet, wenn aufgrund Größe und Ausstrahlungswirkung ein Abkippen des Gebiets möglich ist; sowie VG Neustadt/Weinstraße, Urt. v. 09.02.2009 - 4 K 1199/08, Großes Spielcenter kommt als kerngebietstypische Vergnügungsstätte in einem Gewerbegebiet nicht in Betracht.

- **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 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**

*Ergänzende Kriterien*

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. Dies 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 zugleklebte Schauseiten. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper dar in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums und bilden tote Zonen in der Reihung City-typischer Auslagen und Angebote.

- **Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge**

Die Klientel von Spielhallen und Wettbüros unterscheidet sich regelmäßig von den sonstigen Innenstadtbesuchern. Im Schwerpunkt werden Spielhallen 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 zent-

ralen Bereichen zurückgezogen hat. Die Nähe zur Versorgung- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Faktor, auch einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen und Wettbüros stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere wenn sie sich in Stadtbereichen massieren, 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. Die 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, die für den jeweiligen Bereich vorgesehen sind, zu differenzieren. Die Ziele sollten sich nicht allein auf eine allgemeine Absichtserklärung zur künftigen Entwicklung stützen, sondern müssen konzeptionell vorbereitet und durch politischen Beschluss manifestiert sein.

*Städtebauliche 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	Zielsetzung	Bestand	Zielsetzung	Bestand	Zielsetzung	
negative Auswirkungen sind zu erwarten aufgrund:								
1	Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte							Zwingende und unmittelbare Kriterien
2	Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen							
3	Beeinträchtigung des Straßenbildes							
4	Immissionskonflikte (Verkehrslärm wg. Öffnungszeiten auch nachts)							
5	Trading-Down-Prozesse in gewerblich genutzten Gebieten							
6	Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten							
7	Konflikte mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft							Ergänzende, mittelbare und zur Unterstützung der Argumentation heranzuziehende Kriterien
8	Unterbrechung von Laufwegen 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 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.



## 4 Bestand an Vergnügungsstätten in Grevenbroich

### 4.1 Bestand an Spielhallen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im Dezember 2010 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Grevenbroich durchgeführt.

Im Stadtgebiet bestehen gegenwärtig zehn Spielhallen, in denen insgesamt 125 Geldspielautomaten erhoben wurden. Eine der zehn Spielhallen besteht offiziell aus zwei voneinander getrennten Spielhallenbereichen (Konzessionen), die über eigene Eingangsbereiche verfügen und die innerhalb des Gebäudes räumlich voneinander getrennt sind. Allerdings verfügen diese beiden Teilbereiche der Spielhalle über einen gemeinsamen Thekenbereich.

*Zehn Spielhallen in Grevenbroich*

Von den zehn in Grevenbroich ansässigen Spielhallen sind allein neun aufgrund ihrer Größe (über 100 qm) und ihres Automatenbesatzes als kerngebietstypisch einzustufen.

*Neun kerngebietstypische Spielhallen*

**Tabelle 2 Kerngebietstypische Spielhallen mit Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit (> 100 qm Nutzfläche) in der Stadt Grevenbroich**

Spielhalle	Standort	Nutzungsschwerpunkt im Standortumfeld	Lage	im zentralen Versorgungsbe- reich	Geld- Spielau- tomaten
Playland	Breite Straße 21	Einzelhandel, Einkaufslage	Innenstadt	ja	12
Las Vegas II	Karl-Oberbach-Straße 3	Verwaltung/ Dienstleistung	Innenstadt	ja	10
Novoline	Graf-Kessel-Straße 1a	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	Innenstadt	ja	20
Spielparadies	Alte Bergheimerstraße 2	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	Nebenlage	nein	24
Spielparadies	Bahnstraße 48	Wohnen/ Dienstleistung/ Gewerbe	Nebenlage	nein	12
City Net	Bahnstraße 72	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	Nebenzentrum	ja	8
Doppel-Joker	Talstraße 62	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	Nebenzentrum	ja	12
Doppel-Joker	Poststraße 75	Einzelhandel, Einkaufslage	Nebenzentrum	ja	12
Doppel-Joker	Auf dem Wiler 41	Wohnen/ Dienstleistung	Nebenzentrum	ja	12

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dezember 2010

Acht der zehn Spielhallen sind im Hauptzentrum bzw. in einem dem Hauptzentrum nachgeordneten zentralen Versorgungsbe-  
reich ansässig.

*Standorte der Spielhallen*

Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher Besatz von 12,5 Geräten je Spielhalle. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnittsbesatz in gesamt Nordrhein-Westfalen von 14 Geräten je Spielhalle.

Das Angebot wird durch mittelgroße Spielhallen von deutlich weniger als 500 qm Hauptnutzfläche geprägt. Größere oder große Spielhallen liegen in Grevenbroich nicht vor.

#### 4.2 Spielhallenbesatz im Vergleich

Nach Erhebungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. gab es im Jahr 2010 in Nordrhein-Westfalen

*Spielhallenbesatz im Vergleich*

- 21,0 Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner
- 1,4 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner.

Im Rhein-Kreis Neuss liegen die Ausstattungskennziffern gemäß den Erhebungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. im Jahr 2010 bei den Geldspielgeräten und bei der Zahl der Spielhallenstandorte unter dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen:

- 13,1 Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner
- 0,7 Spielhallenstandorte je 10.000 Einwohner

Nach unserer Erhebung in der Stadt Grevenbroich im Dezember 2010 lag die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen bei 19,5 und die Zahl der Spielhallen bei 1,3 je 10.000 Einwohner. Im Vergleich zum Durchschnitt im Rhein-Kreis Neuss hat die Stadt Grevenbroich einen überdurchschnittlichen Besatz an Spielhallen und Geldspielgeräten in Spielhallen.

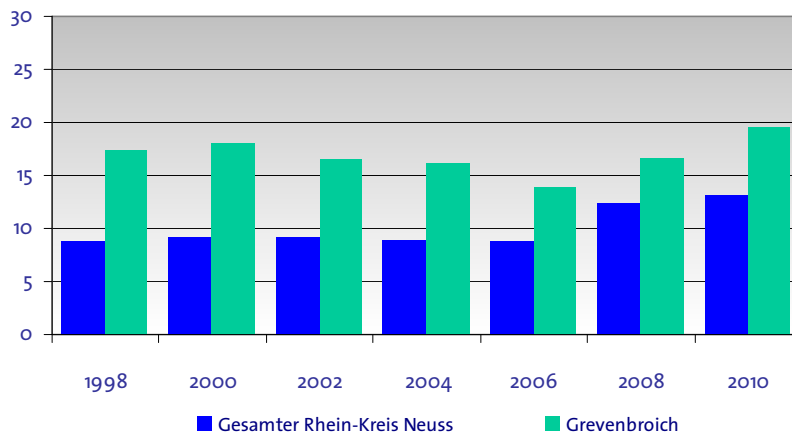
*Überdurchschnittlicher Besatz an Geldspielgeräten in Grevenbroich*

Werden die Geldspielgeräte in Gaststätten hinzugenommen, liegt die Stadt Grevenbroich aktuell bei 36,3 Geräten je 10.000 Einwohner, der Kreisdurchschnitt liegt bei 19,2 Geräten.

Die Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen stellt sich entsprechend der folgenden Grafik dar. Im Vergleich zum gesamten Rhein-Kreis Neuss weist die Stadt Grevenbroich eine überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik auf.

*Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit*

**Abbildung 3** Entwicklung der Geldspielgeräte in Spielhallen mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner in der Stadt Grevenbroich und im Rhein-Kreis Neuss seit 1998



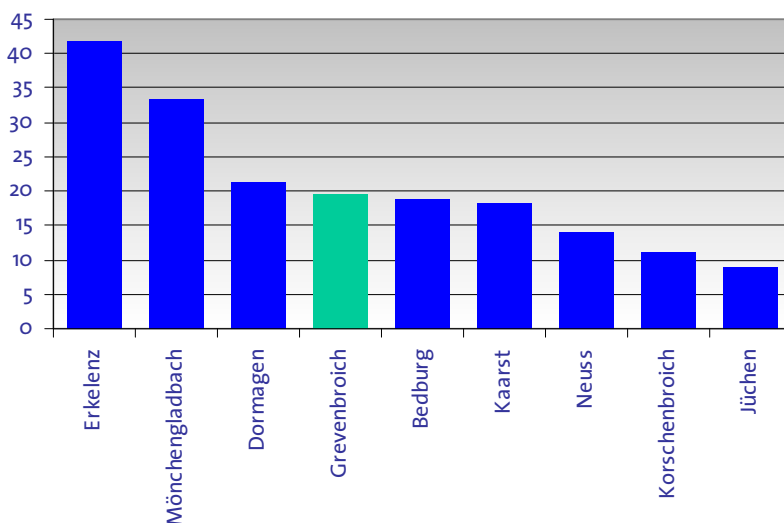
Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht 2010 sowie eigene Erhebungen 2010

Da die Stadt Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss in Randlage liegt, stellt die folgende Grafik die Dichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen im Vergleich zu Referenzkommunen in der Region dar.

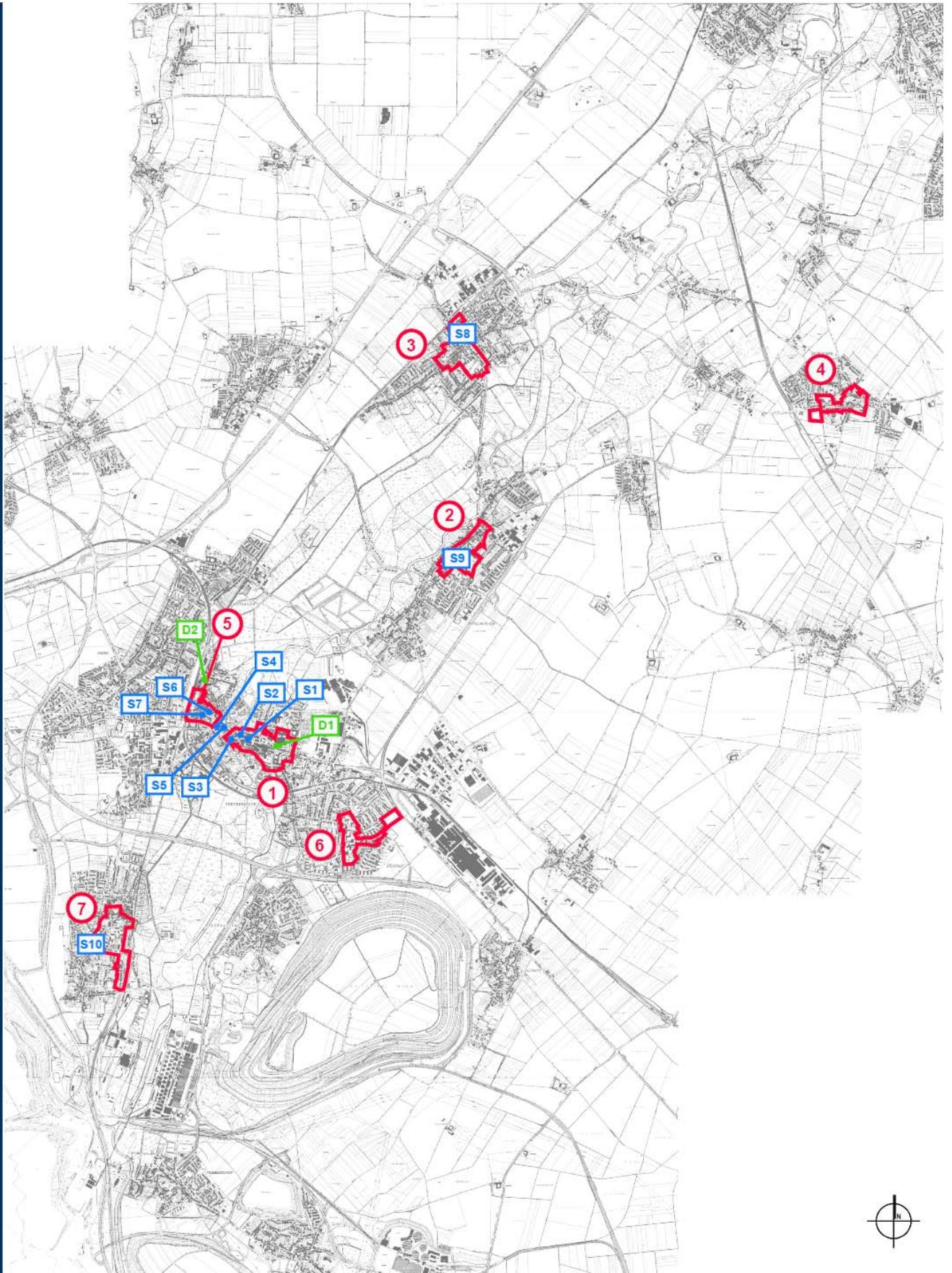
*Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen*

Hinsichtlich der Ausstattung bzw. der Größenordnung des Angebots an Geldspielgeräten liegt die Stadt Grevenbroich im Vergleich zu den dargestellten Referenzkommunen im Mittelfeld. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Städte Erkelenz und Mönchengladbach im Hinblick auf das Angebot an Geldspielgeräten Spitzenplätze innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen einnehmen.

**Abbildung 4** Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im Vergleich zu Referenzkommunen in der Region



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2010 sowie Erhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010



## EINKAUFSLAGEN

-  Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
-  Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
-  Wevelinghoven (Nebenzentrum)
-  Kapellen (Nahversorgungszentrum)
-  Neukirchen (Nahversorgungszentrum)
-  Quartier Rheydter Straße (Nahversorgungszentrum)
-  Südstadt (Nahversorgungszentrum)
-  Gustorf / Gindorf (Nahversorgungszentrum)

## BESTAND

-  Spielhalle
-  Nachtlokale und Diskotheken

## Stadt Grevenbroich

### Vergnügungsstättenkonzept

### Bestand



Abbildung 6 Übersicht über Vergnügungstätten (Stand: Dezember 2010)

Spielhalle	Standort	Grundfläche in qm	Karten-nummer	Nähe zu Kita/Schule	Nähe zu Kirche	Nutzungsschwerpunkt im Standortumfeld*	Lage in ZVB	Geldspiel-automaten
Playland	Breite Straße 21	160	S 1	nein	nein	Einzelhandel, Einkaufslage	ja	12
Las Vegas II	Karl-Oberbach-Straße 3	120	S 2	nein	nein	Verwaltung/ Dienstleistung	ja	10
Novoline	Graf-Kessel-Straße 1a	260	S 3	ja	nein	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	ja	20
Spielparadies	Alte Bergheimerstraße 2	150	S 4	nein	nein	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	nein	24
Spielparadies	Bahnstraße 48	200	S 5	nein	nein	Wohnen/ Dienstleistung/ Gewerbe	nein	12
City Net	Bahnstraße 72	100	S 6	nein	nein	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	ja	8
Las Vegas	Rheydter Straße 13	40	S 7	nein	nein	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	ja	3
Doppel-Joker (Kapellen)	Talstraße 62	170	S 8	nein	nein	Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung	ja	12
Doppel-Joker (Wevelinghoven)	Poststraße 75	320	S 9	nein	nein	Einzelhandel, Einkaufslage	ja	12
Doppel-Joker (Gustorf)	Auf dem Wiler 41	150	S 10	nein	nein	Wohnen/ Dienstleistung	ja	12

Nachtlokale & Diskotheken	Standort	Grundfläche in qm	Karten-nummer	Nähe zu Kita/Schule	Nähe zu Kirche	Nutzungsschwerpunkt im Standortumfeld*	Lage in ZVB
Discothek ALM-RAUSCH	Ostwall 31	nicht erhoben	D 1	nein	nein	Einzelhandel, Einkaufslage	ja
Club Extase	Orkener Straße 92	nicht erhoben	D 2	nein	nein	Wohnen/ Dienstleistung/ Bahnhof/ P + R-Anlage	nein

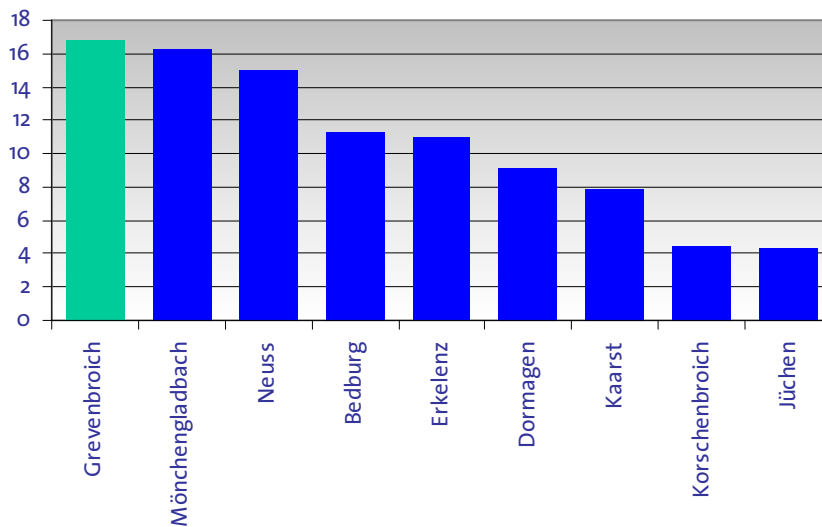
\* Erdgeschossnutzungen

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Dezember 2010

Anders als die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen verhält es sich mit der Anzahl der Geldspielgeräte in Gaststätten. Hier liegt der Besitz mit rund 17 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner im Vergleich zu Referenzstädten in der Region weit vorne.

*Überdurchschnittliche Zahl von Geldspielgeräten in Gaststätten in Grevenbroich*

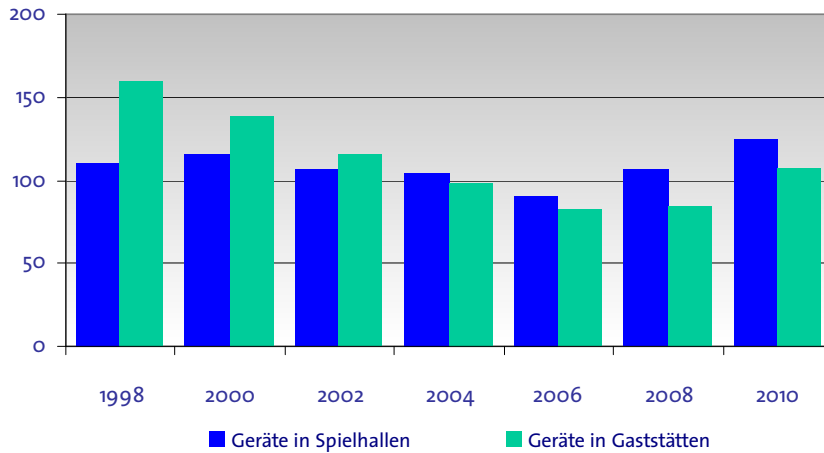
**Abbildung 7** Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten je 10.000 Einwohner im Vergleich zu Referenzkommunen in der Region



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht 2010 sowie Erhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010

Die Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und in Gastronomiebetrieben verläuft seit 1998 schwankend. Während im Zeitraum zwischen 1998 und 2006 eine kontinuierliche Abnahme sowohl der Geldspielgeräte in Spielhallen als auch in Gastronomiebetrieben zu beobachten ist, verläuft die Entwicklung seitdem wieder positiv. Mit der gezeigten steigenden Tendenz an Geräten in Spielhallen und in Gastronomiebetrieben ist erkennbar, dass in der Stadt Grevenbroich kein Schwerpunkt der Spielaktionen an Glückspielgeräten auf Spielhallen oder Gastronomiebetriebe vorliegt.

**Abbildung 8** Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen sowie in Gastronomiebetrieben seit 1998



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht 2010 sowie Erhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010

#### 4.3 Nachtclub und Diskothek

In der Stadt Grevenbroich sind zurzeit ein Nachtlokal und eine Diskothek ansässig. Die Diskothek liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, der andere Betrieb außerhalb der Innenstadt in einem durch Wohnen bzw. Dienstleistung geprägten Bereich. Eine gewisse räumliche Bündelung im Zusammenspiel mit Spielhallen ist in der Innenstadt nicht festzustellen, so dass zunächst keine negative Ausstrahlung mit städtebaulicher Relevanz unter Vorbehalt einer individuellen Prüfung vorauszusetzen ist.

#### 4.4 Erotik-Fachgeschäfte/ -fachmärkte, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Stadtgebiet

Gegenwärtig bestehen keine Einzelhandelsfachgeschäfte für erotische Artikel in Grevenbroich, keine Wettbüros und keine Bordelle bzw. bordellartigen Betriebe.

#### 4.5 Kurzes Resumee

Die Erhebung zeigt, dass mögliche städtebauliche Konflikte mit Vergnügungsstätten in der Stadt Grevenbroich vorwiegend durch Spielhallen verursacht werden. Der größte Regelungsbedarf bezieht sich demnach auf die (kerngebietstypischen) Spielhallen. Dies nicht allein aufgrund der bereits geschilderten bestehenden Situation, sondern auch wegen der aktuell vorliegenden Anträge auf Nutzungsänderungen zu Spielhallen.



Gleichwohl ist darauf zu achten, dass mit (weiteren) Ansiedlungen aller genannten Einrichtungen negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten. Insoweit wird empfohlen, in der Bauleitplanung diese Betriebe grundsätzlich mit zu behandeln und Regelungen in den textlichen Festsetzungen zu verankern, bzw. die vorhandenen Regelungen zu überprüfen.

## 5 Grundlagen für das Entwicklungskonzept

### 5.1 Schwerpunkt „Spielhallen“

Die derzeitige Ausstattung mit Spielhallen und dort aufgestellten Geldspielgeräten verdeutlicht, dass in Grevenbroich ein überdurchschnittlicher Besatz vorliegt. Darüber hinaus liegen der Stadt regelmäßig neue Anfragen nach Spielhalleneröffnungen vor.

Die Anfragen belegen, dass eine große Nachfrage nach Spielhallenstandorten in der Stadt Grevenbroich gegeben ist und aufgrund der genannten städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 4.9) Handlungsbedarf insbesondere hinsichtlich der Steuerung von Spielhallen besteht. Für alle weiteren Vergnügungsstätten sowie weiteren Betriebsformen, die negative städtebauliche Auswirkungen haben können, sind die Probleme wenig virulent.

*Große Nachfrage nach Spielhallen in der Stadt Grevenbroich*

### 5.2 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

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 Steuerungsinstrumente:

- Die Regelung für neue Bauvorhaben und Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- 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 Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder mehrerer bereits bestehenden Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der planerischen Festsetzungen der Bebauungspläne einzustufen.<sup>1</sup> Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, er-

*Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen*

<sup>1</sup> vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16.03.2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ, Normenkontrollurteil vom 16.12.1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02.11.2006 – 8 S 18981/05 zu der Vergnügungsstättenatzung der Stadt Stuttgart für das Innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen

setzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten.

- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB-Gebiete auf Basis des § 30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB. Dies 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(...)“. Dabei kann auf Basis des §9 Abs. 2a BauGB der Ausschluss von Vergnügungsstätten nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches erfolgen, mit der zwingend erforderlichen Begründung, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dem Planziel des § 9 Abs. 2a BauGB widerspricht („Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ...“).<sup>2</sup>
- Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Festsetzungen möglich:

*Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauleitplanung*

- 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 Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

*„Feinsteuerung“ nach § 15 BauNVO*

<sup>2</sup> vgl. auch Marianne Tarner, „Die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit den Mitteln des Bauplanungsrechts unter besonderer Berücksichtigung des § 9 Abs. 2a BauGB“ ; in Baurecht Nr. 8, 2011, Werner Verlag, Köln, 2011

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 im Baugenehmigungsverfahren eingesetzt werden kann. 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>3</sup>

*Steuerung über Stellplatznachweise*

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>4</sup> Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

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

<sup>3</sup> Urteil vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)

<sup>4</sup> OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85 -

## 6 Leitsätze

Bevor auf die einzelnen Bereiche eingegangen wird, in denen ein Regelungsbedarf erforderlich ist, wird im Folgenden über allgemeine Leitsätze deutlich gemacht, wie im Grundsatz mit dem Thema „Vergnügungsstätten“ im Stadtgebiet umgegangen werden soll. Damit sollen auch Einzelfallentscheidungen, je nach Beurteilung der Lagesituation, möglich bleiben. Mit den Vergnügungsstätten werden jeweils auch Swinger-Clubs sowie die Wettbüros (mit Prägung einer Vergnügungsstätte) behandelt. Tanzlokale und Diskotheken bleiben in den folgenden Grundsätzen zunächst ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden sollte. Entsprechendes gilt für Multiplex-Kinos.

*Planungsgrundsätze*

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht in den Leitsätzen verankert, da der planungsrechtliche Hintergrund von den Vergnügungsstätten deutlich abweicht. Weiterhin wird aufgrund des Besatzes und der aktuell erkennbaren Ansiedlungswünsche kein gesamtstädtischer Regelungsbedarf gesehen.

*Folgende Leitsätze gelten:*

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Grevenbroich sollen künftig nur noch Spielhallen und relevante Wettbüros zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen über die Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen sind. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Insbesondere die „Ballung“ von Vergnügungsstätten ggf. im Zusammenspiel mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis-Segment kann dazu führen, dass ein Gebiet weiter negativ in Bewegung gebracht wird. Dies ist grundsätzlich zu verhindern.

*Hauptzentrum Innenstadt*

In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) der Stadt Grevenbroich sollen alle Arten von Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung nach Möglichkeit ausgeschlossen werden, da hier der Einzelhandelsbestand noch sensibler als in der umsatzstärkeren Innenstadt einzuschätzen ist und auch die Wohnfunktion noch mehr dominiert. Dies gilt insbesondere für die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten kann dagegen im Einzelfall geprüft werden, ob bei einer Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

*Sonstige zentrale Versorgungsbereiche*

In Wohngebieten und in durch Wohnen geprägte Gebiete sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

*durch Wohnen geprägte Gebiete*

In Mischgebieten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung bzw. gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gewerblich geprägten mischgebietsähnlichen Gebieten kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie Wettbü-

*Mischgebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung*

ros und Erotikfachmärkten im Einzelfall möglich sein, wenn negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Aufgrund des bereits heute vorliegenden hohen Besatzes an Vergnügungsstätten in der Stadt Grevenbroich wird eine relativ strenge Reglementierung, insbesondere für Spielhallen auch in den Gewerbegebieten, empfohlen. Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab und im Standortwettbewerb um Unternehmen ist die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Wie bereits erwähnt, erzielen Vergnügungsstätten 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 zwingend zu vermeiden. Eine klare Reglementierung über die Bauleitplanung ist hierfür unerlässlich. In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische Spielhallen nur in den im vorliegenden Gutachten explizit vorgesehenen Bereichen zulässig (vgl. Kap. 8 ff.).

*Gewerbegebiet*

In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotikfachgeschäfte/ -fachmärkte (sofern sie aufgrund der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung zulässig sein sollten) grundsätzlich auszuschließen.

*Industriegebiete*

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. D. h., wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die Genehmigung nach Möglichkeit versagt werden.

*Bestandssituation beachten*

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 genannten städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

## 7 Handlungsräume für Zulässigkeiten

### 7.1 Überblick über die Handlungsräume

Es wird zunächst ein Überblick über die gesamte Stadt Grevenbroich gegeben, 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
- heterogene Verteilung im Stadtgebiet, um Schwerpunktbereiche oder Konzentrationszonen zu vermeiden und
- geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren.

*Prüfkriterien*

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

*Stadtverträglichkeit*

Eine weitgehend gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet soll sicherstellen, dass nicht in einem Bereich alle Angebote gebündelt werden und damit negative Konzentrationswirkungen entstehen. Über die Verteilung wird auch eine konsumentenorientierte Ansiedlung angestrebt.

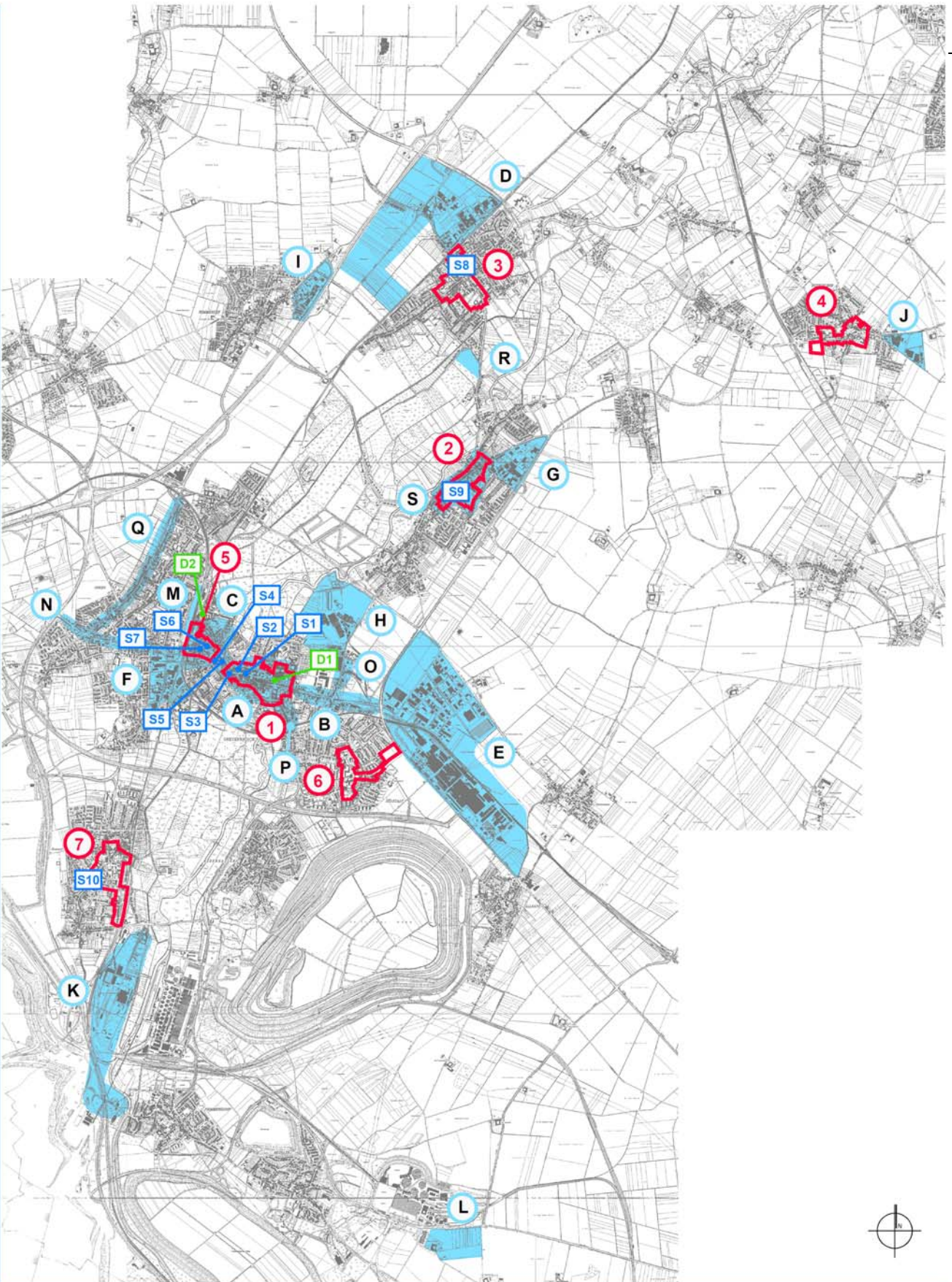
*Verteilung*

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit bestimmten Zulässigkeiten ausgestattet werden sollen, an denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass eine restriktive Vorgehensweise, wie sie in Grevenbroich (aufgrund des dichten Besatzes) zielführend eingesetzt werden soll, nicht zur reinen Verhinderungsplanung wird. Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Innenstadt (die Kerngebiete) sowie Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Damit orientiert sich die Stadt Grevenbroich, wenn sie gewisse (ausnahmsweise) Zulässigkeitsbereiche definiert, an den Marktbedingungen, d. h. den nachgefragten Standortfaktoren.

*Standortprofile*

Auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet wurden 18 Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder die relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Spielhallen aufweisen.

*Handlungsräume in Grevenbroich*



**EINKAUFLAGEN**

- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Wevelinghoven (Nebenzentrum)
- Kapellen (Nahversorgungszentrum)
- Neukirchen (Nahversorgungszentrum)
- Quartier Rheydter Straße (Nahversorgungszentrum)
- Südstadt (Nahversorgungszentrum)
- Gustorf / Gindorf (Nahversorgungszentrum)

**BESTAND**

- Spielhalle
- Nachtlokale und Diskotheken

**HANDLUNGSRÄUME**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt</li> <li> Lindenstraße</li> <li> Bahnhofsviertel / Quartier Rheydter Str.</li> <li> Gewerbe- und Mischgebiet Kapellen</li> <li> Industriegebiet Ost</li> <li> Am Hammerwerk</li> <li> Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord</li> <li> An der Zuckerfabrik</li> <li> Gewerbegebiet Hemmerden</li> <li> Gewerbegebiet Neukirchen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Gewerbegebiet Gindorf</li> <li> Gewerbegebiet Neurath</li> <li> Merkatortstraße</li> <li> Westliche Rheydter Straße</li> <li> Nordstraße</li> <li> Auf der Schanze / Neuenhausener Straße</li> <li> Düsseldorfer Straße</li> <li> Ehemaliges Lange Walker-Areal</li> <li> Zentraler Versorgungsbereich Wevelinghoven</li> </ul> |
|--|---|

**Stadt Grevenbroich**

**Vergnügungsstättenkonzept**

**Handlungsräume**

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH



Für die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilzentren Neukirchen, Südstadt und Gindorf/Gustorf ist grundlegend davon auszugehen, dass mit der vorliegenden empfindlichen Einzelhandelsituation die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht ermöglicht werden soll. Das Ziel der „Absicherung der Nahversorgung in allen Stadtteilen“<sup>1</sup> wie sie im Einzelhandelsstandortkonzept dokumentiert und beschlossen sind, würde durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten maßgeblich erschwert. Mit der allgemeinen Zielsetzung, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, sind die zentralen Versorgungsbereiche in den genannten Stadtteilzentren frei von Vergnügungsstätten zu halten. Darüber hinaus ist aufgrund der hier vorliegenden Standortfaktoren und den aktuell erkennbaren Marktbewegungen im Bereich „Vergnügungsstätten“ (vgl. Kap.

Demnach werden die folgenden Bereiche in den Blick genommen, in denen mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Spielhallen oder Wettbüros zu rechnen ist:

- A. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- B. Lindenstraße
- C. Bahnhofsviertel/ Quartier Rheydter Straße
- D. Gewerbe- und Mischgebiet Kapellen
- E. Industriegebiet Ost
- F. Am Hammerwerk
- G. Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord
- H. An der Zuckerfabrik
- I. Gewerbegebiet Hemmerden
- J. Gewerbegebiet Neukirchen
- K. Gewerbegebiet Gindorf
- L. Gewerbegebiet Neurath
- M. Mercatorstraße
- N. westliche Rheydter Straße
- O. Nordstraße
- P. Auf der Schanze/ Neuenhausener Straße
- Q. Düsseldorfer Straße
- R. ehem. Lange Walker-Areal
- S. Zentraler Versorgungsbereich Wevelinghoven

Auf dieser Grundlage werden die Standorte im Folgenden weiter konkretisiert.

## 7.2 Handlungsräume im Einzelnen

Im Ergebnis ist für die einzelnen Handlungsräume von folgenden städtebaulichen Konfliktlagen auszugehen:

---

<sup>1</sup> vgl. CIMA „Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009“ S. 8.; Köln 2010

## A. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Innerhalb der Stadt Grevenbroich übernimmt die Innenstadt wesentliche Versorgungsfunktionen. Sie stellt mit einem differenzierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz - ergänzt um Gastronomie - das größte zusammenhängende Versorgungszentrum der Stadt Grevenbroich dar. Das Hauptzentrum Innenstadt zeichnet sich durch einen teilweise sehr hohen und durchgehenden Geschäftsbesatz aus. In den Erdgeschosslagen stellt der Einzelhandel die dominierende Nutzungsform dar. Ergänzt wird der Einzelhandel durch eine größere Anzahl an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben. In den Obergeschossen liegt eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Dienstleistung vor, wobei die Hauptausrichtung bei der Wohnnutzung liegt.

*Kurzcharakterisierung*

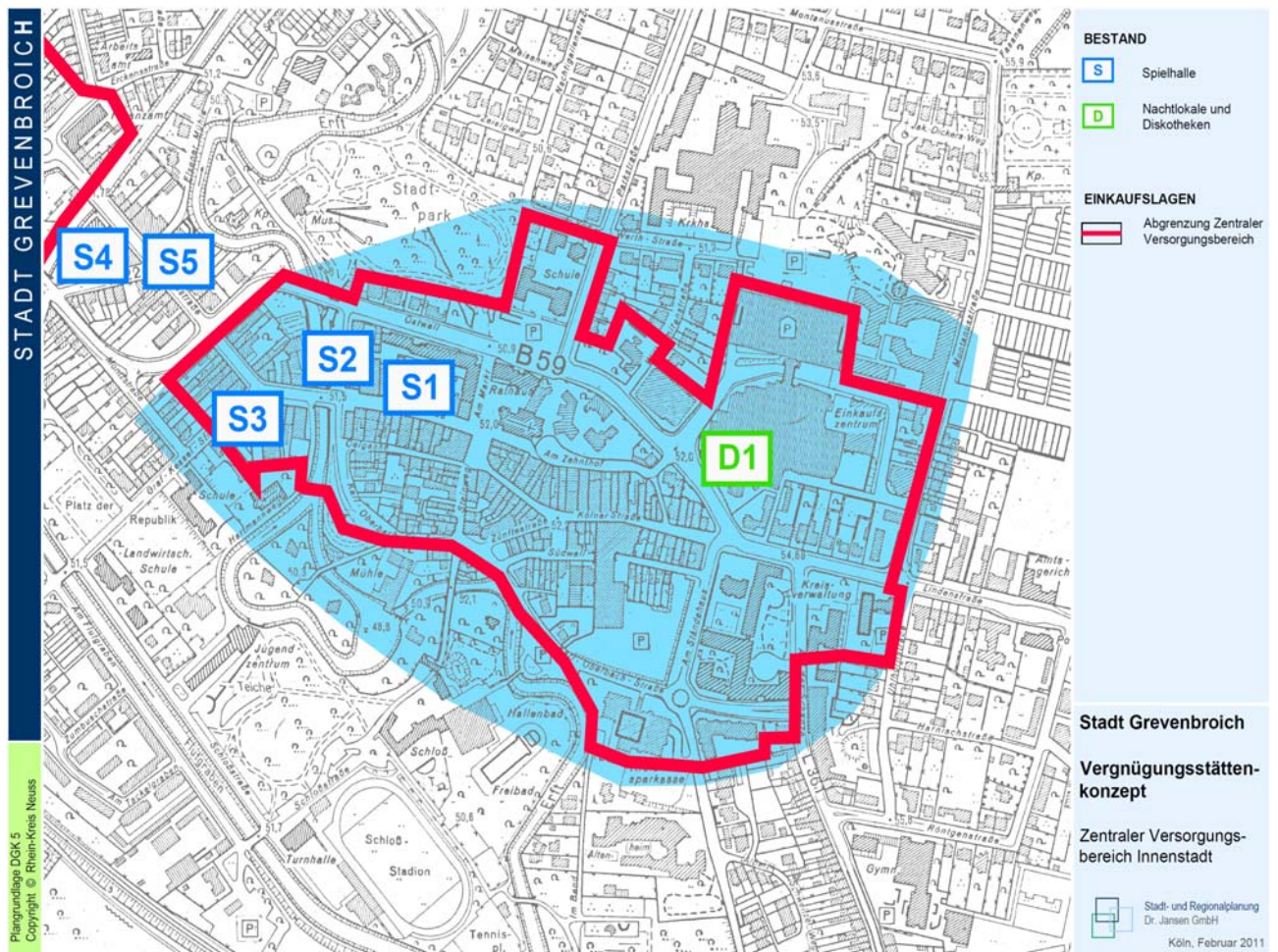
Die Haupteinkaufslagen der Innenstadt sind von Westen nach Osten die Breite Straße, der Markt, die Kölner Straße mit der Coens-Galerie sowie der sich nordöstlich an die Kölner Straße anschließende Montanushof.

Das Ergebnis der Abprüfung bereits vorhandener und zu erwartender negativen städtebaulichen Auswirkungen lässt sich gemäß Prüfmatrix wie folgt zusammenfassen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen
- Verdrängungseffekt in der zentralen Einkaufslage
- Zu erwartende Trading-Down-Prozesse
- Unterbrechung der Laufwegen
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte in den durch Wohnen dominierten Bereichen einzustufen

Abbildung 10 Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist derzeit eine räumliche Bündelung von Vergnügungsstätten im westlichen Bereich deutlich erkennbar. Somit ist auf diesen Teilbereich der Innenstadt ein besonderes Augenmerk zu legen. Es wird davon ausgegangen, dass auch in Zukunft mit einem weiteren Zuzug von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und aufgrund der Synergien ggf. mit Wettbüros, zu rechnen ist.

*Empfehlung*

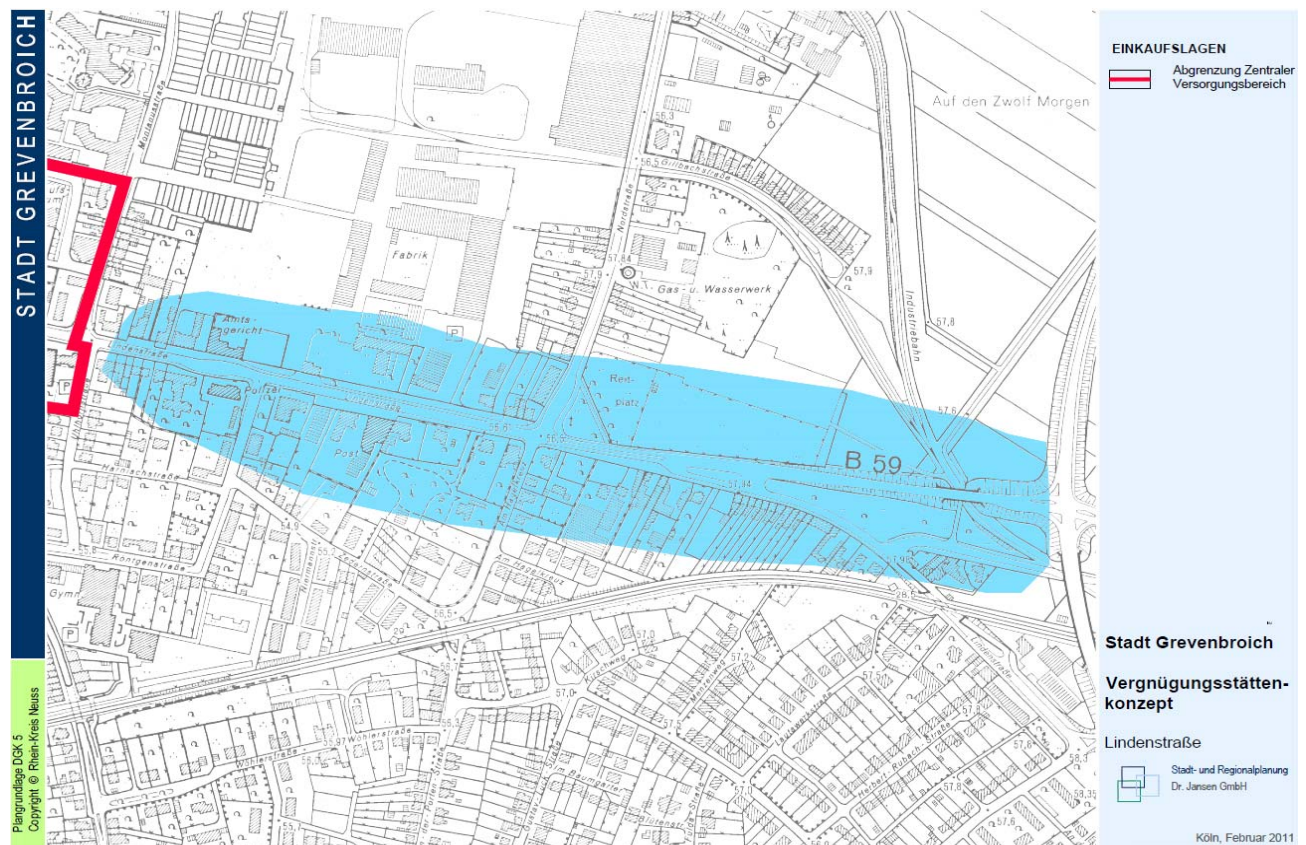
Insgesamt wird eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt empfohlen, wobei weiterhin nutzungsempfindliche Bereiche, wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen, vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden sollen. Gleichwohl sind die genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht für die gesamte Innenstadt zu erwarten. Gewisse Zulässigkeiten können formuliert werden.

## B. Lindenstraße

Der Untersuchungsraum Lindenstraße erstreckt sich östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zwischen Aluminiumstraße und Ostwall. Der Bereich stellt eine Stadteingangssituation dar, die für Ansiedler aufgrund der guten Einsehbarkeit und hohen Frequentierung grundsätzlich von Interesse ist. Neben Wohnnutzungen ist hier auf Handels-, Gewerbe- und (teils öffentliche) -Dienstleistungsbetriebe hinzuweisen. Zu den sonstigen Nutzungen zählen beispielsweise (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe, Telekom, Polizei, Amtsgericht, Agentur für Arbeit.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 11 Untersuchungsraum Lindenstraße



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

Das Ergebnis gemäß Prüfmatrix zeigt folgende bereits vorhandene und zu erwartende negative städtebauliche Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Teilweise Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Teilweise Verschiebung im Bodenpreisgefüge
- Teilweise Beeinträchtigung des Straßenbildes
- Teilweise fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Teilweise Immissionskonflikte

Der vorhandene Untersuchungsraum zeichnet sich im Grundsatz durch die integrierte Lage nahe dem Stadtzentrum, der Funktion als Einfallstraße und Wohnstandort sowie die dichte und wohnungsnaher Versorgung mit sozialer Infrastruktur aus. Durch die vorliegenden Wohnnutzungen birgt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in weiten Teilen des Untersuchungsraums Konfliktpotenzial. Auch das Straßenbild der gut frequentierten Einfallstraße in die Innenstadt könnte durch verhangene bzw. verklebte Schauseiten von Vergnügungsstätten mit aufdringlicher Reklame und Werbeanlagen ausgelöst werden. Somit sollte sich in weiten Teilen des Untersuchungsraums grundsätzlich gegen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgesprochen werden, so dass die Qualität des Untersuchungsraums gesichert werden kann. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - in diesen Bereichen über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

*Empfehlung*

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass Teilbereiche des Untersuchungsraums Lindenstraße als überwiegend gewerblich geprägt zu charakterisieren sind. In diesen Bereichen ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen möglich.

### **C. Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße**

Der Untersuchungsbereich Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße schließt sich westlich nahtlos an die Innenstadt von Grevenbroich an. Insgesamt lässt sich dieser Untersuchungsraum in das Nahversorgungszentrum Quartier Rheydter Straße sowie die Bahnstraße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Ostwall gliedern.

*Kurzcharakterisierung*

Das Nahversorgungszentrum Quartier Rheydter Straße erstreckt sich vom Platz der Deutschen Einheit im Osten bis zur Bahntrasse im Westen entlang der Verkehrsachsen Bahnstraße und Rheydter Straße. Die Bahnstraße und der Platz der Deutschen Einheit stellen deutliche Zäsuren dar. Ein dichter Einzelhandelsbesatz befindet sich an der Rheydter Straße im Bereich des Nahversorgungszentrums. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch mehrere kleinflächige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Neben diesen Nutzungen dominiert im Nahversorgungszentrum die Wohnnutzung.

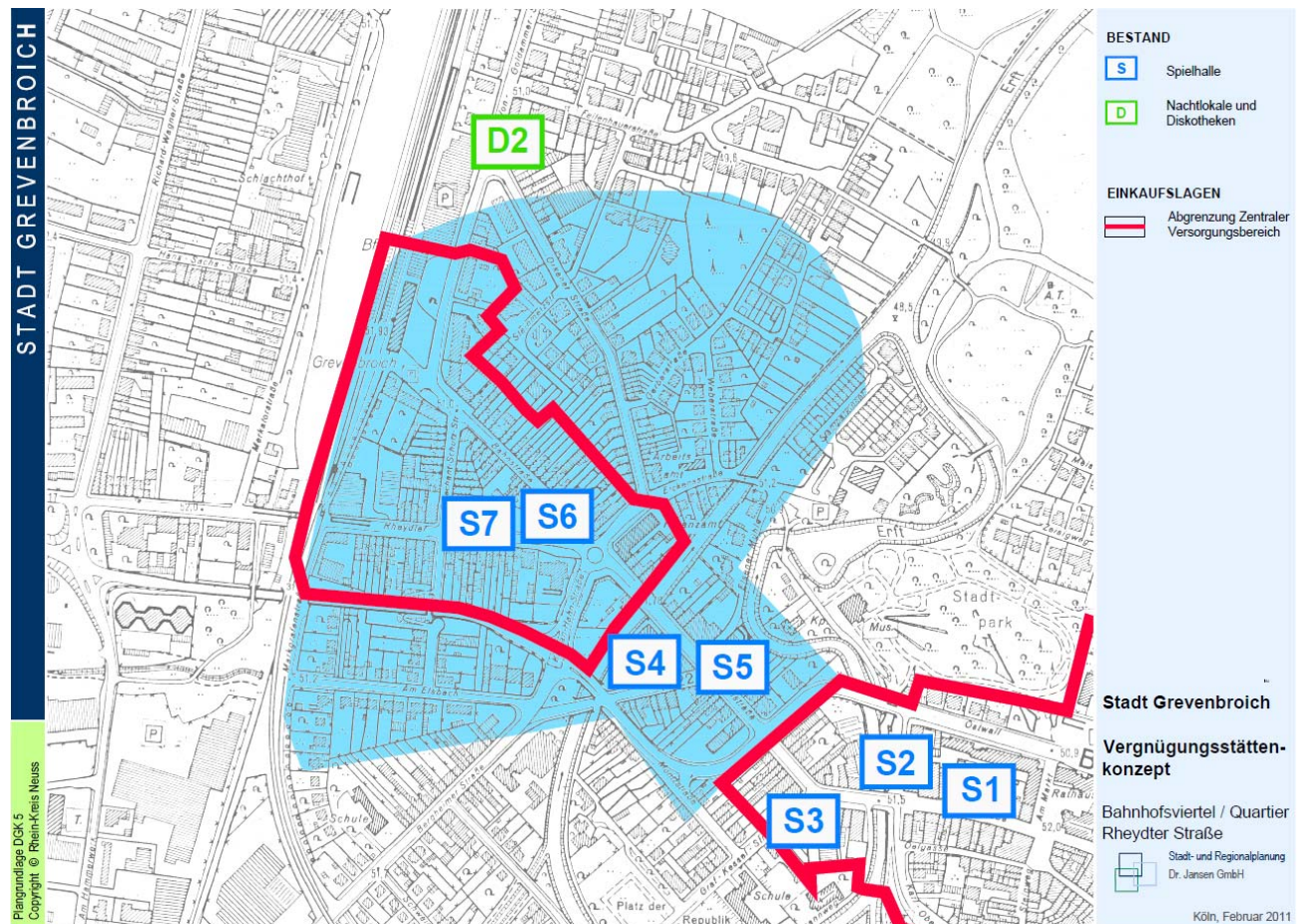
Die Bahnstraße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Ostwall wird mehrheitlich durch Wohnnutzungen mit ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Im gesamten Untersuchungsbereich Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße befindet sich mit insgesamt vier Spielhallen eine größere Zahl an Spielhallen. Jeweils zwei dieser Spielhallen be-

finden sich im Nahversorgungszentrum bzw. im Bereich der Bahnstraße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Ostwall.

Zu den Standortvorteilen des gesamten Untersuchungsraumes zählen eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, eine größere Passantenfrequenz und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt.

Abbildung 12 Untersuchungsraum Bahnhofsviertel/Quartier Rheydter Straße



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

Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge im Nahversorgungszentrum
- Verdrängungseffekt in der Einkaufslage des Nahversorgungszentrums
- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen im Nahversorgungszentrum
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge, v. a. in der Bahnstraße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Ostwall

- Immissionskonflikte in den durch Wohnen dominierten Bereichen im gesamten Untersuchungsraum
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, im gesamten Untersuchungsraum

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Quartier Rheydter Straße sollte zudem weiterhin auf Wohnen und Nahversorgungsangebote ausgerichtet bleiben, so dass hier keine weiteren Vergnügungstätten angesiedelt werden sollten.

*Empfehlung*

Der Bereich zwischen zentralem Versorgungsbereich „Quartier Rheydter Straße und dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ soll für innenstadtergänzende Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie und innerstädtisches Wohnen vorgehalten werden. Die hier vorherrschende Dominanz der Wohnfunktion spricht im Grundsatz gegen die Ansiedlung von Vergnügungstätten.

Der gesamte Untersuchungsbereich ist aufgrund der bestehenden Frequenz und der verkehrlichen Erreichbarkeit grundsätzlich für Standortnachfrager interessant. Gleichwohl bieten die überwiegend kleinteilige Struktur und die dominierende Wohnnutzung nicht die erforderlichen Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen von Vergnügungstätten. Zulässigkeiten sollen über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

#### **D. Gewerbe- und Mischgebiet Kapellen**

Das Gewerbegebiet Kapellen liegt im Norden des Grevenbroicher Stadtgebiets östlich der A 46 nahe der Autobahnanschlussstelle Grevenbroich-Kapellen. Als Nutzungen befinden sich im Gewerbegebiet Kapellen im Wesentlichen gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen. Östlich des Gewerbegebiets Kapellen befindet sich das Nahversorgungszentrum Kapellen. Inbegriffen in den Untersuchungsbereich ist zudem eine MI-Fläche, die zwischen dem Gewerbegebiet und dem Nahversorgungszentrum gelegen ist. Im MI-Gebiet ist eine Kombination aus Wohnen, nicht störendem Handwerk und Dienstleistungen vorgesehen. Mit der Ansiedlung des nicht störenden Handwerks und der Dienstleistungen sollen nahversorgungsrelevante Angebote für die Wohnbevölkerung vorgehalten werden.

*Kurzcharakterisierung*

Die Ergebnisse der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

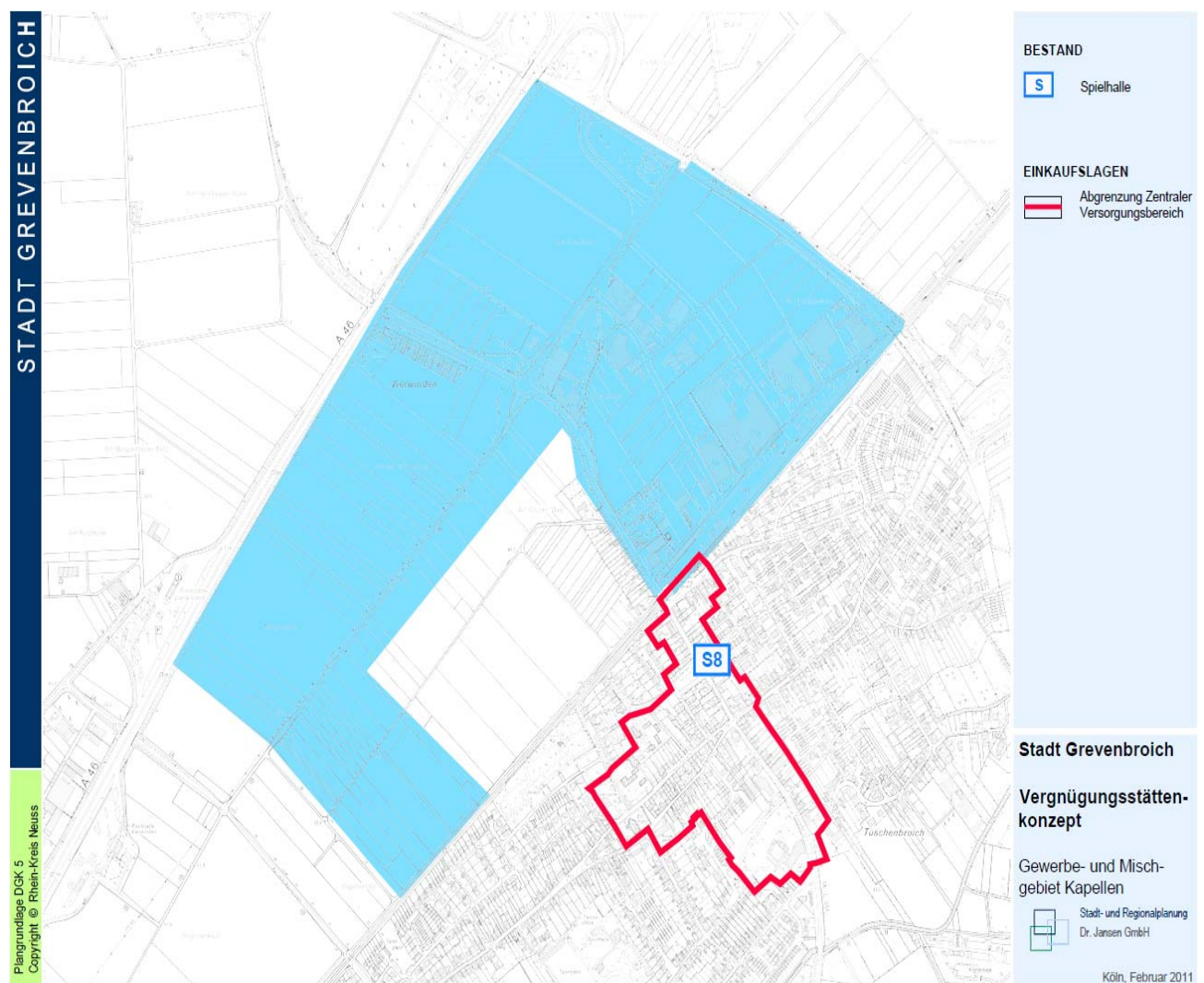
*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Bodenpreisgefüge)
- Immissionskonflikte in den durch Wohnen geprägten Bereichen
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Wenn auch im Gewerbegebiet Kapellen derzeit keine Vergnügungsstätten ansässig sind und auch aktuell keine Standortanfragen vorliegen, weisen die gute Verkehrsanbindung und die gewerbliche Struktur auf die relevanten Standortfaktoren hin, auf die bereits heute reagiert werden sollte. Diese Standortfaktoren sind allerdings auch für die dort angesiedelte gewerbliche Nutzung von Bedeutung. Das Gewerbegebiet Kapellen sollte dem arbeitsplatzintensiven Gewerbe vorbehalten bleiben, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen soll über die Bauleitplanung nun im gesamten Gewerbegebiet Kapellen ausgeschlossen werden.<sup>2</sup>

*Empfehlung*

Abbildung 13 Untersuchungsraum Gewerbe- und Mischgebiet Kapellen



<sup>2</sup> In Kapellen gibt es für die GE-Flächen nur in Teilen verbindliche Bauleitpläne. Im Norden den K 19, im Bereich der SEM nur den K 27 (schmales Band entlang der Straße Auf den hundert Morgen, ansonsten nur FNP-Reserven. Für den K 27 gibt es bereits den Ausschluss von Vergnügungsstätten.





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

Für das MI-Gebiet soll ebenfalls die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um Konflikte, wie z. B. nächtliche Verkehrsbewegungen und allgemeine Beeinträchtigung der Wohnqualität wegen Image und mangelnder Gestaltqualität vermeiden zu können.

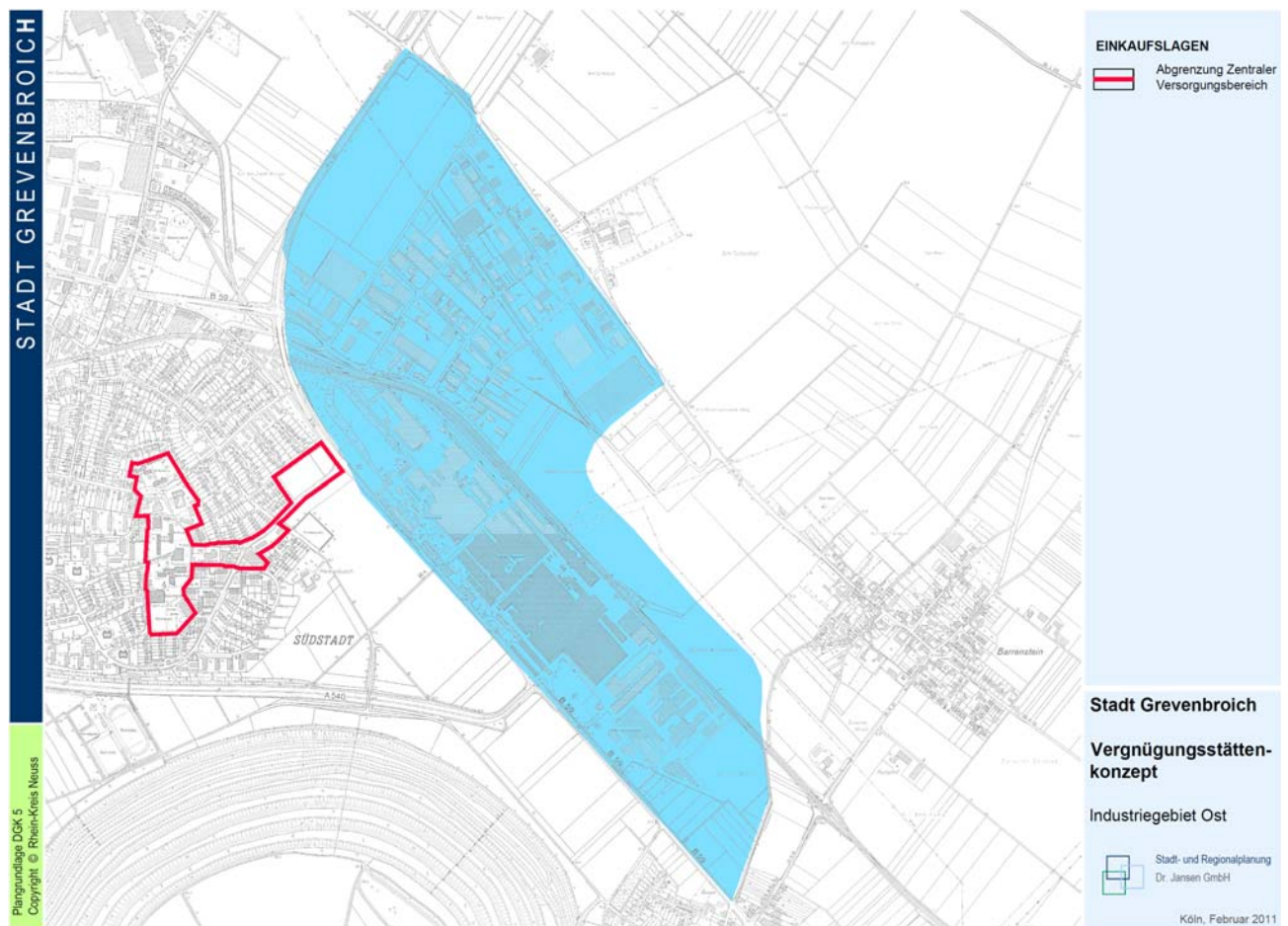
In der Gesamtbetrachtung des Ortsteils Kapellen ist auf den o. g. Untersuchungsraum aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Flächenverfügbarkeit der größte Ansiedlungsdruck zu erwarten. Innerhalb von Kapellen - beispielsweise entlang der Talstraße - ist kein weiterer Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten zu erwarten. Dies lässt sich mit einer bereits hier ansässigen Spielhalle (Doppel Joker) und der überwiegend kleinteiligen Struktur begründen. Wenn auch die Ansiedlung weiterer Spielhallen oder anderer Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Kapellen als wenig wahrscheinlich anzusehen ist, sollten hier dennoch alle Arten von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotikfachgeschäfte/ -fachmärkte nach Möglichkeit über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Dies ist mit dem hier ansässigen sensiblen Einzelhandelsbestand und der dominierenden Wohnfunktion zu begründen.

#### **E. Industriegebiet Ost**

Das Industriegebiet Ost liegt östlich der A 540 unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Grevenbroich-Süd. Im Westen befindet sich das Nahversorgungszentrum Südstadt. Als Nutzungen sind im Industriegebiet Ost hauptsächlich gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen verortet. Vergnügungsstätten liegen hier bislang nicht vor.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 14 Untersuchungsraum Industriegebiet Ost



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

Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Bodenpreisgefüge)

Das Industriegebiet Ost sollte grundsätzlich als modernes Industrie- und Gewerbegebiet weiterentwickelt werden, da es als Rückgrat der kommunalen Wirtschaftsförderung im Bereich der Bestandspflege und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie unternehmensbezogenen Dienstleistungen von großer Bedeutung ist.

*Empfehlung*

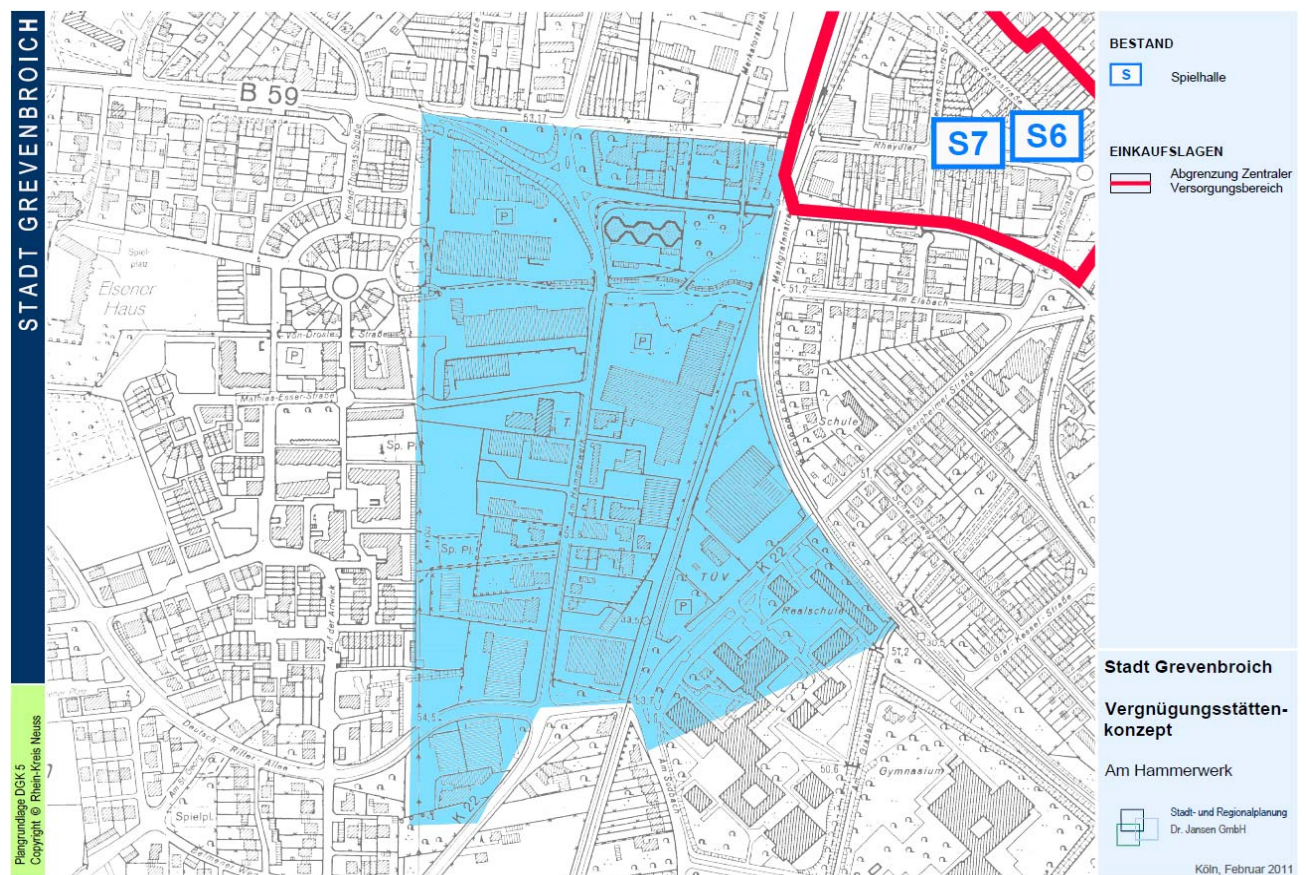
Wenn auch - wie im Gewerbegebiet Kapellen - im Industriegebiet Ost derzeit keine Vergnügungsstätten ansässig sind und auch aktuell keine Standortanfragen vorliegen, weisen die gute Verkehrsanbindung und die gewerbliche Struktur auf die relevanten Standortfaktoren hin, auf die bereits heute reagiert werden sollte. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen soll hier nicht ermöglicht werden.

## F. Am Hammerwerk

Der Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“, der sich entlang des Straßenzugs Am Hammerwerk zwischen Bergheimer Straße und Rheydter Straße erstreckt, liegt westlich der Grevenbroicher Innenstadt. Hier hat sich in den letzten Jahrzehnten aus einem vormals stark gewerblich geprägten Standortbereich eine Fachmarkttagglomeration etabliert. Neben einem Vollsortimenter und einem Discounter (Edeka und Lidl) sind mehrere Fachmärkte mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. KiK, Fashion Outlet und Dross Wohnkultur, ansässig. Darüber hinaus ist mit dem Baumarkt Praktiker, Fliesen Max, Laminat Discounter, Fressnapf und Poco auf mehrere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu verweisen. Aufgrund der Zielsetzung der Stadt Grevenbroich, in diesem Standortbereich ein Fachmarktzentrum zu entwickeln, nehmen die gewerblichen und industriellen Nutzungen mittlerweile eine nachgeordnete Bedeutung ein. Vergnügungsstätten sind im Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“ bislang nicht ansässig.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 15 Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“



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

Auch wenn im Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“ derzeit keine Vergnügungsstätten ansässig sind und auch aktuell keine Standortanfragen vorliegen, weisen die gute Verkehrsanbindung und die Nutzungsstruktur auf die relevanten Standortfaktoren hin. Es ist im Grundsatz nicht davon auszugehen, dass in diesem Standortbereich negative Strukturveränderungen eintreten würden, wenn sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln würden. Zulässigkeiten können über die Bauleitplanung grundsätzlich ermöglicht werden.

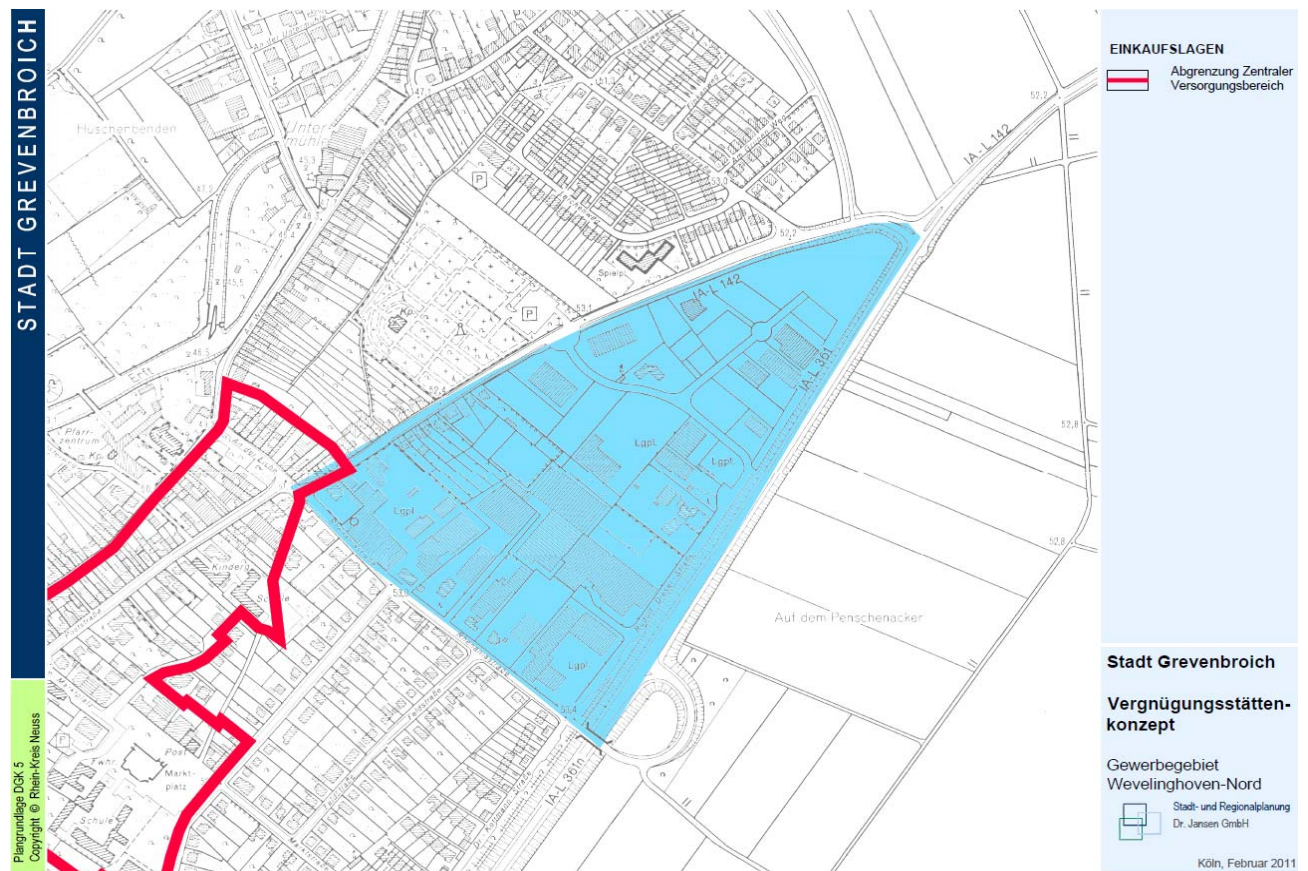
*Empfehlung*

### **G. Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord**

Das Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord schließt nordöstlich an das Nebenzentrum Wevelinghoven an. Es wird zum Wohnsiedlungsbereich nach Süden durch die Erschließungsstraße Rhenastraße deutlich getrennt. Nach Osten wird der Untersuchungsraum durch die L 361 und nach Westen durch die Langwadener Straße mit Wohnnutzung begrenzt. Das Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord ist überwiegend gewerblich geprägt. Allerdings sind in der Vergangenheit einzelne Einzelhandelsnutzungen (z. B. ein Heimtextilienfachmarkt und ein Getränkemarkt) eingesickert. Vergnügungsstätten sind hier nicht ansässig.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 16 Untersuchungsraum Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord



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

Das Ergebnis der Prüfmatrix lässt die folgende städtebauliche Konfliktlage erkennen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Bodenpreisgefüge) in Teilen des Gewerbegebiets
- Im Bereich der Langwadener Straße Immissionskonflikte in den durch Wohnen geprägten Bereichen

Im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord weisen die gute Verkehrsanbindung und die gewerbliche Struktur auf die relevanten Standortfaktoren für Vergnügungsstätten hin. Neben den im Gewerbegebiet üblichen Gewerbebetrieben haben sich mittlerweile auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die den Charakter des Gewerbegebiets prägen. Auch in Zukunft wird die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell zugelassen. Bodenrechtliche Spannungen sind unter diesen Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht im gesamten Gewerbegebiet zu erwarten.

*Empfehlung*

Weiterhin kann zwar neben dem Schutz der gewerblichen Struktur auch die räumliche Nähe von Wohnnutzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten sprechen, doch aufgrund der (zugelassenen) Prägung durch Einzelhandel wird nicht empfohlen, hier Vergnügungsstätten auszuschließen. Gewisse Zulässigkeiten demnach grundsätzlich gewährt werden.

## **H. An der Zuckerfabrik**

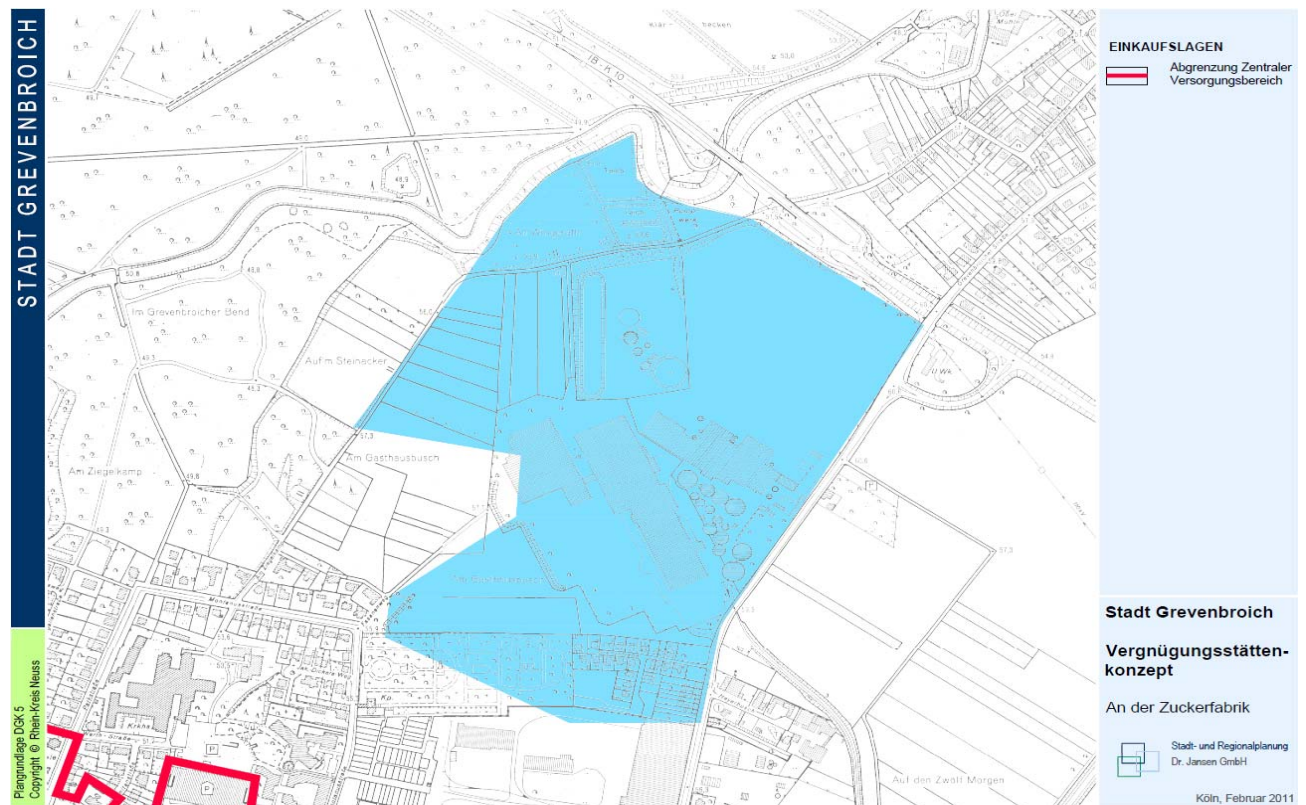
Das Untersuchungsareal „An der Zuckerfabrik“ liegt im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Süd. Der Standortbereich ist seit der Aufgabe der Zuckerfabrik Pfeiffen & Langen einem erheblichen Strukturwandel unterworfen. Mit der Ansiedlung eines Baumarkts, eines Heimtextilienfachmarkts und eines Getränkemarkts wird dieser Standortbereich heute primär durch großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Wie auch beim Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“ wurde auch hier von Seiten der Stadt die Zielsetzung verfolgt, in diesem Standortbereich ein Fachmarktzentrum zu entwickeln. Entsprechend nehmen die gewerblichen und industriellen Nutzungen mittlerweile eine nachgeordnete Bedeutung ein. Vergnügungsstätten sind im Untersuchungsraum „An der Zuckerfabrik“ bislang nicht ansässig.

*Kurzcharakterisierung*

Im Untersuchungsraum „An der Zuckerfabrik“ sind derzeit keine Vergnügungsstätten ansässig. In der Vergangenheit sind bereits Standortanfragen von Vergnügungsstättenbetreibern gestellt worden. Somit weist der Untersuchungsraum aufgrund einer guten Verkehrsanbindung, der Nähe zur Grevenbroicher Innenstadt und der gewerbliche Struktur relevante Standortfaktoren für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf. Es ist - wie auch im Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“ - hier im Grundsatz nicht davon auszugehen, dass in diesem Standortbereich negative Strukturveränderungen eintreten würden, wenn sich Vergnügungsstätten ansiedeln würden. Zudem sind auch hier nur geringe Verdrängungseffekte bzw. Auswirkungen auf die Bodenpreispolitik zu erwarten. Zulässigkeiten können ermöglicht werden.

*Empfehlung*

Abbildung 17 Untersuchungsraum „An der Zuckerfabrik“



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

## I. Gewerbegebiet „Hemmerden“

Das Gewerbegebiet „Hemmerden“ erstreckt sich westlich des Stadtteils Hemmerden in Nord-Süd-Richtung entlang der A 46. Als Standortvorteile sind v. a. die gute Sichtbarkeit von der A 46 und die gute verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Grevenbroich-Kapellen hervorzuheben. Die Nutzungsstruktur wird in erster Linie durch Gewerbebetriebe und nachgeordnet durch einzelne Einzelhandelsbetriebe geprägt. Im Süden bzw. Südwesten schließen sich Wohnnutzungen unmittelbar an das Gewerbegebiet an.

*Kurzcharakterisierung*

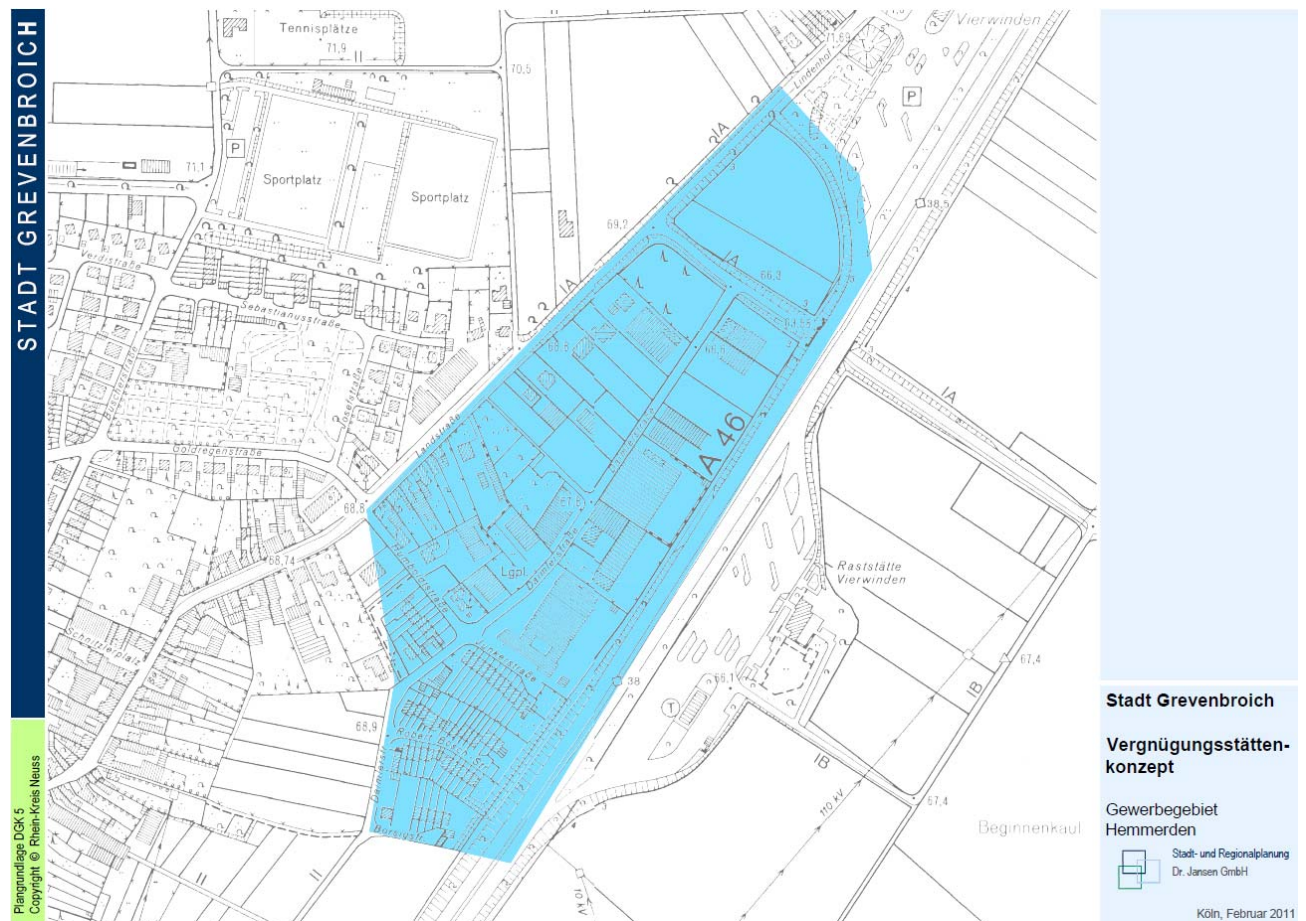
Mit folgenden negativen städtebaulichen Auswirkungen ist bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen zu rechnen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Teilweise Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten
- Bodenrechtliche Spannungen (Bodenpreisgefüge) in weiten Teilen des Gewerbegebiets



Abbildung 18 Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Hemmerden“



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

Der Untersuchungsraum hat aufgrund seiner verkehrlichen Bedeutung und Einsehbarkeit gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Allerdings sind die Flächen aufgrund der hohen Lagegunst in der Nähe des Autobahnanschlusses Grevenbroich-Kapellen als zu wertvoll für die gewerbliche Entwicklung zu werten, als dass hier Vergnügungsstätten zulässig sein sollten.

### *Empfehlung*

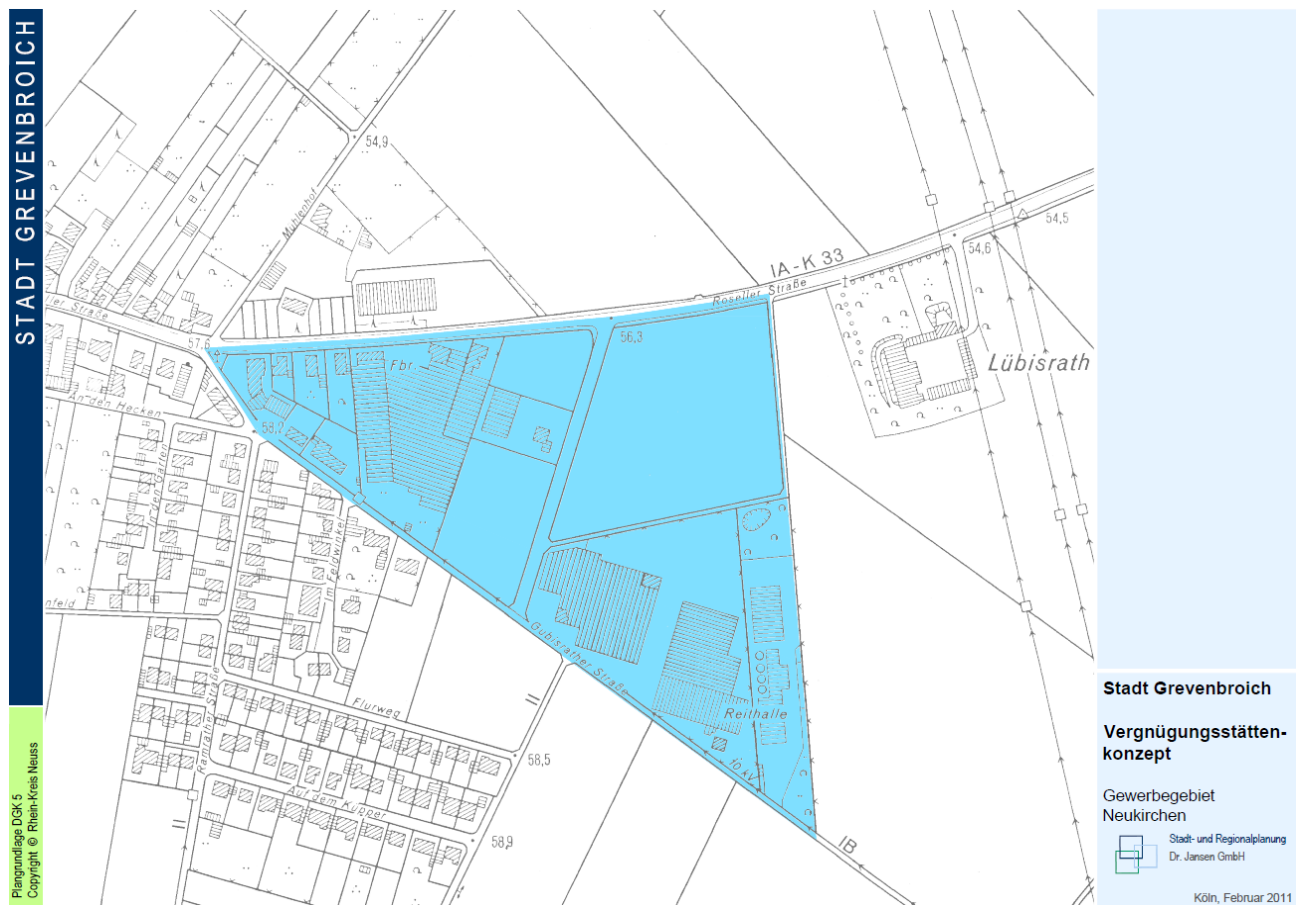
Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist am Standort nicht auszuschließen, dass die Renditeerwartungen der Grundstückseigentümer steigen, was Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge zur Folge haben kann. Damit besteht die Gefahr, dass die klassischen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe verdrängt werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass südöstlich angrenzend die Wohnnutzung eine hohe Prägung für den gesamten Bereich hat.

## J. Gewerbegebiet „Neukirchen“

Der Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Neukirchen“ ist ein kleinerer Gewerbestandort östlich des Siedlungsraums Grevenbroich Neukirchen. Geprägt wird dieser Standortbereich durch wenige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie nachgeordnet durch westlich angrenzende Wohnnutzungen.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 19 Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Neukirchen“



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

In Anbetracht des Nutzungsgefüges und der städtebaulichen Struktur ist im Ergebnis der Prüfung zu möglichen negativen Strukturveränderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten von folgenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Verschiebung des Bodenpreisgefüges)
- Teilweise Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten

Der Untersuchungsraum hat aufgrund seiner verkehrlichen Bedeutung und guten Einsehbarkeit gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Allerdings ist das Gebiet durch die angrenzende Wohnnutzung geprägt, was zusammen mit den bodenrechtlichen Spannungen grundsätzlich gegen die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten spricht.

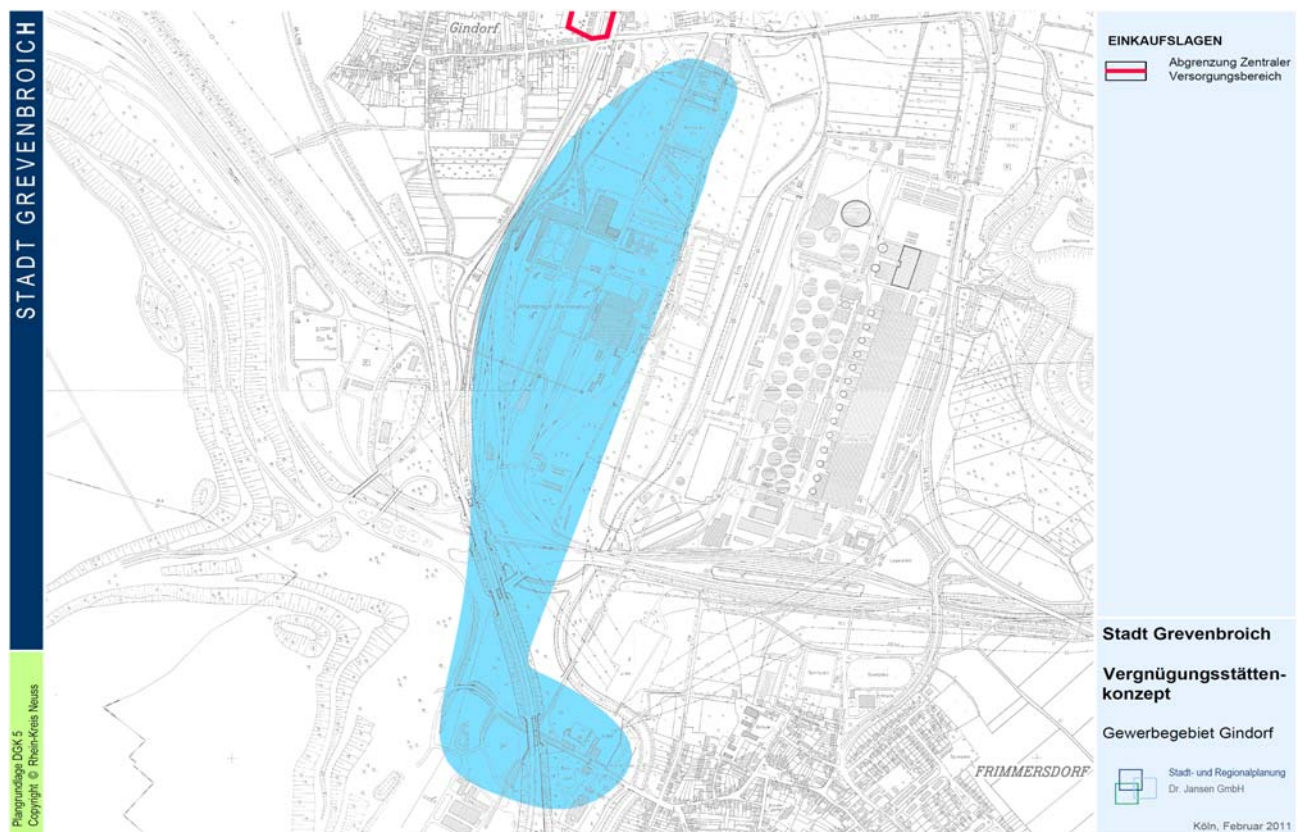
*Empfehlung*

## K. Gewerbegebiet „Gindorf“

Das Gewerbegebiet „Gindorf“ erstreckt sich zwischen den beiden Grevenbroicher Stadtteilen Gindorf und Frimmersdorf. Geprägt wird dieser Standortbereich optisch durch ein hier angrenzendes Braunkohlekraftwerk (Kraftwerk Frimmersdorf).

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 20 Untersuchungsraum Gewerbegebiet Gindorf



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

Das Ergebnis der Abprüfung bereits vorhandener und zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen gemäß Prüfmatrix lässt sich wie folgt zusammenfassen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Verschiebung des Bodenpreisgefüges)

Das Gewerbegebiet „Gindorf“ wird in seinem südlichen Bereich durch Betriebe geprägt, die mit dem Tagebau in Verbindung stehen. Diese besondere Standortprägung sollte erhalten bleiben. Somit sollte der Untersuchungsraum weiterhin ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen zur Verfügung gestellt bleiben.

*Empfehlung*

## L. Gewerbegebiet „Neurath“

Das Gewerbegebiet Neurath stellt ein interkommunales Gewerbegebiet, zusammen mit der Gemeinde Rommerskirchen, dar, das östlich des Stadtteils Neurath im Süden des Grevenbroicher Stadtgebiets liegt. Wie auch das Gewerbegebiet „Gindorf“ wird auch dieses Gewerbegebiet optisch durch ein nördlich ansässiges Braunkohlkraftwerk geprägt. Das interkommunale Gewerbegebiet soll ausschließlich produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten werden. Hier wird das Ziel verfolgt, sogenannte Mantelindustrie zu etablieren, um Synergieeffekte mit dem Kraftwerksstandort zu nutzen.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 21 Untersuchungsraum Gewerbegebiet „Neurath“



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

Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist von folgenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Bodenrechtliche Spannungen (Verschiebung des Bodenpreisgefüges)

Der Untersuchungsraum sollte - wie auch das Gewerbegebiet Gindorf - ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen zur Verfügung gestellt bleiben. Somit kann auch hier das Ziel der Etablierung von so genannter Mantelindustrie verfolgt werden.

*Empfehlung*

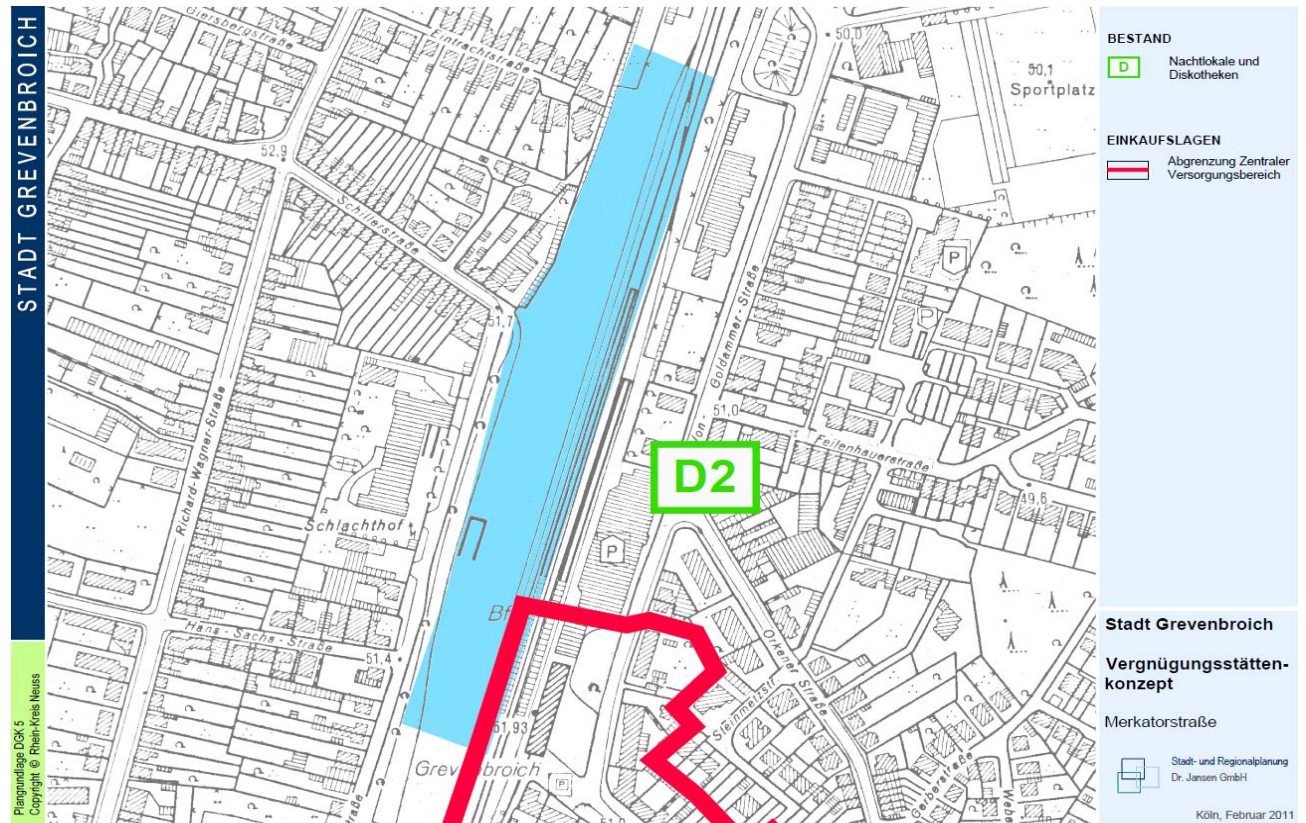
### **M. Merkatorstraße**

Die Merkatorstraße verläuft westlich des Grevenbroicher Hauptbahnhofs zwischen Rheydter Straße im Süden und Schillerstraße im Norden. Im Südosten befindet sich das Nahversorgungszentrum Quartier Rheydter Straße. Der westlich an die Merkatorstraße anschließende Bereich wird durch gemischte Nutzungen mit einem nachgeordneten Wohnanteil geprägt.

*Kurzcharakterisierung*

Für die Merkatorstraße ist festzustellen, dass sich diese im Umbruch befindet. So wurde auf der Ostseite auf ehemaligen Gleisanlagen die P+R-Anlage am Bahnhof erweitert und es werden zudem GE- und MI-Flächen vermarktet. Auf der Westseite wurde das neue Finanzamt errichtet, das im März 2011 eröffnet wird.

Abbildung 22 Untersuchungsraum „Merkatorstraße“



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

Das Ergebnis gemäß Prüfmatrix zeigt folgende bereits vorhandene und zu erwartende negative städtebauliche Auswirkungen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge
- Teilweise fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten

Die im Untersuchungsraum vorhandene Wohnnutzung zeichnet sich im Wesentlichen durch die geringe Distanz zum Nahversorgungszentrum Rheydter Quartier und zum Hauptbahnhof aus. Diese Qualität gilt es zu sichern. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

## N. Westliche Rheydter Straße

Die westliche Rheydter Straße erstreckt sich zwischen Bahntrasse im Osten und L116 im Westen. Die westliche Rheydter Straße wird auf der nördlichen Straßenseite durch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie eine Schule geprägt. Auf der südlichen Straßenseite ist auf Wohnnutzungen und den Orkenner Park zu

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

*Empfehlung*

*Kurzcharakterisierung*

verweisen. Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Standortbereich eher nachgeordnet bzw. beschränken sich im Schwerpunkt auf den östlichen Bereich. Zwischen Goethestraße und Hebbelstraße befindet sich eine Schule.

Abbildung 23 Untersuchungsraum „Westliche Rheydter Straße“



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

Die Ergebnisse der Prüfung zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten

Die Rheydter Straße ist - wie auch die Lindenstraße (Untersuchungsraum B) - aufgrund ihrer Funktionen als Stadteinfallsstraße für Ansiedler von Vergnügungsstätten grundsätzlich von großem Interesse. Gleichwohl nimmt hier die Wohnnutzung eine große Bedeutung ein, was grundsätzlich gegen die weitere Ansiedlung

*Empfehlung*

von Vergnügungsstätten spricht. Gründe sind die bekannten Konflikte wie, z. B. nächtliche Verkehrsbewegungen (insbesondere Parksuchverkehr), ggf. geräuschintensiver Aufenthalt im Freien, z. B. durch Diskothekenbesucher, allgemeine Beeinträchtigung der Wohnqualität wegen Image und mangelnder Gestaltungsqualität. Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten sollen hier nicht ermöglicht werden.

## O. Nordstraße

Der Untersuchungsraum „Nordstraße“ grenzt im Norden an den Untersuchungsraum „An der Zuckerfabrik“ (H) und im Süden an den Untersuchungsraum „Lindenstraße“ (B). Die Nutzungsstruktur besteht aus einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung. Vor allem im südlichen Abschnitt der Nordstraße dominiert die Wohnnutzung.

*Kurzcharakterisierung*

Abbildung 24 Untersuchungsraum „Nordstraße“



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

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*



Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten

Eine Standortgunst für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der guten verkehrlichen Frequentierung der Nordstraße. Entsprechend können entlang der Nordstraße mehrere Flächen theoretisch für Vergnügungsstätten relevant sein. Vor dem Hintergrund, dass in diesem Standortbereich die Wohnnutzung einen Nutzungsschwerpunkt darstellt, sollten Vergnügungsstätten hier konsequent ausgeschlossen werden.

*Empfehlung*

## **P. Auf der Schanze/Neuenhausener Straße**

Der Untersuchungsraum Auf der Schanze/Neuenhausener Straße gliedert sich gemäß seiner Bezeichnung in den Straßenzug „Auf der Schanze“ und dem nördlichen Abschnitt der Neuenhausener Straße und verläuft innerhalb des Grevenbroicher Stadtgebiets in Nord-Süd-Richtung zwischen Lindenstraße und Erftwerkstraße. Entlang des Straßenzugs „Auf der Schanze“ liegt eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Beispielhaft sind die Kreisverwaltung, das Gesundheitsamt, ein Gymnasium, ein Altenheim sowie weitere Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen zu nennen. Die Wohnnutzung nimmt hier eine nachgeordnete Bedeutung ein.

*Kurzcharakterisierung*

Entlang des nördlichen Abschnitts der Neuenhausener Straße ist als Nutzungsschwerpunkt die Wohnnutzung aufzuführen. Zudem befinden sich hier - mit steigender Tendenz - kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Untersuchungsraum bislang nicht ansässig.

Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, v. a. im nördlichen Abschnitt der Neuenhausener Straße
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten, v. a. im nördlichen Abschnitt der Neuenhausener Straße
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen im Straßenzug „Auf der Schanze“

Ähnlich wie in der Nordstraße ergibt sich eine Standortgunst für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus der guten verkehrlichen Frequentierung des Untersuchungsraums. Vor dem Hintergrund, dass in diesem Standortbereich die Wohnnutzung einen

*Empfehlung*

Nutzungsschwerpunkt darstellt bzw. sensible Nutzungen vorliegen, sollten Vergnügungsstätten hier konsequent ausgeschlossen werden.

Abbildung 25 Untersuchungsraum „Auf der Schanze“/„Neuenhausener Straße“



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

## Q. Düsseldorf Straße

Die Düsseldorf Straße erstreckt sich im Westen des Grevenbroicher Stadtteils Orken zwischen dem Straßenzug Am Rittergut sowie einer Bahntrasse im Norden und der Rheydter Straße im Süden. Der nördliche Abschnitt zwischen dem Straßenzug Am Rittergut und der Mecklenburger Straße wird auf der westlichen Seite durch Landwirtschaft geprägt, während sich im Osten Wohnnutzungen befinden. Im mittleren Abschnitt zwischen Mecklenburger Straße und Gierather Weg dominiert die Wohnnutzung beidseitig der Düsseldorf Straße. Im südlichen Bereich der Düsseldorf Straße zwischen Gierather Weg und Rheydter Straße werden die Wohnnutzungen durch mehrere Handelsnutzungen durchmischt (z. B. Lebensmitteldiscounter, Autohaus).

*Kurzcharakterisierung*

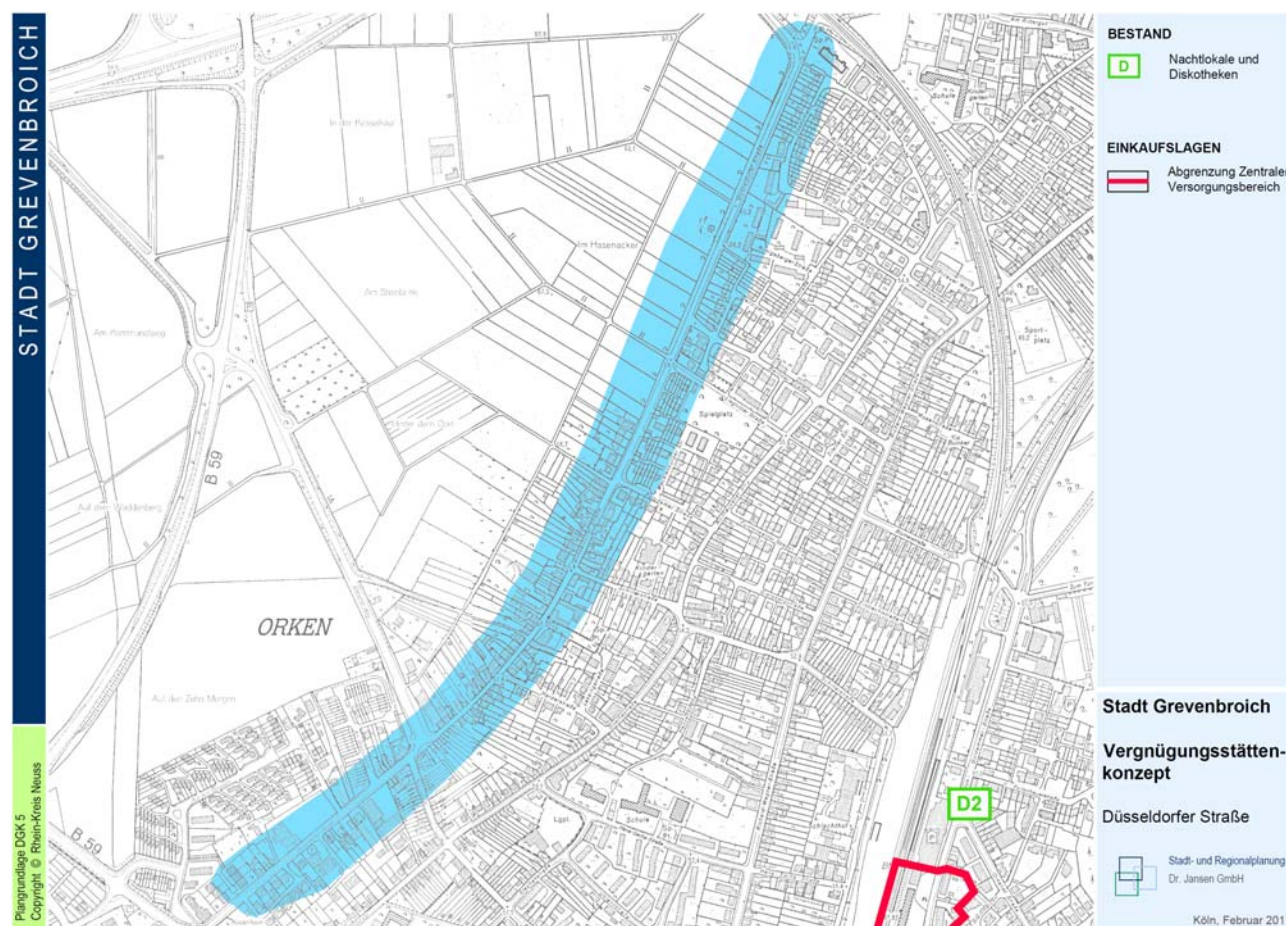
Darüber hinaus befindet sich an der Düsseldorfer Straße ein Hersteller von Farben und Lacken. Als Nutzungsschwerpunkt ist für die Düsseldorfer Straße insgesamt die Wohnnutzung aufzuführen.

Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken
- Überwiegend fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten

Abbildung 26 Untersuchungsraum „Düsseldorfer Straße“



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

Ähnlich wie in der Nordstraße und dem Untersuchungsraum Auf der Schanze/Neuenhausener Straße ergibt sich vor allem im südlichen Abschnitt der Düsseldorfer Straße eine Standortgunst für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus der guten verkehrlichen Frequentierung. Vor dem Hintergrund, dass im gesamten Untersuchungsraum die Wohnnutzung den Nutzungsschwer-

*Empfehlung*

punkt darstellt, sollten Vergnügungsstätten hier konsequent ausgeschlossen werden.

## R. Ehemaliges Lange-Walker-Areal

Das ehemalige Lange-Walker-Areal am südlichen Ortseingang von Kapellen ist das ehemalige Betriebsgelände der Firma „Lange Walker“. Die Fläche wurde von der LEG über mehrere Jahre saniert, wobei beispielsweise Altlasten der alten metallverarbeitenden Fabrik beseitigt wurden. Derzeit wird die Fläche von der Urban NRW aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen mit der Zielrichtung „nicht störendes Gewerbe“ entwickelt. Aus Sicht der Betreiber von Vergnügungsstätten spricht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten v. a. die gute verkehrliche Erreichbarkeit.

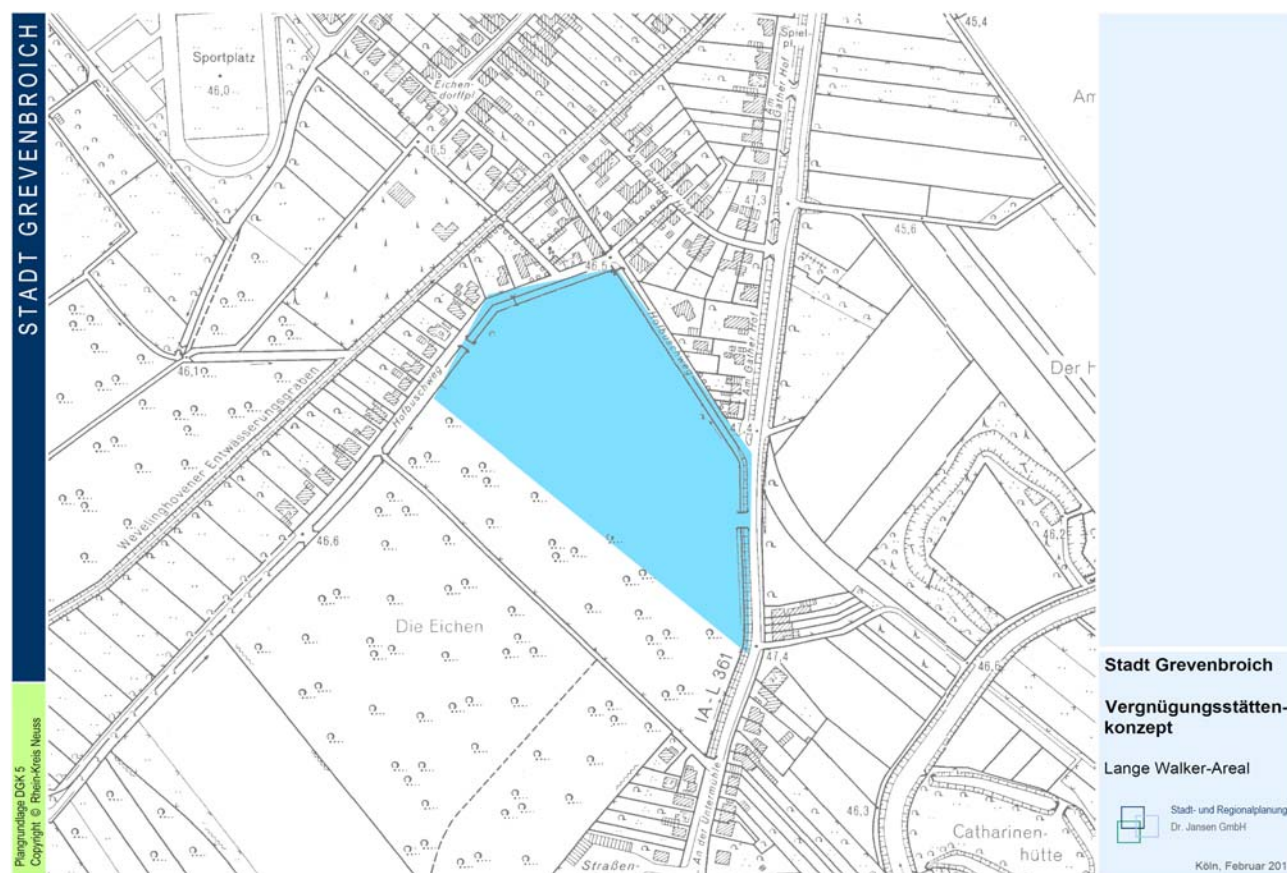
*Kurzcharakterisierung*

Mit folgenden negativen städtebaulichen Auswirkungen ist bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen zu rechnen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Immissionskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten
- Bodenrechtliche Spannungen (Bodenpreisgefüge)

Abbildung 27 Untersuchungsraum ehem. Lange-Walker-Areal



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

Die LEG bzw. die Urban NRW hat in das ehemalige Lange-Walker-Areal in der jüngeren Vergangenheit investiert, um hier zukünftig nicht störendes Gewerbe anzusiedeln. Vor dem Hintergrund ist dieses Areal auch aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit als zu wertvoll für die gewerbliche Entwicklung zu werten, als dass hier Vergnügungsstätten zulässig sein sollten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf diesem Areal würde bodenrechtliche Spannungen auslösen, die die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren würde. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen sollte auch an der Zielsetzung der Ansiedlung von ausschließlich nicht störendem Gewerbe festgehalten werden. Zum nicht störenden Gewerbe sind Vergnügungsstätten u. a. dadurch, dass sie nächtliche Verkehrsbewegungen erzeugen oder dass diese häufig mit geräuschintensivem Aufenthalt im Freien (z. B. durch Diskothekenbesucher) in Verbindung stehen, nicht zu zählen.

*Empfehlung*

## **S. Zentraler Versorgungsbereich Wevelinghoven**

Der Untersuchungsbereich in Wevelinghoven umfasst vorwiegend den Markt und die Poststraße und bezieht sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich, wie er im Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich dokumentiert ist.<sup>3</sup>

Das Stadtteilzentrum weist mit dem Standort ALDI/REWE am Markt eine gute Nahversorgungsqualität auf. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch mehrere kleinflächige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Neben diesen Nutzungen dominiert die Wohnnutzung.

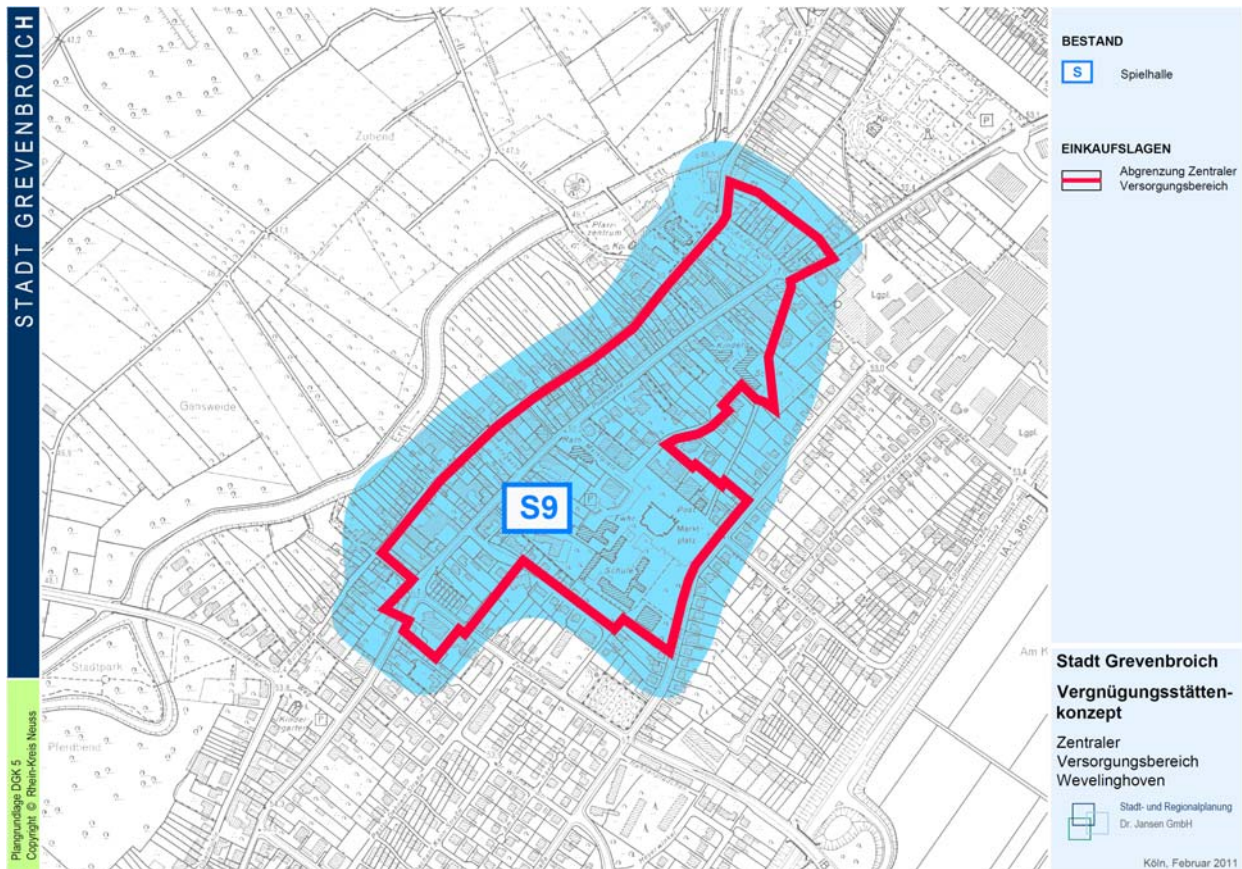
An der Poststraße befindet sich eine kleinere, gleichwohl kerngebietstypische Spielhalle (12 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit).

Zu den Standortvorteilen im Untersuchungsraum zählt insbesondere die Nahversorgungsqualität und die damit einhergehende Passantenfrequenz.

---

<sup>3</sup> vgl. CIMA „Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009“ S. 79.; Köln 2010

Abbildung 28 Untersuchungsraum Zentraler Versorgungsbereich Wevelinghoven



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

Das Ergebnis der Prüfmatrix zeigt folgende zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen:

*Ergebnis gemäß Prüfmatrix*

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge im Nahversorgungszentrum
- Verdrängungseffekt in der Einkaufslage des Nahversorgungszentrums
- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen im Nahversorgungszentrum
- Immissionskonflikte in den durch Wohnen dominierten Bereichen im gesamten Untersuchungsraum
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, im gesamten Untersuchungsraum

Im Zuge der sensiblen Einzelhandelssituation in den Stadtteilen ist weiterhin davon auszugehen, dass das Ziel der „Stärkung des Einkaufsbereichs Wevelinghoven“<sup>4</sup> wie es im Einzelhandelsstandortkonzept dokumentiert ist, durch die Ansiedlung von Vergnü-

*Empfehlung*

<sup>4</sup> Vgl. CIMA „Einzelhandelsstandortkonzept für die Stadt Grevenbroich, Fortschreibung 2009“ S. 8.; Köln 2010

gungsstätten maßgeblich erschwert werden würde. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sollte weiterhin auf Wohnen und Nahversorgungsangebote ausgerichtet bleiben, so dass hier keine weiteren Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollten.

Der gesamte Untersuchungsbereich ist aufgrund der bestehenden Frequenz und der verkehrlichen Erreichbarkeit grundsätzlich für Standortnachfrager interessant. Gleichwohl bieten die überwiegend kleinteilige Struktur und die dominierende Wohnnutzung nicht die erforderlichen Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten. Zulässigkeiten sollen über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

### 7.3 Zusammenfassung der Bewertung der Handlungsräume

Die genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen treffen nicht auf alle Teilräume der genannten Handlungsräume gleichermaßen zu. Für Teilbereiche einzelner Handlungsräume können demnach Zulässigkeiten formuliert werden.

Im Ergebnis lassen sich demnach negative städtebauliche Auswirkungen für Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, für die Standortbereiche „Am Hammerwerk“ und „An der Zuckerfabrik“ sowie für Teilbereiche des Untersuchungsraums „Lindenstraße“ ausschließen.

In allen übrigen Bereichen sollen Spielhallen sowie Wettbüros aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

## 8 Handlungsempfehlung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

### 8.1 Ausgangssituation

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Grevenbroich werden die zentralen Versorgungsbereiche in Grevenbroich abgegrenzt. Hierbei sind in der Stadt Grevenbroich zentrale Versorgungsbereiche sowohl für die Innenstadt als auch für die Stadtteile ausgewiesen. Während dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die Funktion eines Hauptzentrums und dem zentralen Versorgungsbereich Wevelinghoven die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen wird, übernehmen die zentralen Versorgungsbereiche Quartier Rheydter Straße, Südstadt, Kapellen, Neukirchen und Gustorf/Gindorf die Funktion eines Nahversorgungszentrums.

*Zentrale Versorgungsbereiche*

Bei der Beurteilung, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, wurde sich an den Vorgaben des § 24 a LEPro NRW orientiert und folgende grundsätzliche gutachterliche Bewertungsmaßstäbe berücksichtigt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestands und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestands
- Städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit)
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur
- Optimale Einbindung des zentralen Versorgungsbereichs in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz

*Bewertungskriterien*

Bei der Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche wurden unterschiedliche Versorgungsfunktionen berücksichtigt. Während in den Stadtteilen und den dörflichen Kernlagen zentrale Versorgungsbereiche die schützenswerten Lagen in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente definieren, wird in den Stadtteilzentren und Citylagen auch der Schutz in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente begründet.

### 8.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevenbroich aus dem Jahr 2009 erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von der Kreuzung Ostwall/Bahnhofstraße im Westen bis zur Montanusstraße im Osten. Nach Norden wird die Innenstadt durch den Ostwall, den Stadtpark und das sich östlich anschließende Schulgelände abgegrenzt. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang der Karl-Oberbach-Straße bis zur Hauptverwaltung der Kreissparkasse. In östlicher Richtung sind entlang der Lindenstraße noch die Liegenschaften der Kreisverwaltung in die Abgrenzung der Innenstadt einbezogen.

*Räumliche Abgrenzung*



Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Grevenbroich werden zur Differenzierung der innerstädtischen Haupteinkaufsbereiche unter Berücksichtigung der Passantenfrequenz, der Besatzdichte im Einzelhandel, des Branchen- und Betriebstypenmixes, des Filialisierungsgrads und der Ladenleerstände bzw. gefährdeter Standorte oder nichtadäquate Nutzungen drei Einkaufslagen (A-, B- und C-Lagen) unterschieden.

*Unterscheidung von Einkaufslagen*

Die A-Lagen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind die Standortbereiche mit der größten Frequenz (Hauptfrequenzlagen). Die A-Lagen werden durch Einzelhandelsgroßbetriebe geprägt, die als Frequenzbringer dienen. In den Hauptfrequenzlagen sind die meisten in der Innenstadt vorliegenden zentrenprägenden Warenhäuser, Bekleidungshäuser und Buchkaufhäuser ansässig. Somit sind die Hauptfrequenzlagen i. d. R. auch die Standortbereiche der leistungsfähigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, an denen die höchsten Ladenmieten realisiert werden.

*A-Lagen*

B-Lagen sind Nebenlagen, an denen die Passantenfrequenz im Vergleich zu den A-Lagen geringer ausfällt. Das Angebot der B-Lagen unterscheidet sich von den Hauptfrequenzlagen dadurch, dass es i. d. R. stärker durch auf bestimmte Zielgruppen orientierte Betriebe gekennzeichnet ist. Zu diesen Betrieben zählen oftmals qualitätsorientierte mittelständische Facheinzelhandelsgeschäfte und namhafte Filialisten. Darüber hinaus sind in den B-Lagen verstärkt Sonderpostenmärkte, 1-Euro-Shops und Ladenleerstände vertreten. Da die Mieten denen der A-Lagen nachgeordnet sind, stellen B-Lagen gute Standortvoraussetzungen für den ortsansässigen, mittelständischen Einzelhandel.

*B-Lagen*

Als C-Lagen werden im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die Rand- und Streulagen bezeichnet, die durch ein Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes gekennzeichnet sind und in denen kleinflächige Einzelhandelsstrukturen vorherrschen. Zudem können ein stark auf Discount ausgerichteter Einzelhandelsbesatz und eine hohe Leerstandsquote strukturprägend sein, wobei der Ladenleerstand in den C-Lagen oft mit überzogenen Mieterwartungen der Immobilienbesitzer zu erklären ist.

*C-Lagen*

Die Haupteinkaufszonen der Innenstadt sind die Breite Straße, der Markt, die Kölner Straße mit der Coens-Galerie sowie der sich nordöstlich an die Kölner Straße anschließende Montanushof.

*Haupteinkaufszonen*

Das Hauptzentrum Innenstadt zeichnet sich durch einen teilweise sehr hohen und durchgehenden Geschäftsbesatz aus, wobei in den Erdgeschosslagen der Einzelhandel die dominierende Nutzungsform darstellt. Zudem ist auf eine größere Anzahl an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben zu verweisen. In den Obergeschossen liegt eine Nutzungsmischung von Wohnen, Büro und Dienstleistung

*Handelsbesatz*

vor. Insgesamt gesehen dominiert in den Obergeschossen sehr deutlich die Wohnnutzung.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist eine Reihe positiver Rahmenbedingungen auf, zu denen v. a. ein diversifizierter, vielfältiger Branchenmix, eine gesunde Mischung aus Filialisten und inhabergeführtem Facheinzelhandel, eine Überschaubarkeit des Haupteinkaufsbereichs und eine gute Erreichbarkeit mit angemessenem Stellplatzangebot zählen. Diese Standortqualität gilt es auch in Zukunft zu sichern. Das Auftreten von Mindernutzungen bzw. Spielhallen würde diese Standortqualität beeinträchtigen, da hierdurch beispielsweise die Aufenthaltsqualität und Versorgungsfunktion negativ beeinträchtigt werden könnten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass für ein nachhaltig positives Image der Stadt Grevenbroich von Bedeutung ist, dass die Haupteinkaufslagen intakt bleiben und dort Ladenleerstände sowie Minder- und Fehlnutzungen - zu denen häufig Vergnügungsstätten zählen - auch zukünftig auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben sollten. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass Negativentwicklungen in den Randlagen (vgl. Untersuchungsraum C) nicht auf die Kernlagen überspringen.

*Bewertung der Innenstadt*

Dementsprechend sollte die Positionierung der Randlagen auch nicht ausschließlich über den Einzelhandel erfolgen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grevenbroich wird davon abgeraten, den Standortbereich der westlichen Bahnstraße als wieder verdichtete Einzelhandelslage zu positionieren. Somit sollte dieser Standortbereich durch eine Nutzungsvielfalt city-ergänzender Nutzungen und attraktiver Wohnnutzungen ein eigenes „Profil“ gewinnen.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befinden sich mit drei Spielhallen und einer Diskothek derzeit insgesamt vier Vergnügungsstätten. Bei den Spielhallen ist auf eine räumliche Konzentration im Westen des zentralen Versorgungsbereichs hinzuweisen.

*Vergnügungsstätten  
in der Innenstadt*

Abbildung 29 Spielhallen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine räumliche Bündelung von Vergnügungsstätten ist in der Innenstadt somit im westlichen Bereich deutlich erkennbar, wo derzeit drei Spielhallen ansässig sind. Jüngere Entwicklungen im Innenstadtbereich der Stadt Grevenbroich legen die Annahme nahe, dass auch in Zukunft mit einem weiteren Zuzug von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, zu rechnen ist. Somit ist v. a. auf die westliche Innenstadt ein besonderes Augenmerk zu legen.

*Zulässigkeit von konventionellen Spielhallen und Wettbüros*

Vor dem Hintergrund, dass durch eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten zentralen Versorgungsbe-  
reich v. a. eine Verschiebung im Bodenpreisgefüge, Verdrängungseffekte, eine Unterbrechung der Auflagen, Immissionskonflikte und das Auslösen eines Trading-Down-Prozesses zu erwarten sind, wird eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt empfohlen. Weiterhin sollen nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden. Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte (insbesondere der bereits vorliegenden Häufung) liegt die Empfehlung nahe, für annähernd die gesamte Innenstadt Vergnügungsstätten mit negativen städtebaulicher Ausstrahlung generell auszuschließen. Dem ist zu entgegen, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, allein aufgrund ihrer ausschließlichen Allgemeinzulässigkeit in MK-Gebieten in dem zentralen Kerngebiet der Stadt nur bei besonders empfindlichen Standortsituationen generell ausgeschlossen werden sollten. Auch ist zu bedenken, dass mit einem generellen Ausschluss die vorhandenen Vergnügungsstät-

*Reglementierung von Vergnügungsstätten*

ten in eine Monopolstellung manövriert werden und von einer - ggf. qualitativ hochwertigen - Konkurrenz geschützt sind.

### 8.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhallen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist als Geschäftszentrum ein hochsensibler Bereich mit einer Versorgungsbedeutung für das gesamte Stadtgebiet und angrenzende Siedlungsbereiche. Zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt wird eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten empfohlen. Weiterhin sollen nutzungsempfindliche Bereiche, wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen, vor der negativen Strahlkraft von Vergnügungsstätten geschützt werden. Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte liegt die Empfehlung nahe, für den gesamten Innenstadtbereich Vergnügungsstätten auszuschließen.

*Aufgrund der wirtschaftlich schlechten Situation Spielhallen im Kerngebiet ausschließen*

Mit dieser restriktiven Vorgehensweise wird allerdings die grundlegend voraussetzende Gewerbefreiheit über Gebühr eingeschränkt. Weiterhin werden Angebote ausgeschlossen, die durchaus positiv auf die Innenstadtentwicklung wirken können.

*Vollständiger Ausschluss ist problematisch*

Entsprechend ist es zwingend erforderlich, bestimmte Zulässigkeiten zu formulieren.

*Allgemeine Zulässigkeit ist problematisch*

Es wird empfohlen, bestimmte Zulässigkeiten im Montanushof zu erhalten. Hier soll für das Ober- und das Untergeschoss weiterhin die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ermöglicht sein. Diese Empfehlung lässt sich mit der bereits vorliegenden Prägung durch eine hier ansässige Vergnügungsstätte begründen. Weiterhin wird das städtebauliche Umfeld durch diese Zulässigkeit nicht negativ beeinträchtigt, da die Nutzungsart nach innen orientiert ist.

*Montanus Hof*

Entsprechendes kann für die Coens-Galerie gelten. Auch hier wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen empfohlen, wobei in der Coens-Galerie das Obergeschoss derzeit durch ein Fitnessstudio belegt wird. Eine Nutzungsänderung in Form einer Vergnügungsstätte würde in dem Fall keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen, da von einer negativen städtebaulichen Prägung des Umfelds nicht ausgegangen werden kann.

*Coens-Galerie*

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen kann im Grundsatz in der gesamten Fußgängerzone der Innenstadt von Grevenbroich gelten. Die Bereiche sind insbesondere in den ersten Obergeschossen durch eine Mischung aus Büros, Praxen, weiteren Dienstleistungsbetrieben und Wohnen gekennzeichnet. In dieser Nutzungsmischung ist es nicht möglich, generalisierend für die gesamte Fußgängerzone eine

*Fußgängerzone*

maßgebliche Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen zu begründen, d. h. es ist nicht von generellen Unverträglichkeiten von Vergnügungsstätten auszugehen. Zwar gilt es, die vorhandenen Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor Beeinträchtigungen (insbesondere Schall zur Nachtzeit) zu schützen, hier ist allerdings eine individuelle Betrachtung der jeweiligen Lage dann vorzunehmen, wenn ein Ansiedlungsvorhaben anstehen sollte.

Weiterhin können im östlichen Abschnitt der Bahnstraße Zulässigkeiten für Spielhallen ermöglicht werden. Hier liegt schon eine gewisse Vorprägung durch Vergnügungsstätten vor. Somit ist für diese Bereiche durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Obergeschossen nicht von schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

*Bahnstraße*

Anders verhält es sich in den Erdgeschosslagen. Die zunehmend empfindliche Situation des Einzelhandels darf nicht durch Unterbrechung der Laufwegen weiterhin beeinträchtigt werden. In Spielhallen dürfen aufgrund des Jugendschutzes die Spielaktionen an den Automaten nicht öffentlich einsehbar gestaltet werden. Insoweit sind diese Einrichtungen nach innen orientiert und damit geeignet, die wichtigen Einzelhandelslaufwegen maßgeblich zu unterbrechen. Die Nutzung von Spielhallen in den Erdgeschossen ist in der gesamten Innenstadt von Grevenbroich konsequent auszuschließen.

*Erdgeschosslagen*

In den C-Lagen Steilweg, Ölgasse und Zünftestraße dominieren in den Obergeschossen eindeutig die Wohnnutzungen. Von generellen Unverträglichkeiten kann im Grundsatz ausgegangen werden. Vergnügungsstätten sollen insgesamt ausgeschlossen werden.

*Steilweg, Ölgasse und Zünftestraße*

Durch die formulierte Reglementierung von Vergnügungsstätten kann sich ein Angebot an zusätzlichen Vergnügungsstätten in der Innenstadt entwickeln, ohne erhebliche Unverträglichkeiten auszulösen. Für diese Standorte gilt es, da sich diese in ausreichender Entfernung zu empfindlichen Nutzungen befinden und die Handelsnutzungen ausschließlich im Erdgeschoss verortet sind, dass sie nicht durch die Platzierung von Vergnügungsstätten im Ober- oder Untergeschoss beeinträchtigt werden. Entsprechend sind nicht generell eine Verschiebung im Bodenpreisgefüge, Verdrängungseffekte, eine Unterbrechung der Laufwegen, Immissionskonflikte und das Auslösen eines Trading-Down-Prozesses zu erwarten. Eine generelle Unverträglichkeit von Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen kann aus städtebaulichen Gründen nicht vorausgesetzt werden.

#### 8.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern

Vergnügungsstätten sind auch als vitalisierendes Element und Frequenzbringer in der Innenstadt zu verstehen. Zur Abgrenzung von attraktiven Freizeit-Centern<sup>5</sup> zu konventionellen und nach innen orientierten Spielhallen ist eine eindeutige Abstufung nach Anlagentyp erforderlich.

*Keine generelle Unverträglichkeit aller Spielhallentypen*

Es wird empfohlen, Freizeit-Center, Billard-Cafés u. ä. unkritische „Spielhallen“ zu definieren und ausnahmsweise zuzulassen. Damit ist sichergestellt, dass über einen generellen Ausschluss keine Überreglementierung erfolgt und erwünschte Vorhaben nicht verhindert werden.

Ein besonderes Augenmerk ist hierbei auf die A-Lagen, d. h. die Hauptfrequenzlagen der Innenstadt zu legen, da diese Bereiche durch die Frequenz erzeugenden Einzelhandelsgroßbetriebe der überwiegend qualitätsorientierten und auf den Massenkonsum ausgerichteten Filialbetriebe geprägt werden. Da die A-Lagen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt städtebaulich das Kernstück darstellen, vertragen diese Lagen nur Nutzungen, die sich in das Gesamtgefüge einbinden lassen bzw. dieses sinnvoll ergänzen. Zu den Haupteinkaufszonen der Innenstadt zählen die Breite Straße, der Markt, die Kölner Straße mit der Coens-Galerie sowie der sich nordöstlich an die Kölner Straße anschließende Montanushof.

*A-Lagen der Innenstadt*

Eine generelle Verträglichkeit kann für Freizeit-Center (ohne Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit) vorausgesetzt werden, denn für die Differenzierung zwischen Spielhallen und Freizeit-Centern können rein städtebauliche Gründe herangezogen werden: Spielhallen mit einem ausschließlichen Angebot an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden tote Zonen in der Reihung city-typischer Auslagen und Angebote. Spielhallen mit einem Schwerpunkt auf Unterhaltungsspielautomaten (Freizeit-Center) öffnen sich dagegen regelmäßig zum öffentlichen Raum und binden, ggf. mit Außengastronomie, das städtebauliche Umfeld mit ein.

*Städtebauliche Gründe für Freizeit-Center*

---

<sup>5</sup> Freizeit-Center sind auch dann als Spielhallen zu werten, wenn sie keine Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, sondern ausschließlich Geschicklichkeitsspiele anbieten. Dies ergibt sich aus §33i Gewerbeordnung die besagt, dass „Wer gewerbsmäßig eine Spielhalle oder ein ähnliches Unternehmen betreiben will, das ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33 c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33 d Abs. 1 Satz 1 oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dient, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.“

Für die A-Lagen kann ein solches Angebot z. B. zur weiteren Belegung beitragen. Durch die städtebauliche Integration sind Konflikte kaum zu erwarten. Vielmehr können auch Synergien zu den Geschäften und zur innerstädtischen Gastronomie entstehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Freizeit-Center sollte auch für die kerngebietstypischen Betriebe, d. h. > 100 qm Nutzfläche, Anwendung finden.

Mögliche Immissionskonflikte aufgrund der verlängerten Öffnungszeiten dieser Nutzungsart sollten über die Bauleitplanung und die Genehmigungsverfahren koordiniert werden.

### 8.5 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Insgesamt ist darauf zu verweisen, dass die Größenordnung von weniger als 100 qm Nutzfläche mit maximal acht Geldspielgeräten heute kaum noch eine Marktrelevanz aufweist. Insoweit ist davon auszugehen, dass nur im Einzelfall über die Zulässigkeit zu entscheiden sein wird.

Eine Unterscheidung zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen wird im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht vorgenommen. Dies hat im Wesentlichen vier Gründe:

1. Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, so dass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.
2. Bereiche in der Innenstadt, in denen zwar kerngebietstypische Spielhallen nicht zulässig sein sollen, in denen aber nicht kerngebietstypische Spielhallen definitiv keine negativen Strukturveränderungen auslösen werden, sind im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht erkennbar.
3. 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 heute praktisch nicht mehr marktrelevant.
4. Mit der Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen besteht für die Standortentwickler die Möglichkeit, über mehrere Spielhallen nebeneinander und mit separaten Eingängen im planungsrechtlichen Sinne die 100 qm-Regelung zu umgehen, faktisch aber den Agglomerationseffekt einer großen Spielhalle zu erreichen. Dieser „Strategie“ soll kein Vorschub geleistet werden.

## 8.6 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten ist in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

*Zulassungstatbestände*

- Allgemeine Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Ober- und Untergeschossen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Freizeit-Centern mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart und sonstigen manuellen Spielgeräten in der Innenstadt. Dies beinhaltet auch das Angebot von Bowling-Bahnen.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die planungsrechtliche Abstufung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird unter den genannten Bedingungen und Voraussetzungen entsprechend der nachstehenden Karte empfohlen.

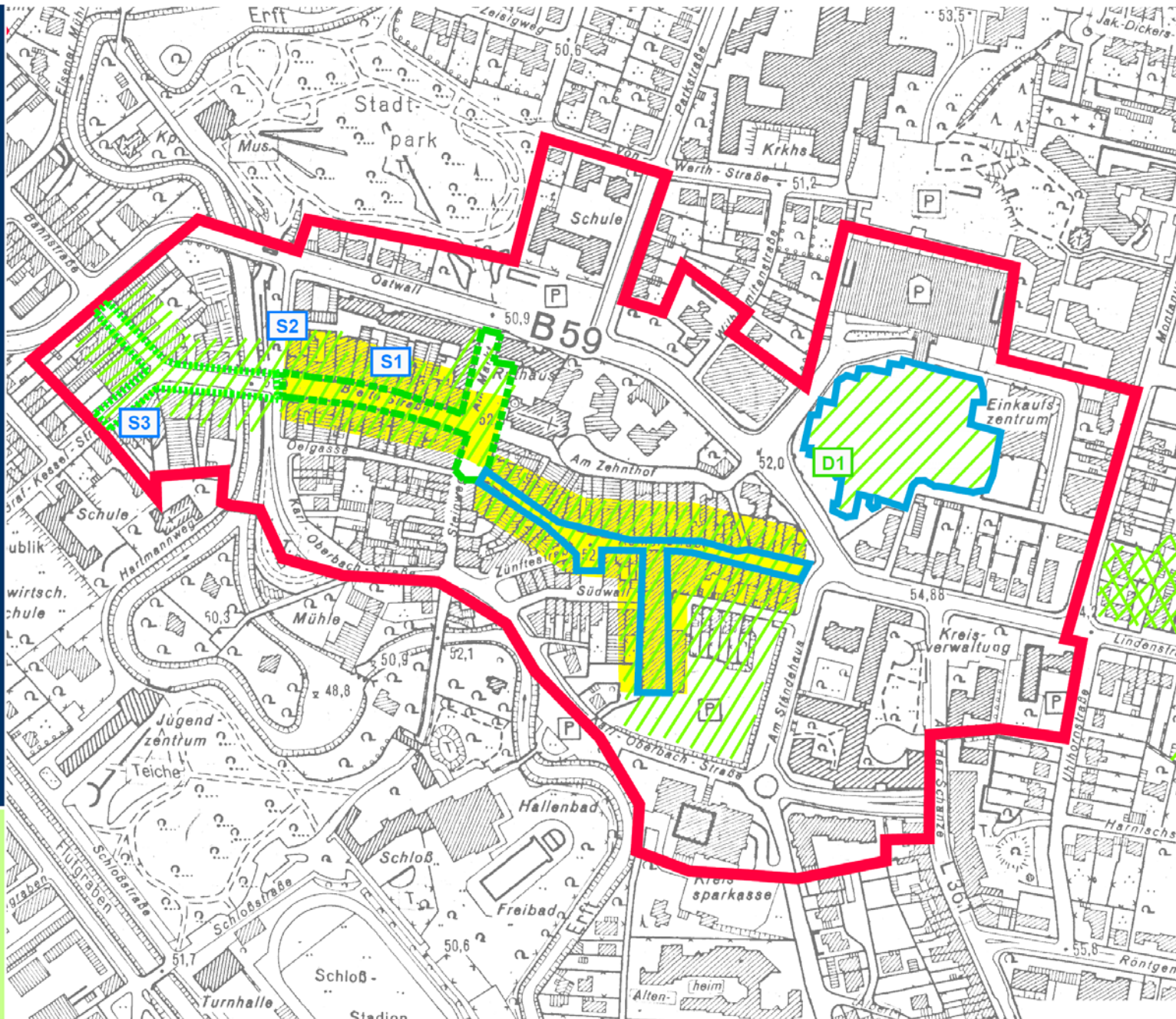
*Reglementierung von Vergnügungsstätten*





STADT GREVENBROICH

Plangrundlage DGK 5  
Copyright © Rhein-Kreis Neuss



**BESTAND**

- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
- Spielhalle
- Nachtlokal und Diskotheken

**EINKAUFSLAGEN**

- A-Lagen
- B-Lagen
- C-Lagen

**ZULÄSSIGKEIT**

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern (Spiel- und Automatenhallen ohne Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit)
- Allgemeine Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Freizeit-Centern mit Ausnahme des Erdgeschosses
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebiertypischen Spielhallen

In allen Bereichen innerhalb und außerhalb des Hauptzentrums Innenstadt, für die nicht mittels einer Signatur eine Zulässigkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dargestellt werden, sollen Vergnügungsstätten konsequent ausgeschlossen werden.

**Stadt Grevenbroich  
Vergnügungsstätten**

**Bestand  
Hauptzentrum Innenstadt**

## 8.7 Kriterien für Freizeit-Center

Zur Definition von Freizeit-Centern ist bei Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO eine „bestimmte bauliche oder sonstige Anlage“ durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche, typisierende Beschreibung oder die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen der Anlage zutreffend zu kennzeichnen.

Es können damit jedoch immer nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden; eine Planung einzelner konkreter Vorhaben ist nur in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Als Gattungsbegriff kann Billard-Café, Bowling-Center oder Sports-Bar verwandt werden, wenn diese Nutzungen diejenige der Spielautomaten überwiegen.

Es kann auch der Begriff Freizeit-Center mit einer näheren Beschreibung der einzelnen freizeitorientierten Anlagen als Gattungsbegriff in Frage kommen.

In der Beschreibung soll eine deutliche Unterscheidung zwischen Glücks- /Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit und Geschicklichkeitsspielautomaten vorgenommen werden.

Insgesamt können in der Innenstadt Bereiche definiert werden, in denen davon ausgegangen werden kann, dass der innerstädtische Nutzungsmix durch die Nutzungsform Freizeit-Center belebt werden kann.

*Zulässigkeit von Freizeit-Centern*

Im Grundsatz betrifft dies die als A-Lage klassifizierte Haupteinkaufslage der Kölner Straße mit der Coens-Galerie.

Folgender Formulierungsvorschlag für Festsetzung und Begründung in der Bauleitplanung wird empfohlen:

*Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung*

- **Festsetzung, Alternative 1 mit vollkommenem Ausschluss von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit:** Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO können Vergnügungsstätten in Form von Freizeit-Centern ausnahmsweise zugelassen werden. Freizeit-Center definieren sich über ihr unterschiedliches Angebot zur Freizeitgestaltung und die Tatsache, dass keine Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit angeboten werden.
- **Festsetzung Alternative 2 mit bedingtem Ausschluss von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit:** Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO können Vergnügungsstätten in Form von Freizeit-Centern ausnahmsweise zugelassen werden. Freizeit-Center definieren sich über ihr unterschiedliches Angebot zur Freizeitgestaltung und die Tatsache, dass die Fläche für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit der Fläche für manuelle Geschicklichkeitsspiele und -geräte und/oder der Fläche für Gastronomie untergeordnet ist (maximal 50 %). Hierbei wird pro Geldspielgerät mit Gewinn-

möglichkeit ein faktischer Flächenbedarf von neun Quadratmetern vorausgesetzt. Demnach sind weitere neun Quadratmeter den genannten weiteren freizeitorientierten Nutzungen vorzuhalten. Im Ergebnis ist demnach pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit ein Flächennachweis von 18 Quadratmetern zu erbringen, wovon mindestens neun Quadratmeter durch weitere freizeitorientierte Nutzungen zu belegen sind. Hinweise: Der Nachweis der Flächenzahl gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV o6) bleibt von der Festsetzung unbenommen und ist im Rahmen des gewerberechtlichen Genehmigungsverfahrens gleichermaßen zu erbringen.

- Begründung: Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sind nur als Freizeit-Center ausnahmsweise zulässig. Freizeit-Center definieren sich darüber, dass manuelle Geschicklichkeitsspiel und -automaten angeboten werden und Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit nicht oder nur in untergeordnetem Umfang vorhanden sind. Nachdem aus Gründen des Jugendschutzes die Spielaktion am Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit nicht einsehbar sein darf und damit eine Abwendung vom öffentlichen Straßenraum erfolgt, wird der Ausschluss von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit städtebaulich begründet. Mit dem Ausschluss kann sichergestellt werden, dass ein Bezug zum Straßenraum über die Öffnung der Schauseiten gewährleistet ist. Den Hauptseiten zugewandte, verhangene oder zugeklebte Fensteröffnungen sind nicht erwünscht, denn sie sind geeignet, wichtige Auflagen zu unterbrechen und als Fremdkörper in der city-typischen Abfolge zu wirken.

## 8.8 Ausschluss von Vergnügungsstätten

In allen übrigen Innenstadtbereichen sollen Spielhallen konsequent ausgeschlossen werden.



## 9 Entwicklungskonzept für weitere Standortbereiche im Stadtgebiet

### 9.1 Vorbemerkung

Die Erfahrung zeigt, dass mit einer Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Innenstadtbereich die verstärkte Suche nach Standortalternativen seitens der Betreiber auf alle Bereiche im Stadtgebiet ausgedehnt wird. Weiterhin hat sich die Standortpräferenz aus den zentralen Lagen hin zu gut erreichbaren, gewerblich geprägten Bereichen verlagert.

*Verlagerung von Standortpräferenzen*

Beide Sachverhalte sind dadurch belegt, dass Betreiber vermehrt nach Standorten in Gewerbegebieten, möglichst an hoch frequentierten Straßen, in unmittelbarer Nähe zu Autobahnanschlüssen oder an gut einsehbaren Bereichen suchen. Die hier angestrebte Größenordnung liegt regelmäßig weit über der kerngebietstypischen Flächenzahl von 100 qm.

*Standorte in Gewerbegebieten*

Die Bewertung der Untersuchungsräume hat ergeben, dass städtebauliche Auswirkungen für die Standortbereiche „Am Hammerwerk“, „An der Zuckerfabrik“ und im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord sowie für Teilbereiche der Lindenstraße nicht grundlegend zu negativen Strukturveränderungen führen müssen.

*Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten*

### 9.2 Standortvoraussetzungen für Teilbereiche der Gewerbegebiete „Am Hammerwerk“ und „An der Zuckerfabrik“ und im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord

Die Lagen „Am Hammerwerk“, „An der Zuckerfabrik“ und das Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord sind als Bereiche zu identifizieren, für die künftig ein gewisser Ansiedlungsdruck vorausgesetzt werden kann. Vor allem die gute Verkehrsanbindung sowie die mögliche Flächenverfügbarkeit können dazu führen, dass sich hier vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln werden. Die Standortfaktoren für Entwickler von Spielhallen sind hier in herausragender Weise gegeben.

*Zwei Pkw-orientierte Standortbereiche*

Die Nutzungsstruktur in diesen Standortbereichen ist weniger auf attraktive städtische Gestaltungsmerkmale ausgerichtet, vielmehr auf die typischen Standortkriterien der genannten Nutzer:

*Standortkriterien*

- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Deutliche Wahrnehmbarkeit (Werbung)
- Autoorientierte Erreichbarkeit

Aufgrund der Zielsetzung der Stadt Grevenbroich, in diesen Standortbereichen Fachmarktzentren zu entwickeln bzw. im Falle des Gewerbegebiets Wevelinghoven-Nord die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern, nehmen die gewerblichen und



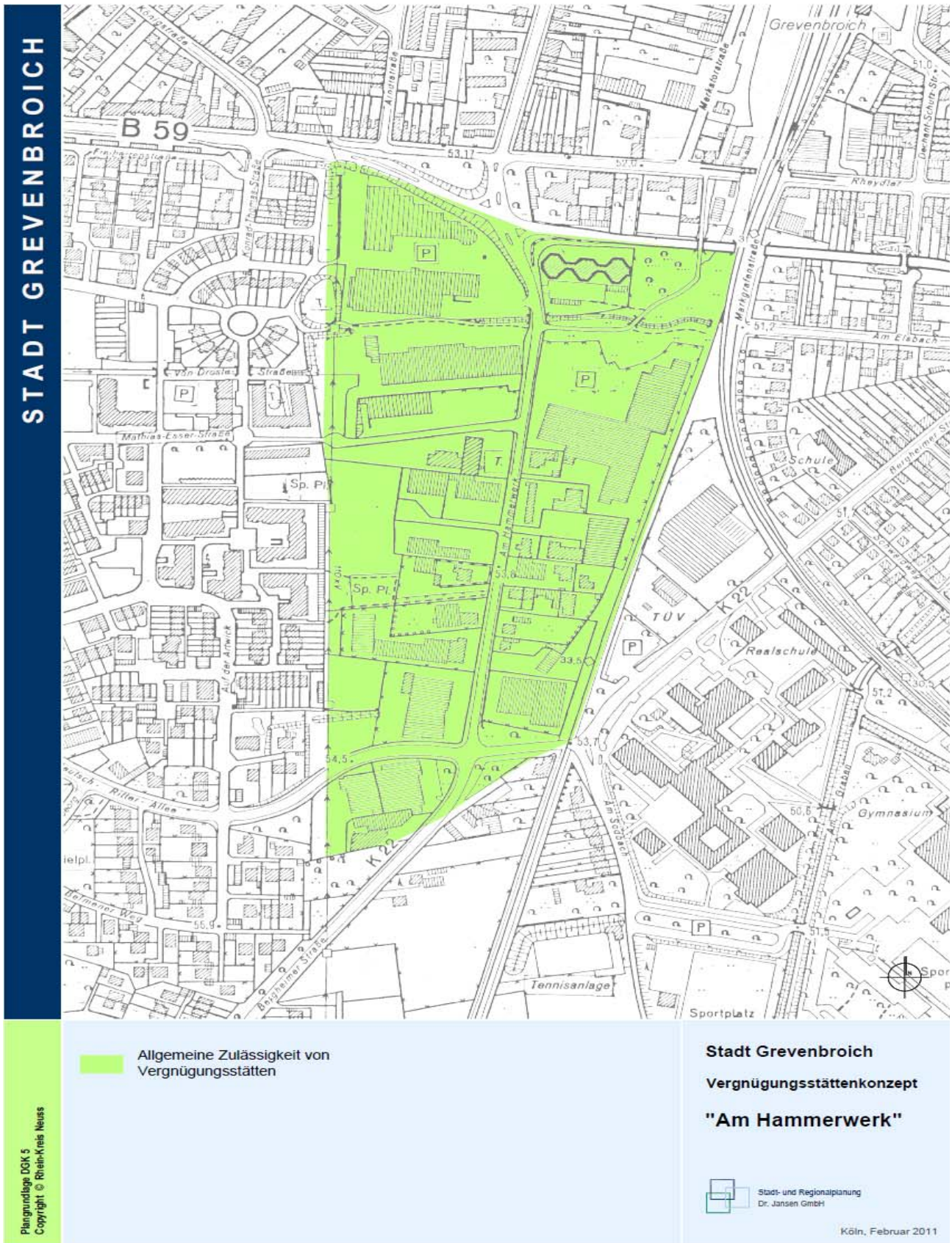
industriellen Nutzungen, zumindest „Am Hammerwerk“ und „An der Zuckerfabrik“ mittlerweile eine nachgeordnete oder zumindest keine überwiegende Bedeutung mehr ein. Die städtebauliche Struktur ist ein deutliches Indiz dafür, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht grundsätzlich zu negativen Veränderungen mit städtebaulicher Relevanz führen würde. Im Untersuchungsraum „Am Hammerwerk“ sollte im Bereich Gleisdreieck die Ansiedlung von Vergnügungsstätten v. a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schulzentrum unterbunden werden. Die weitgehend großflächige Nutzung erlaubt es, hier auch zentrentypische Vergnügungsstätten (> 100 qm Nutzfläche) zuzulassen.

In allen drei Gewerbegebieten sind bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - mögliche Verschiebungen des Bodenpreisgefüges nicht zu erwarten, da mit den Einzelhandelszulässigkeiten die Bodenpreise bereits heute ein vergleichsweise hohes Niveau haben.

Die Zulässigkeit für die Standortbereiche „Am Hammerwerk“, „An der Zuckerfabrik“ und in Wevelinghoven-Nord wird entsprechend der folgenden Karten empfohlen.

*Handlungsempfehlung*

Abbildung 31 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten „Am Hammerwerk“



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

Abbildung 32 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten „An der Zuckerfabrik“



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

Abbildung 33 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord



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



Um den Anforderungen seitens der Vorhabenträger von Vergnügungsstätten am Standort Rechnung zu tragen, sollte im Einzelfall überprüft werden, ob und inwieweit Werbeanlagen auch ein räumlicher Entfernung der Betriebsstätte zulässig gestaltet werden können.

Die übrigen Gewerbeflächen sind für die wirtschaftliche Dynamik in der Stadt Grevenbroich als zu wertvoll zu bewerten, als dass hier weitere Vergnügungsstätten zulässig sein sollten. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist zu erwarten, dass die Renditeerwartungen der Grundstückseigentümer steigen, was Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge zur Folge haben kann. Zudem besteht die Gefahr, dass die klassischen und arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe verdrängt werden. Diese Standorte sollten dem arbeitsplatzintensiven Gewerbe vorbehalten bleiben, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen soll über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

*Umgang mit den weiteren Handlungsräumen mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt*

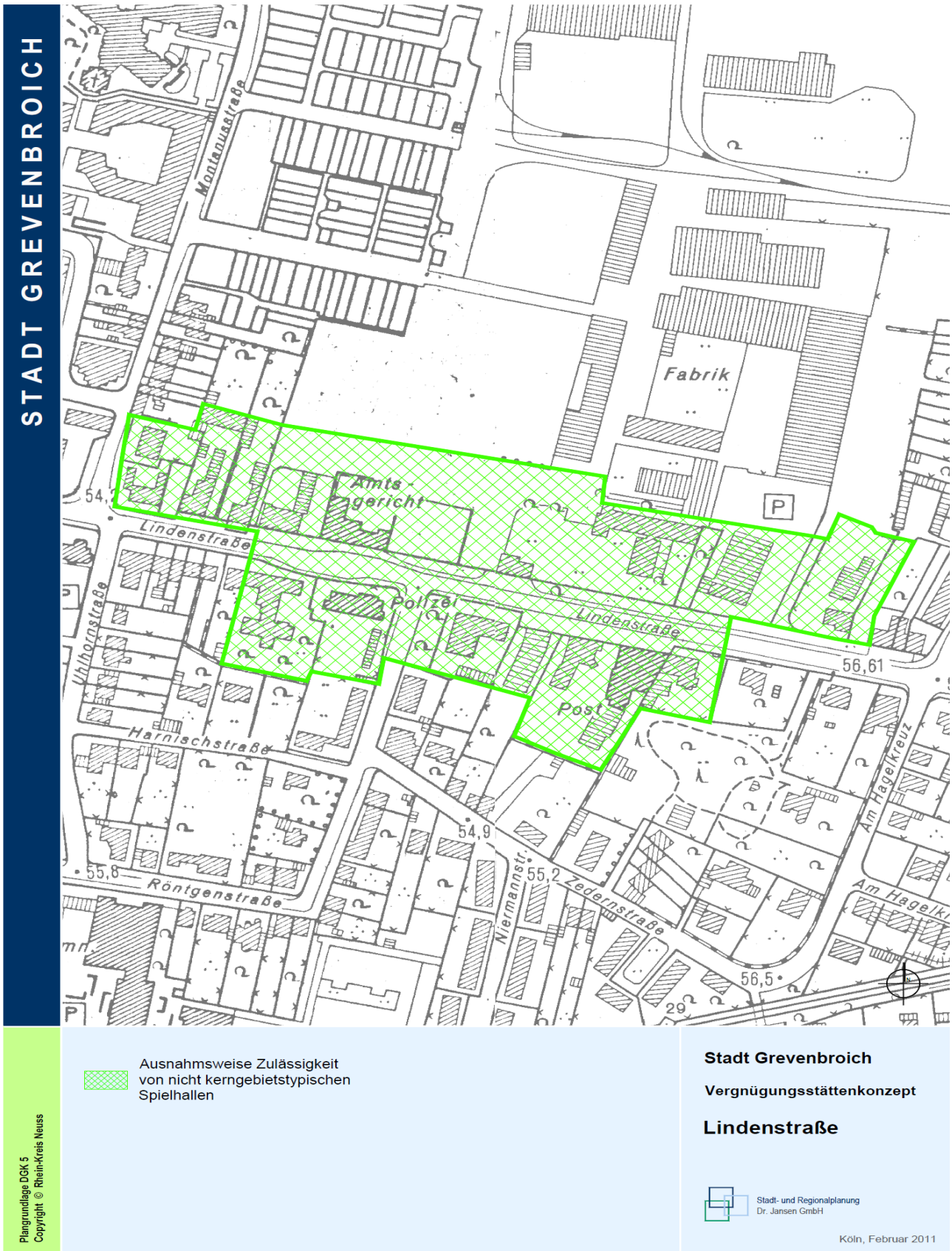
### 9.3 Standortbereich Lindenstraße

Der Untersuchungsraum Lindenstraße, der sich östlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zwischen Aluminiumstraße und Ostwall erstreckt, stellt eine Stadteingangssituation dar und zeichnet sich im Grundsatz durch die integrierte Lage nahe dem Stadtzentrum, der Funktion als Einfallstraße und Wohnstandort sowie die dichte und wohnungsnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur aus. Allerdings lässt sich innerhalb des Untersuchungsraums auch ein Teilbereich identifizieren, der überwiegend gewerblich geprägt ist. Hier dominieren Handels-, Gewerbe- und (teils öffentliche) - Dienstleistungsbetriebe. Zu den hier ansässigen Nutzungen zählen beispielsweise (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelsbetriebe, Polizei, Amtsgericht und Fliesenleger-Betrieb bzw. Fliesen-Ausstellung.

Aufgrund der vorliegenden Wohnnutzungen würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in weiten Teilen des Untersuchungsraums Konfliktpotenzial in sich bergen. Zudem sind negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu erwarten. Somit sollte sich in weiten Teilen des Untersuchungsraums grundsätzlich gegen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgesprochen werden. Jedoch sind auch Teilbereiche zu identifizieren, die überwiegend gewerblich geprägt sind. In diesen Bereichen ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen möglich.

*Empfehlung*

Abbildung 34 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten Lindenstraße



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

#### 9.4 Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen besteht für die Standortentwickler die Möglichkeit, über mehrere Spielhallen nebeneinander und mit separaten Eingängen im planungsrechtlichen Sinne die 100 qm-Regelung zu umgehen, faktisch aber den Agglomerationseffekt einer großen Spielhalle zu erreichen. Dieser „Strategie“ soll verhindert werden, indem ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährt werden soll.

*Verhindern von Agglomerationen*

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.

Wenn in mittel- oder unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, muss in sensiblen Bereichen davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt. Konkret bedeutet dies als Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung:

*Negatives Zusammenwirken verhindern*

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten insbesondere Spielhallen und deren Erweiterungen sowie relevante 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 wird oder die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich erschwert wird.
- Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte, ein Wettbüro oder einen Erotikfachmarkt negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100 m-Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.
- Es ist weiterhin sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden.<sup>28</sup>

*Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung*

In der Regel müssen die Ausnahmetatbestände auf städtebaulichen Gründen beruhen. Der Antragsteller muss nachweisen, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört und in funktioneller Hin-

---

<sup>28</sup> Dieser Nachweis bzw. eine glaubhafte und nachvollziehbare Begründung ist vom Vorhabenträger zu erbringen

sicht die Struktur und das Angebot des Gebiets ergänzen oder mit der Vergnügungsstätte die städtebaulichen Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

#### **10 Kurzes Resumee**

Hinsichtlich der Zulässigkeiten ist erneut darauf zu verweisen, dass Nutzungen aus einem Gemeindegebiet nicht generell ferngehalten, d. h. grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es, ein adäquates und auch marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

*Keine Negativplanung*

Hierfür ist es zwingend erforderlich, bestimmte Flächen auch für großflächige Angebote (> 100 qm) für Ansiedlungen zu definieren.

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts ist festzuhalten, dass nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (in differenzierter Form), an den Standortbereichen „Am Hammerwerk“, „An der Zuckerfabrik“ und in Wevelinghoven-Nord sowie in Teilbereichen des Untersuchungsraums Lindenstraße Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vergnügungsstätten definiert werden sollen. In allen weiteren Stadtbereichen ist mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. D. h. in allen weiteren Bereichen der Stadt Grevenbroich, sollen Vergnügungsstätten aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

*ZVB Innenstadt, Standortbereiche „Am Hammerwerk“ und „An der Zuckerfabrik“ sowie Lindenstraße*

## 11 Bauleitplanung

Bereits eingangs wurde deutlich gemacht, dass die Umsetzung des vorliegenden Konzepts eine steuernde Wirkung nur über die Bauleitplanung entfalten kann. Demnach sind die Bebauungspläne und die Gebiete, die nach § 34 BauGB beurteilt werden an die Zielsetzung und Strategie des vorliegenden Gutachtens anzupassen. Nachdem nicht davon auszugehen ist, dass sämtliche Bebauungspläne und §-34-Gebiete gleichermaßen überplant werden können, gilt es, klare Prioritäten zu setzen.

In der folgenden Tabelle sind die die zu ändernden Bebauungspläne sowie die relevanten Gebiete nach § 34 BauGB aufgelistet und dargestellt. Selbstverständlich ist die Einschätzung anhand der genannten Kriterien mit Unsicherheiten behaftet, da Grundstücksverfügbarkeit oder Eigentümerpräferenzen etc. nicht berücksichtigt sein können. Gleichwohl werden klare Hinweise zum Handlungsbedarf gegeben.



Tabelle 3 Bebauungspläne bzw. §-34-Gebiete der Stadt Grevenbroich mit Anpassungsbedarf

Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
A	D 1 1.Änd.,	Grevenbroich Fluchtlinien und Bauzonen	D Geschäftsgebiet (entspricht MK)	19.12.1960					hoch
A	D 1 2. Änd.,	Breite Straße / Markt	D Geschäftsgebiet (entspricht MK)	01.03.1963	1962				hoch
A	D 1 3.Änd.	Breite Straße / Markt	MK				Änderungsbedarf nur wenn Rathaus oder Haus Löwenstein verkauft/umgenutzt werden		niedrig
A	D 1 4.Änd.	Karl-Oberbach-Straße	MK	08.11.2007	1990				hoch
A	§ 34								hoch
A	D 2	Zwischen Ostwall und Von-Werth-Straße	B (Wohngebiet), S öffentliche Gebäude, D (entspricht MK) Bereich	20.06.1952			D wird von G 113 überlagert		kein
A	D 2 1.Änd.	Zwischen Ostwall und Von-Werth-Straße	B (Wohnen), S öffentl. Gebäude, D (entspricht MK)	04.12.1961			D wird von G 113 überlagert		kein
A	G 29	Südwall	MK	seit 1965	1962				hoch
A	G 29 1.Änd. und Erw.	Südwall	MK, SO Verwaltung und Büro				Änderungsbedarf nur, wenn Kreisgebäude umgenutzt wird		niedrig
A	G 29 2.Änd.	Südwall	MK	13.11.1973	1968		wird vollständig von 4. Änd. überlagert		kein
A	G 29 3. Änd.	Südwall	MK	25.02.1995	1990				hoch
A	G 29 4.Änd.	Südwall	MK	08.03.2001	1990	Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows im Kerngebiet ausgeschlossen.	nicht alle Vergnügungstätten ausgeschlossen, nicht die vorgeschlagene Sonderregelung für Entertainmentcenter	Gem. §1 (7) I BauNVO i.V.m. 1 (8) BauNVO wird festgesetzt, dass in der Erdgeschosszone des MK1 gekennzeichneten Bereiches nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Läden zulässig sind.	gering



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
A	G 29 5. Änd.	Südwall	MK	15.05.2008	1990	Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows im Kerngebiet ausgeschlossen.	nicht alle Vergnügungstätten ausgeschlossen, nicht die vorgeschlagene Sonderregelung für Entertainmentcenter	Gem. §1 (7) I BauNVO i.V.m. 1 (8) BauNVO wird festgesetzt, dass in der Erdgeschosszone des MK1 gekennzeichneten Bereichs nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Läden zulässig sind.	gering
A	G 46 Blatt 2	Bahnüberführung Rheydter Straße	MI (2. Änd. drüber), MK (2. Änd. drüber), WA, GI (G 108 drüber)	seit 1969	1968		da in kritischen Teilen von anderen Plänen überlagert geringer Handlungsbedarf; nur Ecke Bahnstraße/Ostwall (Friseur) ist nicht überplant und MK; nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum C)		gering
A	G 46 4.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	MK, WA	31.02.2002	1990	Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.	wird von 8. G 46 überlagert, nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum C)		keine
A	G 46 8.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	MK	23.08.2007	1990	Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows. Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK 1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.	bei Vergnügungstätten sind nicht alle Typen ausgeschlossen, nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum C)		gering
A	G 47	Graf-Kessel-Straße / Bahnstraße	MK, Sondergebiet	seit 1965	1962				hoch
A	G 47 1.Änd.	Graf-Kessel-Straße / Bahnstraße	MK	05.07.1982	1977				hoch



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
A	G 47 2.Änd.	Graf-Kessel-Straße / Bahnstraße	MK, WA	20.06.2002	1990	Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen.	von 3. Änd. überlagert		kein
A	G 47 3.Änd.	Graf-Kessel-Straße / Bahnstraße	MK, WA	10.05.2007	1990	Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen.	nicht alle Typen von Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen		gering
A	G 61	Auf der Schanze	MI, WA	seit 1968			nur kleiner Teil im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum P)		mittel
A	G 61 1.Änd.	Auf der Schanze	MI	seit 1995		Gem. §1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.			kein
A	G 113	Geschäftsbereich Stadtmitte	MK, Parkplätze	11.11.1983	1977		im Bereich Montanushof und ehem. Plus überlagert von 1.v.G113, im Bereich Hotel von 2. G 113 überlagert kein Handlungsbedarf		kein
A	G 113 1.v.Änd.	Erweiterung Geschäftsbereich Stadtmitte	MK	02.04.2009	1990	Gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §§1 (5,7) und 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. §7 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht im Erdgeschoss zulässig sind.	kein Handlungsbedarf		kein





Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
A	G 113 2.Änd.	Geschäftsbereich Stadtmitte	MK	22.01.1992	1990		Bereich des Hotels, nur bei Umnutzung Hotel Handlungsbedarf, daher gering		gering
A	G 113 3.Änd.	Geschäftsbereich Stadtmitte	MI	22.05.2009	1990		Fläche um ehem. Gefängnis		gering
A	G 136 2. Fassung	Obere Kölner Straße	MK	27.01.1987					hoch
A	G 155	Lindenstraße / Walrafsgäßchen	WA	09.07.1994	1990		wird z.Zt. Mit 1. Änderung G 155 überplant, dort MK also Handlungsbedarf, soll in Planung berücksichtigt werden		1. Änd. G 155 mittel
A	G 161	Kampers Mühle	SO Mühle, private Grünanlage	15.08.1994	1990				kein Anpassungsbedarf
B	G 105	Ecke Lindenstraße / Röntgenstraße	MK	18./21.03.1984	1977				mittel
B	G 114	Obere Lindenstraße	MI	13.12.1995	1990				mittel
B	G 158	Linden-, Montanus- Nordstraße	GI, MI, WA	30.05.1996	1990		im wesentlichen durch neue Pläne überlagert, Ecke Lindenstr/Nordstr. als MI nicht überplant, Nur teilweise im Handlungsraum, mittlere Priorität		mittel
B	G 158 2.Änd. Und Erg.	Linden-, Montanus- Nordstraße	MI, WA, Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgericht)	17.06.2004	1990		mittlere Priorität		mittel



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
B	G 158 1c	Linden-, Montanus-Nordstraße	MI	20.10.2005	1990	Festsetzung Gem. §9 (1) I BauGB i.V.m. §1 (5) und §6 BauNVO: Die im MI gem. §6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unter (...) Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) II BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind im B-Plan-Gebiet nicht zulässig.	Ausnahmen sind nicht gesteuert, geringe Priorität		gering
B	G 158 TB4a	Linden-, Montanus-Nordstraße	MI, WA	20.06.2003	1990	Die im MI gem. §6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unter (...) Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) II BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind im B-Plan-Gebiet nicht zulässig.	Ausnahmen sind nicht gesteuert, geringe Priorität		gering
	G 158, TB 1b	Linden-, Montanus-Nordstraße	M1 Einzelhandel, M1z			vorhabenbez. Plan MI 1 nur EH zulässig, MI 2 Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen	keine Priorität		kein
B	G 158 TB4a 1.ver.Änd.	Linden-, Montanus-Nordstraße	WA, MI, Parkplatz, Ausgleichsfläche	17.06.2004	1990	Die im MI gem. §6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unter (...) Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) II BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind im B-Plan-Gebiet nicht zulässig	Nur teilweise im Handlungsraum, ausnahmen nicht gesteuert, geringe Priorität		gering



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
C	G 46 Blatt 2	Bahnüberführung Rheydter Straße	MI (2. Änd. drüber), MK (2. Änd. drüber), WA, GI (G 108 drüber)	seit 1969	1968		da in kritischen Teilen von anderen Plänen überlagert geringer Handlungsbedarf; nur Ecke Bahnstraße/Ostwall (Friseur) ist nicht überplant und MK; nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum A), geringe Priorität		gering
C	G 46 4.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	MK, WA	31.02.2002	1990	Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.	von 8. Änd. G 46 überlagert, nur ein Teil im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum A), keine Priorität		kein
C	G 46, 6.Änd.	Bahnunterführung Rheydter Straße	MI, WA	21.09.2006	1990		hohe Priorität, gefährdeter Bereich an Montzstr.		hoch
C	G 46 8.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	MK	23.08.2007	1990	Gem. §1 (5) BauNVO i.V.m. §1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows. Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK 1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.	bei Vergnügungsstätten sind nicht alle Typen ausgeschlossen, nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum C), geringe Priorität		mittel
C	G 89	Feilhauerstraße / Von-Goldammer-Straße	MI, WA	15.03.1984	1977		kleines MI neben Sportanlage, ansonsten MI durch 2. Änd. überlagert, liegt zum Großteil im Handlungsraum		gering
C	G 89 2.Änd.	Feilhauerstraße / Von-Goldammer-Straße	MI, WA	11.06.1994	1990		nur ein Teil liegt im Handlungsraum		
C	G 115	Rheydter Straße / Bahnstraße	MK	02.08.1994	1990	Gem. §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen im gesamten Planbereich ausgeschlossen.	andere Vergnügungsstätten werden nicht gesteuert, gefährdetes Gebiet, gilt zusammen mit 1.v.Änd.		mittlerer



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
C	G 115 1.verÄnd.	Rheydter Straße / Bahnstraße		02.04.2009	1990	Gem. §9 (1) Bau GB i.V.m. §§1 Abs. 5 und 9 und §7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen sind. Hierzu gehören u. a. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos und Life-Darbietungen wie z. B. Strip-tease-Lokale.	gleiches Gebiet wie G 115		
C	G 116 a	Bahnstraße / Orkener Straße	MK, WA	09.06.1992	1990	MK an Bahnstr. Z.T. drin			hoch
C	G 116 a 1.verÄnd.	Bahnstraße / Orkener Straße	WA	06.10.2005	1990				kein
C	G 117	Rheydter Straße / Am Elsbach	MI, MK, WA	16.10.1996	1990	Gem. §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs 9 BauNVO sind im gesamten Planbereich Spielhallen ausgeschlossen.	da andere Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen sind und der Bereich nicht als gefährdet eingestuft ist		mittel
D	K 19	Gewerbegebiet Kapellen-Nord	GE	10.12.1998	1990				mittel
D	K 19 1.ver.Änd.	Erweiterung Gewerbegebiet Kapellen	GE, Umspannwerk	15.02.2001	1990				
D	K 19 1.Änd.	Gewerbegebiet Kapellen-Nord	GE, Grünfläche	04.07.2001	1990				
D	§ 34	Nahversorgungsbereich Kapellen innerörtlich							mittel
D	K 24	Industriestraße	GE, MI, P+R-Parkplatz	07.11.2002	1990				hoch



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
D	K 25 2.Änd.	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich I "Wohn- und Mischgebiet Nord"	WA, MI, Parkplatz, Ausgleichsfläche	10.05.2007	1990	MI: Die nach §6 Abs. 2 VI-VIII BauNVO zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind nach §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Abs 2 VIII bezeichneten Teile des Gebiets nach §1 Abs. 8 I BauNVO sind nicht Bestandteil des B-Plans.	nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum		kein Anpassungsbedarf
D	K 25 3.Änd.	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich I "Wohn- und Mischgebiet Nord"	MI, Parkplatz, Ausgleichsfläche	18.12.2008	1990	MI: Die nach §6 Abs. 2 VI-VIII BauNVO zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind nach §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Die nach §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Abs 2 VIII bezeichneten Teile des Gebiets nach §1 Abs. 8 I BauNVO sind nicht Bestandteil des B-Plans.			kein Anpassungsbedarf
D	K 25 3. ver.Änd., 2.Änd.	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich I "Wohn- und Mischgebiet Nord"	WA , öffentl. Grünfläche	22.05.2009	1990				kein Anpassungsbedarf



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
D	K 27	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich III "Gewerbegebiet Auf dem Hundert Morgen"	GE, Ausgleichsfläche	06.10.2005	1990	Die gem. §8 Abs. 3 II und III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans.		Gem. §9 Abs. 1 U BauGB i.V. mit §§8 und 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind EZH-Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten grundsätzlich unzulässig. Abweichend von der vorstehenden Regelung sind ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstätten von Produktions- und Handwerksbetrieben mit max. 400 qm, wenn sie Waren verkaufen, die am Standort produziert werden.	kein Anpassungsbedarf
D	K 27 1. Änd.	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich III "Gewerbegebiet Auf dem Hundert Morgen"	GE, Ausgleichsfläche	23.12.2009	1990/ Änd. von 1993	Die gem. §8 Abs. 3 II und III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans.		Gem. §9 Abs. 1 U BauGB i.V. mit §§8 und 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind EZH-Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten grundsätzlich unzulässig.	
D	K27 1 verÄnd, 1 Änd.	Entwicklungsbereich Kapellen Teilbereich III "Gewerbegebiet Auf dem Hundert Morgen"	GE, Ausgleichsfläche			Die gem. §8 Abs. 3 II und III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans.		Gem. §9 Abs. 1 U BauGB i.V. mit §§8 und 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind EZH-Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten grundsätzlich unzulässig.	
E	G 127	Feuerwehr / Industriegebiet Ost	GE	16.01.1992	1990				mittel
E	G181	Industriegebiet Ost / Lienthalstraße	GE	14.12.2000	1990				mittel



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
E	G 56	Industriegebiet Ost / Liethalstraße	GI	1972	1966				
E	§ 34								mittel
E	G 156	Erweiterung IG Ost	GI	05.12.1996	1990				
F	G 46 Blatt 1	Bahnüberführung Rheydter Straße	GI (G 108 drüber und 2. Änd. G 46), MI (3. Änd. drüber), MK (2. Änd. G 46 drüber), WA	seit 1969	1968		kein Handlungsbedarf, da wesentliche Teile (MI, MK, GE von anderen Plänen überlagert), keine Priorität		kein
F	G 46 Blatt 2	Bahnüberführung Rheydter Straße	MI (2. Änd. drüber), MK (2. Änd. drüber), WA, GI (G 108 drüber)	seit 1969	1968		da in kritischen Teilen von anderen Plänen überlagert geringer Handlungsbedarf; nur Ecke Bahnstraße/Ostwall (Friseur) ist nicht überplant und MK; nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum C),		gering
F	G 46 3.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	MI	19.07.1997	1990		mittlere Priorität		mittel
F	G 46 7.Änd.	Bahnüberführung Rheydter Straße	WA, öffentl. Grünfläche	29.06.2006	1990		kein Handlungsbedarf		kein
F	G 57	Am Hammerwerk / Bergheimer Straße	GE	26.06.1972	1968				mittel
F	G 57 1.Änd.	Am Hammerwerk / Bergheimer Straße	GE, private Grünanlage	16.03.1992	1990				mittel
F	G 57 2.Änd.	Am Hammerwerk / Bergheimer Straße	GE, öffentl. Grünfläche	15.02.2001	1990		GE ist so klein, dass nicht mit Spielhalle bebaubar		kein
F	G 108	Stadtmitte West	GE, WA, Grünfläche	seit 1985	1977		Nur ein Teil liegt im Handlungsraum. Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig und können auch künftig allgemein zulässig bleiben.		kein



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
F	G 108 2.Änd.	Stadtmitte West	MK	27.04.1989	1977		Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig und können auch künftig allgemein zulässig bleiben.		kein
F	G 108 5.Änd.	Stadtmitte West (Parkplätze, Bundeswehrdepot)	GE, SO	20.01.2001	1990		Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig und können auch künftig allgemein zulässig bleiben.	Im SO sind folgende Betriebe zulässig: <b>Möbelmarkt</b> mit max. 4.000 qm Verkaufsfläche. Für das Randsortiment gilt die Einschränkung, dass dieses max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 700 qm betragen soll. Das Sortiment kann durch weitere, nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden. Haus- und Heimtextilien sind bis zu 120 qm zulässig. Des Weiteren ist zulässig ein <b>Fachmarkt</b> mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche: Nicht zulässig sind die Sortimente, die nach Einzelhandelserlass als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant gelten. Im SO "Lebensmittel-discount" ist ein Einzelhandelsbetrieb der Branche Lebensmittel, Getränke mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zulässig.	kein
F	G 108 8.Änd.	Stadtmitte West	MK	04.07.2001	1990		Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig und können auch künftig allgemein zulässig bleiben.		kein
G	W 8	Gewerbegebiet Kölner Straße	GE	14.02.1966	1962		überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf		kein





Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
G	W 8 1.verÄnd.	Gewerbegebiet Kölner Straße	GE	09.03.1989	1986		überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf		
G	W 8 1.Änd.	Gewerbegebiet Kölner Straße	GE	23.01.1974			überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf		
G	W 8 2.Änd	Gewerbegebiet Kölner Straße	GE	25.05.1982	1977		überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf		
G	W 8 3.Änd.	Gewerbegebiet Kölner Straße		16.10.1996	1990	Gem. §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im Plangebiet ausgeschlossen.	überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf	Gem. §1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 9 BauNVO sind EZH-Betriebe der Branche Lebensmittel im gesamten GE ausgeschlossen.	
G	W29	Gewerbegebiet Wechelinghoven	GE	09.06.1988	1977		überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf		kein
G	W29 1. Änd. und Erg.	1. Änderung und Ergänzung Gewerbegebiet Wechelinghoven	GE	13.12.2005	1990	Gem. §1 Abs. 6 Bau NVO werden die nach §8Abs. 3 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im GE-Gebiet ausgeschlossen.	überlagert von W 29n, daher kein Änderungsbedarf	Gem. §1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 9 BauNVO sind EZH-Betriebe der Branche Lebensmittel im gesamten GE ausgeschlossen.	kein



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
G	W29n	Gewerbegebiet Wechellinghoven	GE	29.06.2006	1990	Die Gewerbegebiete dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. §8 Abs. 3 I BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern diese nicht separat, sondern ausschließlich in den betrieblichen Gebäuden errichtet werden. Die gem. §8 Abs. 3 II und III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil Bebauungsplans.	Dieser Plan wird im Wesentlichen vom W 48, der zzt. im Verfahren ist, überlagert, der W 48 ändert die Zulässigkeit bzgl. Vergnügungsstätten.	Gem. §9 Abs. 1 BauBG I.V. mit §§8 und 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. "Grenbroicher Liste" an letzte Verbraucher in allen Baugebieten unzulässig. Branchenübliche Randsortimente in EZH-Betrieben mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind ausnahmsweise zulässig, wobei max. 15 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zugelassen wird. VK-Fläche der zentrenrelevanten Sortimente nicht größer als 800 qm.	kein
G	W29n 1 Ver. Änd.	1. Vereinfachte Änderung Gewerbegebiet Wechellinghoven	GE	15.02.2007	1990		Dieser Plan wird im Wesentlichen vom W 48, der zzt. im Verfahren ist, überlagert, der W 48 ändert die Zulässigkeit bzgl. Vergnügungsstätten.		hoch



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
G	W37a	Langwadener Straße	GE	20.06.2003	1990	Im GE sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO die nach §8 Abs. 2 III und IV BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig. Im GE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad "nicht wesentlich störend" und damit auch in einem MI gem. §6 BauNVO zulässig sind.	Dieser Plan wird im Wesentlichen vom W 48, der zzt. im Verfahren ist, überlagert, der W 48 ändert die Zulässigkeit bzgl. Vergnügungsstätten.	Gem. §8 Abs. 2 BauNVO i.V. mit §1 Abs 4, Abs. 5, Abs. 9 Bau NVO werden im Plangebiet EZH-Betriebe zum Verkauf von Lebensmitteln einschließlich möglicher Randsortimente ausgeschlossen.	kein
H	W 32	Am Gasthausbusch	GI, WA, WR, landwirtschaftlich genutzte Fläche	04./05.06.1993	1990		z.T. bleibt es GI, z.T. Änderung in SO Fachmarktzentrum erforderlich, in diesem Teil sollen auch Vergnügungsstätten zulässig sein, hierfür ist neben einer BPlanänderung auch die Änderung des Regionalplanes von GIB in ASB und des FNP von GI in SO erforderlich, Gelände der ehem. Zuckerfabrik		hoch
I	H 5	Daimlerstraße	GE, WA	10.11.1972	1968		Hier besteht ein Aufstellungsbeschluss für den H 19, der Vergnügungsstätten ausschließen soll.		hoch
I	H 5 1.verÄnd.	Daimlerstraße	WA	29.01.1981	1977				
I	H 5 2.verÄnd.	Daimlerstraße	MI	09.03.1989	1986		Hier besteht ein Aufstellungsbeschluss für den H 19, der Vergnügungsstätten ausschließen soll.		



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
I	H 5 1.Änd.	Daimlerstraße	GE, MI, WA	1960	1962		Hier besteht ein Aufstellungsbeschluss für den H 19, der Vergnügungsstätten ausschließen soll.		
I	H 5 2.Änd.	Humboldtstraße	WA, öffentl. Grünanlage	16.03.1992	1990				
I	H 5 4.Änd.	Zwischen Daimlerstraße und Landstraße	GE, MI	03.02.2000	1990	Die nach §6 (2) Nr, 6,7 und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) 2) BauNVO genannten Nutzungen sind im gesamten MI nicht zulässig.	Hier besteht ein Aufstellungsbeschluss für den H 19, der Vergnügungsstätten ausschließen soll.	Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel sind im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.	
I	H 5 5.Änd.	Humboldtstraße / Daimlerstraße	WA, öffentl. Grünfläche	06.12.2007	1990				
I	H 16	Erweiterung Gewerbegebiet Hemmerden	GE	24.09.1998	1990				mittel
J	Gewerbegebiet Neukirchen Kein B-Plan, entsprechend § 34 (2) GE								gering
K	Gewerbegebiet Gindorf Kein B-Plan, entsprechend § 34 (2) GE								mittel
L	F 24	interkommunales Gewerbegebiet Neurath	GI, GE	29.09.2010	1990	Ausschluss Vergnügungsstätten im GE	Ausschluss EH im GE und GI		kein
M	G 183	Rheydter Str./ Merkatorstr.	MI	06.10.2005	1990				hoch
M	G 186, 1. Änd.	westl. Merkatorstr.	Gemeinbedarf Verwaltung	04.09.2008	1990				kein
M	§ 34								
M	G 174	Mercatorstraße	GE, MI, P+R-Parkplatz	19.07.2001	1990		Bahnhofsumfeld		hoch
N	G 26	Auf dem Griessen	MI, WA, WR	20.04.1968			Nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (weiterer in Handlungsraum Q).		gering
N	G 26 1.Änd.	Auf dem Griessen	WA	05.12.1974	1966				
N	G 26_32_2.Änd.	Auf dem Griessen	MI	27.05.1978	1977				
N	G 131	Am Klostereck	WA	22.03.1090					
N	G 66	Im Buschfeld	W	1973					
N	G 32	An der Sud	WR, WA	1965					
N	G 23	Franksche Weide	WA, WR, Gemeinbedarf	1966					
N	G 48	Rheydter/Königstr.	WA	1967					



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
N	G 53	Deutsch-Ritter-Allee	WA, WR	1970					
N	G 183	Rheydter Str./ Merkatorstr.	MI	6.10.2005					mittel
N	G 46, 2. Änd.	Bahnüberführung Reydter Str.	WA und z.T. durch G 108 überlagert	1974					kein
N	G 108, 8. Änd.	Stadtmitte West	MK	4.07.2001			Bereich Ecke Hammerwerk, Vergnügungsstätten sollen zugelassen werden		kein
O	z.T. kein B-Plan, entsprechend § 34 (2) GE oder MI,								mittel
O	G 158 Festsetzung		MI, GI	31.05.1996	1990		für einen Teilbereich ist 8. Änd. G 158 im Verfahren, im Teilbereich an der Nordstr. GE und Vergnügungsstättenausschluss		mittel
P	G 61	Auf der Schanze	MI, WA	seit 1968			nur teilweise im Handlungsraum (Rest in Handlungsraum A)		gering
P	G 61 1. Änd.	Auf der Schanze	MI	09.03.1989	1986	Vergnügungsstätten ausgeschlossen für Teilbereich am Kreisverkehr			
P	G 122	Bahnübergang Schanze	MI, WA	03./05.11.1986	1977		Nördlicher Teil des B-Plans liegt im Handlungsraum		gering
P	G 122 1.Änd.	Bahnübergang Schanze	MI	23./27.04.1988	1986		Nördlicher Teil des B-Plans liegt im Handlungsraum		
P	G 59	Erftwerksiedlung	WR, WA	1973					
P	§ 34								
P	G 122 3.Änd.	Bahnübergang Schanze	MI, WA	10.11.1994	1990		südlicher Teil liegt im Handlungsraum		



Untersuchungsraum	B-Plan	Name	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	Zulässigkeit/Unzulässigkeit	Bemerkung	Textlicher Ausschluss von Einzelhandel	Priorität Anpassungsbedarf
Q	G 26	Auf dem Griessen	MI, WA, WR	20.04.1968			Nur ein kleiner Teil liegt im Handlungsraum (weiterer in Handlungsraum N).		gering
Q	G 83	Kleiststr.	WA	1975					gering
Q	G 125	Ecke Düsseldorfer Str./ Gierather Weg	WA, MI,	1984					mittlere
Q	G 134	Verlängerung Kleiststraße	GE, MI, WA	11.06.1994	1990				mittel
R	W 3	Baugebiet an der Bahnhofstraße	GE, GI	20.12.1965			W 33 ist hierfür im Verfahren		mittel
S	Nebenzentrum Wevelinghoven		§ 34 MI, WA						hoch
S	W 16	Poststr./Marktstr/Schulstr.	WA,WR	1973	1966				hoch
S	W 45	Marktplatz Wevelinghoven	MI, MK, Festplatz, Parkplatz	07.02.2008	1990	Vergnügungsbereich	Vergnügungsbereich		hoch

## 12 Anhang 1: Bauleitplanerische Zulässigkeiten

### 12.1 Vorbemerkung

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.

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

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

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig,
- 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, dies 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>29</sup>

---

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



**12.3 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 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>30</sup>

**Abbildung 35 Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten**

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	kerngebietstypisch		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	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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

<sup>30</sup> Dies trifft nicht auf das Industriegebiet Schiefbahn zu, da hier eine alte BauNVO gilt, in deren Rahmen Spielhallen noch als „sonstige Gewerbebetriebe“ gewertet werden und damit allgemein zulässig sind.



- 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 1990 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offen gelegen 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 sind.<sup>31</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>32</sup>

*Keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor 27.01.1990 offen gelegen haben*

#### 12.4 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. Dies 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

<sup>31</sup> Andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.05.1979 - 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>32</sup> Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)



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>33</sup>

---

<sup>33</sup> BVerwG Urteil 15.12.1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361



## 12.5 Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

BauNVO 1990	Zulässigkeit	Bemerkung
<b>Kerngebiete</b> § 7 Abs. 2 Nr. 2	zulässig	Das BVerwG hat hinsichtlich der Zweckbestimmung als typisch für Kerngebiete diejenigen Vergnügungsstätten angesehen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.
<b>Mischgebiete</b> § 6 Abs. 2 Nr. 8	zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
<b>Mischgebiete</b> § 6 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
<b>Besondere Wohngebiete</b> § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch
<b>Dorfgebiete</b> § 5 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
<b>Gewerbegebiete</b> § 8 Abs. 3 Nr. 3	ausnahmsweise zulässig	Vergnügungsstätten jeglicher Art
<b>Kleinsiedlungsgebiete</b> (§ 2)	unzulässig	
<b>Reine Wohngebiete</b> (§ 3)	unzulässig	
<b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 4)	unzulässig	
<b>Industriegebiete</b> (§ 9)	unzulässig	

## 13 Anhang 2: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

### 13.1 Vorbemerkung

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 gegeben über konkrete Urteile und Beschlüsse zum Thema „Negative

städtebauliche Auswirkungen“ sowie allgemein über die wichtigste Rechtsprechung seit 1987.

### 13.2 Spezielle Rechtsprechung zu negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4.9)

Im Folgenden werden zum Beleg der in Kap. 4.9 aufgeführten negativen städtebaulichen Auswirkungen Auszüge aus Urteilen und Beschlüssen von Verwaltungsgerichten zitiert. Die Liste ist nicht vollständig, es finden sich entsprechende Analogien auch in weiteren Rechtsprechungen.

*Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen:*

- vgl. VG Gießen, Beschl. v. 05.07.2007 - 1 G 1231/07 Auszug aus der Begründung: „Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verliert ein Kerngebiet anerkanntermaßen nicht den ihm eigenen Gebietscharakter (...). Zudem muss es für den Ausschluss - über reine Verhinderungsplanung hinausgehende - städtebaulich nachvollziehbare Gründe geben. Auch dies ist hier der Fall, denn das angestrebte Ziel, die Attraktivität des Gebiets für versorgenden Einzelhandel und Dienstleistungen zu stärken, ist ein städtebaulich nachvollziehbarer Grund.“ sowie
- OVG NRW, Urteil vom 13.09.1994 - 11 A 3309/92 Auszug aus der Begründung: „ziehen Wettbüros - ähnlich wie Spielhallen und Geschäfte mit erotischer Ausrichtung - abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen - auch ein gänzlich anderes Publikum an, insbesondere werden sie von Familien mit Kindern gemieden. Daraus folgt zugleich, dass sie geeignet sind, in Bezug auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung bodenrechtliche Spannungen auszulösen.“

*Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen:*

- vgl. BVerwG, Beschl. v. 21.12.1992 - 4 B 182.92 In MK-Gebieten können Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten einen sog. ‚Trading-Down-Effekt‘ bewirken, der einen Ausschluss rechtfertigt.

*Beeinträchtigung des Straßenbilds:*

- vgl. OVG Hamburg, Urte. v 27.02.1989 - Bf 35/88 Auszug aus der Begründung: „Auch das äußere Erscheinungsbild einer Spielhalle, das erfahrungsgemäß durch auffällige Werbung geprägt ist, trägt sich nicht mit der Eigenart des Baugebiets. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass das Baugebiet, in dem die Spielhalle eingerichtet werden soll, durch das Gewerbegebiet und das Industriegebiet in seiner Nachbarschaft (...) mitgeprägt ist.“

*Immissionskonflikte:*

- Dass die relevanten, von Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmwerte nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm einzuhalten sind, ist evident.
- vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 28.08.1998 - 10 B 1353/98 Auszug aus der Begründung: „Diese [Besucher] neigen erfahrungsgemäß nicht selten dazu, ihrer guten Laune nach dem Besuch einer Vergnügungsstätte auch durch ihr Verhalten beim Betrieb eines Kraftwagens Ausdruck zu verleihen (z. B. durch spektakuläre Ampelstarts, Fahren in hohem Drehzahlbereich, übermäßige Radiolautstärke bei offenen Fenstern oder offenem Verdeck, unmotiviertes Hupen etc.). Die Gefahr, dass auf die Nachtruhe der Anwohner nicht die erforderliche Rücksicht genommen werden wird, ist daher nicht von der Hand zu weisen.“

*Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten:*

- vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 26.08.2009 - 3 S 1057/09 Keine Zulassung eines Spielstättencenters in einem Gewerbegebiet, wenn aufgrund Größe und Ausstrahlungswirkung ein Abkippen des Gebiets möglich ist.

*Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten:*

- vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 26.08.2009 - 3 S 1057/09 Abwehranspruch gegen kerngebietstypische Spielhalle im faktischen Gewerbegebiet;
- sowie OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 09.01.1989 - 10a NE 75/86 „Es ist nicht zu beanstanden, dass der Rat davon ausgegangen ist, die von der genannten textlichen Festsetzung erfassten und hier noch interessierenden Nutzungen könnten - mit unterschiedlicher Intensität und Wirkung - (...) zur Verdrängung solcher Nutzungen, die der Versorgungsfunktion der Stadt gerecht werden (...) führen. Der erstgenannte Aspekt betrifft in erster Linie Spielhallen, weil angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten besonders hohe Mieten gezahlt werden können.“

*Konflikte mit sensiblen Nutzungen:*

- vgl. LG München I, Urt. v. 04.04.2011 - 1 S 16861/09 Der Betrieb einer Spielhalle führt jedenfalls an "sensiblen Standorten" (wie allgemeines Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften im näheren Umfeld) mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer intensiveren Kriminalitätsbelastung und zu einer Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Anwohner und stört daher regelmäßig mehr als der Betrieb einer Gaststätte oder eines Imbisses.

*Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen und fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge:*

- vgl. VG Stuttgart, Urt. v. 16.03.2010 - 13 K 1331/09 Auszug aus der Begründung: „Die Einrichtung weiterer Spielhallen zu einer dem

Plankonzept der Vergnügungsstättenatzung zuwiderlaufenden Konzentration bzw. Massierung dieser Nutzungsart führen würde und wegen der damit einhergehenden „Trading-Down-Effekte“ eine Zurückdrängung der städtebaulich gewünschten innerstädtischen Nutzungsvielfalt mit Einzelhandelsfachgeschäften, Gastronomie-, Dienstleistungs- und sonstigen Gewerbebetrieben wie Arztpraxen, Büros, Anwaltskanzleien und Therapie-räume, etc. sowie eine Abwertung der Gebietsqualität zur Folge hätte, die im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken der genannten Planung stehe.“

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

- vgl. OVG Lüneburg, Urte. v. 05.07.1984 - 1 A 125/83 Die Störanfälligkeit schließt es aus, Spielhallen oder Spielsalons schlechterdings zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zu rechnen, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein können.

### 13.3 Allgemeine Rechtsprechung

Tabelle 4 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 Ladengeschäftes 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)



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
						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)
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 selbständigen Spielhallen auf dem selben 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	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com.	Genehmigung für Bau eines Appartementhauses



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
	Freiburg				- Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	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 Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	<a href="http://www.ra-kotz.de/spielhalle.htm">http://www.ra-kotz.de/spielhalle.htm</a>	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld
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.advogaran.t.de">http://www.advogaran.t.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





Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
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 10 (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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. G. von §1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
51	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 Nachbartschutzes gegen eine Befreiung für eine Spielhalle von einer Planfestsetzung, mit der Vergnügungsstätten im Kerngebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO (teilweise) ausgeschlossen wurden
52	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
53	VG Karlsruhe		10.03.09		<a href="http://www.kruegerautomaten.de">http://www.kruegerautomaten.de</a> - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
54	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

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
55	VGH Mannheim		26.08.2009	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.
	VGH Baden-Württemberg,	22.2.2011		3 S 445/09	www.wernerbaurecht.de	Es bestehen erhebliche Zweifel, ob unter der Geltung der Spielverordnung in der seit 01.01.2006 geltenden Fassung der Abgrenzung von Mischgebietsverträglichen zu kerngebietstypischen Spielhallen weiterhin der Schwellenwert von 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche zugrunde zu legen ist. Vielmehr ist auf Basis der zulässigen Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von einer Grenze von 80 qm auszugehen.