



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Stadt Erkrath



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

**Bearbeiter:**  
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert  
Marthe Bernhard, M.Sc. Raumplanung

**Dortmund, 31.03.2017**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"</b>	<b>4</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungstättten und „Rotlichtangeboten“	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungstättten	10
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungstättten	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungstättten	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	16
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)	18
2.1.5 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW)	20
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>23</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT</b>	<b>23</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSTÄTTE   UND IHRES UMFELDES</b>	<b>24</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungstättten in den zentralen Versorgungsbereichen	25
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath	27
3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Neuenhausplatz	29
3.2.4 Standort Professor-Sudhoff-Straße 1	31
<b>3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE   ALS POTENZIELLE ANSIEDLUNGSSTÄNDE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTE</b>	<b>33</b>
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte	33
3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Hildener Straße	34
3.3.3 Nahversorgungsstandort Sandheide	35
3.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Bergstraße	36
<b>3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON   ERKRATH</b>	<b>36</b>
3.4.1 Ortsteil Alt-Erkrath	36
3.4.1.1 Gewerbegebiet Steinhof / Ludenberger Straße	36
3.4.1.2 Gewerbebereich Wimmersberg	39
3.4.1.3 Mischgebiet Pose-Marré	40
3.4.2 Stadtbezirk Unterfeldhaus	41
3.4.2.1 Gewerbegebiet Unterfeldhaus	41
3.4.3 Stadtbezirk Hochdahl	44
3.4.3.1 Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße	44
3.4.3.2 Gewerbegebiet Gruitener Straße	46
3.4.3.3 Gewerbegebiet Bessemerstraße / Neanderhöhe	47
3.4.3.4 Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße / Röntgenstraße /Ziegeleiweg	49
3.4.3.5 Gewerbebereich "Alte Ziegelei"	51
3.4.3.6 Mischgebiet Hauptstraße Ost	52

<b>4.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</u></b>	<b>54</b>
4.1	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN.....	55
4.2	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON Gewerbe- und Mischgebieten .....	59
4.3	ZUSAMMENFASSEnde STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....	62
4.4	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW .....	63
4.5	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE.....	67
4.5.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath.....	67
4.5.2	Hochdahl-Mitte.....	70
4.5.3	Neuenhausplatz .....	71
4.5.4	Hildener Straße .....	72
4.5.5	Bergstraße .....	73
4.5.6	Sandheide.....	73
4.5.7	Zusammenfassung Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen .....	74
4.6	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN Gewerbe- und Mischgebieten .....	74
4.6.1	Gewerbegebiet Unterfeldhaus.....	74
4.6.2	Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße .....	76
4.6.3	Gewerbegebiet Ludenberger Straße .....	77
4.6.4	Gewerbegebiet Steinhof .....	77
4.6.5	Gewerbegebiet Gruitener Straße.....	79
4.6.6	Gewerbegebiet Bessemerstraße / Hochdahler Straße.....	80
4.6.7	Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße.....	81
4.6.8	Gewerbebereich Wimmersberg .....	82
4.6.9	Gewerbebereich "Alte Ziegelei".....	83
4.6.10	Mischgebiet Hauptstraße Ost Hochdahl .....	83
4.6.11	Mischgebiet Gerberstraße.....	83
4.6.12	Bereich Professor-Sudhoff-Straße .....	84
4.6.13	Zusammenfassung .....	84
4.7	ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....	85
<b>5.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u></b>	<b>88</b>
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....	88
5.2	UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTES.....	91
5.3	UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN .....	92

## **Tabellenverzeichnis:**

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO .....	12
Tab. 2:	Übersicht Kriterienkatalog Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen.....	74
Tab. 3:	Übersicht der Bewertungskriterien für die Eignung gewerblicher Standorte für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	85

## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Erkrath (Gesamtstadt).....	23
Karte 2:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Ludenberger Straße / Am Steinhof ...	38
Karte 3:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wimmersberg .....	39
Karte 4:	Nutzungsstruktur Mischgebiet Pose-Marré .....	41
Karte 5:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterfeldhaus.....	42
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kempen / Feldhauser Straße .....	45
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gruitener Straße .....	47
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Bessemerstraße / Neanderhöhe.....	48
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße / Röntgenstraße / Ziegeleiweg.....	50
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich "Alte Ziegelei".....	51
Karte 11:	Nutzungsstruktur Mischgebiet Hauptstraße Hochdahl.....	53
Karte 12:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Alt-Erkrath .....	64
Karte 13:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Unterfeldhaus .....	65
Karte 14:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Erkrath Hochdahl.....	66
Karte 15:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen .....	69
Karte 16:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen.....	71
Karte 17:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentraler Versorgungsbereich Neuenhausplatz und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen.....	72
Karte 18:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Unterfeldhaus und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen .....	76
Karte 19:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Am Steinhof und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen ..	78
Karte 20:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Gruitener Straße und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen.....	80
Karte 21:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen .....	82
Karte 22:	Übersicht der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Erkrath und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen.....	87



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Mit Datum vom 14.09.2015 beauftragte die Stadt Erkrath das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Erkrath. Anlass für diese Untersuchung ist die zunehmende Zahl von Anfragen insbesondere zur Einrichtung von Wettbüros. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

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

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

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

---

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

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

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>3</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>4</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzepts i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

Die Absicht, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich zulässigen Standorten zu ermöglichen, bedarf einer hinreichenden städtebaulich geprägten Begründung. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>5</sup> - allerdings nicht unmöglich<sup>6</sup>.

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

---

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

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

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

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

<sup>6</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

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

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

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

---

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

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

#### Dazu zählen:

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

#### Nicht dazu zählen:

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

#### "Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter<sup>15</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

---

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

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

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

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

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

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

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

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>16</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>17</sup>.

### **2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“**

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

**Spielhallen** gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert:

---

<sup>16</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

<sup>17</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)"(BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.

"Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>18</sup>

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"<sup>19</sup>.

**Wettbüros**, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Hiervon zu unterscheiden sind die reinen **Wettannahmestellen**, in denen Wetten zwar platziert werden können, aber keine weiteren Angebote bestehen. Wettbüros sind demgegenüber, außer mit der Wettannahme, auch mit Aufenthaltsmöglichkeiten, ggf. Getränkeangebot sowie der Übertragung von Sportveranstaltungen, auf die gewettet werden kann, ausgestattet. Dementsprechend dienen Wettbüros, neben der Platzierung von Wetten, vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>20</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wetsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros

---

<sup>18</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>19</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

<sup>20</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

untersagt werden kann<sup>21</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>22</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

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

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>23</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

---

<sup>21</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>22</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

<sup>23</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten („**Rotlichtangebote**“) sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>24</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>25</sup>.

- **Varietés**<sup>26</sup> sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>27</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>28</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>29</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

---

<sup>24</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>25</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>26</sup> Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

<sup>27</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>28</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>30</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

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

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

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

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

---

<sup>30</sup> Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00

allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

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

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

**Bars, Varietes, Swingerclubs und vergleichbaren Nutzungen** ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

### **2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

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

etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

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

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

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

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

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älte-

rer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

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

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

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

*(2) Zulässig sind*

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

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

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

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

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

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

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

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>31</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>32</sup>. Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

---

<sup>31</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>32</sup> ebenda

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>33</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt<sup>34</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>35</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Ver-

---

<sup>33</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>34</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>35</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

gnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>36</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>37</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>38</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>39</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

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

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>40</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger

---

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

<sup>37</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

<sup>39</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.

<sup>40</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet – entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>41</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>42</sup>.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>43</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten<sup>44</sup>.

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Ver-

---

<sup>41</sup> So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287

<sup>42</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

<sup>43</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>44</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

sagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>45</sup>.

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

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>46</sup>.

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

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

---

<sup>45</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

<sup>46</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

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

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

Auch wenn die Ziele<sup>47</sup> des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

##### **§ 16 AG GlüStV NRW**

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

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

##### **§ 18 AG GlüStV NRW**

---

<sup>47</sup> § 1 Ziele, Glücksspiel als öffentliche Aufgabe: (1) Ziele des Gesetzes sind gleichrangig

1. das Entstehen von Glücksspielsucht und Wertsucht zu verhindern und die Voraussetzungen für eine wirksame Spielsuchtbekämpfung zu schaffen,
2. durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie der Entwicklung und Ausbreitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten entgegenzuwirken,
3. den Jugend- und den Spielerschutz zu gewährleisten,
4. sicherzustellen, dass Glücksspiele ordnungsgemäß durchgeführt, die Spieler vor betrügerischen Machenschaften geschützt und die mit Glücksspielen verbundene Folge- und Begleitkriminalität einschließlich der Geldwäsche abgewehrt werden,
5. den Gefahren für die Integrität des sportlichen Wettbewerbs bei der Veranstaltung und dem Vertrieb von Sportwetten vorzubeugen sowie
6. einen sicheren und transparenten Spielbetrieb zu gewährleisten.

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

Zusammenfassend formuliert das Ausführungsgesetz folgende Anforderungen an Spielhallen:

- Mehrfachspielhallen sind nicht zulässig (§ 16 Abs. 3 Satz 1);
- Spielhallen sollen zueinander einen Mindestabstand von 350m Luftlinie einhalten (§ 16 Abs. 3 Satz 1);
- Ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie soll auch zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschritten werden<sup>48</sup> (§ 16 Abs. 3 Satz 2);
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 3);
- Die äußere Gestaltung darf keine Werbung für den Spielbetrieb erzeugen (§ 16 Abs. 4);
- Als Bezeichnung ist lediglich das Wort „Spielhalle“ zulässig (§ 16 Abs. 5).

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

---

<sup>48</sup> Was genau unter „Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe“ zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

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

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

#### ***§ 16 GlüSpVO NRW***

*Die Anzahl der Annahmestellen im Sinne des § 5 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag in Verbindung mit § 10 Absatz 4 des Glücksspielstaatsvertrages ist auf 3 910 begrenzt.*

#### ***§ 17 GlüSpVO NRW***

*(1) Die Annahmestellen sollen bezogen auf die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 Satz 1 Glücksspielstaatsvertrag bedarfsgerecht verteilt sein. Von einem Bedarf ist in der Regel auszugehen, wenn die Zahl von 3 500 Einwohnerinnen und Einwohner pro Annahmestelle bezogen auf eine Gemeinde nicht unterschritten wird. Bei Unterschreiten ist der Bedarf gesondert darzulegen.*

*Dabei sind insbesondere*

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

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

## ***S 22 GlüSpVO NRW***

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

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

Die Mindestabstandsregelungen zu Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe werden allerdings in einem Urteil des VG Köln vom 09.01.2015 bzw. vom 19.06.2015<sup>49</sup> hinsichtlich ihrer rechtlichen Grundlagen in Zweifel gezogen. Das VG weist darauf hin, dass für diese Regelung eine gesetzliche Ermächtigung fehlt, da der Glücksspielstaatsvertrag keine Regelungen zu Mindestabständen von Wettvermittlungsstellen trifft und damit keine Rechtsgrundlage für Mindestabstandsregelungen nach § 22 GlüSpVO NRW gegeben seien. Gemäß dieser Entscheidung wären zwar die Mindestabstandsregelungen für Wettvermittlungsstellen untereinander, nicht aber zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe zulässig.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände

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

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

---

<sup>49</sup> VG Köln, Az.9 L 1902/14 v. 09.01.2015; Vg Köln, Az. 9 K 5923/14 v. 19.06.2015

Dies kann dann Probleme aufwerfen, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen und der Abstandsregelungen des AG GlüStV NRW nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen bestehen, an denen sie städtebaulich eigentlich unerwünscht sind (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das AG GlüStV NRW deutlich beschränkt werden<sup>50</sup>. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seinen Inhalten integrieren muss.

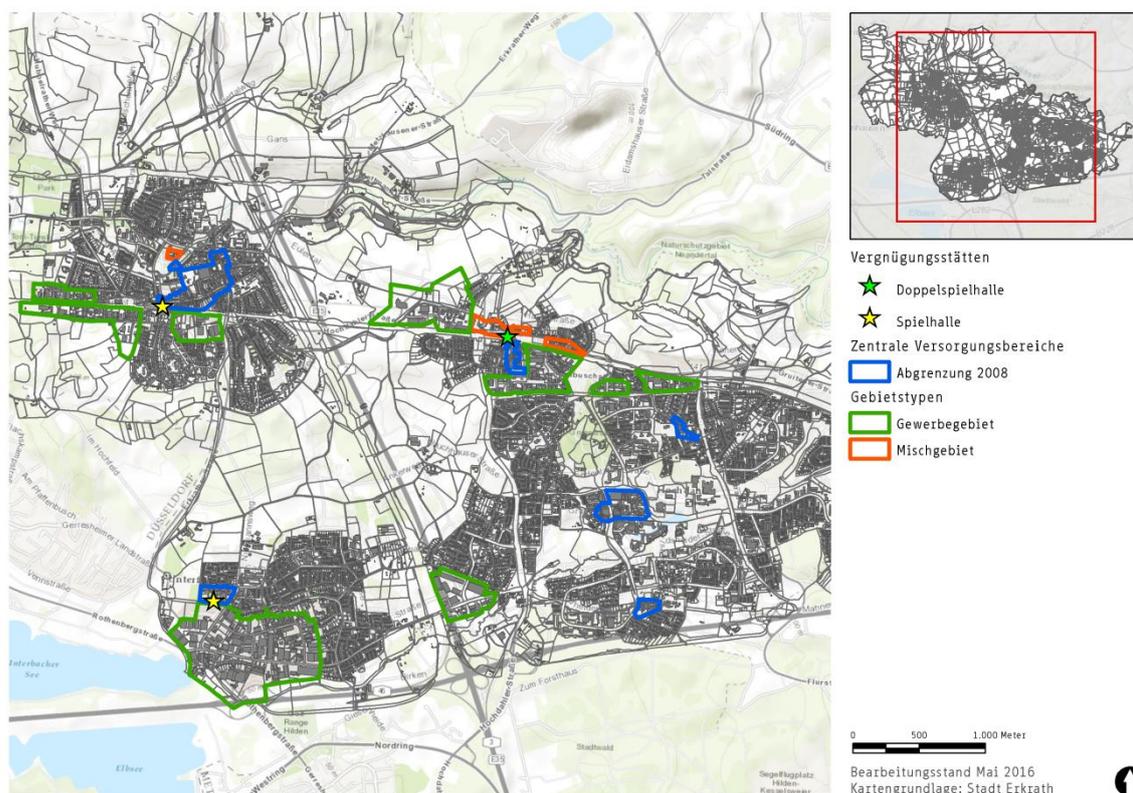
---

<sup>50</sup> Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 07.08.2013, Az. 10 A 1969/12, Rn 4 juris.de.

### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Erkrath wurden im November 2015 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Erkrath (Gesamtstadt)



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

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

Die Bestandssituation in Erkrath zeigt hinsichtlich der Zahl der **Spielhallen** eine vergleichsweise geringe Besetzung. Insgesamt wurden vier Spielhallen an drei Standorten identifiziert, dies entspricht einem Wert von 10.920 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt nicht nur die geringe Besetzung von Erkrath, sondern macht

auch deutlich, dass grundsätzlich noch mit weiterem Ansiedlungsinteresse gerechnet werden muss.

Standortmäßig orientieren sich die bestehenden Spielhallen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die räumlich angrenzenden Bereiche. Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in näherer Zukunft ändert.

**Wettbüros** befanden sich zum Zeitpunkt der Standortanalyse nicht in Erkrath. Zwischenzeitlich wurde allerdings eine Wettannahmestelle innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Alt-Erkrath eröffnet.

**Andere Vergnügungsstätten** - Diskotheken, Billardsalons, Bars/Varietes, Swingerclubs u. dgl. – befinden sich derzeit nicht in Erkrath. Allerdings ist ein Antrag zur Einrichtung einer Festhalle für einen geschlossenen Kundenkreis gestellt worden, die im Gewerbegebiet Unterfeldhaus untergebracht werden soll

In den bestehenden Gewerbegebieten findet sich derzeit keine einzige Vergnügungsstätte, sondern lediglich ein Bordell (vgl. Karte 1). Im Zuge der oben erwähnten Neuorientierung der Standortpolitik werden aber auch die Gewerbegebiete als potenzieller Standort für Spielhallen Interesse hervorrufen. Darüber hinaus können sie vor allem im Rahmen eines Umbaus leerstehender Bestandsimmobilien auch für andere Vergnügungsstätten – z.B. Festhallen - in Frage kommen.

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

Die vier Spielhallen in Erkrath sind in den zwei zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Alt-Erkrath und Neuenhausplatz sowie am Rande des zentralen Versorgungsbereiches Hildener Straße angesiedelt. Die Bewertung der untersuchten Vergnügungsstättenstandorte in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus-)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 3.2.1).

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

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

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

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

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

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften

(begrenzt Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).

### **3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath besteht aus mehreren unterschiedlichen Bereichen:

#### **1. Fußgängerzone Bahnstraße:**

Der Bereich Fußgängerzone Bahnstraße bis zum Kreuzungsbereich Kreuzstraße besteht aus dem beidseitig entlang der Bahnstraße verlaufenden Einzelhandelsbesatz, welche ursprünglich den Haupteinkaufsbereich der Innenstadt Alt-Erkrath darstellt. Insbesondere im westlichen Abschnitt der Fußgängerzone sind einige Leerstände vorzufinden. Ferner hat sich eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomie mit Imbiss-Charakter angesiedelt, so dass hier bereits Trading-Down-Effekte festzustellen sind. Auf Grund der Fußgängerzone bietet der Bereich eine gewisse Aufenthaltsqualität, dennoch sind im öffentlichen Raum Defizite zu erkennen.

#### **2. Westliche Bahnstraße**

Der westliche Bereich der Bahnstraße ab dem Kreuzungsbereich Schlüterstraße liegt außerhalb der verkehrsberuhigten Zone und wird entlang der nördlichen Straßenseite bis zum Rathaus ausschließlich von Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Südlich befindet sich neben einigen wenigen Wohnnutzungen eine Spielhalle in der Bahnstraße 5. Die Entwicklung eines Einzelhandelsbesatzes ist auf Grund der bestehenden baulichen und funktionalen Strukturen kaum möglich.

#### **3. Kreuzstraße**

Der Bereich der Kreuzstraße kann sowohl städtebaulich als auch funktional kaum noch dem übrigen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Bei der Kreuzstraße handelt es sich um eine viel befahrene Straße, an der beidseitig sowohl Ein-

zelhandels- als auch Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt sind. Der Besatz wird stellenweise jedoch auch durch Wohnnutzungen unterbrochen. Entlang der Kreuzstraße ist, insbesondere durch die Verkehrsbelastung, keine Aufenthaltsqualität festzustellen. Baulich sind zum Teil erhebliche Sanierungsrückstände und weitere Mängel sowohl an den Fassaden als auch im öffentlichen Raum festzustellen.

#### **4. Baviercenter einschl. Bavierplatz**

Mit dem Bavier Center ist ein weiterer Bereich innerhalb der Innenstadt festzustellen. Dieses ist von der Bahnstraße etwas abseits gelegen und wird von dieser durch den Bavierplatz getrennt. In diesem Bereich ist es in den vergangenen Jahren zu erheblichen Veränderungen gekommen. Das früher dort gelegene Hertie Warenhaus ist nicht mehr vorhanden und die dadurch freigewordene Fläche wurde durch kleinere Betriebe im Sinne eines geschlossenen Einkaufszentrums mit einem Supermarkt und kleineren Einzelhandelsbetrieben umgenutzt. Das Bavier Center besteht aus einem modernen Gebäudekomplex mit Parkdeck und stellt derzeit den Hauptanziehungspunkt in der Innenstadt dar.

#### **5. Teilflächen Pose Marré**

Eine Teilfläche des Pose-Marré-Geländes ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Alt-Erkrath und wird durch den Bebauungsplan Pose-Marré als Kerngebiet ausgewiesen. Auf dem Pose-Marré-Gelände sind angrenzend an diesen Teilbereich bereits städtebauliche und architektonisch hochwertige Wohnnutzungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) entstanden, weitere Gebäude befinden sich derzeit im Bau oder sind für die Zukunft geplant.

Insgesamt weist die Innenstadt in Teilbereichen Gestaltungsmängel und Sanierungsbedarf auf. Die beschriebenen Bereiche sind durch ungenutzte rückwärtige Lagen und durch Wohnnutzungen voneinander getrennt. Somit weist die gesamte Innenstadt Alt-Erkrath eine sehr heterogene Struktur auf.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Alt-Erkrath befindet sich in der Bahnstraße eine Spielhalle sowie an der Bavierstraße eine Wettannahmestelle.

## Standort Bahnstraße 5

- Spielhalle im Erdgeschoss und in den Obergeschossen
- freistehendes Gebäude
- Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, jedoch in Randlage öffentliche Einrichtungen im Umfeld (Bürgerbüro, Stadtverwaltung)
- in direkter Nachbarschaft zweigeschossige Mehrfamilienhäuser
- teilweise historischer Gebäudebesatz
- relativ geringe funktionale Dichte
- frequenzbringende Einrichtungen im Umfeld (Sparkasse, Kurhaus, Bahnhof etc.)
- Lage zwischen Bahnhof und Einkaufsbereich
- introvertierte Orientierung durch verklebte Scheiben
- Werbeanlagen
- prägnantes Erscheinungsbild
- gepflegte Fassade zur Bahnstraße
- Parkplätze in rückwärtiger Lage

Foto 5: Spielhalle Bahnstr. 5



Quelle: eigenes Foto November 2015

Foto 6: Nachbarschaft Spielhalle Bahnstr. 5



Quelle: eigenes Foto November 2015

### 3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Neuenhausplatz

Der zentrale Versorgungsbereich Neuenhausplatz befindet sich im Stadtteil Unterfeldhaus. Der zentrale Bereich lässt sich in zwei nebeneinander liegende Teilgebiete unterteilen und ist auch erst vor einigen Jahren in dieser Form entwickelt und erweitert worden. Der westliche Teil des Zentrums wird durch den vorgelegerten Parkplatz geprägt und weist dadurch eher einen Autokunden-orientierten Eindruck als eine gewachsene Einzelhandelslage auf. Der westliche Teil besteht aus

einem baulich modern gestalteten Bereich mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einem Supermarkt, die um einen Parkplatz angeordnet sind.

Direkt östlich angrenzend zu diesem Bereich befindet sich ein Gebäudekomplex aus den 70er Jahren mit Ladenlokalen im Erdgeschoss sowie teilweise auch Dienstleistern im ersten Obergeschoss. Der übrige Gebäudekörper ist von Wohnnutzungen belegt. Die beiden Bereiche sind fußläufig und funktional miteinander verbunden. Der Gebäudekomplex weist deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Funktional wird er vorwiegend durch Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie geprägt. Außerdem konnten vereinzelte Leerstände festgestellt werden. Die Betriebe weisen alle eine sehr geringe Verkaufsfläche auf. Im Innenbereich des Neuenhausplatzes hat sich eine gastronomische Nutzung angesiedelt, die insgesamt zu einer Belebung des östlichen Teils beiträgt.

Durch den dringend erforderlichen Modernisierungsbedarf der Gebäudefassaden und den dominierenden Parkplatz im westlichen Teil verfügt das Zentrum insgesamt über eine eher geringe Aufenthaltsqualität. Dennoch weist gerade der westliche Teilbereich eine große Kundenfrequenz auf.

Die beiden beschriebenen Bereiche liegen zwar unmittelbar nebeneinander, unterscheiden sich jedoch erheblich voneinander und stehen in starkem Kontrast zueinander.

Der zentrale Versorgungsbereich Neuenhausplatz befindet sich in geringer Entfernung zum Gewerbegebiet Unterfeldhaus (vgl. Kap. 3.4.1).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Neuenhausplatz befindet sich in dem oben beschriebenen Gebäudekomplex aus den 70er Jahren eine Spielhalle. Die Spielhalle befindet sich direkt am südlichen (Haupt-)Zugang zum Neuenhausplatz

## Standort Neuenhausplatz

- Spielhalle in Erdgeschosslage
- zentrale Lage (im zentralen Versorgungsbereich)
- private Investitionsrückstände und Leerstände im Umfeld
- Lage im modernisierungsbedürftigen Gebäudekomplex
- introvertierte Orientierung durch verklebte Scheiben
- keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld
- hohe funktionale Dichte im Umfeld (Einzelhandel und Dienstleistungen)
- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Foto 7: Spielhalle Neuenhausplatz



Quelle: eigenes Foto November 2015

Foto 8: Umfeld Spielhalle Neuenhausplatz



Quelle: eigenes Foto November 2015

### 3.2.4 Standort Professor-Sudhoff-Straße 1

Die Doppelspielhalle an der Professor-Sudhoff-Straße befindet sich in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches Hildener Straße (vgl. Kap. 3.3.2), ist jedoch nur durch eine Unterführung der Bahnstrecke Düsseldorf-Wuppertal zu erreichen und diesem somit nicht direkt zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um einen Solitärstandort im ehemaligen Bahnhofsgebäude Alt-Hochdahl. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Direkt angrenzend befindet sich im alten Stellwerk eine Wohnnutzung sowie in einem weiteren kleinen Anbau ein Imbiss. Bei dem Standort handelt es sich um eine Gemengelage, die von den angrenzenden Nutzungen (wie Park-and-Ride-Parkplatz, Wohnen, Dienstleistungen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen) durch die Professor-Sudhoff-Straße, dem ehemaligen Bahnübergang sowie durch die Fußwegeflächen und Treppenanlagen der Bahnunterführung getrennt ist.

Der Bahnhofsvorplatz, die gesamte Hauptstraße sowie ein Teilabschnitt der Professor-Sudhoff-Straße und der Straße Thekhaus sollen gestalterisch aufgewertet werden. Hierfür wurde 2014 ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Aktuell sollen entsprechende Ausführungspläne einschließlich einer Kostenschätzung erarbeitet werden. Eine abschließende Beschlussfassung zur Umsetzung der Planung steht derzeit noch aus.

- Doppelspielhalle in Erdgeschosslage
- dreigeschossiges Gebäude/ ehem. Bahnhofgebäude
- zentrale Lage (am Rand des zentralen Versorgungsbereiches)
- keine funktionale Dichte im Umfeld
- introvertierte Orientierung
- keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld
- Nachbarschaft zu Gastronomie mit Imbisscharakter
- Bahnhofsumfeld
- Aufwertungsbedarf des Grundstücks und der umliegenden Flächen
- auffällige Werbeanlagen

**Foto 9: Doppelspielhalle Professor-Sudhoff-Straße 1**



Quelle: eigenes Foto November 2015

**Foto 10: Doppelspielhalle Professor-Sudhoff-Straße 1**



Quelle: eigenes Foto November 2015

### **3.3 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE ALS POTENZIELLE ANSIEDLUNGSSTANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

Neben den zentralen Versorgungsbereichen, in denen bereits heute Vergnügungsstätten bestehen, werden auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkrath im Folgenden näher betrachtet, da diese potenzielle Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten darstellen.

#### **3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte**

Der zentrale Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte ist in zwei Abschnitte zu gliedern.

##### **1. Hochdahler Markt:**

Den einen Abschnitt stellt der Bereich Hochdahler Markt dar, welcher aus einer Ansammlung von mehreren Gebäudekomplexen aus den 70er Jahren besteht, die durch ihre Lage um die Fußgängerzone eine Einheit bilden. Die hochgeschossigen Gebäude verfügen über Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der gesamte Bereich wird durch die städtebaulich-architektonischen Strukturen seiner Entstehungszeit geprägt, bietet jedoch ein ansprechendes Einkaufserlebnis und eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Bereich wird als Versorgungsschwerpunkt insbesondere durch Lebensmittel bzw. Nahversorgungsangebote geprägt, vereinzelte attraktive Fachgeschäfte und Dienstleister runden das Angebot jedoch ab.

##### **2. Hochdahl-Arcaden:**

Zum anderen wird der zentrale Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte durch die Hochdahler Arcaden geprägt, welche durch die Beckhauser Straße von dem zuvor beschriebenen Bereich getrennt wird. Die Hochdahler Arcaden bestehen aus einem hochgeschossigen Gebäudekomplex mit einem vorgelagerten Platzbereich. In den Erdgeschosslagen sind vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Das Einzelhandelsangebot umfasst im Wesentlichen einen Lebensmittel-discounter sowie einen Drogeriemarkt, wobei derzeit die Dienstleistungen überwiegen und so keine ausgewogene Nutzungsmischung gegeben ist. Das I. Obergeschoss wird überwiegend durch Praxen und diverse Dienstleistungen genutzt. Oberhalb des I. Obergeschosses befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Die gesamten

Hochdahler Arcaden befinden sich in gutem baulichem Zustand und wirken insgesamt sehr gepflegt. Der Platzbereich vor dem Gebäudekomplex wirkt insgesamt jedoch zu sehr überproportioniert und besteht fast ausschließlich aus einer großen leeren Fläche. Aus diesem Grund ist die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich des Zentrums eher gering einzustufen. Wegen der überwiegenden Nutzung und Anfahrt der Kunden über die unter den Arcaden befindliche Tiefgarage scheint zudem die Kundenfrequenz im Bereich von Hochdahl-Mitte deutlich geringer als im Bereich des Hochdahler Marktes.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hochdahl-Mitte befinden sich derzeit keine Vergnügungsstätten. Jedoch wurde gegenüber der Stadt Investitionsinteresse für die Einrichtung eines Wettbüros geäußert.

### **3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Hildener Straße**

Der zentrale Versorgungsbereich Hildener Straße befindet sich im Stadtteil Alt-Hochdahl. Die Einzelhandelsbetriebe und die wenigen ergänzenden weiteren Nutzungen sind entlang der Hildener Straße angeordnet, die innerhalb der Abgrenzung als Sackgasse endet. Der Bereich wird durch drei- bis fünfgeschossige Gebäude geprägt. In den Erdgeschosslagen sind derzeit nur vereinzelte kleinere Nahversorgungsbetriebe (Bäcker, Kiosk, Apotheke, Blumenhandel) angesiedelt. Zusätzlich sind innerhalb der Hildener Straße auch vereinzelte Leerstände festzustellen. Baulich und gestalterisch weist der Bereich Mängel auf. Dies betrifft sowohl die Fassaden als auch den öffentlichen Raum. Beispielsweise bedarf der Fußweg- wie auch der Straßenbelag einer Erneuerung.

Ein im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath von 2008 als Entwicklungsfläche ausgewiesener Bereich konnte bislang nicht zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe aktiviert werden.

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat in einem Urteil festgestellt, dass es sich bei diesem Bereich auf Grund der geringen Einzelhandelsausstattung nicht um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB handelt. Dennoch ist es planerischer Wille der Stadt Erkrath, diesen Bereich im Sinne des Einzelhandels-

konzeptes als zentralen Versorgungsbereich (mit einer Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) zu entwickeln.

Im Norden unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befindet sich der Bahnhof Alt-Hochdahl. Dieser ist von der Hildener Straße nur durch eine Unterführung zu erreichen. Im Süden grenzt der Bereich an das Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße an (vgl. Kap. 3.4.3.3).

Nördlich der Bahnlinie und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist im ehemaligen Bahnhofsgebäude Hochdahl eine Vergnügungsstätte angesiedelt.

### **3.3.3 Nahversorgungsstandort Sandheide**

Der Nahversorgungsstandort Sandheide befindet sich südlich des zentralen Versorgungsbereiches Hochdahl-Mitte.

Dabei handelt es um einen in den 70er Jahren geplanten Standort, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath als Entwicklungsstandort verankert ist und seitdem durch die Ansiedlung eines Mini-Marktes sowie einer Bäckerei wieder etwas an Versorgungsfunktion gewinnen konnte. Der Bereich ist sehr verwinkelt und teilweise nicht einsehbar. Weiterhin sind an diesem Standort Leerstände und Mindernutzungen zu finden. Zwischenzeitlich hat sich eine kleine Sportbar angesiedelt. Der Standort besteht aus mehreren Gebäudekomplexen, in denen in den Obergeschossen Wohnnutzungen angesiedelt sind. Im Rahmen des Förderprogramms "Stadt macht Platz" wurden die öffentlichen Bereiche des Sandheider Marktes 2011 neu gestaltet und ausgebaut. Die Gebäude im Umfeld des Platzes weisen jedoch einen erheblichen Sanierungsrückstau auf. Für das Gebiet Sandheide wurde mittlerweile ein integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet. Das IHK wurde als Grundlage für die Beantragung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ erstellt und dient als Basis einer zielgerichteten Vorgehensweise für die Stadtteilentwicklung Sandheide. Das IHK beinhaltet u.a. als Maßnahmenpaket den Sandheider Markt mit der Zielsetzung den Markt als Zentrum zu stärken und zu beleben.

Innerhalb des Nahversorgungsstandortes Sandheide befinden sich derzeit keine Vergnügungsstätten, jedoch wurde auch für diesen Bereich bereits Investitionsinteresse für die Einrichtung eines Wettbüros an die Stadt Erkrath herangetragen.

### **3.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Bergstraße**

Der zentrale Versorgungsbereich Bergstraße befindet sich nordöstlich des Zentrums Hochdahl-Mitte. Er erstreckt sich entlang der Bergstraße. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt nur über ein relativ geringes Einzelhandelsangebot und ist vorwiegend geprägt durch nahversorgungsrelevante Angebote und ergänzende Dienstleistungen.

Ein kleiner Supermarkt stellt den größten Anbieter an diesem Standort dar. Der Bereich verfügt kaum über Aufenthaltsqualität. Er ist überwiegend als Straße mit straßenbegleitendem Parken wahrzunehmen.

Sollten einzelne Einzelhandelsangebote in Zukunft wegfallen, würde der Bereich kaum mehr als zentraler Versorgungsbereich zu bezeichnen sein.

Der zentrale Versorgungsbereich Bergstraße ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. So sind auch Teile des Zentrums Bergstraße innerhalb des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass Vergnügungsstätten schon planungsrechtlich nicht im gesamten Zentrum Bergstraße zulässig sind.

## **3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON ERKRATH**

### **3.4.1 Ortsteil Alt-Erkrath**

#### **3.4.1.1 Gewerbegebiet Steinhof / Ludenberger Straße**

Bei den Gewerbegebieten Steinhof und Ludenberger Straße handelt es sich um zwei Gebiete beidseits der Bahnlinie Wuppertal-Düsseldorf entlang der Ludenberger Straße im Norden bzw. der Straße "Steinhof" im Süden. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an der Anschlussstelle Erkrath der A 3/A 46, die in 5 km Entfernung in 8-10 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann. Beide Gebiete haben zusammen eine Größe von 13,3 ha.

Das **Gebiet Ludenberger Straße** wird im Wesentlichen von einem größeren Betrieb des kunststoffverarbeitenden Gewerbes und einem Betrieb der Metallverarbeitung geprägt; daneben finden sich eine Reihe kleinerer Betriebe des Handwerks, des Dienstleistungssektors sowie des Großhandels im Gebiet, ein klares Nutzungsprofil besteht nicht. Im westlichen Bereich der Ludenberger Straße befinden sich einzelne leerstehende Gewerbegebäude, von denen nicht klar ist, ob sie zu einem be-

stehenden Betrieb gehören oder aus einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung stammen. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht für das Gebiet mit Ausnahme dieses Leerstandes nicht. Vergnügungsstätten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Städtebaulich ist der Standort allenfalls als durchschnittlich zu bewerten, die Gebäude sind zweckmäßig und von begrenzter baulicher Qualität, der leerstehende Bereich an der Ludenberger Straße wirkt als eine Beeinträchtigung des Standortes. Der Straßenraum ist eng. Parkmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Nachteilig für den Standort ist außerdem, dass der Bereich nur über die Ludenberger Straße entlang eines Wohngebietes erschlossen ist.

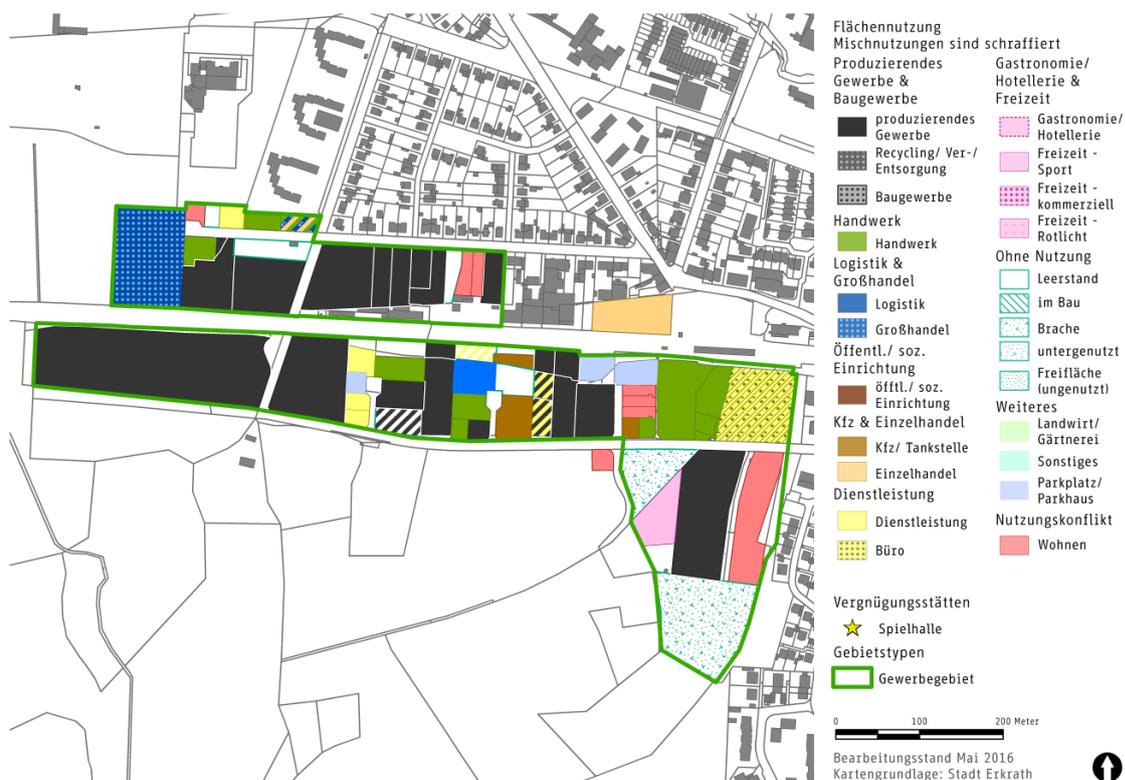
Das Entwicklungspotenzial ist schwer zu beurteilen. Die Nutzungsmöglichkeiten des Teilbereiches Ludenberger Straße werden durch die eingeschränkte Erreichbarkeit vor allem für Schwerlastverkehr, aber auch durch die schutzbedürftige nördlich angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigt. Die leerstehenden Gebäude sind zumindest im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar, gewisse Erosionstendenzen sind nicht zu verkennen. Vor allem im westlichen Teilbereich der Ludenberger Straße entsteht durch Leerstände der Eindruck einer geringen wirtschaftlichen Dynamik. Allerdings wurde von Seiten des Eigentümers ein Nutzungs- und Investitionsinteresse bekundet, so dass hier eine positive Veränderung zu erwarten ist. Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung und eine langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit wäre eine Wiederinwertsetzung der leerstehenden Bauten dringend erforderlich.

Das Gewerbegebiet **Steinhof** erstreckt sich südlich der Bahnlinie entlang der Straße "Steinhof"; im Gegensatz zur Ludenberger Straße grenzt der Bereich im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an, die in Teilbereichen durch einen deutlichen Höhengsprung zum Gewerbebereich gekennzeichnet sind. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf den Bereich zwischen der Straße "Steinhof" und der Bahnlinie; lediglich am östlichen Rand des Gebietes finden sich gewerbliche Nutzungen auch südlich der Straße; hier ist eine ehemalige Fabrikanlage zu einer gewerbehofähnlichen Struktur umgestaltet worden.

Nutzungsstrukturell finden sich im westlichen Teil großmaßstäbliche industrielle Nutzungen, nach Osten hin wird die Nutzung vielfältiger und besteht aus einer

kleinteiligen Mischung aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik. Die östliche Begrenzung des Gebietes bildet ein Bürostandort, der allerdings in Teilbereichen leer steht. Der Überbauungsgrad ist hoch, Freiflächen sind nur an einzelnen Standorten - z.B. im Fall eines Parkplatzes - gegeben. Vereinzelt sind in die gewerblichen Strukturen betriebsgebundene Wohnnutzungen eingestreut. Teilbereiche um den ehemaligen Bauernhof sind geprägt durch einen Altbestand an Wohnnutzungen. Leerstände finden sich vereinzelt in vormaligen von Bürodienstleistungen oder zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

**Karte 2: Nutzungsstruktur Gewerbegebiete Ludenberger Straße / Am Steinhof**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015, Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Städtebaulich ist das Gebiet allenfalls von durchschnittlicher Qualität. Die überwiegende Zahl der Gewerbebauten ist mit Ausnahme des westlichen Bereiches (sec-Tools) eher zweckmäßig ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Die dichte Bebauung mit rückwärtigen Bauten, Anbauten etc. lässt keine städtebauliche Struktur, etwa in Form einer einheitlichen Baufront oder einer deutlichen Trennung von bebauten und unbebauten Flächen erkennen. Positiv beeinflusst wird das Erscheinungsbild durch die südlich angrenzenden Grünbereiche.

Die bestehende dichte Bebauung setzt einer weiteren Entwicklung des Standortes Grenzen, wenn auch ungenutzte bzw. untergenutzte Flächenpotenziale vorhanden sind. Die begrenzte Attraktivität des Standortes kommt auch in den Leerständen des Büroquartiers zum Ausdruck.

### 3.4.1.2 Gewerbebereich Wimmersberg

Bei dem Gewerbebereich Wimmersberg handelt es sich um ein kleines Areal in unmittelbarer Nähe des Einkaufsbereiches Bahnstraße in Erkrath. Das Areal ist im Westen, Süden und Osten von Wohnnutzung umgeben, so dass die gewerbliche Nutzbarkeit aufgrund der Rücksichtnahme zur Umgebungsnutzung eingeschränkt ist.

Karte 3: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Wimmersberg



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Neben einem Discounter im nordwestlichen Teil des Geländes befinden sich auf dem Areal mehrere (ehemalige) Produktionsgebäude, die an der Straße "Am Wimmersberg" sowie an der Schlüterstraße, teilweise auch im inneren Bereich des Areals liegen und durch die Straße "Am Bahneberg" erschlossen werden. Einige Teilflächen des Gewerbegebietes liegen bereits seit längerem brach und sind mittlerweile mit

Stangenwald aufgestockt. Ehemalige Parkflächen an der Straße "Am Wimmersberg" werden derzeit als Abstellfläche u.a. für Wohnwagen und Wohnmobile genutzt. Die bestehenden Gebäude im Innenbereich werden vor allem durch Dienstleistungsnutzungen belegt, gleiches gilt für die Gebäude an der Straße "Am Wimmersberg"; im südöstlichen Teil des Gebietes hat sich ein handwerklicher Messebaubetrieb angesiedelt. Das Gebäude an der Schlüterstraße wird von einzelnen Handwerksbetrieben genutzt, steht aber offenbar zum größten Teil leer. Insgesamt macht das Areal derzeit einen untergenutzten Eindruck.

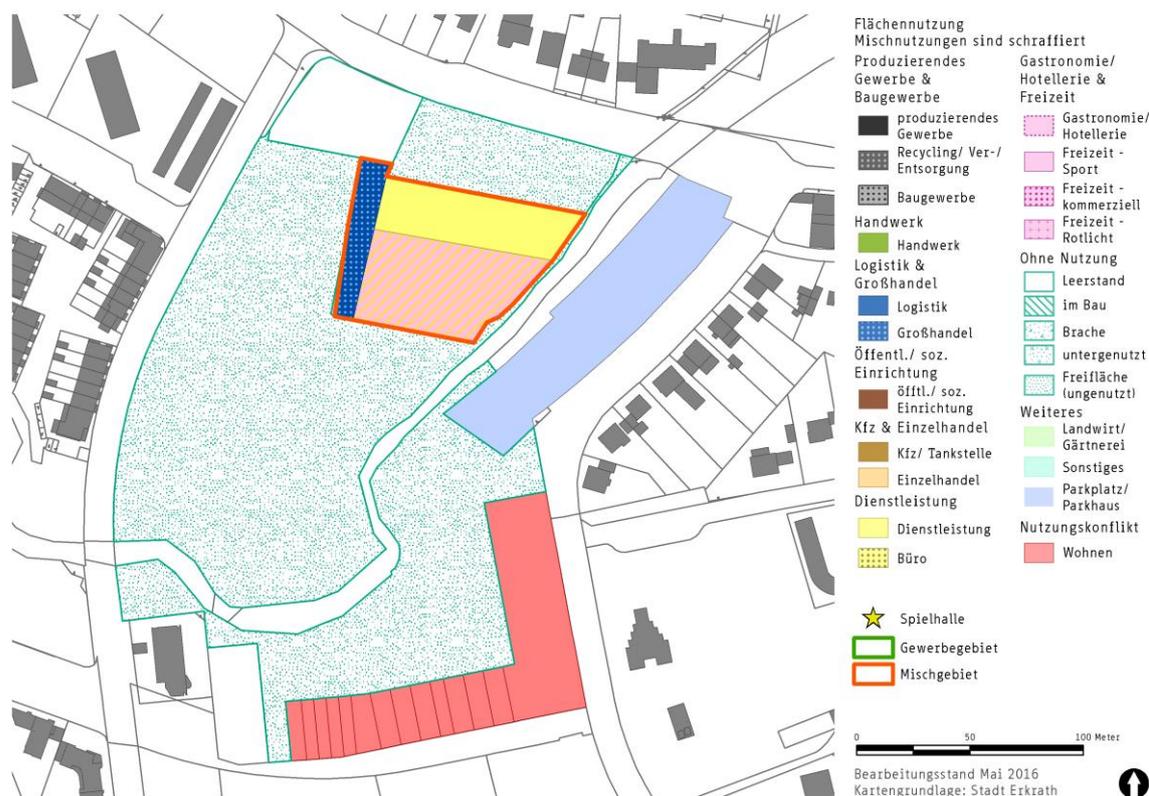
Das Gebiet "Am Wimmersberg" ist als Entwicklungsfläche für Wohnen und Gewerbe im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Erkrath aufgenommen. Derzeit besteht zumindest für Teilflächen des Geländes ein Interesse einiger privater Akteure auf die Umnutzung zu Wohnbauland. Über die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes sowie eine zeitlich differenzierte Umnutzung der derzeit noch gewerblich genutzten Flächen (ausgenommen der Einzelhandelsbesatz) besteht somit mittelfristig die Möglichkeit einer strukturellen Veränderung des Gebietes in Richtung Mischnutzung, Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe.

#### **3.4.1.3 Mischgebiet Pose-Marré**

Bei dem Pose-Marré-Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, bei dem eine industrielle Nutzung aufgegeben wurde und das unter weitgehender Beseitigung der bestehenden Bausubstanz für eine neue Nutzung umstrukturiert wird. Teilbereiche dieses Gebietes sind noch in der Entwicklung. Die Umsetzung einer hochwertigen Standortentwicklung und das Bestreben um besondere Gestaltungsqualitäten sind deutlich erkennbar.

Bei dem Mischgebiet handelt es sich um eine kleine Fläche innerhalb des Entwicklungsgebietes Pose Marré. Das Mischgebiet wird über einen Bebauungsplan entsprechend als solches ausgewiesen und umfasst lediglich ein großes ehemaliges Produktionsgebäude. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Mischgebiet ist durch kleinere Handelsbetriebe der Modebranche sowie hochwertige Büro- und Wohnnutzungen geprägt.

**Karte 4: Nutzungsstruktur Mischgebiet Pose-Marré**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Die umliegenden Flächen sind bis auf Teilflächen, die durch den zentralen Versorgungsbereich erfasst werden, für eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Süden des Pose-Marré-Geländes wurde dies bereits weitgehend umgesetzt.

### 3.4.2 Stadtbezirk Unterfeldhaus

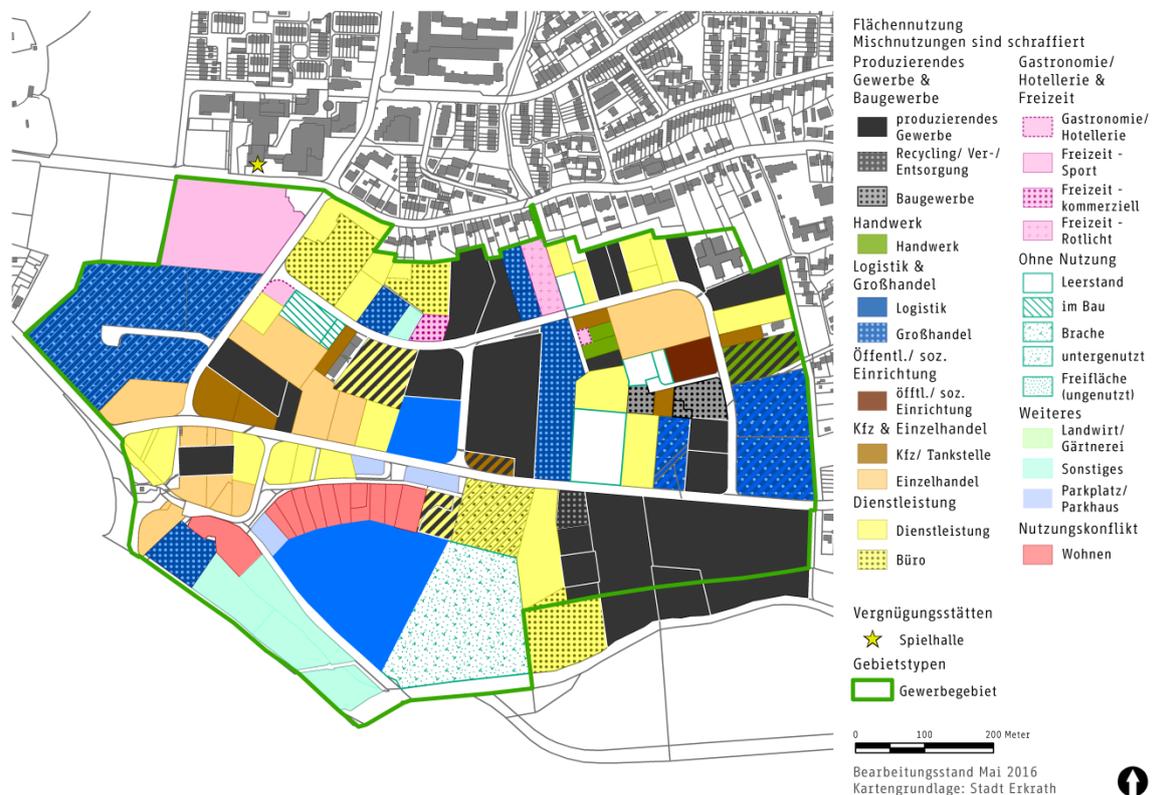
#### 3.4.2.1 Gewerbegebiet Unterfeldhaus

Das Gebiet Unterfeldhaus ist mit 44 ha das größte Gewerbegebiet in Erkrath. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Erkrath der A 46 in 1-3 km Entfernung bzw. rd. 5 Minuten Fahrzeit.

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, allerdings finden sich an mehreren Standorten Leerstände bzw. Teilleerstände sowohl an der Max-Planck-Straße als auch an der Heinrich-Hertz-Straße. Darüber hinaus findet sich ein großes ungenutztes Grundstück im südlichen Bereich des Gebietes an der Straße "Am Tönisberg", das aber die Erweiterungsreserve eines angrenzenden Logistikbetriebes darstellt.

Entsprechend seiner Größe hat das Gebiet sowohl aufgrund der Zahl der dort angesiedelten Betriebe als auch aufgrund möglicher Flächenpotenziale durch un-/untergenutzte Grundstücke oder Brachflächen bzw. Leerstände große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung in Erkrath. Angesichts der begrenzten Möglichkeiten zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen stellt die Wiedernutzung bzw. Nachverdichtung der Bestandsflächen eines der wenigen Handlungspotenziale der Wirtschaftsförderung in Erkrath dar.

**Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Unterfeldhaus**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Die Nutzungsstruktur des Gebietes ist sowohl von der Größe der Betriebe als auch von der Branchenzugehörigkeit sehr heterogen. Produzierendes Gewerbe nimmt nur einen vergleichsweise geringen Teil des Gebietes in Anspruch, Dienstleistungsnutzungen, Großhandel und vereinzelt Logistik sind in höherem Maße vertreten. Daneben finden sich Einzelhandelsnutzungen, Kfz-Gewerbe (als Reparaturbetriebe) sowie einzelne Freizeiteinrichtungen und Handwerksbetriebe im Gebiet. Eine Strukturierung der Nutzung oder eine Bildung von Teilquartieren mit spezifischen Schwer-

punkten ist nur ansatzweise zu erkennen; so findet sich ein gewisser Schwerpunkt der Medizinlogistik westlich des Niermannsweges, während sich verteilt im Gewerbegebiet in größerem Maße Bürodienstleistungen befinden.

Vergnügungsstätten befinden sich gegenwärtig nicht im Gebiet, jedoch hat hier ein großer Betrieb des Erotikgewerbes (Bordell) seinen Standort. Der äußere Auftritt ist zurückhaltend, Konflikte mit benachbarten Nutzungen ergeben sich allerdings durch den Imageverlust des Standortes, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Parksuchverkehr sowie durch eine gewisse Vermüllung des Umfeldes.

**Foto 11: Bordell Heinrich-Hertz-Straße 24**



Quelle: eigenes Foto November 2015

**Foto 12: Bordell Heinrich-Hertz-Straße 24**



Quelle: eigenes Foto November 2015

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität. Der überwiegende Teil der Gebäude ist von zweckmäßiger Gestaltung. Gebäude mit einer höheren Gestaltqualität finden sich nur vereinzelt an der Max-Planck-Straße und dienen in diesem Fall als Bürogebäude. Auf der anderen Seite finden sich aber auch keine städtebaulichen Missstände; das Gebiet kann als zweckmäßig/funktional klassifiziert werden, ohne den Charakter eines hochwertigen Gebietes zu erreichen.

Die Nutzung der Grundstücke ist sehr intensiv, der Überbauungsgrad hoch. Größere unbebaute – als Stellflächen oder Lagerflächen genutzte – Flächen finden sich nur vereinzelt. In der Summe leidet das Gebiet darüber hinaus unter einem hohen Parkdruck.

Die Entwicklungsperspektiven sind nicht eindeutig zu bestimmen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath wird dem Gewerbegebiet die Funktion eines Fachmarktstandortes für Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante

Kernsortimente zugewiesen. Bislang bestand jedoch auf Grund der Ausweisung dieser Fläche im Regionalplan als GIB (Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen) eine Zulässigkeit nur für Anbieter unterhalb der Großflächigkeit. Im Rahmen der derzeit laufenden Regionalplanänderung erfolgt eine Ausweisung als ASB-GE (Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe). Somit besteht zumindest die regionalplanerische Zulässigkeit für Entwicklung als Fachmarktstandort auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Eine Ansiedlung konkreter Vorhaben würde nur bei Bedarf und nach Prüfung der verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Machbarkeit erfolgen können. Darüber hinaus besteht das grundsätzliche Ziel, räumliches Entwicklungspotenzial im Gebiet für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe zu aktivieren.

Das Gebiet erscheint funktional und städtebaulich stabil, niedergehende oder untergenutzte Bereiche sind nur vereinzelt vorhanden, im Gegenteil können beginnende Investitionstätigkeiten an verschiedenen Standorten im Gebiet beobachtet werden. Die bestehenden Leerstände scheinen aber nur zögernd vom Markt aufgenommen zu werden. Eine Profilierung des Gebietes ist allenfalls in Teilbereichen nicht möglich, im Wesentlichen wird das Gebiet auch zukünftig ein Sammelstandort für unterschiedliche Arten von Betrieben bleiben. Akuter städtebaulicher Handlungsbedarf ist nicht erkennbar, allerdings werden mittel- bis langfristig Maßnahmen zur städtebaulichen Verbesserung des Standortes erforderlich.

### **3.4.3 Stadtbezirk Hochdahl**

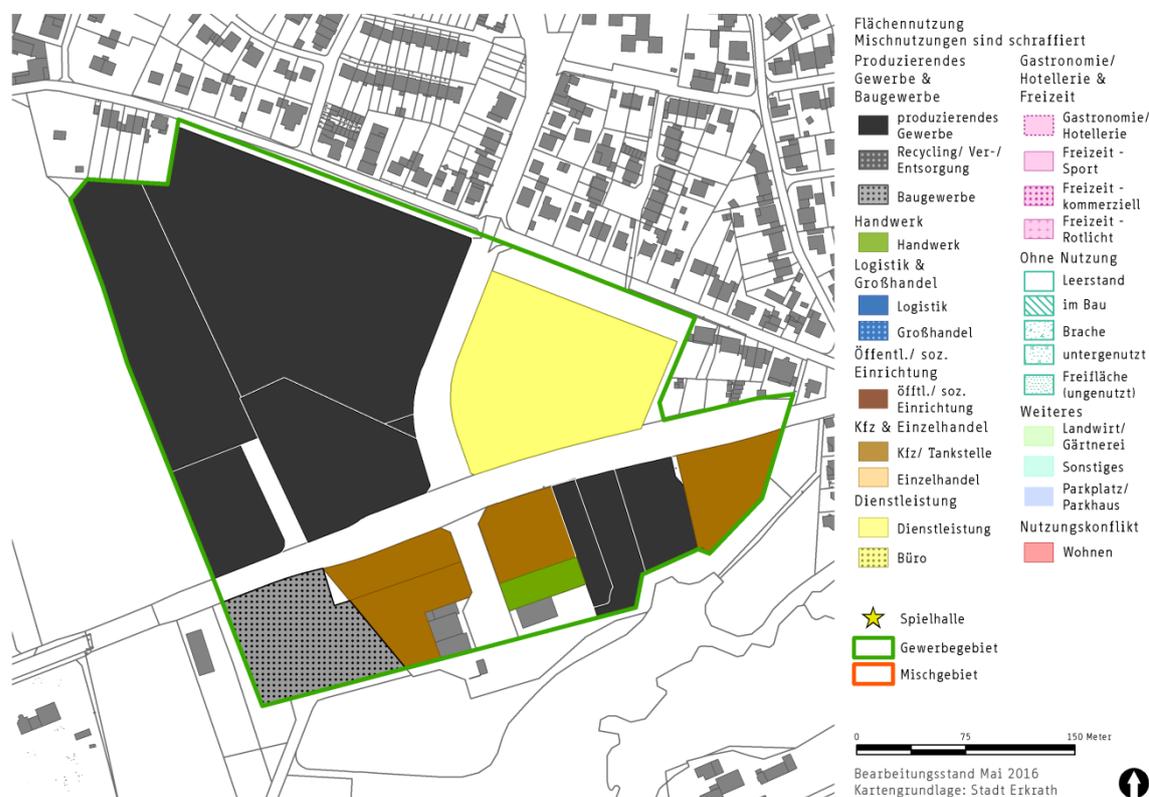
#### **3.4.3.1 Gewerbegebiet Kempen / Feldheider Straße**

Das Gebiet Kempen / Feldheider Straße befindet sich im Stadtteil Hochdahl, die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Kreuz Hilden an die A 456 / A3 in rd. 1 km Entfernung bzw. 2-3 Minuten Fahrzeit. Das Gebiet ist ein eher kleiner Standort mit einer Größe von knapp 10 ha.

Der Standort ist voll belegt, räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht, Brachflächen oder Leerstände sind ebenfalls nicht vorhanden. Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht vorzufinden.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur unterteilt sich das Gebiet deutlich in zwei Bereiche südlich und nördlich der Max-Planck-Straße. Der Bereich südlich der Max-Planck-Straße ist von einigen Betrieben des produzierenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes bestimmt und weist eine eher kleinbetriebliche Struktur auf. Der Bereich nördlich der Max-Planck-Straße ist deutlich großbetrieblich strukturiert, von der Nutzungsstruktur finden sich hier vor allem größere Betriebe des Dienstleistungssektors und des produzierenden Gewerbes. Nahezu das gesamte Areal wird von einem Industriepark mit gewerbebehofähnlichem Charakter genutzt, der gewerbliche Mietflächen in unterschiedlichen Größen anbietet.

**Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Kempen / Feldhauser Straße**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Die städtebauliche Situation ist in weiten Teilen solide und von guter Qualität, die öffentliche Infrastruktur befindet sich in gutem Zustand, der nördliche Bereich ist zu den angrenzenden Wohngebieten zum Teil mit einer Eingrünung versehen. Ausnahmen stellen allenfalls die Kfz-gewerblich geprägten Nutzungen im südwestlichen Bereich dar. Städtebauliche Defizite oder Missstände existieren nicht.

Entwicklungskonzepte oder spezifische Leitvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung bestehen für den Standort nicht. Der Standort ist stabil, strukturelle Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die Perspektiven sprechen für eine Fortdauer der bestehenden Nutzungsstruktur.

#### **3.4.3.2 Gewerbegebiet Gruitener Straße**

Bei dem Gewerbestandort Gruitener Straße handelt es sich um ein kleines Gebiet zwischen der Gruitener Straße und der Bahnlinie Wuppertal-Düsseldorf. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Haan-West an der A 46 in 2,5 km Entfernung bzw. rd. 5 Minuten Fahrzeit. Das Gebiet hat eine Größe von knapp 5 ha.

Das Gebiet ist vollständig bebaut; räumlicher Entwicklungsspielraum existiert nicht. Leerstände sind nicht erkennbar, allerdings scheint auf einzelnen Grundstücken eine extensive Nutzung gegeben zu sein.

Die Nutzung des Gebietes ist sehr heterogen; neben einem größeren Betrieb des verarbeitenden Gewerbes und einem Logistikstandort finden sich Kfz-Gewerbe, Handwerk, Großhandel, Einzelhandel (Getränkemarkt) und verschiedene Bürodienstleistungen am Standort. Mit dieser von Grundstück zu Grundstück wechselnden Nutzungsstruktur stellt das Gebiet eher ein Sammelgebiet für gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art dar; ein konzeptioneller Entwicklungsschwerpunkt ist nicht gegeben. Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden.

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität ohne besondere gestalterische Qualitäten, aber auch ohne städtebauliche Missstände. Hervorzuheben ist der straßenbegleitende Grünbereich entlang der Gruitener Straße, der die gewerblichen Nutzungen optisch von der Straße trennt.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Gruitener Straße



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet existieren nicht. Das Gebiet hat keine eindeutigen Entwicklungsperspektiven. Einerseits wird im westlichen Teil in die Aktivierung eines brachliegenden Standortes investiert; andererseits finden sich im östlichen Teil eher ungeordnete Grundstücke und Nachnutzungen bestehender Gebäude. Erosionstendenzen sind zwar nicht vorhanden, jedoch ist die Nutzung auf Teilflächen deutlich unterwertig, eine Verdichtung erscheint möglich. Eine Profilierung des Standortes dürfte aber nicht erreichbar sein; das Gebiet wird ein Standort für unterschiedliche Nutzergruppen bleiben.

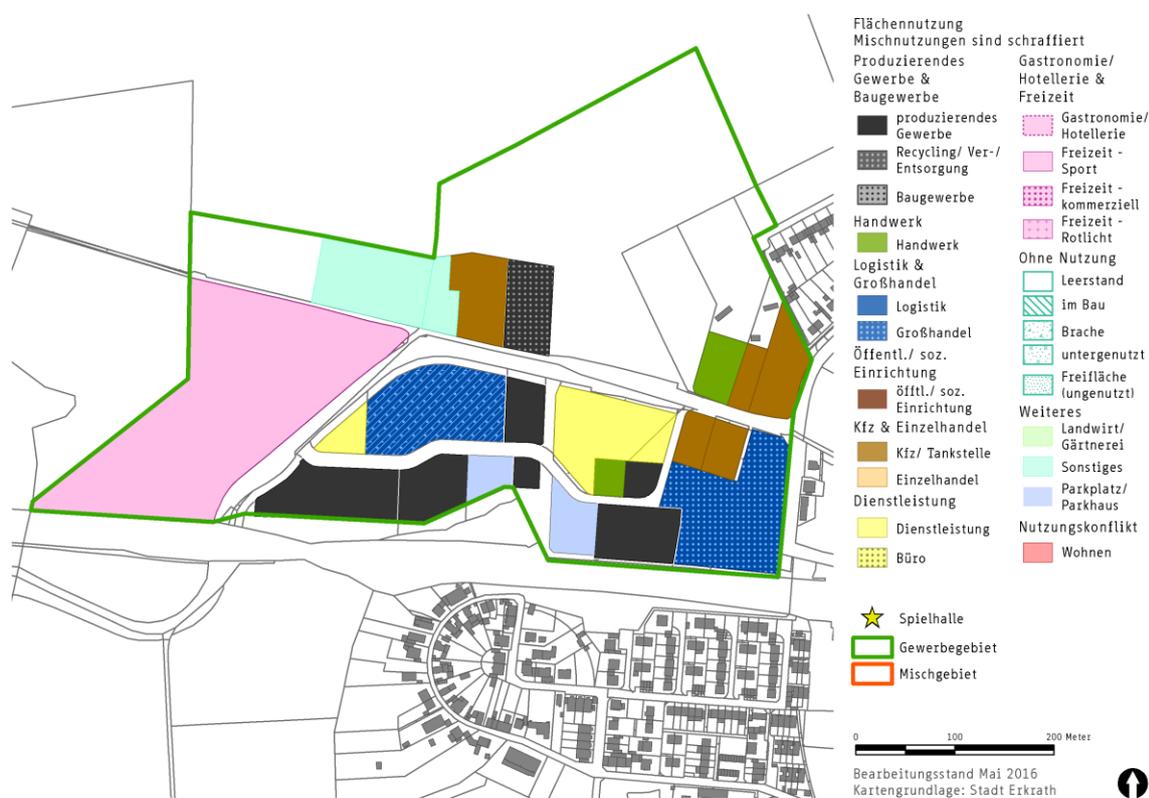
### 3.4.3.3 Gewerbegebiet Bessemerstraße / Neanderhöhe

Der Standort Bessemerstraße / Neanderhöhe ist ein relativ kleiner gewerblicher Standort, der durch die Hochdahler Straße in zwei deutlich unterschiedliche Teilbereiche getrennt wird. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bergische Allee an die Anschlussstelle Kreuz Hilden der A 46 / A 3 in 3 km Entfernung bzw. 5 min. Fahrzeit.

Der Teilbereich südlich der Hochdahler Straße hat eine Größe von 12,2 ha und ist weitgehend bebaut. Einzelne Grundstücke werden als Parkplatz genutzt. Räumliches Entwicklungspotenzial ist insofern in begrenztem Maße vorhanden. Im östlichen Teil des Gebietes bestehen jedoch grundsätzlich Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Nutzungsstrukturell ist das Gebiet in hohem Maße durch Produzierendes Gewerbe geprägt, ferner befinden sich ein Betrieb des Logistikwerbes sowie verschiedene Bürodienstleistungen am Standort. Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden.

**Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Bessemerstraße /Neanderhöhe**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Städtebaulich macht das Teilgebiet beidseits der Bessemerstraße einen hochwertigen Eindruck; das Bemühen um bauliche Qualität ist deutlich zu erkennen und ist auch weitgehend umgesetzt worden. Der Ausbau der Infrastruktur korrespondiert dabei mit der Qualität der Gebäude. In seinem gegenwärtigen Zustand ist der Standort qualitativ das beste Gewerbegebiet in Erkrath. Ein deutlicher Unterschied zeigt sich allerdings zum östlichen Randbereich, der eher von extensiven

Nutzungen vor allem des Kfz-Gewerbes geprägt ist. Eine Entwicklung und Neubebauung dieser Fläche ist aktuell vorgesehen.

Nördlich der Hochdahler Straße ist eine deutlich andere Situation zu finden. Dieser Bereich ist durch eine gewisse Konzentration von Betrieben des Kfz-Gewerbes sowie durch (Ab-)Lagerplätze geprägt. Vergnügungsstätten sind auch hier nicht vorhanden. Städtebaulich besteht ein deutlicher Unterschied zum südlichen Teilbereich; hier bestimmen extensive Nutzungen mit einer deutlich geringeren städtebaulichen Qualität und vereinzelt ungeordneten Grundstücken das Bild.

Die Perspektiven für die Entwicklung dieses Standortes sind gut. Die bisherigen Ansiedlungen bilden eine gute Basis für die Schaffung eines hochwertigen Standortes. Für den nördlichen Teilbereich bestehen klare Zielvorstellungen zur Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebietes, verbunden mit einer Neuordnung und Anpassung sowohl der Nutzung als auch des städtebaulichen Erscheinungsbildes an den südlichen Bereich um die Bessemerstraße.

#### **3.4.3.4 Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße /Röntgenstraße /Ziegeleiweg**

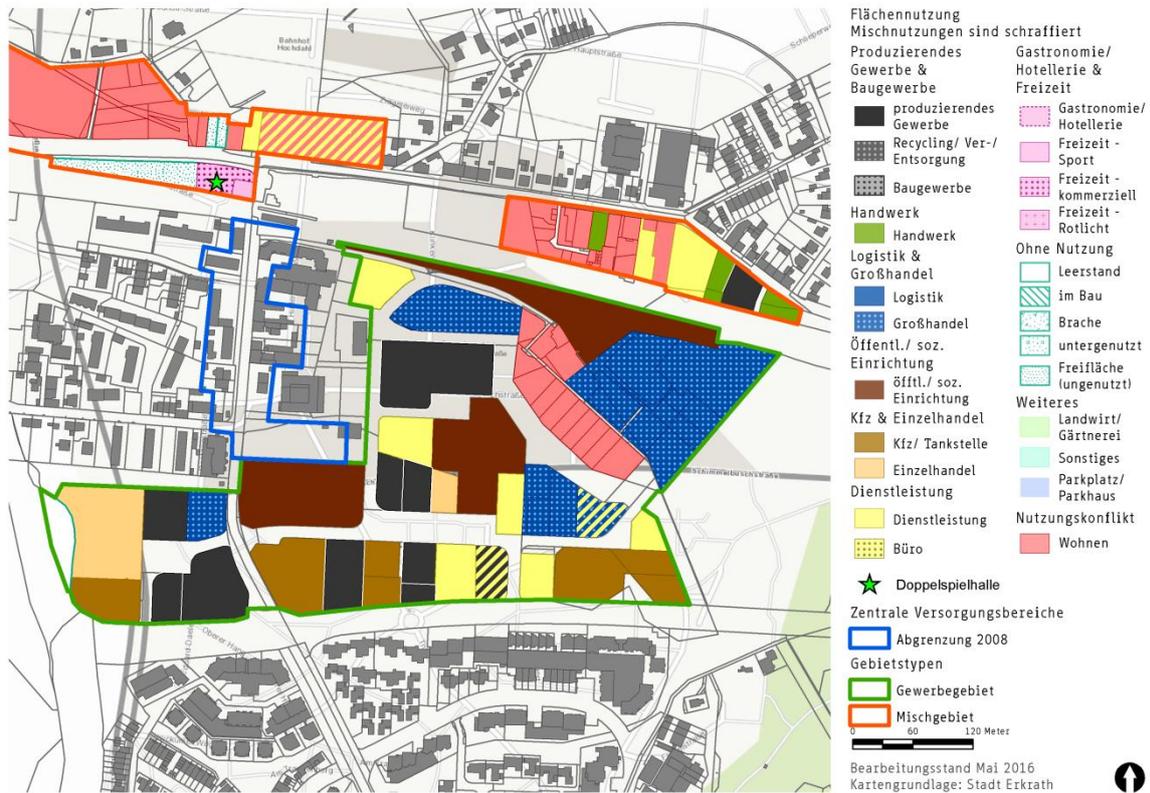
Das Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße ist ein relativ kleiner gewerblicher Standort in zentraler Lage von Hochdahl. Einbezogen sind hier die Bereiche Röntgenstraße, der eine westliche Fortsetzung des Gebietes Schimmelbuschstraße bildet, und Ziegeleiweg, der sich nördlich an das Gebiet Schimmelbuschstraße anschließt. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bergische Allee an die Anschlussstelle Kreuz Hilden der A 3 / A 46 in 2-3 km Entfernung bzw. 5 Minuten Fahrzeit. Der Standort hat eine Größe von 11,7 ha.

Alle drei Teilbereiche sind derzeit voll belegt, räumlicher Entwicklungsspielraum existiert nicht. Brachflächen und Leerstände sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungen erstrecken sich im Wesentlichen entlang der Schimmelbuschstraße mit einer Ausweitung nach Norden entlang des Klinkerweges. Die Nutzung ist in etwa zu gleichen Teilen von verschiedenen Betrieben des produzierenden Gewerbes und von Kfz-Gewerbe bestimmt. Daneben finden sich verschiedene Großhandelsbetriebe und Dienstleistungsnutzungen am Standort. Vergnügungs-

stätten sind nicht vorhanden. Unmittelbar nördlich dieses Bereiches grenzt eine Wohnzeile an, die wiederum in unmittelbarer Nachbarschaft zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen des Teilbereiches Ziegeleiweg liegt. Hier finden sich neben einem Großhandelsbetrieb vor allem ein flächenmäßig großer Betrieb des Natursteinhandels sowie der überwiegend museal und durch Gastronomie genutzte Bereich am Bahnhof Hochdahl.

**Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße / Röntgenstraße / Ziegeleiweg**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Durch die notwendige Rücksichtnahme auf diese Nutzungen sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl im nördlichen Bereich der Schimmelbuschstraße als auch am Ziegeleiweg begrenzt.

Städtebaulich macht das Gebiet einen durchschnittlichen bis soliden Eindruck. Besondere gestalterische Qualitäten sind nicht vorhanden, ebenso sind allerdings auch keine städtebaulichen Defizite gegeben.

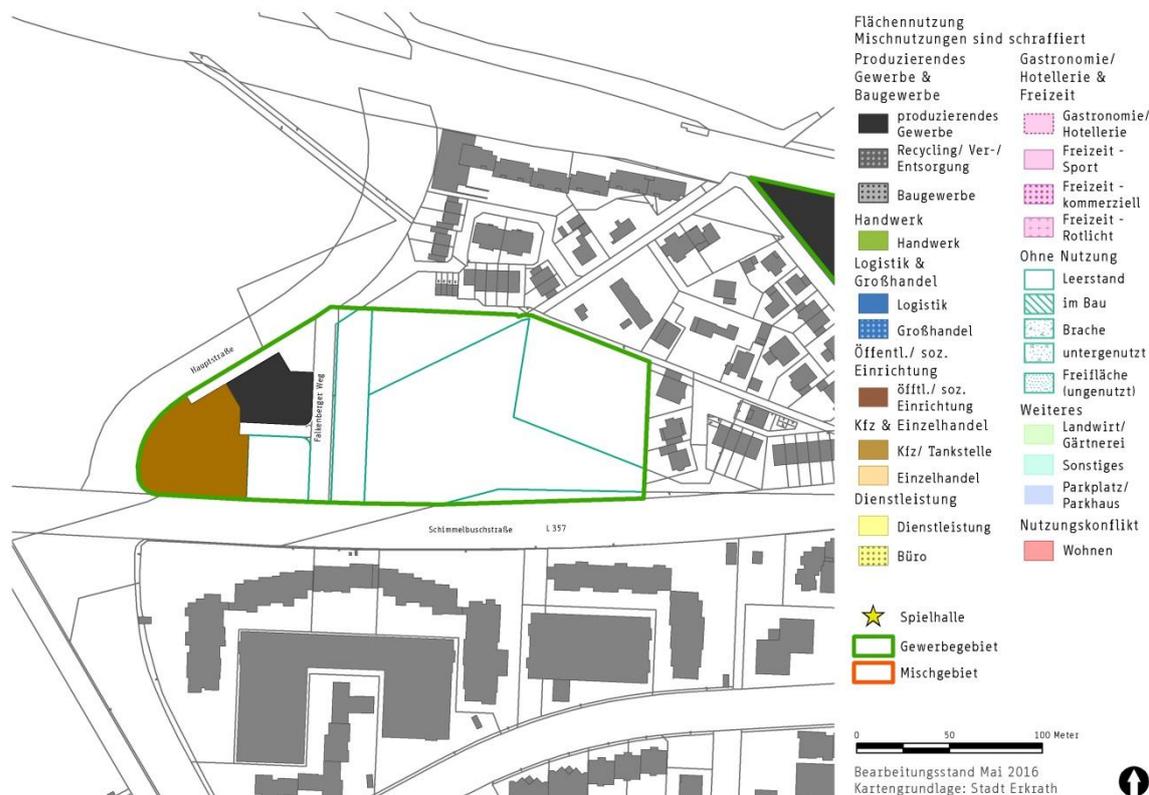
Die Entwicklungsperspektiven des Standortes sind eingeschränkt. Größere gewerbliche Ansiedlungen sind aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen nicht möglich. Für kleingewerbliche Nutzungen, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen bildet das Gebiet aber einen guten Standort.

### 3.4.3.5 Gewerbebereich "Alte Ziegelei"

Der Gewerbebereich „Alte Ziegelei“ ist ein kleiner gewerblich genutzter Bereich im Ortsteil Hochdahl westlich des Gewerbegebietes Gruitener Straße und von diesem durch einen kleinen Wohnbereich um den Falkenberger Weg getrennt.

Der Standort besteht nur aus wenigen Betrieben. Dominierend ist ein nur zu einem kleinen Teil genutzter Bürokomplex, der eingeschränkt als Weiterbildungszentrum genutzt wird, derzeit aber in weiten Teilen leer steht und nur wenige Dienstleistungsbetriebe beherbergt.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbebereich "Alte Ziegelei"



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

Die zukünftige Nutzung dieses Bereiches ist unklar; grundsätzlich wäre der Standort für eine differenzierte Dienstleistungsnutzung geeignet, müsste dazu aber wahrscheinlich umfangreicheren baulichen Anpassungsmaßnahmen unterzogen werden. Westlich anschließend an diesen Komplex befinden sich zwei kleine Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes sowie ein Grundstück, auf dem derzeit ein Betrieb der Medizinlogistik angesiedelt wird.

Weiterer räumlicher Entwicklungsspielraum wäre erst durch bauliche Veränderungen am Bildungszentrum und/oder eine bauliche Nutzung von (Teil-)Flächen des Parkplatzes zu erreichen.

Städtebaulich ist das Gebiet inhomogen; während der westliche Teil von überdurchschnittlicher städtebaulicher Qualität ist, sind die Baulichkeiten des Bildungszentrums aufgrund unterlassener Maßnahmen zum Substanzerhalt eher von mäßiger städtebaulicher Qualität. Grundsätzlich bietet der Standort jedoch das Potenzial für einen höherwertigen Standort, wenn es gelingt, am Bildungszentrum entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen.

#### **3.4.3.6 Mischgebiet Hauptstraße Ost**

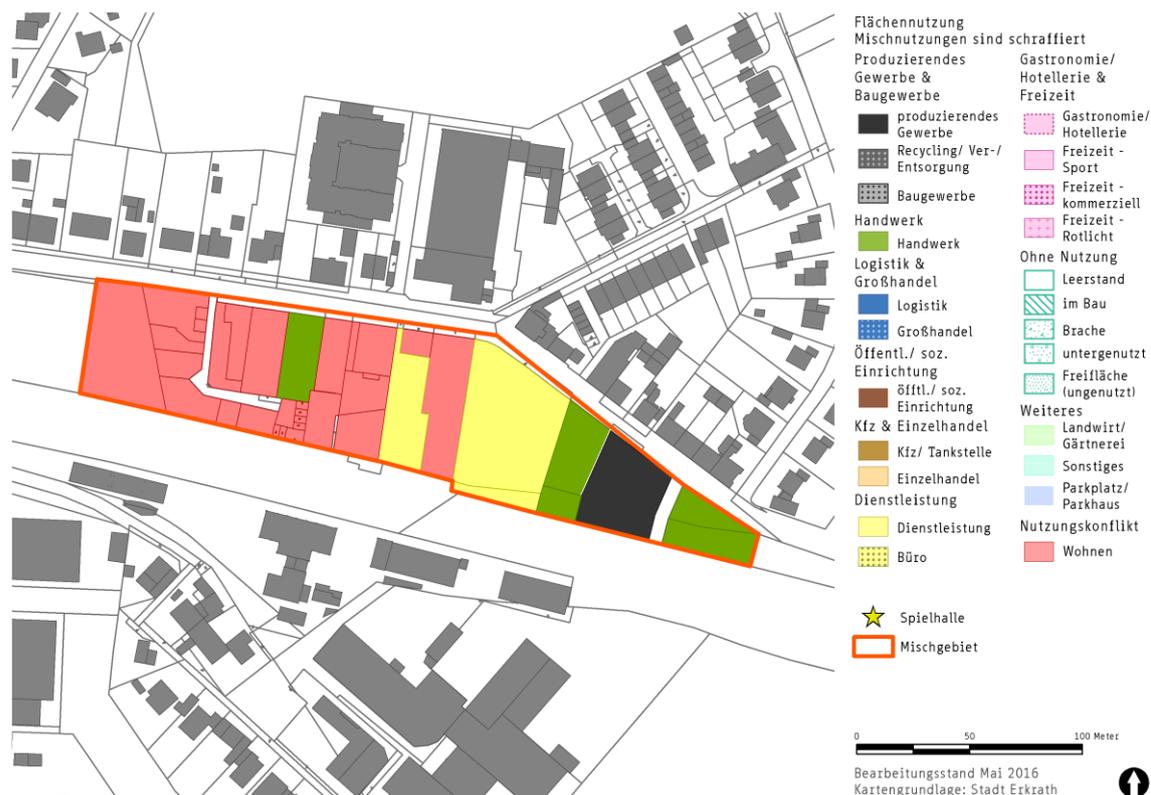
Der gemischt genutzte Bereich Hauptstraße wird im Norden begrenzt durch die Hauptstraße und im Süden durch die Bahnlinie Düsseldorf-Wuppertal und erstreckt sich von der Hildener Straße bis zur Straße "Am Wildpark". Der Bereich zwischen den Einmündungen der Straße Schlieperweg und Am Wildpark weist einen kleinen gewerblich genutzten Teil im östlichen Bereich und westlich davon einige in die Wohnnutzung untergemischte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf.

Quantitativ dominiert zwar die Wohnnutzung, aufgrund der bestehenden Handels- und Gewerbebetriebe hat der Bereich aber den Charakter eines Mischgebietes und kommt daher grundsätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage.

Städtebaulich stellt sich der gewerblich genutzte Teilbereich in solider Qualität ohne besondere qualitative Vorteile, aber auch ohne städtebauliche Defizite, Vernachlässigungen oder Missstände dar.

Besondere Entwicklungsvorstellungen bestehen für den Standort nicht. Die Nutzungsstruktur ist stabil, eine aktive Einflussnahme etwa zur Verlagerung der bestehenden Betriebe ist nicht vorgesehen. Im Fall der Aufgabe gewerblicher Nutzungen würde sich allerdings eine allmähliche Umsteuerung zu Wohnnutzung empfehlen.

**Karte 11: Nutzungsstruktur Mischgebiet Hauptstraße Hochdahl**



Quelle: eigene Erhebung im November 2015; Kartengrundlage: Stadt Erkrath

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

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

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

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

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

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

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs.2 Satz 2 BauGB allgemein zulässig. Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Grundsätzlich gilt für die Stadt Erkrath, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen. Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes arbeitet die Stadt an der konsequenten Umsetzung. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor allem innerhalb von Bereichen mit Entwicklungsproblemen liefe diesem Konzept zuwider.

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

In einzelnen Randbereichen der zentralen Versorgungsbereiche konnten bislang keine oder nur in geringem Umfang klassische Einzelhandels- oder publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, zum Teil ist erkennbar, dass auch zukünftig kaum damit zu rechnen ist. Auch für diese Randbereiche ist eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

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

1. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkrath sollten Vergnügungsstätten möglichst ausgeschlossen werden.

2. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann in den Randbereichen der zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. Ausgenommen davon sind:

- Diskotheken und Nachtlokale,
- Festhallen,
- Betriebe mit sexuellen Darstellungen,

da aufgrund der mittelstädtischen Strukturen die zentralen Versorgungsbereiche in Erkrath in den Obergeschossen grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft sind und bei den aufgeführten Unterarten von massiven Konflikten mit der störempfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist.

3. Für die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesenen Gebiete mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (ohne Diskotheken, Nachtlokale, Festhallen und Betriebe mit sexuellen Darstellungen) werden folgende Kriterien zur Beurteilung maßgeblich:

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

#### 4. Vertikale Steuerung

Durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe ist generell eine qualitative Verflachung des funktionalen und ggf. städtebaulichen Umfeldes möglich.

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

In begründeten Fällen können ggf. Befreiungen von diesen Festsetzungsempfehlungen eingeräumt werden, falls doch eine atypische Nutzungsverträglichkeit festgestellt werden kann. Eine Nutzungsverträglichkeit besteht erst dann, wenn Zweifel an Konflikten mit Wohnnutzungen (insbesondere in den Obergeschossen) und Auswirkungen auf die Funktionalität der Erdgeschosszone ausgeräumt werden können. Zum Beispiel kann eine Erdgeschossnutzung durch Vergnügungsstätten auch im rückwärtigen Bereich negative Auswirkungen auf die Wohnruhe haben; auch ist zu prüfen, ob durch die Nutzung eine Beeinträchtigung des Einzelhandels und der einzelhandelsnahen Dienstleistung besteht. Letzteres kann ggf. auch durch eine Umnutzung funktional zugeordneter Bereiche (Lager, Sozialräume) entstehen. Daher wird ein umfassender Schutz der Erdgeschosszone vorgeschlagen.

Dies allein stellt jedoch keine städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher wird jeder zentrale Versorgungsbereich der Stadt Erkrath gesondert (vgl. Kap. 4.5) anhand der folgenden Kriterien betrachtet:

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

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Reicht dieser Besatz dazu aus, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren? Oder entspricht die Einstufung des Bereiches aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath aus dem Jahr 2008 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten? Bzw. würde durch das "Wegfallen" einzelner Nutzungen diese Einstufung zukünftig nicht mehr gegeben sein?

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

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

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

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

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

Dabei kann es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte wie z.B. ein integriertes Handlungskonzept handeln, städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen, städtebauliche Wettbewerbe etc. Außerdem können einzelnen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkrath eine besondere Bedeutung oder eine Entwicklungsperspektive zugeordnet werden.

## **4. Im Umfeld bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind störempfindliche Nutzungen vorhanden.**

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

## 4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GWERBE- UND MISCHGEBIETEN

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

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein, nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann. Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe treten, Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte begründet sein.

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

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

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne Standorte auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen Standorten übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer

Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Erkrath hat gezeigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Teilen Trading-Down-gefährdet sind. Dies gilt besonders für den zentralen Versorgungsbereich Alt-Erkrath, hier sind eindeutig Trading-Down-Tendenzen vorhanden (besonders entlang der Bahnstraße), jedoch ist dies nicht auf die bereits vorhandene Vergnügungsstätte (Spielhalle) zurückzuführen.

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

Zu berücksichtigen sind ferner Entwicklungspläne bzw. konzeptionelle Zielsetzungen der Stadt Erkrath für spezifische Bereiche – sowohl Gewerbegebiete als auch zentrale Versorgungsbereiche –, deren Umsetzung durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann. Hier wird im Einzelfall zu entscheiden sein, ob und welche Vergnügungsstätten an welchem Standort zugelassen werden können.

Gegenwärtig sind die vorhandenen Vergnügungsstätten alle an Standorten ansässig, an denen sie regelmäßig zulässig sind, in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an dessen Rand. Die Gewerbebestandorte sind ausnahmslos frei von Vergnügungsstätten.

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

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

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften greifen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand, zumindest bis zum Jahr 2017, Bestandsschutz genießt. Darüber hinaus kann in – vom Betreiber zu belegenden – Härtefällen eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre beantragt werden. Dieses Konzept soll aber auch über diese Frist(en) hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal an § 16 AG GlüStV NRW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert:

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

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

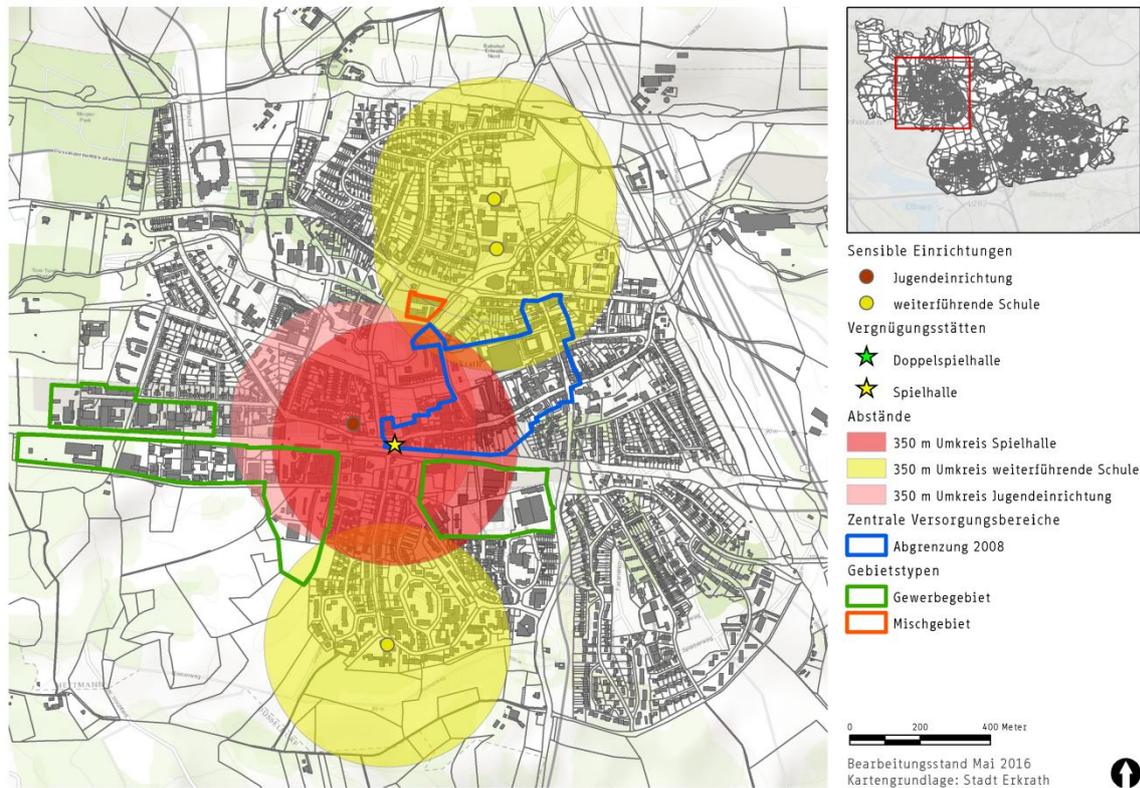
Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen im AG GlüStV NRW nicht wie in anderen Bundesländern als Muss-Vorschrift, sondern als Soll-Bestimmung ausgelegt, d.h. im Einzelfall ist auch eine Unterschreitung des Mindestabstands möglich. Insbesondere im Hinblick auf den Abstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ist der § 18 AG GlüStV NRW zu berücksichtigen, wonach.. *„die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 ...nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen (gelten), für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist“*. Das bedeutet, bestehende Spielhallen unterliegen nicht dieser Abstandsregelung, sondern nur im Falle der Neuzulassung (vgl. Kap. 2.1.4), unter bestimmten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Übergangsfristen<sup>51</sup> auch im Fall eines Betreiberwechsels.

---

<sup>51</sup> § 29 Abs. 4 GlüStV und §18 S. 2 G GlüStV NRW

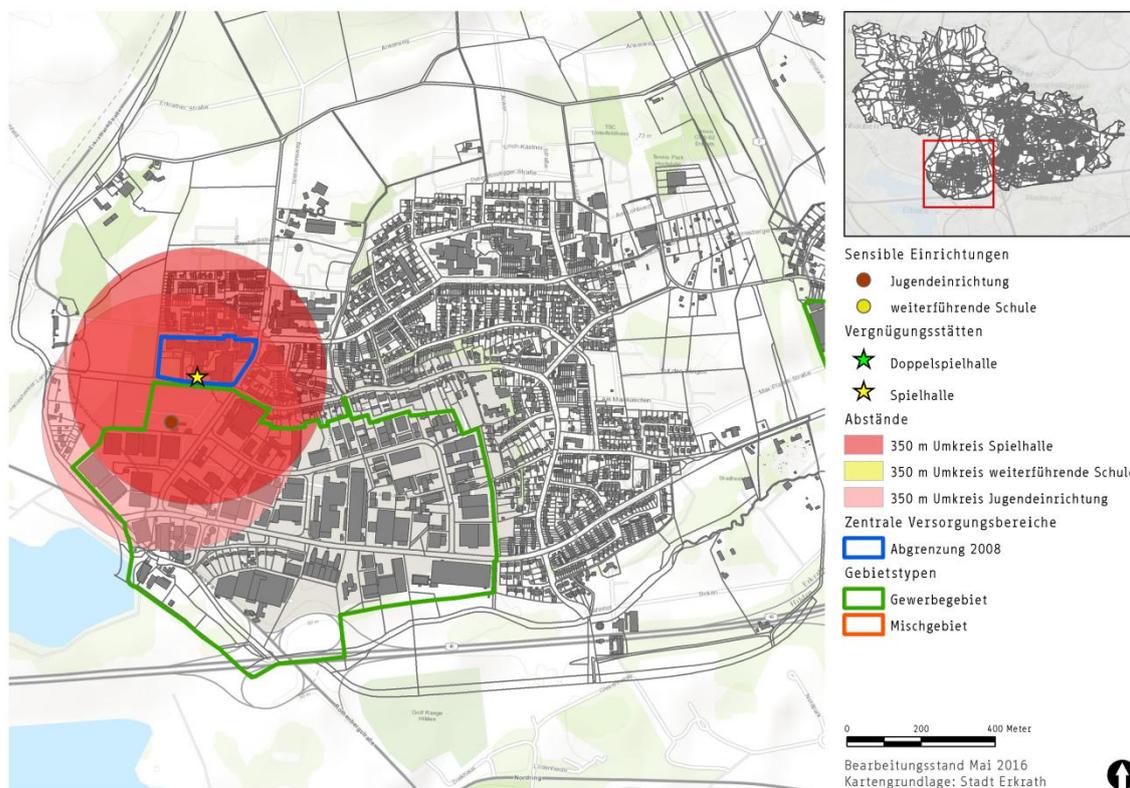
Die entsprechenden Bereiche in Erkrath sind in den nachfolgenden Karten für die drei Stadtteile dargestellt.

**Karte 12: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Alt-Erkrath**



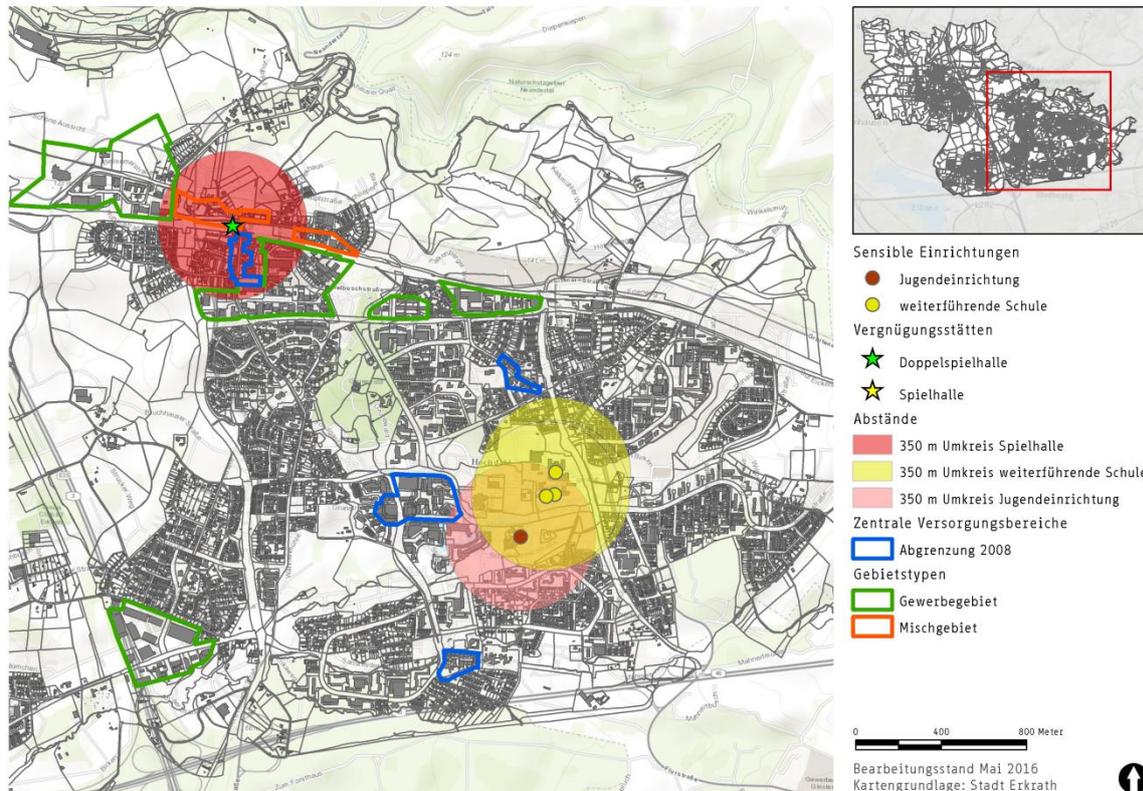
Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Erkrath; Kartengrundlage: Stadt Erkrath, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors,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

**Karte 13: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Unterfeldhaus**



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

**Karte 14: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Erkrath Hochdahl**



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

Ausgehend von der derzeitigen Situation in Erkrath ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften räumlicher Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung von Spielhallen nicht überall gegeben.

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

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

## **4.5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE**

### **4.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath**

Für die fünf Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Alt-Erkrath werden unterschiedliche Empfehlungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten getroffen:

#### **1. Fußgängerzone Bahnstraße**

Die Vielzahl von Leerständen in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Alt-Erkrath bieten Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten. Solche Ansiedlungen könnten jedoch dazu führen, dass der Druck auf die Vermieter, funktional hochwertige Mieter zu finden, nachlässt, da Vergnügungsstätten in der Regel dazu bereit sind, relativ hohe Mieten zu zahlen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb dieses Bereiches könnte zu einer deutlichen Verstärkung der Trading-Down-Tendenzen und dadurch zu einem negativen "Umkippen" führen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Erkrath sich bereits in Gesprächen mit Vermietern/ Immobilieneigentümern befindet und in naher Zukunft eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Erkrath) plant, unbedingt zu vermeiden.

#### **2. Westliche Bahnstraße**

Im westlichen Bereich der Bahnstraße ist bereits eine Spielhalle angesiedelt, welche sich dort in das städtebauliche Bild einfügt. In diesem Randbereich der Innenstadt sind kaum Einzelhandelsnutzungen vorhanden, es besteht zudem kein ersichtliches Potenzial zur Ansiedlung weiterer typischer innerstädtischer Vergnügungsstätten. Es sind keine negativen Auswirkungen der dort bereits angesiedelten Spielhalle festzustellen. Ausnahmsweise können daher in diesem Randbereich der Innenstadt Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Nachtlokalen sowie Betrieben mit sexuellen Darstellungen möglich sein.

#### **3. Kreuzstraße und östliche Bahnstraße**

In diesem Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sind sehr deutliche städtebauliche Missstände zu erkennen. Auch funktional sind hier deutliche Schwächen abzulesen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich könnte zu einer

weiteren Verschlechterung der Situation führen. Daher sollte in diesem Randbereich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht möglich sein.

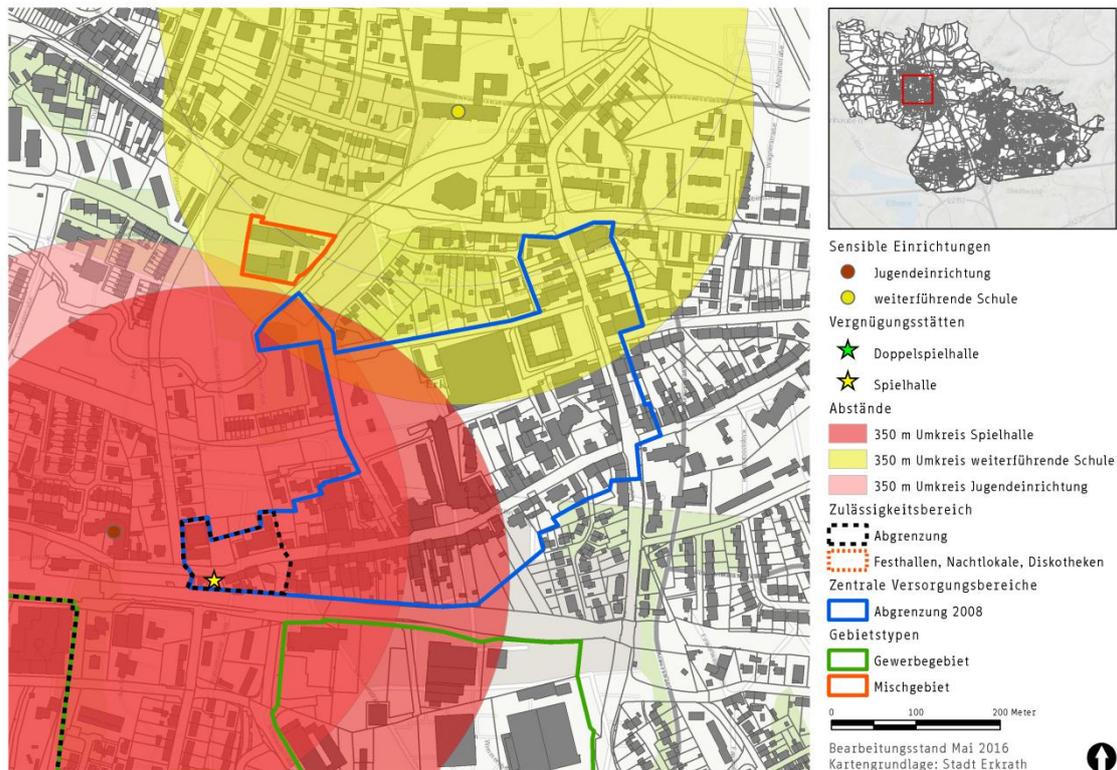
#### **4. Baviercenter einschl. Bavierplatz**

Das Baviercenter und der dazugehörige Platz stellen derzeit den größten Anziehungspunkt in der Innenstadt Alt-Erkrath dar. Eine städtebauliche Abwertung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich sollte unbedingt vermieden werden. Daher sollte in diesem Bereich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen werden.

#### **5. Teilfläche Pose Marré**

Die vielen Wohnnutzungen stellen störepfindliche Nutzungen dar, die in einer erheblichen Konfliktsituation mit möglichen zukünftigen Vergnügungsstätten stehen (können). Zusammen mit den Planungen zur Entwicklung des Standortes und der angestrebten städtebaulichen Qualität macht dies den Standort Pose Marre ungeeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

**Karte 15: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

Somit treffen auf den zentralen Versorgungsbereich Alt-Erkrath drei der oben beschriebenen Kriterien zu. So sind wie beschreiben erste Trading-Down-Tendenzen festzustellen, zudem sind Maßnahmen geplant um diesen zentralen Versorgungsbereich zu stärken und es sind störepfindliche Nutzungen vorhanden.

**Aus diesem Grund sollte im überwiegenden Teil des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Erkrath die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein; im Randbereich westliche Bahnstraße soll eine ausnahmsweise Zulässigkeit (ausgenommen Diskotheken, Tanklokale, Festhallen, Nachtlokale und Einrichtungen mit sexuellem Charakter) jedoch möglich sein.**

Allerdings ist zu beachten, dass derzeit nur ein kleiner Teil dieses Randbereiches von Mindestabständen zu der bestehenden Spielhalle und einer Schule nicht überdeckt wird.

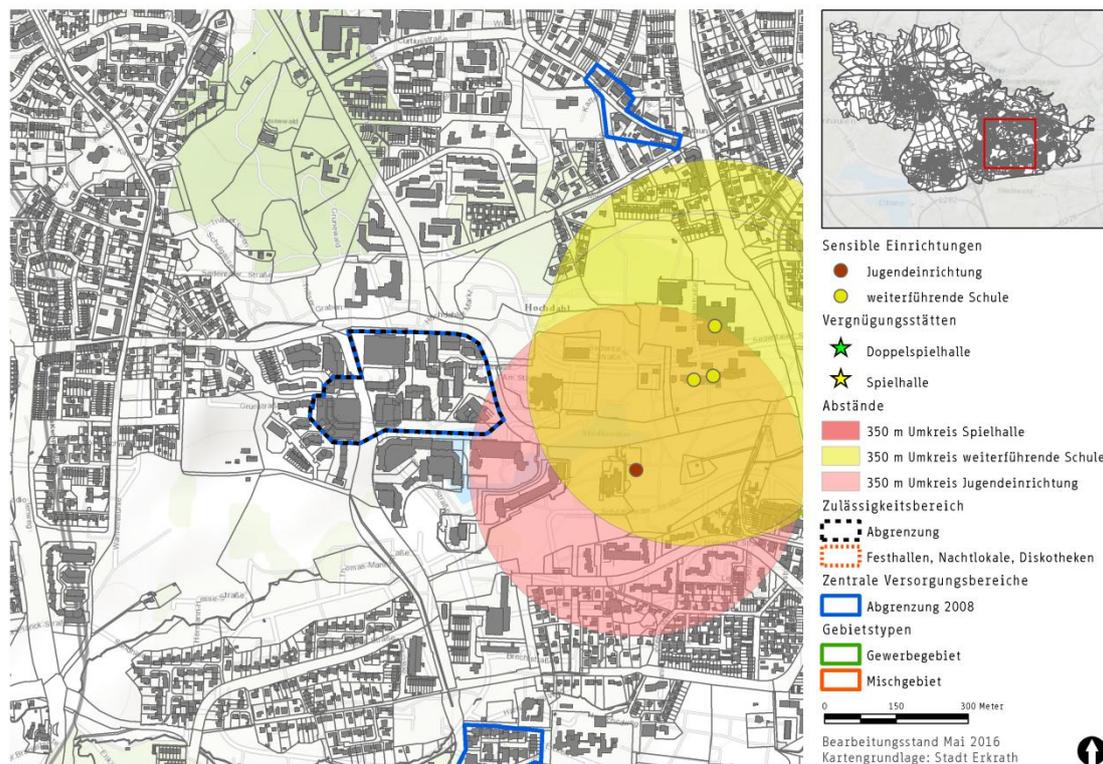
#### **4.5.2 Hochdahl-Mitte**

Der zentrale Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte zeichnet sich durch einen starken funktionalen Besatz und eine städtebaulich stabile Struktur aus. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde, insbesondere bei einer ansprechenden, unauffälligen Gestaltung sowie bei einer möglichen vertikalen Steuerung, nicht dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich funktional und städtebaulich zu schwächen.

Allerdings ist das von Vergnügungsstätten ausgehende Störpotenzial zu beachten, da die Obergeschosse des zentralen Versorgungsbereiches Hochdahl-Mitte von Wohnnutzung in Anspruch genommen werden. Vergnügungsstätten, die – z.B. durch Lärmemissionen oder andere Belästigungen – eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen, sollten daher nicht zugelassen werden.

**Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte daher innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hochdahl-Mitte mit der Ausnahme von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus wird eine vertikale Steuerung dahingehend empfohlen, dass die Erdgeschosszone von Vergnügungsstätten freizuhalten ist.**

**Karte 16: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

#### 4.5.3 Neuenhausplatz

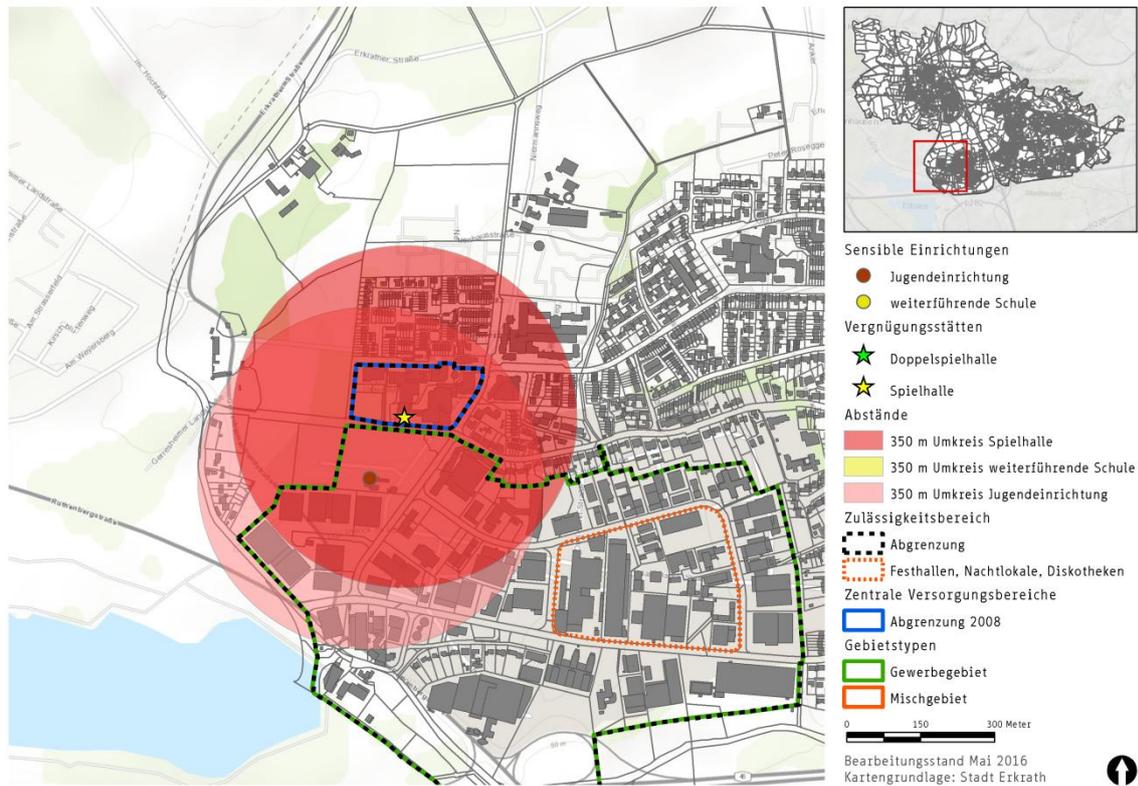
Der zentrale Versorgungsbereich Neuenhausplatz verfügt insgesamt über eine starke funktionale Ausstattung. Städtebaulich sind zwar teilweise Defizite festzustellen, die Ansiedlung von (zusätzlichen) Vergnügungsstätten würde diese jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund des starken funktionalen Besatzes, nicht weiter verstärken.

Auch für diesen Bereich gilt, dass angesichts der Wohnnutzung in den Obergeschossen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können, nicht zugelassen werden sollten.

**Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte daher innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Neuenhausplatz mit der Ausnahme von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus wird für diesen Bereich ebenfalls eine**

vertikale Steuerung mit dem Ausschluss in der Erdgeschosszone vorgeschlagen.

**Karte 17: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im zentraler Versorgungsbereich Neuenhausplatz und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

Allerdings ist zu beachten, dass derzeit der ganze zentrale Versorgungsbereich Neuenhausplatz von Mindestabständen zu der bestehenden Spielhalle und einer schutzwürdigen Einrichtung (Jugendeinrichtung) überdeckt wird, so dass es, wie Karte 17 zeigt, derzeit keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen im zentralen Versorgungsbereich Neuenhausplatz gibt.

#### 4.5.4 Hildener Straße

Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath als zentraler Versorgungsbereich beschriebene Bereich Hildener Straße weist deutliche funktionale Defizite und städtebauliche Schwächen auf, so dass es sich - wie in Kap. 3.3.2 bereits beschrieben - nicht um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB handelt.

delt. Somit ist dieser Bereich gemäß der in Kap. 3.3.2 beschriebenen Kriterien als instabiler zentraler Versorgungsbereich einzustufen. Die Stadt Erkrath ist jedoch bestrebt, diesen Bereich sowie das Umfeld (Hildener Straße) sowohl funktional als auch städtebaulich aufzuwerten, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diese Bestrebungen jedoch erheblich beeinträchtigen.

**Aus diesem Grund sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hildener Straße die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein.**

#### **4.5.5 Bergstraße**

Dem zentralen Versorgungsbereich Bergstraße kommt trotz seiner geringen funktionalen Ausstattung eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Baulich zeichnet sich der Bereich durch eine eher dörfliche Struktur aus. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich könnte erheblich zu einer Schädigung der bestehenden Strukturen beitragen, auf Grund der geringen Ausstattung könnte dies jedoch schnell dazu führen, dass dieser zentrale Bereich nicht mehr fortbestehen wird. Er ist somit als eher instabil einzuordnen. Zusätzlich könnte es zwischen möglichen Vergnügungsstätten und der umliegenden Wohnbebauung zu erheblichen Konflikten kommen.

**Aus diesem Grund sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bergstraße die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein.**

#### **4.5.6 Sandheide**

Der Bereich Sandheide (welcher keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt vgl. Kap. 3.3.3) wurde in den vergangenen Jahren städtebaulich erheblich aufgewertet (öffentliche Flächen), derzeit wird zudem für diesen Stadtbereich ein integriertes Handlungskonzept entwickelt. Dennoch kann der Bereich weiterhin, insbesondere funktional als instabil bezeichnet werden, da dort kaum funktionale Nutzungen, insbesondere kaum Einzelhandelsnutzungen vorzufinden sind. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Entwicklungen und konzeptionelle Arbeit konterkarieren. Zusätzlich würden Vergnügungsstätten ein erhebliches Konfliktpotenzial mit den umliegenden Wohnnutzungen bergen.

Aus diesem Grund sollte innerhalb des Bereiches Sandheide die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein.

#### 4.5.7 Zusammenfassung Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen

Vor dem Hintergrund der oben genannten Kriterien sollten in drei zentralen Versorgungsbereichen - Hochdahl-Mitte und Neuenhausplatz sowie einem Teilbereich des Versorgungsbereiches Alt-Erkrath - Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

Tab. 2 liefert einen Überblick über die zentralen Versorgungsbereiche (und den Nahversorgungsstandort Sandheide) und die dort zutreffenden Kriterien.

Tab. 2: Übersicht Kriterienkatalog Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in zentralen Versorgungsbereichen

	instabiler zentraler Versorgungsbereich	Trading-Down-Tendenzen	bestehende (bzw. geplante) städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte	Störem-pfindliche Nutzungen in der Um-gebung
Alt-Erkrath		X	X	X
Bergstr.	X			X
Hochdahl-Mitte				
Hildener Str.	X		X	
Neuenhausplatz				
Sandheide	X		X	X

Quelle: eigene Darstellung

## 4.6 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GEWERBE- UND MISCHEGEBIETEN

### 4.6.1 Gewerbegebiet Unterfeldhaus

Der Standort Unterfeldhaus ist das älteste und größte Gewerbegebiet in Erkrath. Wegen seiner Größe, aber auch wegen der zu beobachtenden Dynamik spielt das Gebiet eine besondere Rolle in der Wirtschaftsförderungspolitik der Stadt Erkrath.

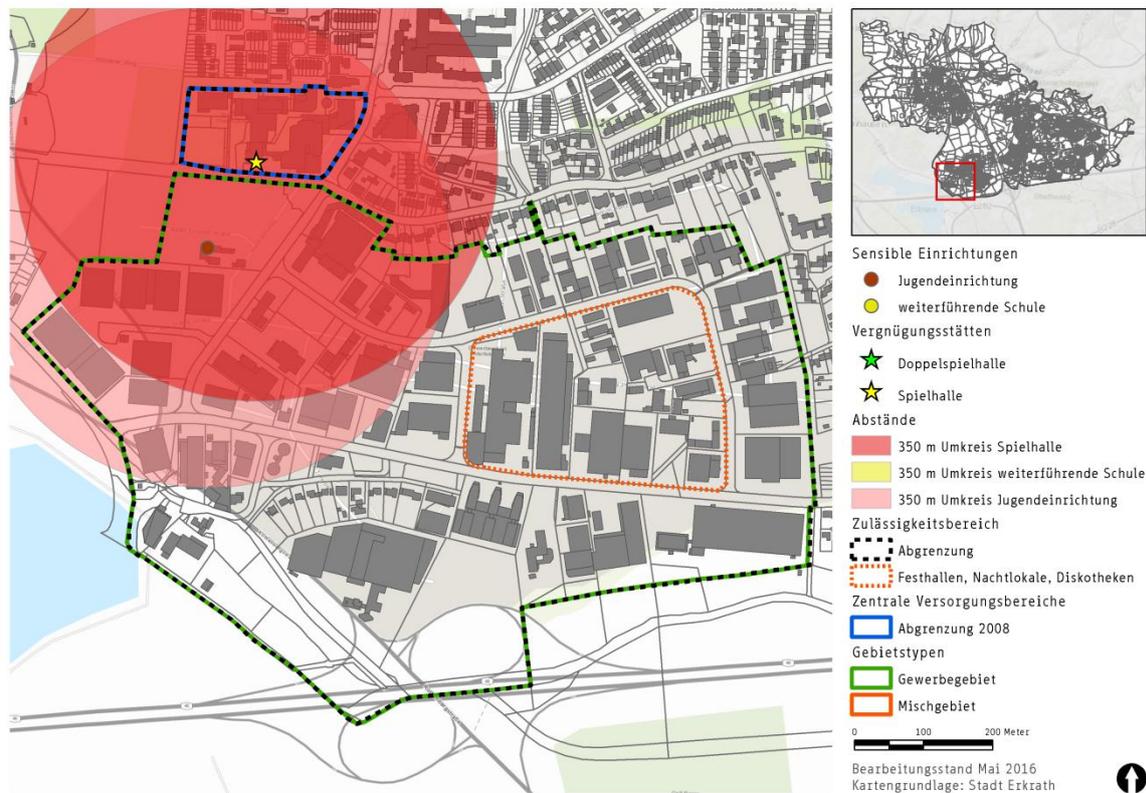
Bestehende Leerstände bilden ein wichtiges Flächenpotenzial für mögliche Ansiedlungen. Insofern ist derzeit zwar kein ausformuliertes Entwicklungskonzept, wohl aber eine konzeptionelle Vorstellung für die zukünftige Gebietsentwicklung vorhanden.

Grundsätzlich ist das Gebiet durch eine starke Mischung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet, wobei in Teilen des Gebietes Ansätze für bestimmte Nutzungscluster – z.B. Medizinlogistik im westlichen Teilbereich – zu erkennen sind. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist allerdings nur durchschnittlich.

Im Gebiet sind derzeit an verschiedenen Standorten Investitionen und damit eine aktive Gebietsentwicklung zu erkennen. Vor allem im östlichen Bereich sind nutzungsstrukturelle und städtebauliche Erneuerungsprozesse in Gang gekommen, die eine Aufwertung des Standortes mit sich bringen.

Allerdings sind nach einer Änderung der Bauleitplanung im gesamten Gebiet Unterfeldhaus Einzelhandelsnutzungen zulässig. Mit dieser Öffnung des Gebietes ist auch eine tragfähige städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht mehr gegeben. Möglich ist allerdings eine Festsetzung unterschiedlicher Zulässigkeitsbereiche für unterschiedliche Arten von Vergnügungsstätten. Dabei wäre besonders die Störeffindlichkeit der im Gebiet befindlichen Wohnnutzung südlich der Max-Planck-Straße zu berücksichtigen. Dementsprechend wird vorgeschlagen, für das gesamte Gebiet Unterfeldhaus Spielhallen, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten zuzulassen, lärmintensive Arten von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale oder Festhallen nur in einem räumlich begrenzten Teilbereich des Gebietes – begrenzt durch Max-Planck-Straße, Heinrich-Hertz-Straße und Otto-Hahn-Straße - zuzulassen.

**Karte 18: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Unterfeldhaus und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

Die Zulassung von Einzelhandel lässt einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gebiet nicht mehr möglich erscheinen. Vergnügungsstätten sollten daher ausnahmsweise zulässig sein. Eine räumliche Eingrenzung kann allerdings für lärmintensive Einrichtungen (Diskotheken, Tanzlokale und Festhallen) vorgenommen werden, die nur in einem Teilbereich des Gewerbegebietes zulässig sein sollten.

#### 4.6.2 Gewerbegebiet Kempfen / Feldheider Straße

Der Standort Kempfen / Feldheider Straße ist ein relativ kleiner, großbetrieblich geprägter Standort, der keine räumlichen Entwicklungsspielräume besitzt. Eine besondere Funktion für die gewerbliche Entwicklung ist nicht erkennbar, konkrete Entwicklungsvorstellungen bestehen nicht. Allerdings ist zumindest im nördlichen Teil ein Nutzungsprofil zu erkennen. Städtebaulich ist das Gebiet überwiegend von

guter Qualität, wenn auch ohne überdurchschnittliche Qualitäten. Das Gebiet ist stabil, Erosionstendenzen oder Missstände sind nicht vorhanden.

**Vergnügungsstätten wären in diesem Bereich ein Fremdkörper und sollten daher nicht zugelassen werden.**

#### **4.6.3 Gewerbegebiet Ludenberger Straße**

Der Standort Ludenberger Straße ist ein kleiner Gewerbebestandort in unmittelbarer Nähe zu einem Wohnbereich. Eine spezielle Funktion des Gebietes ist nicht gegeben, besondere Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung sind derzeit nicht vorhanden.

Wenn das Gebiet auch durch zwei größere Betriebe dominiert wird, kann von einem spezifischen Nutzungsprofil oder einem Cluster keine Rede sein. Städtebaulich ist das Gebiet allenfalls von durchschnittlicher Qualität.

Dynamik ist im Gebiet nicht festzustellen, im Gegenteil finden sich Leerstände und Zwischennutzungen, so dass eher von Erosionstendenzen gesprochen werden kann. Hier ist allerdings eine Situation gegeben, in der eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten zusätzliche negative Impulse geben und die Funktionsfähigkeit des Gebietes ernsthaft beeinträchtigen kann.

**Aufgrund der erkennbaren und potenziell funktionsbeeinträchtigenden Erosionstendenzen sowie aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen erscheint der Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet.**

#### **4.6.4 Gewerbegebiet Steinhof**

Der Gewerbebereich Steinhof stellt einen nutzungsstrukturell und städtebaulich sehr heterogenen Standort von begrenzter Qualität dar. Eine besondere Funktion für die gewerbliche Entwicklung in Erkrath ist nicht erkennbar, Entwicklungsvorstellungen für den Standort bestehen derzeit ebenfalls nicht.

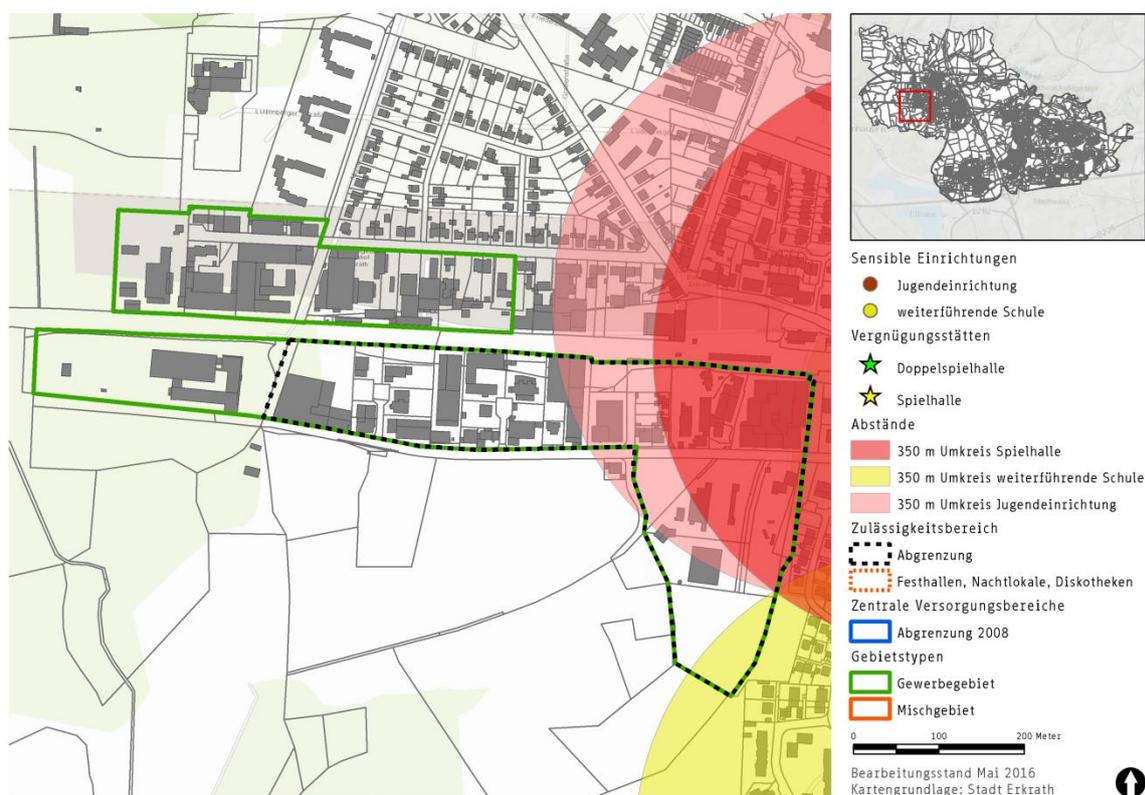
Aus der sehr heterogenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen sind keine Profile erkennbar, die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich. An verschiedenen

Standorten im Gebiet sind Leerstände festzustellen, von Erosionstendenzen kann aber nicht gesprochen werden.

Der Standort ist im Norden durch die Bahnlinie abgeschirmt, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Schützenswerte Nutzungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

**Vergnügungsstätten würden für dieses Gebiet keine Beeinträchtigungen bewirken. Aus diesem Grund erscheint der Standort für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter geeignet. Aufgrund der notwendigen Schutzabstände käme für Spielhallen derzeit ohnehin nur der westliche Teilbereich in Frage.**

**Karte 19: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Steinhof und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

#### **4.6.5 Gewerbegebiet Gruitener Straße**

Das Gewerbegebiet Gruitener Straße ist ein relativ kleiner Standort von begrenzter städtebaulicher Qualität und einer gemischten Nutzungsstruktur ohne eindeutigen Schwerpunkt.

Eine besondere Funktion ist nicht erkennbar, Entwicklungsvorstellungen bestehen derzeit nicht. Ein Nutzungsprofil ist nicht gegeben, die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich. Zu beachten ist allerdings die Lage des Gebietes an einer zentralen Einfahrtsstraße nach Hochdahl.

Die derzeitige Entwicklung des Gebiets ist widersprüchlich. Zwar sind an einzelnen Standorten umfangreichere Investitionen festzustellen, auf der anderen Seite sind Gebäude im östlichen Teil derzeit untergenutzt. In der Summe kann jedoch nicht von Erosionstendenzen gesprochen werden.

Vergnügungsstätten würden an diesem Standort keine wesentlichen Störungen verursachen, Einrichtungen mit starker Lärmentwicklung und/oder ungewöhnlichen Nutzungszeiten können allerdings eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohnbereiche darstellen. Zusätzlich ist die Lage des Gebietes an einem Stadteingang zu beachten. Beeinträchtigungen würden dabei vor allem durch exzessive Werbeanlagen hervorgerufen werden.

**Vergnügungsstätten sollte daher mit Ausnahme von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellen Darstellungen in diesem Gebiet ausnahmsweise zugelassen, die Aufstellung von Werbeanlagen jedoch deutlich eingeschränkt werden.**

**Karte 20: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Gruitener Straße und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

#### 4.6.6 Gewerbegebiet Bessemerstraße / Hochdahler Straße

Das Gebiet Bessemerstraße ist wie in der Funktions- und Strukturanalyse beschrieben in städtebaulicher Hinsicht der hochwertigste Standort in Erkrath. Eine Funktion des Gebietes ist nicht eindeutig festgelegt, de facto dient der Standort in erster Linie für gewerblich-industrielle Betriebe mit Bedarf nach einem hochwertigen Standort. Diese Entwicklung ist explizites Ziel und soll auf den – derzeit deutlich schlechteren – nördlichen Teilbereich ausgeweitet werden, so dass für diesen Standort klare Entwicklungsziele existieren.

Nutzungsstrukturell ist eine klare Konzentration auf gewerblich-industrielle Betriebe zu erkennen, städtebaulich ist ein sehr hochwertiger Standort entstanden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes mit sich bringen. Diese Einschätzung gilt grundsätzlich auch

für den nördlich angrenzenden Gewerbebereich an der Hochdahler Straße, der in der städtebaulichen Qualität zwar derzeit deutlich abfällt, für den aber Entwicklungsvorstellungen der Stadt Erkrath bestehen, die auf eine deutliche Aufwertung, Nutzungsänderung und Anpassung an den Bereich Bessemerstraße hinauslaufen.

**Vergnügungsstätten wären unter diesen Bedingungen an diesem Standort deutlich fehlplatziert und sollten daher nicht zugelassen werden.**

#### **4.6.7 Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße**

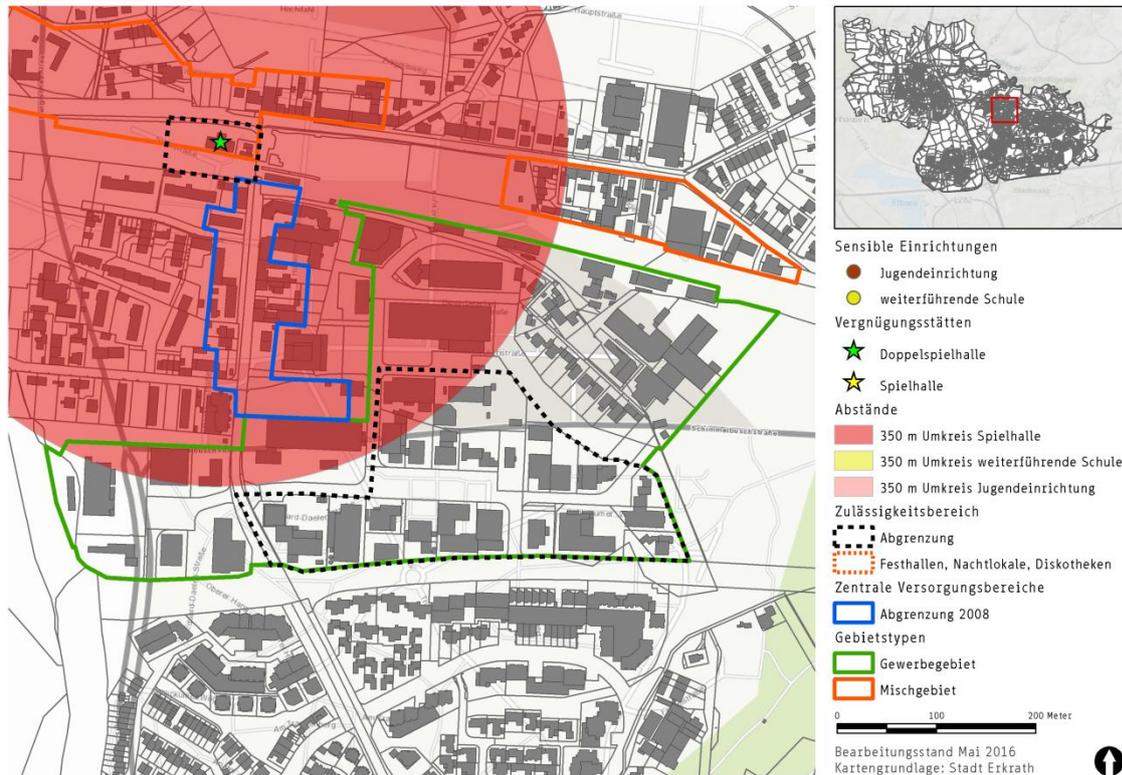
Das Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße nimmt in Erkrath keine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung ein. Spezielle Entwicklungsvorstellungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Ein Nutzungsprofil ist über die bestehenden Betriebe des Kfz-Gewerbes nur begrenzt gegeben, insofern muss das Gebiet nutzungsstrukturell als Sammelgebiet angesprochen werden. Städtebaulich ist ebenfalls eine durchschnittliche Qualität gegeben.

Trotz vereinzelter Leerstände kann das Gebiet in der Summe als stabil angesehen werden. Die Existenz von Vergnügungsstätten würde hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen bewirken. Allerdings ist die Nähe zum unterentwickelten zentralen Versorgungsbereich Hildener Straße sowie zu den Wohnnutzungen im Bereich Klinkerweg zu berücksichtigen. Demententsprechend sollten Vergnügungsstätten, von denen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen ausgeht, nicht zugelassen werden.

**Vergnügungsstätten könnten daher allenfalls in einem Teilbereich des Gewerbegebietes um die Schimmelbuschstraße ausnahmsweise zugelassen werden, Diskotheken, Tanzlokale, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter sind auszuschließen. Auch hier sind deutliche Beschränkungen bei der Aufstellung von Werbeanlagen vorzusehen.**

**Karte 21: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

#### 4.6.8 Gewerbebereich Wimmersberg

Das Gewerbegebiet Wimmersberg ist ein derzeit stark untergenutzter, teilweise erodierender gewerblicher Bereich im Stadtteil Erkrath. Für das Gebiet bestehen allerdings - initiiert von privater Seite, aber von der Stadt Erkrath grundsätzlich gutgeheißen - (Um-)Nutzungsvorstellungen, die zumindest für Teilflächen auf eine Veränderung zur Wohnnutzung hinauslaufen.

Das Gebiet würde damit nutzungsstrukturell einen deutlich anderen Charakter erhalten und auch sein städtebauliches Erscheinungsbild wesentlich verändern. Wenn das Gebiet im gegenwärtigen Zustand problemlos für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet wäre, würde sich dies durch die vorgesehenen Umstrukturierungen deutlich ändern.

**Die Existenz von Vergnügungsstätten würde die Entwicklungsziele für diesen Bereich zumindest beeinträchtigen, u.U. sogar verhindern. Vergnügungsstätten sollten daher nicht zugelassen werden.**

#### **4.6.9 Gewerbebereich "Alte Ziegelei"**

Der Gewerbebestandort „Alte Ziegelei“ ist ein kleiner Standort in Hochdahl, der bisher durch ein – mittlerweile teilweise leerstehendes – (Weiter-)Bildungszentrum geprägt ist. Derzeit existieren keine Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches. Der Standort bietet allerdings Potenzial für die Entwicklung von Dienstleistungsnutzungen, müsste für eine solche Entwicklung allerdings deutlich umgebaut werden.

Aufgrund des Leerstandes ist zumindest kein aktuelles Nutzungsprofil gegeben, auch das städtebauliche Erscheinungsbild ist eher durchschnittlich, bietet aber Potenzial für eine Aufwertung.

**Vor allem aufgrund des Entwicklungspotenzials des Standortes ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zu empfehlen.**

#### **4.6.10 Mischgebiet Hauptstraße Ost Hochdahl**

Das Mischgebiet Hauptstraße Ost ist ein kleiner gewerblicher Standort mit nur wenigen Betrieben. Das Umfeld ist durch einen hohen Wohnanteil und eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung geprägt. Der gewerbliche Teilbereich erscheint zwar gegenwärtig stabil, wird sich aber wahrscheinlich langfristig ebenfalls in Richtung Wohnnutzung entwickeln.

**Vergnügungsstätten könnten diese Entwicklung behindern und sollten daher nicht zugelassen werden.**

#### **4.6.11 Mischgebiet Gerberstraße**

Bei dem Mischgebiet Gerberstraße handelt es sich um einen in Umstrukturierung befindlichen, ehemals industriell genutzten Bereich im Stadtteil Erkrath. Der Umstrukturierung liegt ein klares Konzept zugrunde, entsprechend hat das Gebiet eine spezielle Funktion und erhält eine spezifische Nutzungsstruktur mit deutlichem gewerblichem Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich. Die städtebaulichen Qualitäten sind derzeit nur teilweise erkennbar, lassen aber eine hohe städtebauliche Qualität erwarten.

**Aufgrund der für den Standort angestrebten Entwicklung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kontraproduktiv und sollte daher unterbleiben.**

#### **4.6.12 Bereich Professor-Sudhoff-Straße**

Der Bereich Professor-Sudhoff-Straße umfasst den Bereich vom Bahnhof Hochdahl bis zur L 403. Der Bereich ist im westlichen Teil durch Wohnnutzungen dominiert, der östlich Teil am Bahnhof Hochdahl weist eine gemischte Nutzungsstruktur – neben der dort ansässigen Spielhalle u.a. Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsbetriebe – auf. Planungsrechtlich ist der Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen und entspricht in seiner Nutzungsstruktur einem Mischgebiet. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte sich auf den derzeit von der bestehenden Spielhalle genutzten Bereich unmittelbar westlich des Bahnhofs Hochdahl beschränken. Diskotheken, Tanzlokale, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter sind auszuschließen. Der entsprechende Zulässigkeitsbereich ist in Karte 21 verortet.

#### **4.6.13 Zusammenfassung**

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

- Gewerbegebiet Unterfeldhaus (Einschränkungen in Teilbereichen);
- Gewerbegebiet Steinhof (Teilbereiche);
- Gewerbegebiet Gruitener Straße;
- Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße (Teilbereiche).
- Mischgebiet Professor-Sudhoff-Straße (Teilbereiche)

Tab. 3: Übersicht der Bewertungskriterien für die Eignung gewerblicher Standorte für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gebiet	Besondere Funktion	Entwicklungs-konzepte	Nutzungs-profile/ Cluster	Städte-bauliche Qualitäten	Stabilität/ Erosion
Unterfeldhaus	X	X	tlw.		X
Kempen			X		X
Ludenberger Straße					Erosion
Steinhof					
Gruitener Straße				X	X
Bessemerstraße	X	X	X	X	X
Schimmelbuschstr.			tlw.		X
Wimmersberg		X		zukünftig	X
Ziegelei Ost	Potenziell		potenziell	potenziell	X
Hauptstraße Ost Hochdahl		X			X
Gerberstraße	X	X	X	X	x
Professor-Sudhoff-Straße				x	x

Quelle: eigene Darstellung

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

#### 4.7 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten der zentralen Versorgungsbereiche unter Ausschluss von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unter Ausschluss von Diskotheken, Tanzlokalen, Festhallen und Einrichtungen mit sexuellem Charakter in definierten gewerblichen Gebieten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele;

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken, Tanzlokalen und Festhallen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Unterfeldhaus unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

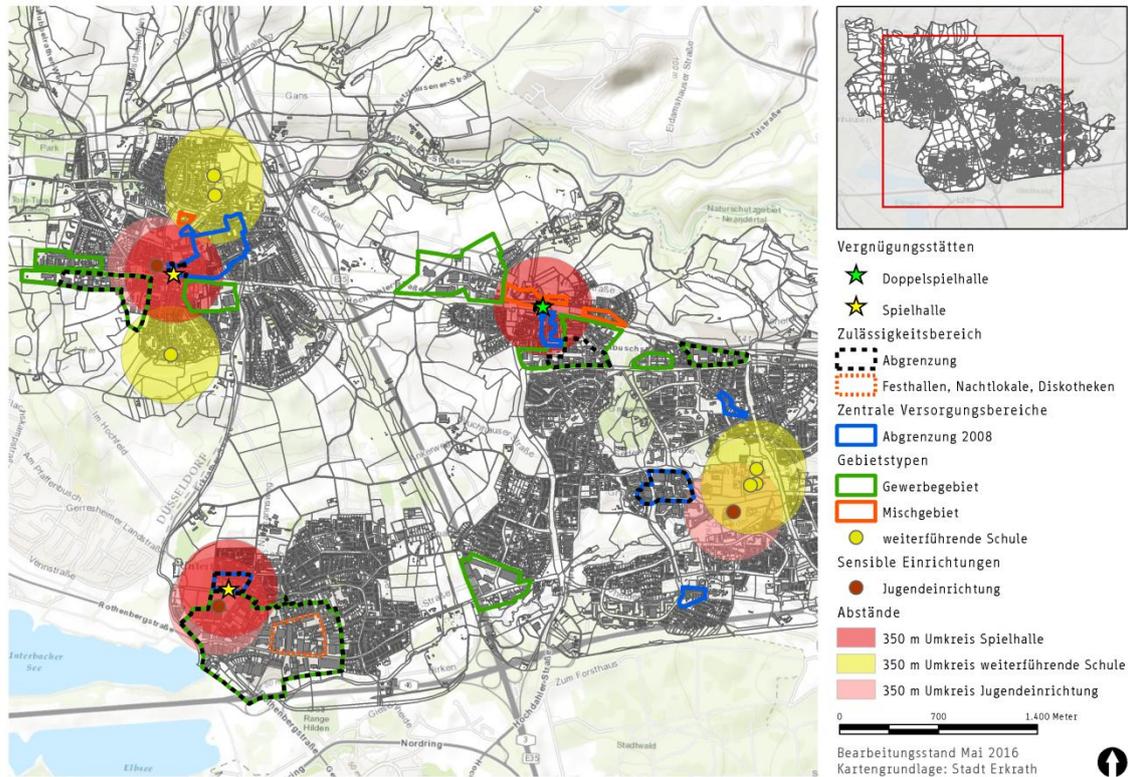
Dabei werden die folgenden Bereiche als Zulässigkeitsbereiche definiert (vgl. Karte 22):

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Alt-Erkrath (Randbereich);
- Zentraler Versorgungsbereich Hochdahl-Mitte (mit vertikaler Steuerung);
- Zentraler Versorgungsbereich Neuenhausplatz (mit vertikaler Steuerung);
- Gewerbegebiet Unterfeldhaus (Einschränkungen in Teilbereichen);
- Gewerbegebiet Steinhof (Teilbereich);
- Gewerbegebiet Gruitener Straße;
- Gewerbegebiet Schimmelbuschstraße (Teilbereich);
- Mischgebiet Professor-Sudhoff-Straße (Teilbereich)<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> Dieser Bereich wird von der Signatur der sich dort befindlichen Doppelspielhalle überdeckt und ist daher in der nachfolgenden Karte 22 aufgrund des Maßstabes nicht sichtbar.

**Karte 22: Übersicht der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Erkrath und Abstände Spielhallen und schutzwürdigen Einrichtungen**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*zu verhindern.“*

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

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

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

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

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

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

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>53</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>54</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

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

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

---

<sup>53</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>54</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

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

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

**Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss und einen bestimmten Mindestabstand zu einem anderen bestehenden Vorhaben einhält.**

## **5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE**

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

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fi-

xierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Mit dem – zur Überarbeitung anstehenden – Einzelhandelskonzept ist eine solche Grundlage für die zentralen Versorgungsbereiche bereits existent; mit der beabsichtigten Konkretisierung der Entwicklungsziele für den Gewerbebereich Wimmersberg wäre eine entsprechende standortbezogene Entwicklungsaussage gegeben. Für die gewerblichen Standorte in ihrer Gesamtheit sowie für spezielle Einzelstandorte sind derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

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

### **5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

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

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