



# Anlage 1



**Stadt Wesel**

Entwurf Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**

**Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann**

Köln, November 2016



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1	Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen	3
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	4
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	5
2.4	Generelle Konfliktlage	5
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	6
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den Betriebsformen</b>	<b>7</b>
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	7
3.2	Spiel- und Automatenhallen	8
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	9
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	9
3.5	Swinger-Clubs	9
3.6	Multiplex-Kinos	10
3.7	Festhallen	10
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	11
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	12
3.10	Billard- und Dart-Cafés	12
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	13
3.12	Freizeit-Center	13
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	13
3.14	Für Wesel relevante Vergnügungsstätten	14
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Bestand von Vergnügungsstätten in Wesel</b>	<b>19</b>
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Spielhallen	22
5.3	Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich	22
5.4	Wettbüros	23
5.5	Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	23
5.6	Diskotheken	23
5.7	Festhalle	23
5.8	Kurzes Resümee zur Bestandssituation	23
<b>6</b>	<b>Spielhallen und Wettvermittlungsstellen mit den gesetzlich festgelegten Abstandsradien</b>	<b>25</b>
6.1	Vorbemerkung	25

6.2	Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen	25
6.3	Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe	26
<b>7</b>	<b>Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten</b>	<b>33</b>
7.1	Instrumente	33
7.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	34
7.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990/35	
7.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	35
7.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	36
<b>8</b>	<b>Zulässigkeiten in Wesel</b>	<b>39</b>
8.1	Vorbemerkung	39
8.2	Allgemeine Zulässigkeit	39
8.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	39
8.4	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	41
8.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	41
<b>9</b>	<b>Untersuchung des Stadtgebiets</b>	<b>43</b>
9.1	Vorbemerkung	43
9.2	Stadtverträglichkeit	43
9.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	43
9.4	Standortprofile	43
9.5	Suchräume	44
<b>10</b>	<b>Stadtmitte von Wesel</b>	<b>45</b>
10.1	Lage und Profil	45
10.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	46
10.3	Städtebauliche Bewertung	46
10.4	Zusammenfassende Bewertung	46
<b>11</b>	<b>Dinslakener Landstraße</b>	<b>49</b>
11.1	Lage und Profil	49
11.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	50
11.3	Städtebauliche Bewertung	50
11.4	Zusammenfassende Bewertung	50
<b>12</b>	<b>Hamminkeler Landstraße</b>	<b>51</b>
12.1	Lage und Profil	51
12.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	52
12.3	Städtebauliche Bewertung	52
12.4	Zusammenfassende Bewertung	52



<b>13</b>	<b>Gewerbegebiet Schepersfeld (nördlich)/Hagerstownstraße</b>	<b>53</b>
13.1	Lage und Profil	53
13.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	54
13.3	Städtebauliche Bewertung	54
13.4	Zusammenfassende Bewertung	54
<b>14</b>	<b>Gewerbegebiet Schepersfeld (südlich)/Schermecker Landstraße</b>	<b>55</b>
14.1	Lage und Profil	55
14.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	56
14.3	Städtebauliche Bewertung	56
14.4	Zusammenfassende Bewertung	56
<b>15</b>	<b>Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Im Buttendicksfeld</b>	<b>57</b>
15.1	Lage und Profil	57
15.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	58
15.3	Städtebauliche Bewertung	58
15.4	Zusammenfassende Bewertung	58
<b>16</b>	<b>Gewerbegebiet Am Schornacker</b>	<b>60</b>
16.1	Lage und Profil	60
16.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	60
16.3	Städtebauliche Bewertung	61
16.4	Zusammenfassende Bewertung	61
<b>17</b>	<b>Gewerbegebiet Mercatorstraße/Brüner Landstraße</b>	<b>62</b>
17.1	Lage und Profil	62
17.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	63
17.3	Städtebauliche Bewertung	63
17.4	Zusammenfassende Bewertung	63
<b>18</b>	<b>Gewerbegebiet am Hafen</b>	<b>64</b>
18.1	Lage und Profil	64
18.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	65
18.3	Städtebauliche Bewertung	65
18.4	Zusammenfassende Bewertung	65
<b>19</b>	<b>Gewerbegebiet Oberemmelsum</b>	<b>66</b>
19.1	Lage und Profil	66
19.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	66
19.3	Städtebauliche Bewertung	66
19.4	Zusammenfassende Bewertung	66

<b>20</b>	<b>Gewerbegebiet Büderich</b>	<b>68</b>
20.1	Lage und Profil	68
20.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	68
20.3	Städtebauliche Bewertung	68
20.4	Zusammenfassende Bewertung	68
<b>21</b>	<b>Resümee</b>	<b>70</b>
	<b>Anhang</b>	<b>72</b>
	Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten	72
	Übersicht der Schulen, Kindergärten und Kinder- und Jugendzentren in der Stadt Wesel	79

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

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



## 1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis verbleiben verschiedene Standorte, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass grundlegend mit negativen Strukturveränderungen gerechnet werden muss. Die Kapitel 9 bis 15 beinhalten die einzelnen flächenbezogenen Prüfschritte einschließlich städtebaulicher Bewertung. Für die einzelnen Teilbereiche werden darauf aufbauend entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, d. h. es wird konkret auf die flächenbezogene Steuerung eingegangen.

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse des Steuerungskonzepts in einem Resümee zusammengefasst (Kapitel 16).



## 2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

### 2.1 Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen

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

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

- Spielhallen bedürfen zukünftig zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer zeitlich befristeten Genehmigung.
- Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.
- Mehrfachspielhallen sind nicht mehr zulässig.
- Mindestabstand von 350 m zwischen Spielhallen untereinander sowie Mindestabstand von 350 m zwischen Spielhallen und Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe soll eingehalten werden.
- Zwingende Sperrzeiten zwischen 01:00 Uhr und 06:00 Uhr werden festgelegt.

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

- Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht allein durch Spielhallen. Erst das Zusammenwirken unterschiedlicher Vergnügungsstätten bzw. mit Mindernutzungen (hierzu gehören beispielsweise Wettbüros, Internetcafés, Einzelhandel mit Billigsortimenten, Imbissbetriebe u. Ä.) ist geeignet, ein Standortumfeld negativ in Bewegung zu bringen. Die neue (strenge) Rechtslage bezieht sich allerdings in erster Linie auf Spielhallen. Kommunaler Regelungsbedarf ist insoweit nach wie vor erkennbar.
- Mit dem Auslaufen bestehender Genehmigungen nach fünf Jahren kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Kommune nach diesem Zeitraum spielhallenfrei ist. Grundsätzlich ist eine Spielhalle baurechtlich eine legitime Nutzung. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch auf eine Neugenehmigung, wenn die Spielhalle die Anforderungen des Glücksspielstaatsvertrags und die gewerberechtlichen Erfordernisse erfüllt und nach der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig ist. Allerdings dürfen Spielhallen, die im Widerspruch zu den Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags stehen, aber bisher Bestandsschutz genossen haben, zukünftig an ihrem Standort nicht mehr genehmigungsfähig sein. Damit bietet sich den Kommunen nach wie vor die Chance, anhand von Steuerungskonzepten und Bebauungsplänen diejenigen Lagen, die frei von Spielhallen sein sollen, zu definieren.
- Es ist davon auszugehen, dass die neuen Normen beklagt werden, da sie (nach Meinung der Spielhallenbranche) die grundgesetzlich verankerte Gewerbefreiheit über Gebühr beschränken. Sollten die Klagen Erfolg haben, würde für einen bestimmten Zeitraum ein rechtliches Vakuum entstehen. Dieses kann von der Spielhallenbranche aber nur dann genutzt werden, wenn kommunalrechtlich (Steuerungskonzept und Bauleitplanung) keine Regelungen getroffen sind.
- Nach wie vor bleiben Spielhallen eine zulässige städtische Nutzung, sodass sich Städte und Gemeinden auch in Zukunft Gedanken darüber machen müssen, welche Standorte für die Unterbringung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet besonders geeignet sind.

- Neben den genannten Einschränkungen werden für private Wettanbieter allerdings neue Möglichkeiten eröffnet, sodass der liberalisierte Markt für Wettbüros voraussichtlich zu einer Ansiedlungsflut führen wird, wie sie nach der neuen Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingesetzt hatte. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt, wie z. B. in Großbritannien, hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann. Entsprechende Expansionsbestrebungen sind bereits erkennbar.

Mit der Verordnung zur Änderung der Glücksspiel-VO NRW vom 8. März 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2013, Nr. 8) gelten zusätzlich folgende Regelungen für Wettbüros (*die Begriffe „Wettbüro“ und „Wettvermittlungsstelle“ werden im Folgenden synonym verwendet, der Unterschied zu einer „Wettannahmestelle“ wird in Kap. 3.8 dargestellt*):

- In Wettvermittlungsstellen dürfen als Hauptgeschäft ausschließlich Sportwetten vermittelt werden. Insbesondere in einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, einer Spielbank oder einer Gaststätte, in der Geld- oder Warespielgeräte mit Gewinnmöglichkeit bereitgehalten werden, darf eine Wettvermittlungsstelle nicht betrieben werden (§ 20, Abs. 1).
- Die Wettvermittlungsstelle ist zur Kriminalitäts- und Suchtprävention so zu gestalten, dass sie gut einsehbar ist, das Anbringen von Sichtschutz ist verboten (§ 20, Abs. 3).
- Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettbüros darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet (§ 22, Abs. 1).

## 2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

In letzter Zeit verdichtet sich das Thema Spielhallen zunehmend in der kommunalpolitischen Diskussion. Eigentlich hatte das Themenfeld seit Ende der 1990er-Jahre kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes, planungsrechtliches Einschreiten gegeben. Aber inzwischen expandiert diese Nutzungsart in starkem Maße.

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden zu Beginn des Jahres 2014 bereits 9.156 Spielhallenstandorte gezählt. Das stellt ein Plus von mehr als 16 % dar (*diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen*). Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006 (*Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)*). Folgende wesentliche Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 qm pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession
- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlusts von 60 auf 80 EUR
- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde



In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 156.574 Geräte in 2014 sprunghaft angewachsen. Das ergibt eine Zunahme von fast 15 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Plus von 22,2 % alleine in den letzten Jahren von 2010 (37.649 Geldspielgeräte) bis 2014 (46.024 Geldspielgeräte) noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung erst möglich gemacht (*mit der 7. Novelle der Spielverordnung vom Dezember 2014 wurde die zulässige Anzahl der Geldspielgeräte in gastronomischen Betrieben auf zwei Geräte reduziert (es gilt eine Übergangsfrist von fünf Jahren bis November 2019)*). Der monetäre Spielerverlust, der in Deutschland im Jahr 2008 im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 4.835 Mio. EUR angestiegen (*der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2011“; erschienen 2014) vom Institut für Handelsforschung IFA/Köln beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseninhalt für ein Geldspielgerät in Spielhallen 2.039 EUR (ohne MwSt.), in gastronomischen Betrieben 781,83 EUR (ohne MwSt.); der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde*).

### 2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d. h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und

die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland bereits über 4.000 Wettbüros. Einer der großen Anbieter, tipico, betreibt nach eigenen Angaben in 2016 bereits mehr als 850 Sportwettgeschäfte in Deutschland. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt, wie z. B. Großbritannien, hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann (*in Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>)*). Entsprechende Expansionsbestrebungen sind erkennbar.

### 2.4 Generelle Konfliktlage

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

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

die durch Spielhallen und Wettbüros möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimago konsequent zu verhindern.

## 2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987, Az. 4 N 4/86: „Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt.“).

Weiterhin können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991, Az. 4 B 80/91: „Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind.“). Das ist insoweit schlüssig, als dass die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien müssen im Bauplanungsrecht unbedingt ausgeblendet bleiben.

Gegen eine allzu strenge gesamtstädtische Reglementierung von Spielhallen spricht ein wichtiger Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehen-

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

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



### 3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

#### 3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

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

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

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

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

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind grundsätzlich dem Einzelhandel zuzuordnen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn mehrere Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten sie dann, wenn mehr als zehn Kabinen vorgehalten oder insgesamt 200 qm Grundfläche überschritten werden (vgl. *Fickert/Fieseler*, 12. Aufl., § 4a BauNVO, Rn. 22.21 und Rn. 23.82; § 7 BauNVO, Rn. 7.4.).

Ansonsten sind Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte als Einzelhandelsnutzung anzusehen, und eine Reglementierung ist über den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich. Gleichmaßen ist es allerdings möglich, Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte bzw. Sexshops klar zu definieren und die Zulässigkeiten über den entsprechenden Ausschluss separat

zu steuern. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Diese Gründe müssen sich nicht ausschließlich auf Trading-down-Effekte bzw. die Verdrängung anderer Ladenlokale beziehen, vielmehr können auch Konflikte zu bestehender Wohnfunktion angeführt werden (*OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 – AZ.: 1 OVG C 26/85*).

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarets und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind (vgl. *Fickert/Fieseler*, 10. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51).

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

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

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

### 3.2 Spiel- und Automatenhallen

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

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen (*der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO '90 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen*). Durch das neue nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag und dem dort enthaltenen Verbot von Mehrfachspielhallen ist die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen fast hinfällig geworden.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen ausgedehnten Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet (*vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4*). Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen

eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis – auch mit weiteren Anfahrten – ausgerichtet sind.

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

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

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

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



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

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

### **3.3 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist**

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

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

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

### **3.4 Diskotheken, Tanzlokale**

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind meistens für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt; sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff., 11. Auflage 2008).

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

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

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

### **3.5 Swinger-Clubs**

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

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

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

### 3.6 Multiplex-Kinos

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

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

Eine städtebauliche Konfliktlage entsteht in erster Linie durch den Individualverkehr, der regelmäßig durch ein Multiplex-Kino ausgelöst wird. Das ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und es dadurch besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) zu einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr kommt.

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

### 3.7 Festhallen

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

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

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“ (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09)

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

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“ (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“, § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008)

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



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

### 3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

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

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

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

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bie-

ten“ (vgl. *Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 1. Febr. 2007, 8 S 2606/06*). Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“ (vgl. *OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 14. April 2011 8 B 10278/11*).

Dem steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008 gegenüber, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden (vgl. *Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25. August 2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06*).

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

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

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

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

### 3.9 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungsstätten zählt. Vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff., 10. Auflage 2002). Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

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

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Bordelle in Mischgebieten, dennoch sind in der Rechtsprechung auch Ausnahmen denkbar (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 09. April 2003 – 2 S 5.03; Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Untersuchung „Auswirkungen des Prostitutionsgesetzes“, Abschlussbericht 2005, Kap. II, 3.1 Baurecht, insbesondere Kap. 3.1.2.1 Rechtsprechung). Bordellartige Betriebe/Wohnungsprostitution können in einem Mischgebiet nur bei konkreten Störungen untersagt werden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 05. März 2002 – 8 S 606/02). Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe, wenn sie nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht explizit ausgeschlossen sind, in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig

sind – und zwar unabhängig von der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. In Mischgebieten sind die jeweilige Prägung (Schwerpunkt Wohnen oder Schwerpunkt Gewerbe) sowie die Art des Betriebs maßgeblich. Eine individuelle Prüfung ist erforderlich.

Als neuere Erscheinungsform von Vergnügungsstätten können sog. Flatrate-Bordelle (vgl. VG Karlsruhe, Beschluss vom 30.07.2009 – 5 K 1631/09) genannt werden. Dabei handelt es sich um ein Bordell, dessen Angebot sexueller Dienstleistungen ergänzt wird um Angebote einer „Wellness-Oase“ mit Whirlpool, Sauna, Solarium, Sex- und Sportkino, Sex-Life-Show und Angebote verschiedener Speisen und Getränke zu einem Festpreis als Eintrittsgebühr, ohne dass ein Entgelt für konkrete sexuelle Leistungen vereinbart wird.

### 3.10 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügungssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder einen Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem sportlichen überwiegt (vgl. BayObLG, Beschl. v. 24. Februar 1992 – 3 ObOWi 7/92, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.).

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



### 3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

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

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“ (vgl. *Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 2 BauNVO, Rdnr. 13*).

Die gastronomische Nutzung muss demnach zwingend im Vordergrund des Betriebs stehen. Wenn allerdings drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sowie weitere Unterhaltungen, wie z. B. Billard, Dart, Flipper, Großbildleinwand für Sportübertragungen etc. und darüber hinaus noch Wetten (i. d. R. illegale Sportwetten) angeboten werden, ist davon auszugehen, dass sich die originäre Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ in Richtung Vergnügungsstätte verschiebt. Das ist darüber hinausgehend insbesondere dann der Fall, wenn Getränke nur über Automaten bezogen werden können und/oder keine selbst zubereiteten Speisen angeboten werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die gastronomische Nutzung keinen Vorrang im Betriebskonzept einnehmen. Der Betrieb wäre dann planungsrechtlich nicht mehr nach den Zulässigkeitskriterien für Schank- und Speisewirtschaften, sondern vielmehr als Vergnügungsstätte zu genehmigen. Darüber hinaus wäre eine besondere Genehmigung nach der Gewerbeordnung erforderlich. Insgesamt ist zur Bewertung demnach das jeweils offensichtlich erkennbare Betriebskonzept in den Blick zu nehmen.

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

### 3.12 Freizeit-Center

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

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend sein – besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen positiv bewertet werden. Entsprechend soll in der Bauleitplanung kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten respektive Spielhallen formuliert werden. Vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) an welchen Standorten stadtverträglich sind (z. B. Freizeit-Center) und welche nicht (z. B. Spielhallen).

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

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach zählen Bowling-Center als selbstständige Anlagen nicht zu den Vergnü-

gungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden.

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

### **3.14 Für Wesel relevante Vergnügungsstätten**

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

Im vorliegenden Konzept beziehen sich demnach die Aussagen im Schwerpunkt auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die

aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei Antragstellung von Vergnügungsstätten eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.



## 4 Städtebauliche Auswirkungen

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

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

Demnach gilt es, sehr differenziert städtebauliche Gründe zu identifizieren, die für oder wider die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sind im Folgenden zwingende und unmittelbare Kriterien sowie ergänzende Kriterien unterschieden:

### Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen

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

### Auslösen oder Verstärken von Trading-down-Prozessen in Geschäftslagen

Es kann bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Eine Niveauabsenkung kann durch Spielhallen und Wettbüros auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon-/Internetläden hervorgerufen oder verstärkt werden. Als Folge solcher Ni-

veauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Das kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den sogenannten Trading-down-Effekt.

### Beeinträchtigung des Straßenbilds

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten i. d. R. durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

### Immissionskonflikte

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

### Trading-down-Prozesse in Gewerbegebieten

Die Profilbildung eines Gewerbegebiets beinhaltet im Wesentlichen die standortspezifische Typisierung für gleichwertige Unternehmen, die damit von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können. Mit der Ansiedlung, beispielsweise einer Spielhalle, auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann der Standort negativ geprägt werden. Hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen würden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-down-Prozesse können die Folge sein.

### Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab. Im Standortwettbewerb um Unternehmen sind die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Spielhallen oder auch Wettbüros erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind

geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

#### **Konflikte mit sensiblen Nutzungen**

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

#### **Unterbrechung von Laufwegen in zentralen Einkaufslagen**

Spielhallen für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und Wettbüros haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Laufwege über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden „tote Zonen“ in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

#### **Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge**

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

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

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

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

Für die Bestimmung der Zulässigkeit in der Bauleitplanung kann die folgende Matrix als Hilfestellung dienen. Dabei ist insbesondere zwischen dem Schutz der bestehenden (Nutzungs-) Struktur und den städtebaulichen Zielen zu differenzieren, die für den jeweiligen Bereich vorgesehen sind. Die Ziele sollten sich nicht allein auf eine allgemeine Absichtserklärung zur künftigen Entwicklung stützen, sondern müssen konzeptionell vorbereitet und durch politischen Beschluss manifestiert sein.

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



Tabelle 1: Städtebauliche Prüfmatrix

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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





## 5 Bestand von Vergnügungsstätten in Wesel

### 5.1 Vorbemerkung

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im Februar 2016 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme basiert auf Unterlagen, die die Stadt Wesel zur Verfügung gestellt hat, sowie auf einer Begehung der betreffenden Stadträume.

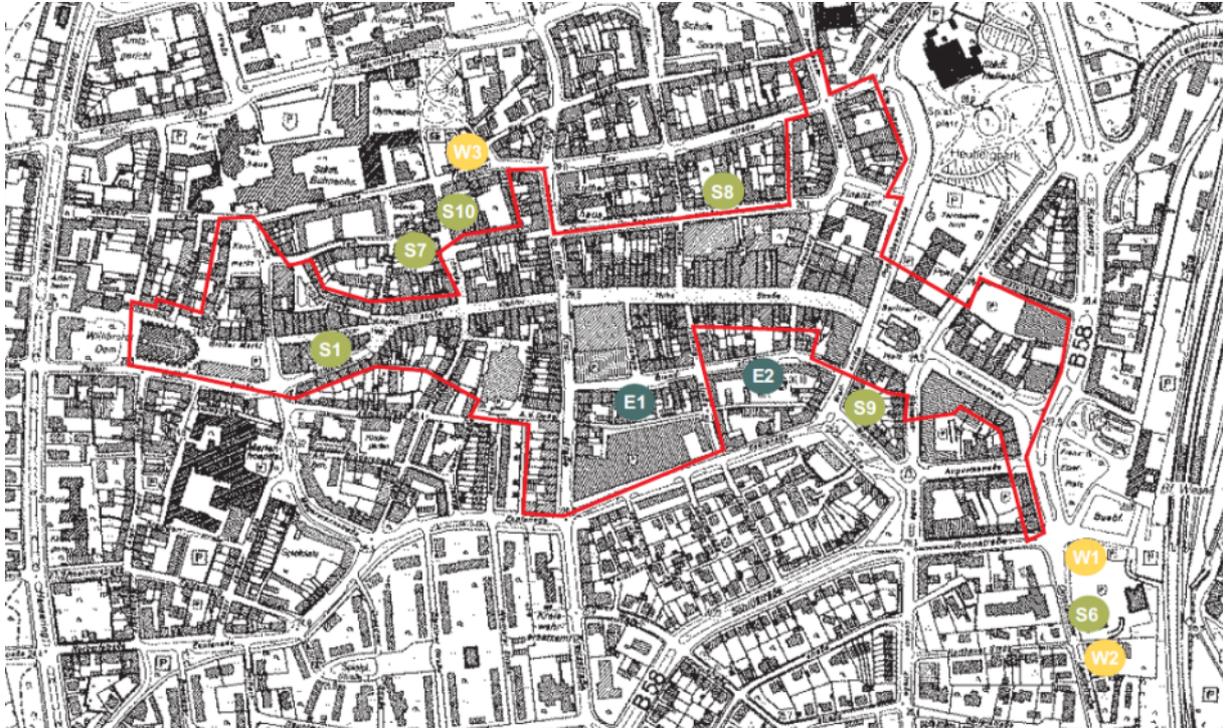
Bei dieser Bestandsaufnahme konnten als Schwerpunkt dreizehn Spielhallen und drei Wettbüros erfasst werden. Sechs Spielhallen und ein Wettbüro liegen dabei im zentralen Versorgungsbereich. Hier sind auch ein Sexkino und ein Erotikhandel zu finden. Im Gewerbegebiet Am Schornacker existiert eine Diskothek. In sämtlichen anderen Kategorien sind derzeit keine Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel vorhanden.

Tabelle 2: Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel

Kartennummer und Name der Vergnügungsstätte	Standort	Anzahl Geldspielgeräte	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Lage	Im zentralen Versorgungsbereich
S1 Happy Play – Lucky Star	Brückstraße 29 Goldstraße 10	10 7	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	ja
S2 Lucky Stars	Friedenstraße 68	10	Gewerbe, Wohnen	Gewerbegebiet	nein
S3 Casino	Rheinbabenstraße 5	24	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
S4 Admiral	Schermbecker Landstraße 77	8	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
S5 Fair Play	Hamminkelner Landstraße 37	10	Gewerbe, Einzelhandel	Feldmark	nein
S6 Play Treff	Dinslakener Landstraße 9	10	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
S7 Casino Wesel	Torfstraße 1	11	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
S8 Star	Beguinenstraße 25	6	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
S9 Fun Casino	Moltkestraße 1	4	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
S10 Playland	Schmidtstraße 10	12	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
S11 Spiel-Treff	Brüner Landstraße 19	12	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
S12 Gamble Hall	Fritz-Haber-Straße 17 – 19	36	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein
W1 Tipico	Dinslakener Landstraße 5	-	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
W2 Cherry World of Bets	Dinslakener Landstr. 11 – 13	-	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
W3 Tipico	Flesgentor 16	-	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
D1 New Empire	Am Schornacker 17	-	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein
E1 Erotic World	Brandstraße 8	-	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	ja
E2 Sexyland	Brandstraße 24	-	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung	Innenstadt	nein
E3 Erotikmarkt	Schermbecker Landstraße 73	-	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
F1 Ezidisches Kulturzentrum Wesel e.V.	Ackerstraße 242	-	Wohnen	Feldmark	nein

Quelle: Unterlagen der Stadt Wesel, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Februar 2016

Abbildung 1: Übersicht über Vergnügungsstätten in der Weseler Innenstadt



Legende: siehe Inhalt Tabelle 2, rote Line: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Unterlagen der Stadt Wesel, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Februar 2016

Abbildung 2: Übersicht über eine Vergnügungsstätte an der Rheinbabenstraße



Legende: siehe Inhalt Tabelle 2

Quelle: Unterlagen der Stadt Wesel, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Februar 2016



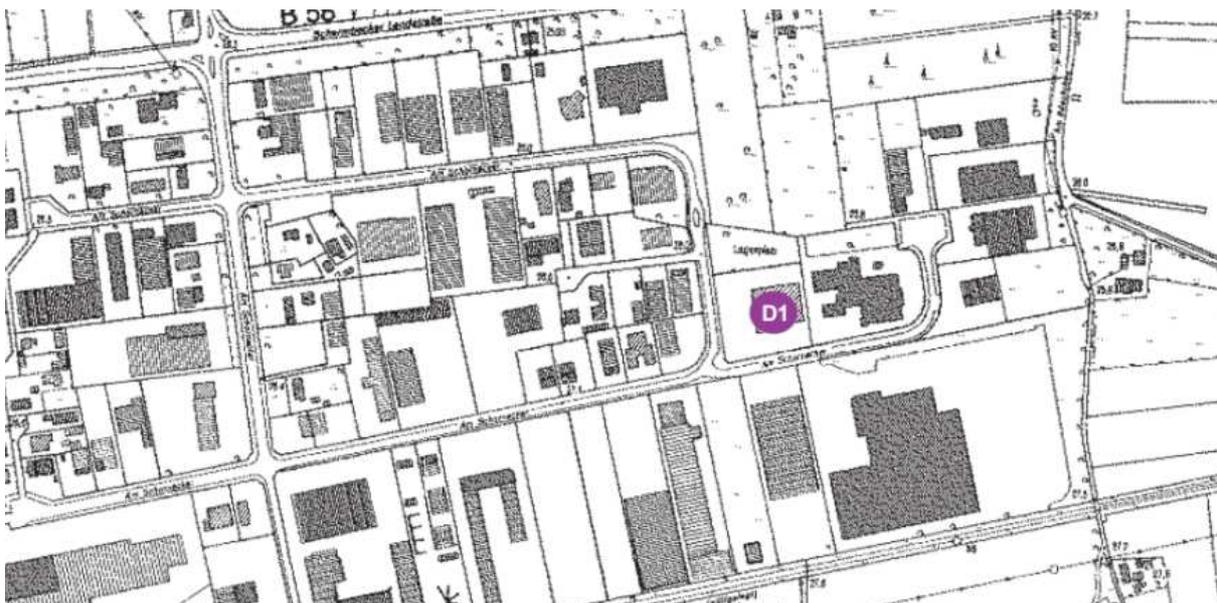
Abbildung 3: Übersicht über Vergnügungsstätten im östlichen Bereich von Wesel



Legende: siehe Inhalt Tabelle 2

Quelle: Unterlagen der Stadt Wesel, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Februar 2016

Abbildung 4: Übersicht über eine Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Am Schornacker



Legende: siehe Inhalt Tabelle 2

Quelle: Unterlagen der Stadt Wesel, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Februar 2016

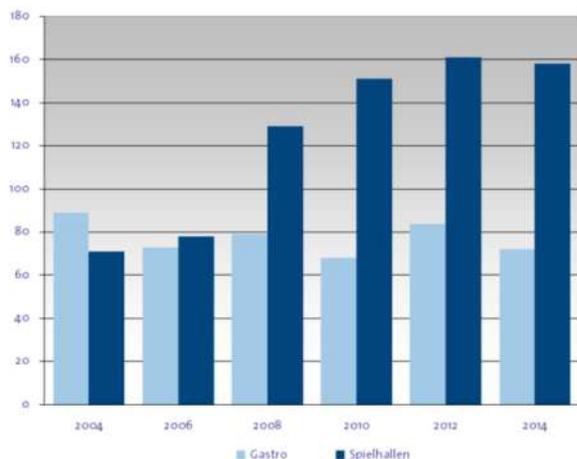
## 5.2 Spielhallen

Die Zahlen der Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW liegen bezogen auf die Anzahl der Spielhallen über, bezogen auf die Anzahl der installierten Geldspielgeräte leicht unter dem tatsächlichen Bestand der Stadt Wesel, aber um im weiteren Verlauf eine Vergleichbarkeit der Kommunen zu ermöglichen, werden im Folgenden diese Zahlen als Basis für die weiteren Berechnungen genutzt.

## 5.3 Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich

Nach Angaben der Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW existieren im Stadtgebiet von Wesel im Jahr 2014 fünfzehn Spielhallen mit 25 Konzessionen, die insgesamt 158 Geldspielgeräte anbieten. In den gastronomischen Betrieben der Stadt Wesel sind weitere 72 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit installiert. Das bedeutet, dass im Stadtgebiet von Wesel insgesamt 230 Geldspielgeräte betrieben werden.

Abbildung 5: Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Wesel 2004 – 2014

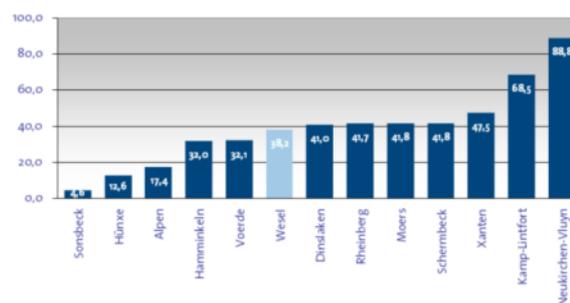


Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den letzten Jahren hat sich in Wesel die Anzahl der Spielhallenstandorte langsam, aber kontinuierlich bis auf 15 Standorte erhöht. Die Zahl der Konzessionen ist bis zum Jahr 2012 im gleichen Rhythmus gestiegen, aber zwischen 2012 und 2014 eröffneten drei neue Spielhallen mit zusätzlichen zehn Konzessionen. Die Anzahl der in den Spielhallen

installierten Geräte ist ebenfalls deutlich gestiegen: Diese Steigerung liegt von 2004 bis 2014 bei einem Plus von über 120 % (2004: 71 Geräte; 2014: 158 Geräte). Gleichzeitig ist bis zum Jahr 2014 ein Rückgang der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen. Dies ist auf die stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch das Gaststättensterben der sogenannten Eckkneipen zurückzuführen. Nach dem Jahr 2012 mit den strengeren Auflagen des Glücksspielstaatsvertrags drängen die Automatenhersteller wieder verstärkt in die Gastronomie, womit sich der Anstieg im Jahr 2012 erklären lässt.

Abbildung 6: Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Kreis Wesel 2014



Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

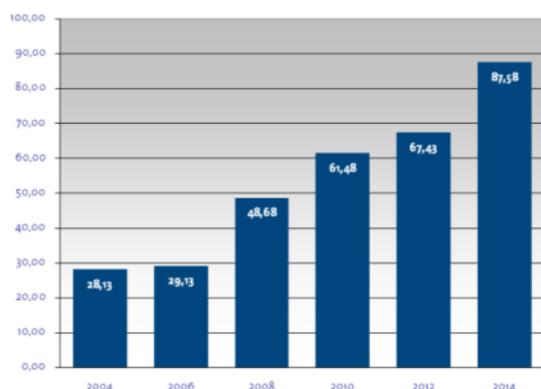
Um auch Gemeinden unterschiedlicher Größe miteinander vergleichen zu können, wird die Kennzahl der Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner berechnet. Im Kreisvergleich liegt die Stadt mit 38,2 Geldspielgeräten in der unteren Hälfte auf einem mittleren Platz, aber über dem Kreisdurchschnitt, der bei 35,4 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner liegt. Der nordrhein-westfälische Vergleichswert liegt im Jahr 2014 bei 35,6 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner, also leicht über dem Kreiswert von 35,4 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner.

Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte ermöglichen deutliche Steigerungen bei den sogenannten Spieleraufwendungen, das ist jene Summe, die Menschen an Automaten in Gaststätten oder Spielhallen verlieren. Diese Spieleraufwendungen, die mit dem Kaszininhalt der Geldspielgeräte gleichzusetzen sind,



stiegen im Jahr 2014 in der Stadt Wesel auf 5,28 Mio. EUR. Diese Aufwendungen der Spieler sind in Wesel seit 2004 kontinuierlich gestiegen und haben sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Das bedeutet, dass im Jahr 2014 jeder Einwohner von Wesel durchschnittlich 87,58 EUR an Geldspielgeräten verloren hat.

Abbildung 7: Jährliche Spielerverluste in EUR je Einwohner der Stadt Wesel 2004 – 2014



Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung. Jansen GmbH

#### 5.4 Wettbüros

Bei der Bestandsaufnahme im Februar 2016 wurden in der Stadt Wesel drei Wettbüros erfasst. Zwei dieser Wettbüros liegen an der Dinslakener Landstraße in räumlicher Nähe zueinander und in Nachbarschaft zu einer Spielhalle (W1, Dinslakener Landstraße 5 und W 2, Dinslakener Landstraße 11 – 13). Ein weiteres Wettbüro (W3) befindet sich zentrumsnah am Flesgentor.

#### 5.5 Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

In Wesel gibt es drei Fachhandlungen mit Erotikartikeln, wovon zwei auch Videos vorführen bzw. über Kino- und Videokabinen verfügen. Diese beiden Einrichtungen liegen in Nachbarschaft zueinander an der Brandstraße in der Innenstadt. Ein dritter Erotikmarkt liegt an der Schermbecker Landstraße direkt neben einer weiteren Vergnügungsstätte, einer Spielhalle (S4).

#### 5.6 Diskotheken

Eine Diskothek im Gewerbegebiet Am Schornacker wurde bei der Bestandsaufnahme erfasst (D1). Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet wird aktuell kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen.

#### 5.7 Festhalle

Der Verein Ezidisches Kulturzentrum Wesel e. V. betreibt an der Ackerstraße im Stadtteil Feldmark eine Festhalle. Der Verein organisiert religiöse Feierlichkeiten und fördert die Kultur der Eziden.

#### 5.8 Kurzes Resümee zur Bestandssituation

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel weniger in Sexkinos oder Diskotheken zu sehen sind. Der größte Regelungsbedarf bezieht sich auf die Spielhallen und Wettbüros.

Neben ordnungsbehördlichen Maßnahmen gilt es demnach, für Spielhallen/Wettbüros auch Zulässigkeitsbereiche und Handlungsleitlinien zu definieren. Die Strategie muss in einer „Kanalisierung“ des Spiel- und Wettbetriebs liegen. In der Auswahl der Standorte ist darauf zu achten, dass mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten.





## 6 Spielhallen und Wettvermittlungsstellen mit den gesetzlich festgelegten Abstandsradien

### 6.1 Vorbemerkung

Der nordrhein-westfälische Gesetzgeber hat einen Mindestabstand von 350 m Luftlinie zwischen Spielhallen und von 200 m Luftlinie zwischen Wettbüros festgelegt. Zusätzlich werden in § 16 Abs. 3 Satz 2 AG GlüStV NRW weitergehende Anforderungen getroffen und zwar, dass Spielhallen „nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden“ sollen, wobei regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie eingehalten werden soll. Ähnliches gilt gem. GlücksspielVO NRW § 22 Abs. 1 für Wettbüros, die einen Mindestabstand von 200 m Luftlinie zu öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einhalten sollen.

Der Gesetzgeber lässt offen, welche Einrichtungen konkret zu den „Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe“ zu rechnen sind, ob also Kindergärten inbegriffen sein sollen. Auch die Rechtsprechung trifft verschiedene Aussagen: Das Verwaltungsgericht Köln geht davon aus, dass von § 16 Abs. 3 Satz 2 AG GlüStV NRW neben Schulen auch Kindergärten einzubeziehen sind (vgl. *VG Köln, Urteil vom 29.01.2014 – 23 K 2890/13*). Das Verwaltungsgericht Arnsberg dagegen äußert Zweifel daran, dass ein Kindergarten und sogar auch eine Grundschule eine schutzbedürftige Einrichtung im Hinblick auf den Abstandsradius von Wettvermittlungsstellen darstellen (vgl. *VG Arnsberg, Beschluss vom 21.10.2013 – 1 L 395/13*). Um bei der aktuell bestehenden Rechtsunsicherheit auf der sicheren Seite zu sein, basiert die weitere Prüfung auf der Berücksichtigung von Kindergärten.

Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls

von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abweichen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV). Für Wettbüros existiert eine solche Regelung nicht.

Im Folgenden werden zunächst die erforderlichen Abstandsradien zwischen Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen untereinander dargestellt. In einem weiteren Schritt werden dann die erforderlichen „Schutzbereiche“ rund um Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit dargestellt, sodass sich nach der derzeit gültigen Rechtslage Ausschlussbereiche für die Ansiedlung von Spielhallen sowie Wettvermittlungsstellen in der Stadt Wesel ergeben.

### 6.2 Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen

Im nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) ist ein Mindestabstand von 350 m zwischen Spielhallen festgelegt und ein Mindestabstand von 200 m zwischen Wettvermittlungsstellen (GlücksspielVO NRW).

Im Innenstadtbereich von Wesel liegen die Spielhallen S1, S7 und S10 in räumlicher Nähe zueinander und unterschreiten den vorgesehenen Mindestabstand von 350 m. Das Gleiche gilt für die Spielhallen S8 und S9. Alle anderen Spielhallen halten die gesetzlich geregelten 350 m Luftlinie Abstand zur nächsten Spielhalle ein. Das bedeutet, dass diese Spielhallen nach dem Auslaufen der Übergangsfristen Ende November 2017 grundsätzlich an diesen Standorten nicht mehr genehmigungsfähig sind.

In Wesel gibt es derzeit drei Wettbüros, von denen zwei (W1, W2) den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 200 m Luftlinie nicht einhalten.

Abbildung 8: Abstandsradien zwischen Spielhallen und zwischen Wettbüros in der Weseler Innenstadt



Legende: blauer Ring: 200 m Luftlinie zwischen Wettbüros; grüner Ring: 350 m Luftlinie zwischen Spielhallen  
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 6.3 Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

Nicht nur Abstandsradien zwischen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen untereinander wurden in dem nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) festgelegt, sondern auch die Mindestabstände, die diese Vergnügungsstätten zu Schulen sowie zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einhalten sollen: Spielhallen sollen einen Mindestabstand von 350 m (Abb. 9 bis 13: grüne Ringe), Wettvermittlungsstellen von 200 m (Abb. 9 bis 13: blaue Ringe) einhalten. Diese Mindestabstandsregelungen gelten für alle Spielhallen, die nach dem Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrags im Dezember 2012 eröffnet wurden. Für bereits bestehende Spielhallen wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren vereinbart.

In den Abbildungen 9 bis 13 wird deutlich, dass ein großer Teil des Stadtgebiets von Wesel von Abstandsradien überlagert und somit zum Ausschlussgebiet für Spielhallen und Wettbüros wird (nach der Ausnahmeregelung gem. § 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV darf die für die Erlaubnis zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abweichen).

Acht der zwölf Spielhallen und eines der drei Wettbüros, die ihren Standort in der Stadt Wesel haben, liegen innerhalb der vom Gesetzgeber vorgesehenen Abstandsradien um öffentliche Schulen oder um andere öffentliche Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe. Das bedeutet, dass die Spielhallen nach Auslaufen der Übergangsfristen an diesen Standorten grundsätzlich nicht mehr genehmi-



gungsfähig sind. Gegen eine allzu strenge Reglementierung von Spielhallen und Wettbüros spricht, dass es sinnvoll ist, den Betrieben in den zentralen Einkaufslagen Ausweichstandorte anzubieten. Dies kann nur über die Zulässigkeit von Spielhallen bzw. Wettbüros an stadtverträglichen Standorten gelingen.





Abbildung 9: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Innenstadt und Hafengebiet Wesel



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Legende s. Anlage 1

Abbildung 10: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstrahlungsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Feldmark



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Legende s. Anlage 1



Abbildung 11: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Fustenberg, Obrighoven und Wittenberg



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Legende s. Anlage 1

Abbildung 12: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Obrighoven



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Legende s. Anlage 1



## 7 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

### 7.1 Instrumente

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

- Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- Einfacher B-Plan zur Änderung
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättensatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass „besondere städtebauliche Gründe“ sie rechtfertigen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen (vgl. *VG Stuttgart, Urteil vom 16. März 2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16. Dezember 1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02. Nov. 2006 – 8 S 18981/05 zu der Vergnügungsstättensatzung der Stadt Stuttgart für das innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen*). Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten.
- Einfacher B-Plan für § 34-Gebiete

- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB-Gebiete auf Basis des § 30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB. Das bedeutet, dass durch das vorliegende Steuerungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (...)“ (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB).

Mit der Städtebaurechts-Novelle 2013 wurde das Baugesetzbuch zum 20. September 2013 um den § 9 Abs. 2b erweitert, der es Gemeinden ermöglicht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen (*Deutsches Architektenblatt, 08/2013*). Danach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Gesetz selbst listet dann die Gründe auf, die ein solches Vorgehen rechtfertigen sollen: eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten (vgl. § 9 Abs. 2b BauGB).

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

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Festsetzungen möglich:

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

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

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist (*Urteil vom 4. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)*).

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben (*OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 – AZ.: 1 OVG C 26/85*). Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

## 7.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

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



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

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

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

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

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

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

Für die Nutzungsarten

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

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; das bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen (vgl. *Ministerialblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988*).

### 7.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO – ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO – allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 24. Februar 2000, 4 C 23.98* ; *BayVGH, Beschluss vom 13. Februar 1996, 14 CS 95.3591*).

Tabelle 3: Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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

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

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

Die Neuregelungen der BauNVO 90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum

Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind (*andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Mai 1979 – V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen*). Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht, mit sich bringt.“ (*Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)*)

### 7.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

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

- Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach § 34 Abs. 2 BauGB, d. h. die BauNVO ist hinsichtlich



der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) unmittelbar anzuwenden. Das bedeutet, dass solche Gebiete so zu behandeln sind, als ob ein Baugebiet der BauNVO förmlich festgesetzt wäre.

- Bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich geprägt ist und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt (*BVerwG Urteil 15. Dezember 1994 – 4 C 13.93 – Baurecht 3/1995, S. 361*).





## 8 Zulässigkeiten in Wesel

### 8.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

### 8.2 Allgemeine Zulässigkeit

Bei der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass damit die grundsätzliche Möglichkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bestehen wird. Eine planerische Reglementierung kann bei dieser Zulässigkeit nur noch dann vorgenommen werden, wenn erkennbar ist, dass bei einem bereits vorliegenden hohen Bestand an Vergnügungsstätten die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten dazu führte, dass die ursprüngliche Baugebietskategorie (z. B. Kerngebiet oder Gewerbegebiet) nicht mehr gegeben wäre und der Bereich eher als Vergnügungsviertel zu werten wäre. Die Messlatte einer derartigen Reglementierung nach § 15 BauNVO liegt demnach relativ hoch. Nachdem aber das „Umkippen“ eines Stadtquartiers oder eines Gewerbegebiets sich sehr zügig und konsequent vollziehen kann, wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel im gesamten Stadtgebiet nicht empfohlen.

### 8.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

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

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

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d. h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Inso-

weit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

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

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

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn keine Anzeichen für einen städtebaulichen Abwärtstrend („Trading-down-Prozess“) gegeben sind. Insbesondere gehört hierzu das Vorhandensein bestimmter Nutzungen (z. B. Imbissbetrieb, Ein-Euro-Shop, Internet-Café, Sexshops, weitere Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie Wettbüros), die sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhaben befinden und erwarten lassen, dass über die weitere Häufung von Angeboten an entsprechenden Nutzungen minderer Qualität der Bereich weiterhin negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es kann sich aber auch um andere Anzeichen wie etwa Leerstände o. Ä. handeln. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird, vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation, zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen

über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird.

- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Sie sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

Eine genaue und individuelle Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten (vgl. *Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978*).

Im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit muss nicht die Genehmigungsbehörde, sondern vielmehr der Antragsteller glaubhaft vermitteln, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört. Auch in funktioneller Hinsicht kann die Vergnügungsstätte Struktur und Angebot des Gebiets ergänzen und beeinträchtigt hierdurch die städtebaulichen Ziele nicht. Kriterien, die anzusetzen sind, beziehen sich auf die Punkte, wie sie in Kap. 4 und der städtebaulichen Prüfmatrix bereits dargelegt wurden. Der Antragsteller muss für seine ausnahmsweise Zulässigkeit glaubhaft darlegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Abschließend relevant ist allerdings die konkrete Situation vor Ort und – darauf aufbauend – die möglichst objektive Einschätzung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß Kap. 4.



#### **8.4 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

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

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

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

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

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

#### **8.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog**

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

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten





## 9 Untersuchung des Stadtgebiets

### 9.1 Vorbemerkung

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

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

### 9.2 Stadtverträglichkeit

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

### 9.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

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

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

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

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

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

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

### 9.4 Standortprofile

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

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Bei den attraktiven Standorten auf Gewerbeflächen handelt es sich

zwar planungsrechtlich um Gewerbegebiete, die aber faktisch aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Mischnutzung, Grundstücksgrößen, -preise, ungünstige Autobahnanbindung, Immissionsschutzprobleme mit der angrenzenden Wohnnutzung etc.) für Verarbeitendes Gewerbe nicht mehr zur Verfügung stehen oder unattraktiv sind. Man spricht von „gekippten“ Gewerbegebieten, da sich aufgrund des veralteten Planungsrechts häufig großflächige Einzelhandelsbetriebe, meist Verbrauchermärkte und Discounter wie auch Schnellrestaurants und andere typische, verkehrsorientierte Betriebsarten angesiedelt haben. Durch die Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gehen bei diesem Flächentyp in der Regel keine zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeigneten Flächen verloren.

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

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

## 9.5 Suchräume

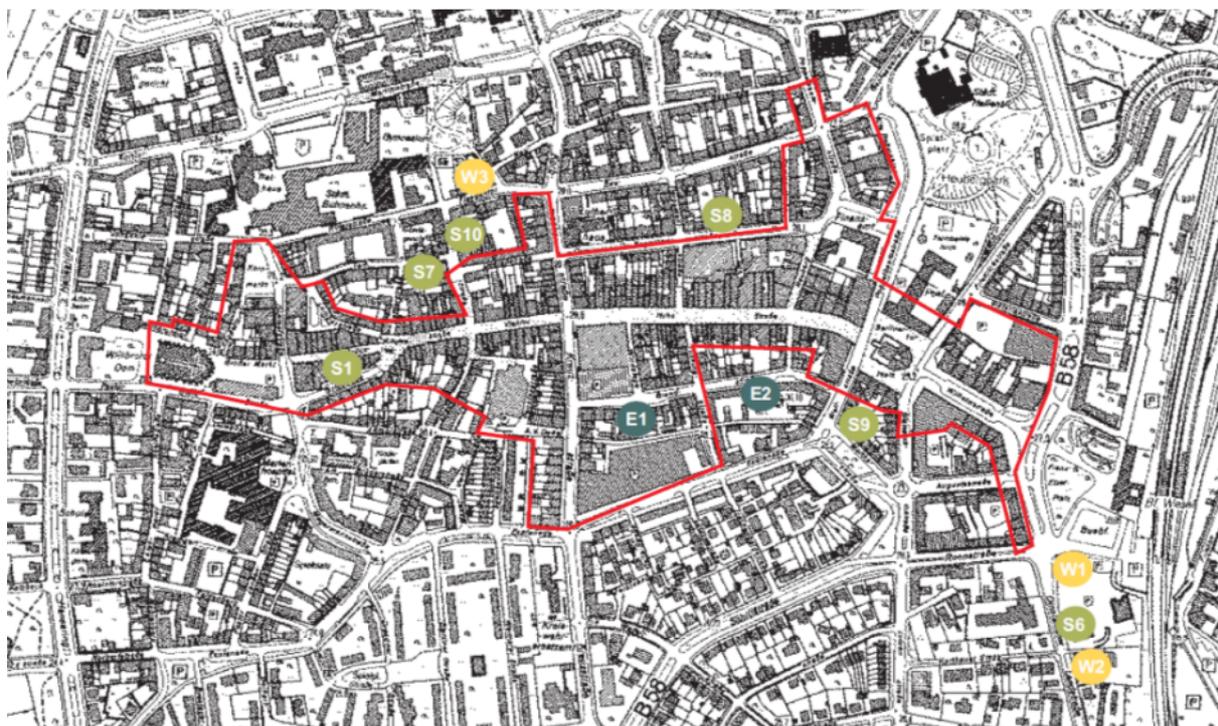
Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet neun Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Demnach ist in folgenden neun Bereichen mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Vergnügungsstätten, spielhallenähnlichen Betrieben oder Wettbüros zu rechnen:

- Stadtmitte von Wesel
- Schermbecker Landstraße
- Hamminkelner Landstraße
- Dinslakener Landstraße
- Hagerstownstraße
- Rudolf-Diesel-Straße
- Gewerbegebiet Am Schornacker
- Gewerbegebiet Brüner Landstraße/  
Emmericher Straße
- Gewerbegebiet am Hafen
- Gewerbegebiet Oberemmelsum
- Gewerbegebiet Büderich

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

## 10 Stadtmittte von Wesel

Abbildung 13: Suchraum Innenstadt (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 10.1 Lage und Profil

Die Stadt Wesel mit ca. 60.241 Einwohner (Stand 2014) weist eine relativ geschlossene Siedlungsstruktur auf. Die Stadt verfügt über einen klassischen Kern mit einer zentralen Achse (Hohe Straße), die als Fußgängerzone den zentralen Einzelstandort bildet (vgl. *Planquadrat Dortmund, Wesel 2012*). Die Hohe Straße verläuft zwischen Willibrodi-Dom und dem Berliner Tor.

Die innerstädtische Haupteinkaufseinlage bildet der vorwiegend als Fußgängerzone ausgewiesene Bereich in den Straßen Hohe Straße, Brückstraße, Schmidtstraße, Pergamentstraße, Heuberg und Penningstraße. Die Magnetbetriebe in der Innenstadt sind das Warenhaus Galeria Kaufhof, C&A sowie Saturn.

Im zentralen Versorgungsbereich von Wesel liegen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2016 eine Spielhalle und ein Erotikshop mit Kino. In

an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Straßenabschnitten liegen weitere vier Spielhallen, ein Wettbüro und ein Erotikmarkt. Das Bahnhofsumfeld an der Dinslakener Straße wird in einem separaten Kapitel beschrieben und städtebaulich bewertet (s. Kap. 11).

Keine der Spielhallen im Innenstadtbereich hält den vom Gesetzgeber festgelegten Mindestabstand von 350 m untereinander ein (vgl. Abb. 8); alle liegen im 350 m-Radius zu öffentlichen Schulen und anderen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe (vg. Abb. 9). Das Wettbüro hält den aktuell festgelegten 200 m-Mindestabstand (Luftlinie) zu Schulen und anderen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ebenfalls nicht ein (vg. Abb. 9).

Abbildung 14: Spielhalle in der Brückstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

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

## 10.3 Städtebauliche Bewertung

Die Stadt Wesel ist bestrebt, die Stadtmitte und damit den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, insbesondere in den Lauflagen, vorhanden ist. Heute befinden sich die Vergnügungstätten schwerpunktmäßig in der Stadtmitte von Wesel. In dieser zentralen Einkaufslage sollen aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungstätten zugelassen werden.

Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Trading-down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich des Stadtzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen in der Stadtmitte von Wesel durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den kleineren Einzelhandel und können so den Qualitätsverlust einer Einkaufsstraße hervorrufen. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungstätten im zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglicht werden.

Vergnügungstätten, die durchaus zum Nutzungsmix einer Stadt in Größe von Wesel gehören, sollten jedoch nicht komplett aus dem Innenstadtbereich ausgeschlossen werden, da eine grundlegende Abkehr von diesen freizeitorientierter Nutzungsformen nicht zu erwarten ist. Es geht vielmehr um eine stadtverträgliche Gestaltung der Ansiedlung von Vergnügungstätten. Für einen abgegrenzten Bereich an der Augustastraße, die den Kaiserring mit der Bismarckstraße verbindet, kann die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten eine Option sein. Die Augustastraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, aber dennoch zentral. Einzelhandel ist hier praktisch nicht vorhanden, sodass nicht von negativen Auswirkungen durch die mögliche Ansiedlung von Vergnügungstätten ausgegangen werden kann. Auf Grundlage der aktuellen Bestandssituation und der gültigen Rechtslage können zum jetzigen Zeitpunkt an der Augustastraße bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit in diesem Bereich keine weiteren Spielhallen bzw. Wettbüros zugelassen werden.

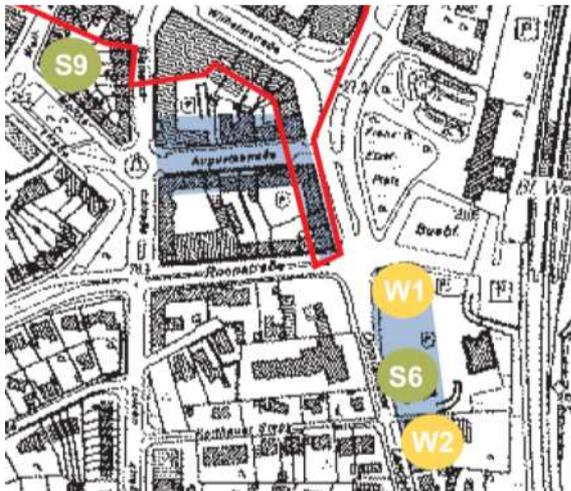
## 10.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für den Innenstadtbereich und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wesel folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungstätten und Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen:

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

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die durchaus zum Bild einer Stadt in der Größe von Wesel zählen, kann für einen abgegrenzten Bereich an der Augustastraße ermöglicht werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass an diesem Standort negative städtebaulichen Auswirkungen durch Vergnügungsstätten verursacht werden.

Abbildung 15: Zulässigkeitsbereich für kerngebiets-typische Vergnügungsstätten an der Augustastraße

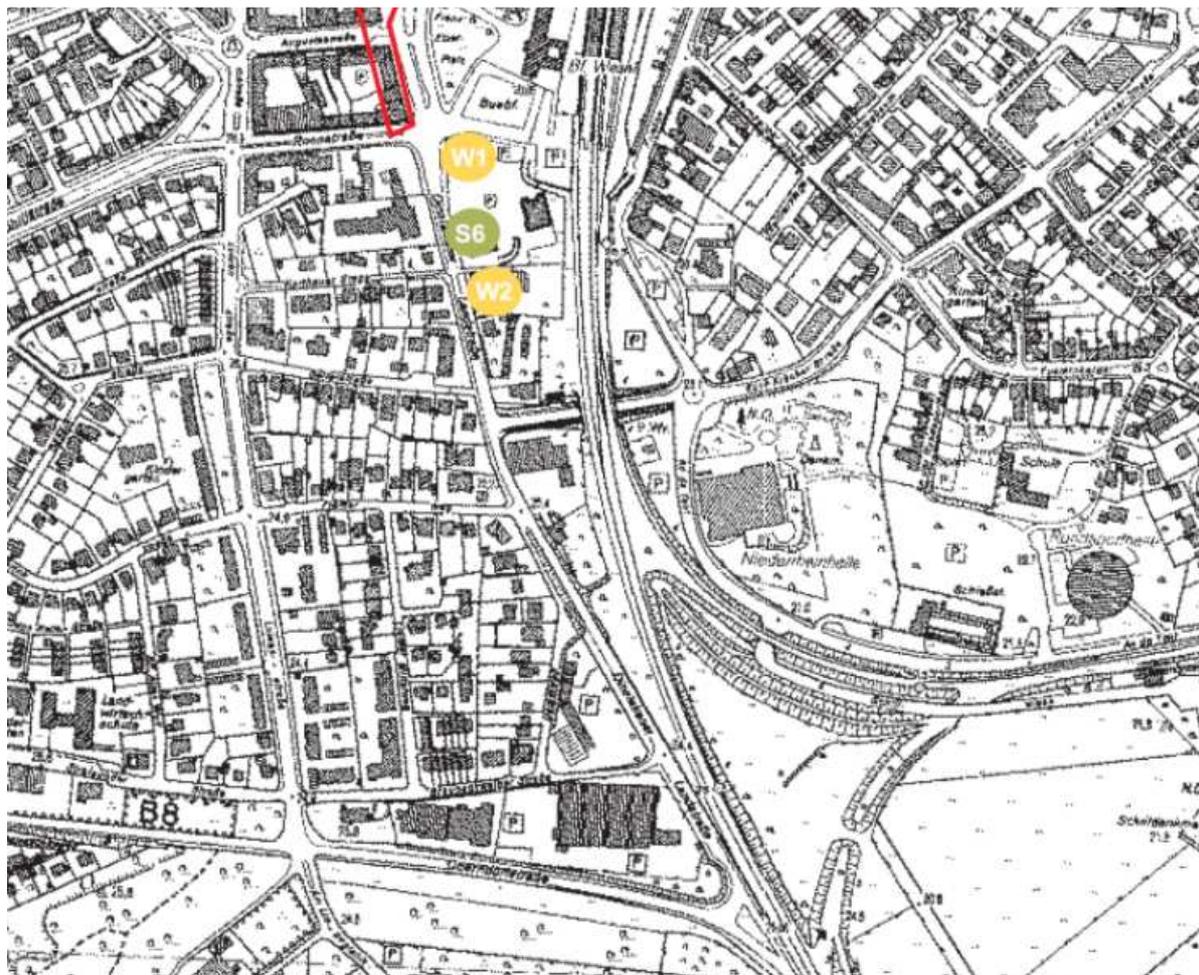


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 11 Dinslakener Landstraße

Abbildung 16: Dinslakener Landstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 11.1 Lage und Profil

Die Dinslakener Landstraße schließt innenstadtnah an die B 58 an und führt in südlicher Richtung bis zur B 8. Im Innenstadtbereich grenzt die Dinslakener Straße an den Franz-Etzel-Platz und damit an Bahnhof und Busbahnhof. Dieser stark befahrene Kreuzungsbereich zum Franz-Etzel-Platz wird durch drei Hochhäuser und eine große Tankstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt. In den Erdgeschosslagen dieser Hochhausbauten sind Ladenlokale zu finden, die von zwei Wettbüros und einer Spielhalle genutzt werden. Ferner gibt es ein kleines Bekleidungsgeschäft und mehrere Imbissbetriebe. In südlicher Richtung der Dinslakener Land-

straße überwiegt auf der westliche Straßenseite Wohnbebauung, während auf der östlichen und damit den Bahngleisen zugewandten Seite einige Gewerbebetriebe zu finden sind (z. B. M.A.N. Nutzfahrzeuge).

Die beiden erwähnten Wettbüros unterschreiten den vom Gesetzgeber vorgesehenen Mindestabstand von 200 m zwischen Wettbüros (vgl. Abb. 8). Alle drei Vergnügungsstätten liegen außerhalb der 200- bzw. 350 m-Radien um Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe (vgl. Abb. 9).

## 11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Innenstadtnahe Lagen und dazu in der Nähe eines Bahnhofs und Busbahnhofs sind durch das hohe Passantenaufkommen für die Betreiber von Vergnügungsstätten von großem Interesse. Das gilt insbesondere für den Straßenabschnitt der Dinslakener Landstraße zwischen dem Franz-Etzel-Platz und der Kurt-Kracker-Straße. Ferner sind auch gesuchte Standortnachbarn wie eine Tankstelle und Schnellrestaurants – McDonald's betreibt eine Filiale im Bahnhofsgebäude – in diesem Bereich vorhanden. Der aktuelle Besatz von Vergnügungsstätten unterstreicht die Bedeutung dieses Standortbereichs für die Betreiber.

Abbildung 17: Wettbüro an der Dinslakener Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 11.3 Städtebauliche Bewertung

Die aktuell vorhandenen Vergnügungsstätten an der Dinslakener Landstraße scheinen keine Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ausgelöst zu haben. Da die bisher durch Vergnügungsstätten belegten Geschäftsräume auf der dem Bahnhof und dem Busbahnhof abgewandten Seite liegen, kommt es bislang nicht zu einer Beeinträchtigung des Straßenbilds an dieser sensiblen Stelle. Auch sind keine Trading-down-Prozesse in diesem

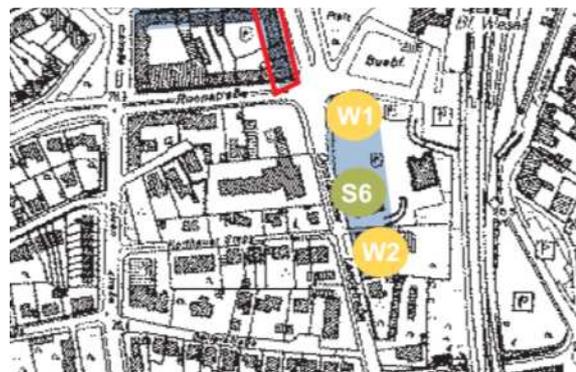
Bereich der Dinslakener Landstraße zu bemerken. Aus diesen Gründen können Vergnügungsstätten in diesem abgegrenzten Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

Für alle andere Bereiche der Dinslakener Straße sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da dort die Wohnnutzung überwiegt und Vergnügungsstätten nicht in das vorhandene Nutzungsgefüge passen bzw. Immissionskonflikte hervorrufen.

## 11.4 Zusammenfassende Bewertung

Für einen abgegrenzten Bereich an der Dinslakener Landstraße, an dem sich heute bereits Vergnügungsstätten befinden, können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

Abbildung 18: Zulässigkeitsbereich für kerngebiets-typische Vergnügungsstätten an der Dinslakener Landstraße



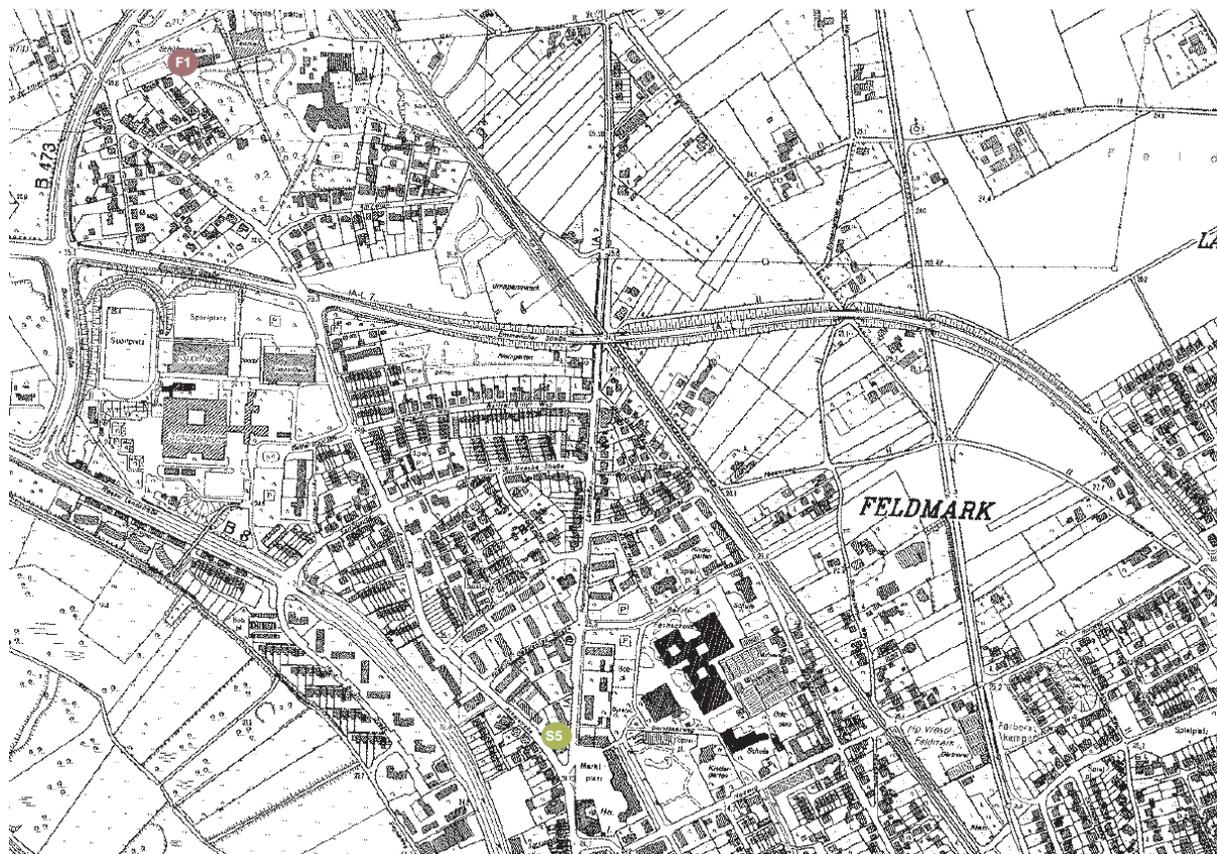
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für alle andere Bereiche der Dinslakener Landstraße sollten Vergnügungsstätten aus den folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

## 12 Hamminkeler Landstraße

Abbildung 19: Hamminkeler Landstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 12.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Feldmark ist mit ca. 10.500 Einwohnern nach der Innenstadt der größte Ortsteil der Stadt Wesel. Er liegt nördlich der Innenstadt und weist angesichts seiner Größe, seiner Lage sowie der Entfernung zur Innenstadt eine sehr eigenständige Nahversorgung auf (*Einzelhandel in Wesel, Planquadrat Dortmund, 2012*). Die Hamminkeler Landstraße führt von und zu der Bundesstraße B 8 durch den Stadtteil Feldmark.

An der Hamminkeler Landstraße gegenüber dem Marktplatz liegt eine Spielhalle in einem Wohn- und Geschäftshaus im Nahversorgungsbereich von Feldmark. Direkter Standortnachbar der Spielhalle ist eine Bankfiliale. Die Spielhalle liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung der Hamminkeler Landstraße mit der Ackerstraße. Die Spielhalle liegt innerhalb des

350 m-Radius einer öffentlichen Schule und einer Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe (vg. Abb. 10).

Den Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums bildet ein Rewe-Markt, in dessen Nachbarschaft eine Bäckerei und ein Blumenhandel liegen. Am Marktplatz hat auch ein Ärztehaus mit im Erdgeschoss integriertem Sanitätshaus seinen Standort. Kleinere Geschäftslokale werden beispielsweise von einem Eiscafé oder einem russischen Supermarkt genutzt.

Abbildung 20: Spielhalle an der Hamminkelner Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros. Auch Standorte an stark frequentierten Straßen werden nachgefragt. Für die aktuell zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen insbesondere in der Ortsmitte von Feldmark gute Standortvoraussetzungen vor.

### 12.3 Städtebauliche Bewertung

Die wichtigen Handelsbereiche im Stadtteil Feldmark sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Trading-down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich eines Stadtteilzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. In den Bereichen außerhalb der Ortsmitte überwiegt die Wohnbebauung, sodass hier bei einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit Immissionskonflikten zu rechnen ist. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtteil Feldmark nicht ermöglicht werden.

### 12.4 Zusammenfassende Bewertung

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

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

## 13 Gewerbegebiet Schepersfeld (nördlich)/Hagerstownstraße

Abbildung 21: Gewerbegebiet Schepersfeld (nördlich)/Hagerstownstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 13.1 Lage und Profil

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets Schepersfeld wird östlich durch die Hagerstownstraße und westlich durch den Schepersweg begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Straße Am Schepersfeld.

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets wird durch produzierende Betriebe wie beispielsweise Star Kunststoffe geprägt. Im Bereich der Straße Am Schepersfeld liegen beispielsweise eine Autohandlung, ein Fitnessstudio und eine Tanzschule, aber auch die BZB – Bildungszentren des Baugewerbes e. V.

An der Fritz-Haber-Straße hat eine Spielhalle in einem umgenutzten Bürogebäude ihren Standort. Diese Spielhalle ist mit drei Konzessionen und 36 installierten Geldspielgeräten die größte Spielhalle in Wesel. In dieser Umgebung wirkt die Spielhalle

wie ein Fremdkörper und kann durch die Umnutzung von früher gewerblich genutztem Raum bodenrechtliche Spannungen auslösen.

Abbildung 22: Spielhalle an der Fritz-Haber-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Spielhalle liegt innerhalb des 350 m-Radius um eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe, die ihren Standort in dem benachbarten Wohngebiet hat (vgl. Abb. 11).

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge.

### **13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht**

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets Schepersfeld bietet aufgrund der guten Pkw-orientierten Erreichbarkeit und der direkten Anbindung über Hagerstownstraße und den Schepersweg grundsätzlich gute Voraussetzungen. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete direkt an das Gewerbegebiet und auch die Innenstadt von Wesel ist weniger als 2 km Luftlinie entfernt, was weiter für diesen Standort spricht. Die typischen Nachbarnutzungen im Standortumfeld (Einzelhandel, Tankstelle, Schnellrestaurant) sind allerdings nur vereinzelt vorhanden, sodass hier nicht von Laufkundschaft ausgegangen werden kann.

### **13.3 Städtebauliche Bewertung**

Dieser Bereich des Gewerbegebiets Schepersfeld sollte ausschließlich Gewerbebetrieben vorbehalten sein, um zu verhindern, dass durch Vergnügungstätten bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden. Diese bodenrechtlichen Spannungen können entstehen, da die Rendite der Vergnügungstätten normalerweise über der des dort ansässigen, häufig flächenintensiven Gewerbes liegt.

### **13.4 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend kommen für diesen Suchraum die folgenden städtebaulichen Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen:

## 14 Gewerbegebiet Schepersfeld (südlich)/Schermbeker Landstraße

Abbildung 23: Gewerbegebiet Schepersfeld (südlich)/Schermbeker Landstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 14.1 Lage und Profil

Der südliche Teil des Gewerbegebiets Schepersfeld erstreckt sich im Kreuzungsbereich der Schermbeker Landstraße und der Hagerstownstraße. In direkter Nähe und Sichtbarkeit zur Kreuzung befinden sich Einzelhandelsunternehmen wie ein Biomarkt, eine Filiale von Matratzen Concord, ein Küchen- sowie ein Sonnenstudio. Zur Schermbeker Landstraße hin liegen zwei Vergnügungsstätten in direkter Nachbarschaft zueinander: ein Erotikmarkt und eine Spielhalle mit angeschlossenen Sport-Bistro. Weitere Standortnachbarn sind der bereits erwähnte Matratzenmarkt, eine Niederlassung von Würth sowie eine Sixt Autovermietung.

Im Bereich des Gewerbegebiets südlich der Straße Am Schepersfeld sind ferner eine Filiale des Babyprofi-Babymarkts sowie einige Unternehmen aus der Automobilbranche vertreten (z. B. Autohaus Cramer-Schmitz, Automobile Denker).

In westlicher Richtung überwiegt an der Schermbeker Landstraße bis zur Einmündung des Scheperswegs zunächst die Wohnbebauung. Daran schließt sich ein Bereich an, der stark automobil geprägt ist: Tankstellen (Shell, Total) sowie mehrere Autohandlungen (Automobile Maibom, Hama Autohandel) und automobiler Dienstleistungen (Auto Color Wesel). Als weitere Einzelhandelsunternehmen sind das Futterhaus Wesel, ein Hammer-Einrichtungsmarkt und ein Aldi-Markt zu nennen.

Abbildung 24: Erotikmarkt an der Schermbeker Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen dem Aldi-Markt und der Friedenstraße liegt hauptsächlich Wohnbebauung. Zwischen der Friedenstraße und der westlich liegenden Bahntrasse haben sich einige Gewerbebetriebe, wie beispielsweise eine Baustoffhandlung, angesiedelt. Ferner liegt an der Friedenstraße eine Spielhalle mit zehn installierten Geldspielgeräten. Diese Spielhalle liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus in direkter Nachbarschaft zu einem türkischen Lebensmittelhandel.

Abbildung 25: Spielhalle an der Friedenstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 14.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Dieser südliche Bereich des Gewerbegebiets Schepersfeld ist aufgrund seiner guten automobilen Erreichbarkeit und insbesondere durch die gut einsehbaren Flächen in der Nähe zur Schermbecker Landstraße für die Betreiber von Vergnügungsstätten von großem Interesse. Diese Eignung wird schon durch den heutigen Besitz mit zwei Vergnügungsstätten deutlich. Auch die Bereiche an der Schermbecker Landstraße in Nachbarschaft zu den Tankstellen und den Einzelhandelsunternehmen, die zahlreiche Kundschaft anziehen, entsprechen dem nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Die Flächen an der Friedenstraße sind aufgrund der geringen Einsehbarkeit und dem weitgehenden Fehlen von Laufkundschaft nur von nachgeordnetem Interesse.

#### 14.3 Städtebauliche Bewertung

Das es Ziel der Stadt Wesel ist, den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren von Vergnügungsstätten freizuhalten, ist es geboten, Bereiche von Gewerbegebieten zu einem verträglichen Grad für Vergnügungsstätten zu öffnen. Ein solcher Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann an der Schermbecker Landstraße im Kreuzungsbereich zur Halterner Straße definiert werden. Hier in der stabilen Nachbarschaft zum Einzelhandel ist nicht von Tra-

ding-down-Effekten auszugehen. Da für diese Flächen schon heute durch die Nähe zum Einzelhandel von erhöhten Renditeerwartungen auszugehen ist, sind die Grundstückspreise bereits höher als in reinen Gewerbegebieten.

Für alle anderen Bereiche dieses Suchraums sollte eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden, um die Flächen für den schon vorhandenen Nutzungsmix vorzubehalten.

Abbildung 26: Spielhalle an der Schermbecker Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 14.4 Zusammenfassende Bewertung

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

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Für Lagen im Kreuzungsbereich Schermbecker Landstraße/Halterner Straße können jedoch ausnahmsweise Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten definiert werden, ohne dass von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist.

Abbildung 27: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten Schermbecker Land-/Halterner Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 15 Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Im Buttendicksfeld

Abbildung 28: Rudolf-Diesel-Straße/Im Buttendicksfeld (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 15.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße liegt nördlich, das Gewerbegebiet Im Buttendicksfeld südlich der stark befahrenen Bundesstraße B 58, die die Verbindung zwischen der Weseler Innenstadt und der Autobahnab- und -auffahrt bildet.

Das Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße entstand in den 1970er Jahren, um auf einer Teilfläche ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. So finden sich hier heute ein großer Ver-

brauchermarkt (real Sb-Warenhaus), ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (medimax), eine Filiale des Dänischen Bettenlagers sowie ein Gartencenter (Spiering). Auch eine Filiale des Schnellrestaurants Mc Donald's hat hier ihren Standort. Im östlichen Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ergänzen eine Lidl-Filiale, ein Fliesenmarkt (Lang) sowie ein Sonderpostenmarkt Thomas Phillips das Einzelhandelsangebot.

Im Gewerbegebiet Im Buttendicksfeld ist neben einigen produzierenden Betrieben der Einzelhandel mit einem Poco-Einrichtungsmarkt, einem Autohaus und einem Fachhandel für Motorradkleidung vertreten. Eine Filiale des Schnellrestaurants Kentucky Fried Chicken liegt ebenfalls in diesem Bereich.

### 15.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Gewerbegebiete Rudolf-Diesel-Straße und Im Buttendicksfeld bieten aus Sicht der Betreiber von Vergnügungsstätten aufgrund der guten pkw-orientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an Wesel sehr gute Voraussetzungen. Auch die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Direkt von der Schermbecker Landstraße aus einsehbare Flächen, entsprechen den Standortkriterien am ehesten.

Abbildung 29: Rudolf-Diesel-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 15.3 Städtebauliche Bewertung

Es ist zu beachten, dass die Lagen im Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße für den Einzelhandel, insbesondere im Standortumfeld der Schermbecker Landstraße, herausragend sind. Im Hinblick auf die Sicherung der sehr guten Lage für den Einzelhandel sowie die prägende Wirkung von Spielhallen sollte der Standort Rudolf-Diesel-Straße für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Betracht gezogen werden. Zudem können durch die besonders großen Flächen, die von den Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten

normalerweise über der des dort ansässigen Einzelhandels liegt.

Entgegen der Zielsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung, BP Nr. 230, die relevanten Flächen im Gewerbegebiet Im Buttendicksfeld vornehmlich für Produktions-, Handwerks- und Handelsbetriebe vorzuhalten, sind am Standort Nutzungen vorhanden, die in ihrem Zusammenwirken nur bedingt den Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist im Duktus eines Schnellrestaurants (KFC), Motorrad-einzelhandel, Autohaus etc. in Frage zu stellen. Aus Sicht der Fachgutachter sind aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur Vergnügungsstätten durchaus denkbar. Am Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll nach wie vor festgehalten werden.

### 15.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für den Suchraum Rudolf-Diesel-Straße die folgenden städtebaulichen Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trappings-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Für einen abgegrenzten Bereich innerhalb des Gewerbegebiets Im Buttendicksfeld können ausnahmsweise Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten definiert werden, ohne dass von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist.

Abbildung 30: Zulässigkeitsbereich für kerngebiets-typische Vergnügungsstätten Im Buttendicksfeld

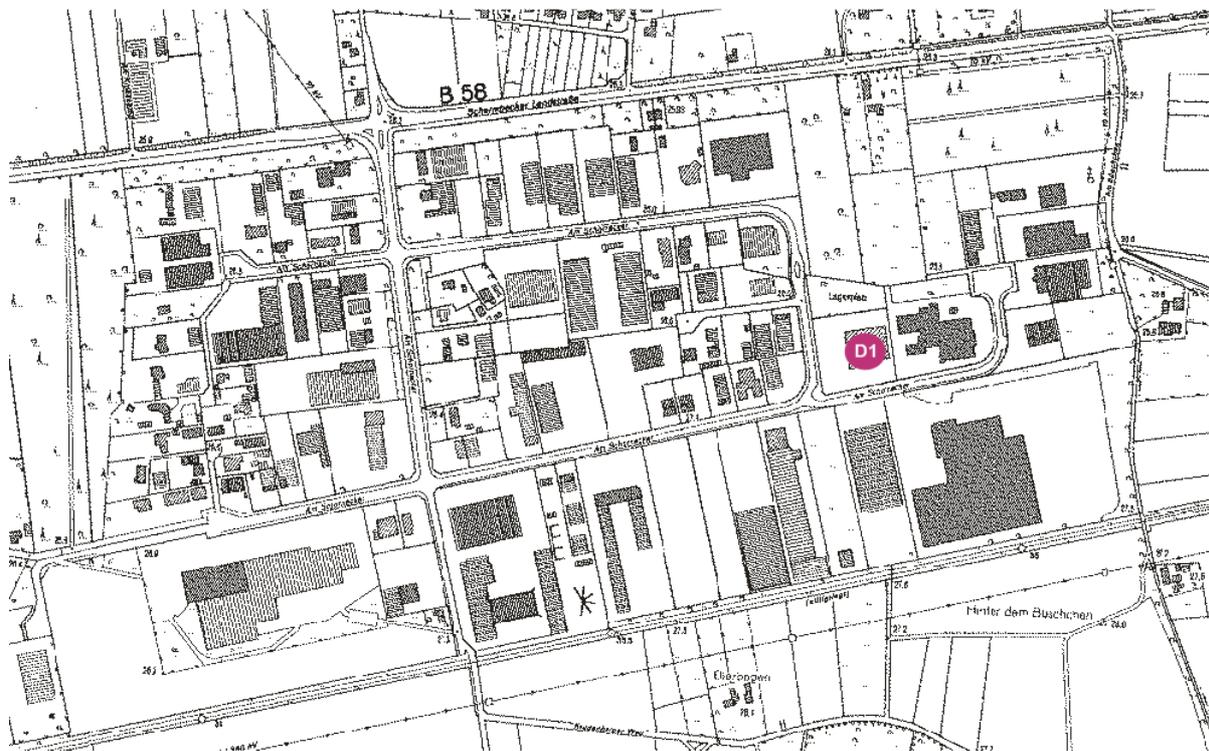


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 16 Gewerbegebiet Am Schornacker

Abbildung 31: Gewerbegebiet Am Schornacker (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 16.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Am Schornacker liegt am östlichen Rand von Wesel und weist die größte Entfernung zur Innenstadt auf, jedoch die geringste zu der Auf- und Abfahrt der Autobahn A 3. Ferner ist das Gewerbegebiet verkehrsgünstig über die Bundesstraße B 58 zu erreichen. Der Grundstückszuschnitt ist hier kleinteiliger als in anderen Weseler Gewerbegebieten, und aus diesem Grund sind zahlreiche kleinere Unternehmen zu finden. Diverse Großhandels- und Produktionsunternehmen sind Am Schornacker ansässig (z. B. Merci Modeaccessoires, Calmed, Deco Leisure, Hansaflex Hydraulik). Der Einzelhandel ist mit Unternehmen wie beispielsweise Baustoffhandel Fortmann und Gebrauchtwagenhandel Arndt vertreten. Auch der Dienstleistungssektor ist mit Firmen wie Anhängervermietung Neuhaus oder Kfz-Werkstatt Karakas ansässig.

In diesem Gewerbegebiet befindet sich mit der Diskothek New Empire eine Vergnügungsstätte. Standortnachbarn sind die Unternehmen DAT Bergbautechnik und Servoprax.

### 16.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet Am Schornacker ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 3 für die Betreiber von Vergnügungsstätten als interessant einzustufen. Zwar fehlen die typischen Standortnachbarn wie Tankstellen und Schnellrestaurants, aber gerade Grundstücke in Nähe zu der heute bereits bestehenden freizeitorientierten Vergnügungsstätte können für Spielhallen als Standort in Frage kommen.

Abbildung 32: Diskothek im Gewerbegebiet Am Schornacker



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 16.3 Städtebauliche Bewertung

Ziel der Stadt Wesel ist es, den zentralen Versorgungsbereich genau wie die Ortsteile mit Nahversorgungsfunktion von Vergnügungsstätten freizuhalten. Aus diesem Grund ist es notwendig, Bereiche von Gewerbegebieten sehr restriktiv für Vergnügungsstätten zu öffnen.

Die heute existierende Vergnügungsstätte hat an diesem Standort keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht. In dem hier vorhandenen heterogenen Nutzungsumfeld ist bei Ansiedlung einer weiteren Vergnügungsstätte weder mit gewerblichen Trading-down-Effekten noch mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen, sodass in diesem abgegrenzten Gebiet kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können.

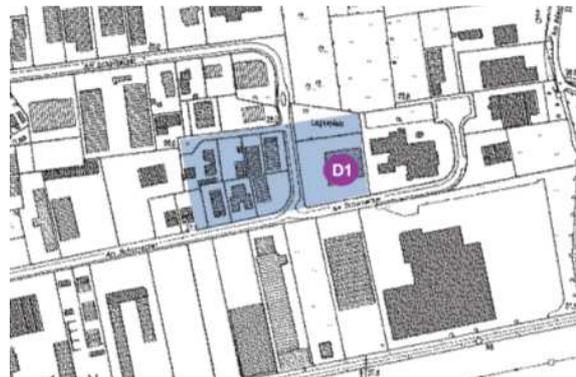
### 16.4 Zusammenfassende Bewertung

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

- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Bereichen
- Gewerbliche Trading-down-Prozesse
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Für einen streng abgegrenzten Bereich in Nachbarschaft der heutigen Diskothek gelten diese Kriterien jedoch nicht, sodass kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne dass mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Abbildung 33: Zulässigkeitsbereich für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Am Schornacker



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 17 Gewerbegebiet Mercatorstraße/Brüner Landstraße

Abbildung 34: Gewerbegebiet Mercatorstraße/Brüner Landstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 17.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Mercatorstraße wird in südlicher Richtung von der Brüner Landstraße und in nordöstlicher Richtung von der Emmericher Landstraße begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Straße Am Blaufuß. Im Wesentlichen wird dieses Gewerbegebiet von produzierenden Betrieben geprägt. Handelsunternehmen finden sich nur vereinzelt in der Nähe zur Mercatorstraße und der Brüner Landstraße, so beispielsweise Autohandel Lackermann und Zoohandel Sander. Die südlich

liegende Straßenseite der Brüner Landstraße wird durch Wohnbebauung geprägt. Die Straße Am Blaufuß verfügt auf der östlichen Straßenhälfte über kleinteilige Grundstücke, während die westliche Straßenhälfte einerseits von Wohnhäusern, andererseits von Großbetrieben wie der Keramag Keramische Werke AG gekennzeichnet wird.

An der Brüner Landstraße hat eine Spielhalle mit einer Konzession und zwölf Geldspielgeräten ihren

Standort. Dieser Standort liegt innerhalb des 350 m-Radius um eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe (vg. Abb. 12).

### 17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Für die Betreiber von Spielhallen/Vergnügungsstätten sind diejenigen Flächen interessant, die gut mit dem Pkw erreichbar sind und die in der unmittelbaren Nähe von Verkehrsknotenpunkten liegen. Die bevorzugte Nähe zum Einzelhandel ist in dem Suchraum Mercatorstraße/Brüner Landstraße eingeschränkt vorhanden, des Weiteren fehlen favorisierte Nachbarn wie Schnellrestaurants oder Tankstellen. Aus diesen Gründen weist dieser Bereich nur eine eingeschränkte Standorteignung auf.

### 17.3 Städtebauliche Bewertung

Das Gewerbegebiet Mercatorstraße sollte nach wie vor im Wesentlichen ausschließlich Gewerbebetrieben vorbehalten sein, um zu verhindern, dass durch Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen entstehen. Diese bodenrechtlichen Spannungen können entstehen, da die quadratmeterbezogene Rendite von Vergnügungsstätten normalerweise über der des dort ansässigen, meist flächenintensiven Gewerbes liegt. Zudem ist von einer fehlenden Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge des Gewerbegebiets auszugehen, da hier fast ausschließlich produzierende bzw. Dienstleistungsbetriebe ihren Standort haben. In den Bereichen an der Brüner Landstraße kann es durch die Wohnbebauung zu Immissionskonflikten kommen, da Vergnügungsstätten vorwiegend in den Abendstunden frequentiert werden.

Für die deutlich kleinteiligeren Flächen mit Standort im östlichen Bereich der Straße Am Blaufuß kann eine andere städtebauliche Bewertung abgegeben werden, da dieser Bereich heute schon durch ein Fitness-Studio und eine Tanzschule eine freizeitorientierte Vorprägung hat. Aus diesem Grund ist bei

einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht von Trading-down-Effekten auszugehen, und durch die Entfernung zur Wohnbebauung sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

### 17.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen bei der Standortprüfung die folgenden städtebaulichen Kriterien zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Gewerbliche Trading-down-Effekte
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte in der Nähe zur Wohnnutzung

Für einen abgegrenzten Bereich auf der östlichen Straßenseite der Straße Am Blaufuß können Vergnügungsstätten ausnahmsweise städtebaulich verträglich zugelassen werden.

Abbildung 35: Zulässigkeitsbereich für kerngebiets-typische Vergnügungsstätten an der Straße Am Blaufuß



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 18 Gewerbegebiet am Hafen

Abbildung 36: Gewerbegebiet Am Hafen



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 18.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet am Hafen erstreckt sich entlang des Rheins zwischen Lippe-Stadion und dem Flughafen Wesel-Römerwardt. In diesem Bereich finden sich neben diversen Lagerplätzen vorwiegend haftentypische Gewerbe wie beispielsweise eine Kies- und Sandbaggerei. Einzelhandel findet sich beschränkt auf die Werftstraße in Form einer Penny-Filiale und eines trinkgut-Getränkemarkts.

An der Rheinbabenstraße liegt eine Spielhalle mit zwei Konzessionen und 24 installierten Geldspielgeräten. Standortnachbarn der Spielhalle sind das Taxi- und Reisebusunternehmen Tekath sowie die Avis Autovermietung. Diese Spielhalle liegt innerhalb des 350 m-Radius um öffentliche Schulen (vgl. Abb. 8).

Abbildung 37: Spielhalle an der Rheinbabenstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### **18.2 Standortbewertung aus Betreibersicht**

Das Gewerbegebiet am Hafen ist aufgrund seiner Konzentration auf Branchen außerhalb des Einzelhandels nur als eingeschränkt interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten einzustufen. Die typischen Standortnachbarn von Spielhallen und Wettbüros wie beispielsweise Schnellrestaurants, Imbissbetriebe oder Tankstellen fehlen hier.

### **18.3 Städtebauliche Bewertung**

Das Gewerbegebiet am Weseler Hafen mit seiner gemischten Struktur kann für gewerbliche Trading-down-Effekte besonders anfällig sein. Der Bereich um die heutige Spielhalle macht bereits einen leicht vernachlässigten Eindruck, und es gilt, diesen Trend umzukehren. Zudem können bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten voraussichtlich über der des dort ansässigen Gewerbes liegt. Eine mögliche Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge des Gewerbegebiets ist nicht ersichtlich.

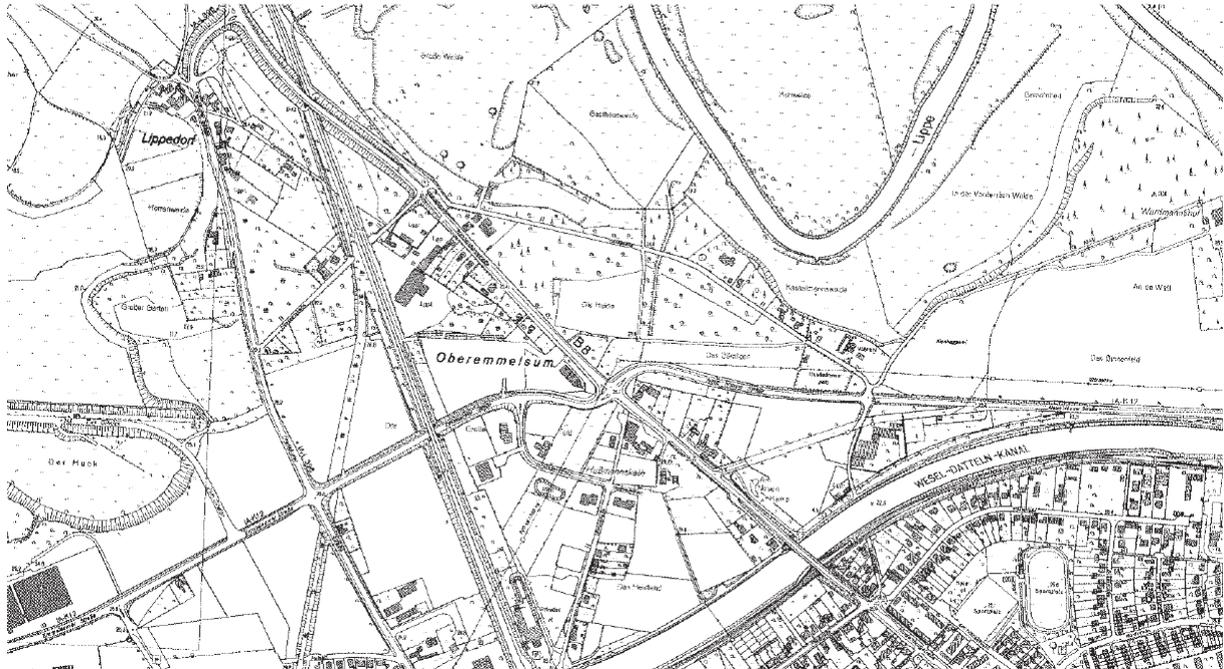
### **18.4 Zusammenfassende Bewertung**

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

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen und Verstärken von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge am Hafen

## 19 Gewerbegebiet Oberemmelsum

Abbildung 38: Gewerbegebiet Oberemmelsum (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 19.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Oberemmelsum erstreckt sich entlang der Emmelsumer Straße, der Ulrichstraße und der Frankfurter Straße. In diesem Gebiet gibt es noch zahlreiche gewerbliche Freiflächen in Größenordnungen von ca. 4.000 qm bis 64.000 qm. Angesiedelt haben sich in diesem Gewerbegebiet bislang Firmen wie beispielsweise ein Fachhandel für Verpackungsmaterial MAKOPAK, der Werkzeug-Maschinen-Service Kempken oder der Malerbetrieb van Rheinberg.

### 19.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Eine Standortbewertung des Gewerbegebiets Oberemmelsum aus Betreibersicht kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend getroffen werden, da die Belegung des Gewerbegebiets noch recht lückenhaft ist. Bislang fehlen die von den Betreibern der Vergnügungsstätten bevorzugten Standortnachbarn wie Einzelhandel, Tankstellen oder Schnellrestaurants der großen Ketten.

### 19.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der weitgehend noch unbelegten Flächen ist eine städtebauliche Bewertung zunächst nicht abschließend möglich. Wegen der räumlichen Nähe von Lagen des Gewerbegebiets zur Wohnbebauung, beispielweise an der Ulrichstraße, ist bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch mit Immissionskonflikten zu rechnen. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte hier zunächst nicht in Frage kommen. Zudem ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wesel für das Gewerbegebiet Oberemmelsum zu berücksichtigen.

### 19.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorläufig nicht in Frage kommen sollte. Erst nach der vollständigen Vergabe der Flächen des Gewerbegebiets kann eine endgültige Bewertung für diesen Suchraum abgegeben werden.



## 20 Gewerbegebiet Büberich

Abbildung 39: Gewerbegebiet Büberich (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Wesel, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 20.1 Lage und Profil

Der Stadtteil Büberich liegt linksrheinisch und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Erst im Frühjahr 2016 wurde mit der Erschließung eines kleinen Gewerbegebiets von 2,3 ha begonnen. Dieses Gewerbegebiet liegt östlich der Weseler Straße gegenüber dem Friedhofs und schließt direkt an die Wohnbebauung des Hagelkreuzwegs an. Zur einen Hälfte wird es als Gewerbegebiet ausgestaltet, zur anderen Hälfte als sogenanntes Mischgebiet, um einen Schutzstreifen zur vorhandenen Wohnbebauung am Hagelkreuzweg zu bilden.

### 20.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Büberich ist derzeit aus Betreibersicht nur eingeschränkt geeignet, da das Quartierszentrum sehr klein ist und folglich auch die Verkehrsströme sehr gering sind. Ferner ist das Gewerbegebiet noch unvollständig, sodass eine Standortbewertung aus Betreibersicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend getroffen werden kann.

### 20.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der weitgehend noch unbelegten Flächen ist eine städtebauliche Bewertung zunächst nicht abschließend möglich. Wegen der räumlichen Nähe von Lagen des Gewerbegebiets zur Wohnbebauung, insbesondere zu der Straße Am Hagelkreuz ist bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch mit Immissionskonflikten zu rechnen. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte hier zunächst nicht in Frage kommen. Zudem ist die zukünftige, städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wesel für das Gewerbegebiet Büberich zu berücksichtigen.

### 20.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorläufig nicht in Frage kommen sollte. Erst nach der vollständigen Vergabe der Flächen des Gewerbegebiets kann eine endgültige Bewertung für diesen Suchraum abgegeben werden.



## 21 Resümee

Die wichtigsten Kernaussagen der Untersuchung „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Wesel“ werden nachfolgend zusammenfassend formuliert.

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

Als Ergebnis der städtebaulichen Bewertung der Suchräume ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf fast alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen. Ziel der Stadt Wesel ist es, den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungszentren in den Weseler Stadtteilen von Vergnügungsstätten frei zu halten. In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden. Da diese Gebiete somit gleichermaßen als mögliche Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten ausscheiden, besteht die einzige Möglichkeit darin, streng abgegrenzte Bereiche innerhalb der Gewerbegebiete für diese Nutzungsart zu öffnen. Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Als Bereich für die ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten können in Wesel sechs streng abgegrenzte Bereiche definiert werden. Zwei dieser Bereiche liegen innenstadtnah, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs:

- Augustastraße
- Dinslakener Landstraße in Nähe Bahnhof

Die vier anderen Bereiche liegen innerhalb von Gewerbegebieten an den folgenden Adressen:

- Am Schornacker
- Schermbecker Landstraße/Im Buttendicksfeld
- Schermbecker Landstraße/Halterner Straße
- Am Blaufuß

Alle sechs Zulässigkeitsbereiche sind durch ihre Lage sowie die zurzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld unempfindlich gegenüber Trading-down-Prozessen.

Die in der Stadt Wesel vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen.

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

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

In Gebieten, in denen eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist, kann die Vergabung der entsprechenden Genehmigung nur auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten



wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 Abs. 3 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten. Da die Anwendung des § 15 BauNVO viele Unsicherheiten birgt, wird dringend empfohlen, über die verbindliche Bauleitplanung konkrete Zielvorgaben für die Flächen festzusetzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es „optimale“ Standorte für Vergnügungsstätten in Wesel nicht gibt. Unter Berücksichtigung der durch Vergnügungsstätten in der Regel hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wesel erweisen sich jedoch die oben genannten Flächen als grundsätzlich städtebaulich geeignete Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Die Umsetzung der Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsempfehlungen obliegt im Weiteren der Stadt Wesel durch die bedarfsgerechte Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

## Anhang

### Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

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

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



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
14	VGH Mannheim	02.08.90		3 S 26/90	BauR 90 S. 705	Grundflächenbegriff nach der Spielhallenverordnung Kein Sich-Einfügen einer kleinen Spielhalle in eine ländliche Umgebung (entspr. Mischgebiet)
15	OVG Bremen		04.04.91	1 B 74/90	BauR 4/91, 434	Aufnahme von 20 Videokabinen in ein Verkaufsgeschäft stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar und gibt dem Betrieb den Charakter einer Vergnügungsstätte. Schwellenwert sind drei Kabinen
16	BVerwG		29.07.91	4 B 40.91	BauR 91 S. 714	Spielhalle im Kerngebiet (hier: 790 qm)
17	VGH Mannheim	20.08.91		5 S 2881/90	juris	regelmäßig ist eine Spielhalle über 100 qm Nutzfläche im Mischgebiet nicht zulässig
18	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	Die Gemeinde 92 S. 164	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen im allgemeinen Wohngebiet (hier bejaht)
19	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	SchlHA 93 S. 192	zur Zulässigkeit einer Spielhalle/Abgrenzung allgemeinen Wohngebiet – Mischgebiet
20	OVG Münster	13.01.92		2 K 1343/90	SHGT Informationsdienst 92 S. 77	Häufung von Spielhallen im Mischgebiet
21	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	SchlHA 93 S. 193	Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
22	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	Die Gemeinde 93 S. 352	zum Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
23	OVG Münster	17.06.92		11 A 1434/89	juris	Spielhalle mit 72 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten im Mischgebiet zulässig
24	BVerwG	20.08.92		4 C 54.89	DVBl. 93 S. 109	keine Einheit von zwei selbstständigen Spielhallen auf demselben Grundstück
25	BVerwG		29.10.92	4 B 103/92	BRS 54 Nr. 49	Spielhalle mit Gaststätte – Umstände des Einzelfalls entscheiden über Kerngebietstypik
26	VG Schleswig	24.11.92		2 A 170/89	n. v.	Nutzungsänderung in Diskothek (hier: unzulässig)
27	VGH München	11.12.92		2 N 90.2791	DÖV 93 S. 533	Ausschluss bestimmter Art von Vergnügungsstätten im historischen Ortszentrum eines religiös geprägten Fremdenverkehrsorts
28	OVG Münster	10.05.93		11 A 1438/91	BauR 93 S. 702	Verbindung einer Spielhalle mit einer Cafeteria im Mischgebiet
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
30	OVG Münster	21.06.94		11 A 1113/91	BauR 95 S. 367	Mischgebiet/Prägung durch überwiegend gewerbliche Nutzung Nutzfläche (hier: Aufsichtsbereich)
31	OVG Münster	16.06.97		10 A 6264/97	juris	Zulässigkeit von weiterer Spielhalle im Mischgebiet
32	VG Freiburg	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com. - Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	Genehmigung für Bau eines Appartementhauses in einem Industriegebiet (ausschließlich für Prostitution), weil es sich beim Objekt nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.
33	VGH Mannheim	12.09.02		8 S 1571/02	BauR 03 S. 295	Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche ist nur ein Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	http://www.ra-	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen

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



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

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
	Weinstraße				Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	sion des Vorhabens
54	VG Karlsruhe		10.03.09		<a href="http://www.krueger-automaten.de">http://www.krueger-automaten.de</a> - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„Bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
55	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	<a href="http://www.landessnwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf">http://www.landessnwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf</a>	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht
56	VGH Mannheim		26.08.09	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig.
57	OVG Rheinland-Pfalz		14.04.11	8 B 10278/11	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abschließen.
58	VG Gelsenkirchen	12.07.12		<b>9 K 1416/10</b>	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vg-gelsenkirchen/vg-gelsenkirchen-urteil-vom-12-07-2012-az-9-k-1416-10">http://www.juraforum.de/urteile/vg-gelsenkirchen/vg-gelsenkirchen-urteil-vom-12-07-2012-az-9-k-1416-10</a>	1. Genehmigung einer Spielhalle im unbeplanten Innenbereich, dessen nähere Umgebung nicht eindeutig einem der in der <b>BauNVO</b> bezeichneten Baugebiete entspricht. 2. Entstehung einer kerngebietstypischen Spielhalle durch das Hinzutreten eines weiteren (dritten) Spielhallenbereichs.
59	VG Stuttgart	11.12.12		5 K 4749/10	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vg-stuttgart/vg-stuttgart-urteil-vom-11-12-2012-az-5-k-4749-10">http://www.juraforum.de/urteile/vg-stuttgart/vg-stuttgart-urteil-vom-11-12-2012-az-5-k-4749-10</a>	Einer <b>Klage</b> auf Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung für eine Spielhalle fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn für den Betrieb der Spielhalle die Erteilung einer Erlaubnis nach dem bad.-württ. Landesglückspielgesetz (LGlüG) nicht in Betracht kommt (hier: Fehlender Mindestabstand von 500 m zu einer anderen Spielhalle sowie zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen <Schule>).
60	OVG NRW	19.04.13		10 A 2596/11	<a href="http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2013/10_A_2596_11">www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2013/10_A_2596_11</a>	Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für die Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines achtgeschossigen Geschäftshauses zu



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
					<a href="#">_Urteil_20130419.html</a>	einem Spielhallenbetrieb mit drei Spielhallen mit je zwölf Geldspielgeräten – Bestätigung des Verbots von Mehrfachkonzessionen
61	VG Düsseldorf		06.06.13	3 L 841/13	<a href="http://openjur.de/u/635326.html">http://openjur.de/u/635326.html</a>	Beschluss zur Namensabgrenzung und -verwendung von „Spielhalle“ und „Casino“
62	VG Arnshausen		21.10.13	1 L 395/13	<a href="https://openjur.de/u/654395.html">https://openjur.de/u/654395.html</a>	Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 GlüSpVO kann nur dann rechtlichen Bestand haben, wenn sie in dem Sinne einschränkend gehandhabt wird, dass die (vor allem altersabhängige) Schutzbedürftigkeit der Nutzer der jeweils in Rede stehenden Bildungs- bzw. Jugendhilfe-einrichtungen sowie weitere gegebenenfalls relevante Einzelfallumstände Berücksichtigung finden.
63	VG Saarland		19.11.13	1 L 833/13	<a href="http://www.vgds.saarland.de/10711_10780.htm">http://www.vgds.saarland.de/10711_10780.htm</a>	Nach der Übergangsregelung für die bereits vor dem Inkrafttreten des GlüStV am 1. Juli 2012 gewerberechtlich erlaubten Spielhallen gelten Spielhallen, für die bis zum 28. Oktober 2011 eine Erlaubnis erteilt worden ist, bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten des GlüStV als mit §§ 24 und 25 GlüStV vereinbar. Es liegt kein Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip in Form des Rückwirkungsverbots vor. Mit dem Mindestabstand von 500 Metern solle eine schrittweise Rückführung der Zahl der Spielhallen erreicht werden
64	VG Gießen		29.11.13	8 L 1931/13.GI	<a href="http://www.rechtsindex.de/verwaltungsrrecht/3888-hspielg-keine-kostenlosen-speisen-und-getraenke-in-spielhallen">http://www.rechtsindex.de/verwaltungsrrecht/3888-hspielg-keine-kostenlosen-speisen-und-getraenke-in-spielhallen</a>	Werden in Hessen in einer Spielhalle kostenlose Speisen und Getränke an die Spieler ausgegeben, verstößt dies gegen das Hessische Spielhallengesetz (HSpielhG). Die unentgeltliche Ausgabe von Speisen und Getränken an die Spieler darf nicht gewährt werden
65	VG Berlin	05.12.13		<b>13 K 2.13</b>	<a href="http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/vg/presse/archiv/20140131.1355.394034.html">http://www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/vg/presse/archiv/20140131.1355.394034.html</a>	Die Einrichtung eines Wettbüros bzw. einer Wettannahmestelle im allgemeinen Wohngebiet stellt grundsätzlich einen Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme dar. Es handele sich um eine Vergnügungsstätte, die durch die kommerzielle Unterhaltung der Besucher geprägt werde und dabei den Spiel- oder Geselligkeitstrieb anspreche. Infolge des An- und Abfahrtverkehrs außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, der speziellen, dem Wohnen widersprechenden Eigenart des Wettbürobetriebs und des mit deren Nutzung verbundenen typischen Verhaltens der Besucher bestehe ein Spannungsverhältnis zur Wohnnutzung
66	VG Köln	29.02.14		23 K 2890/13	<a href="https://openjur.de/u/683883.html">https://openjur.de/u/683883.html</a>	Mindestabstand in atypischen Fällen: Wenn eine Rechtsnorm als Soll-Vorschrift erlassen wird, ist der Normadressat rechtlich zwingend verpflichtet, so zu verfahren, wie es in der Norm bestimmt sei. Liegen keine Umstände vor, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, so bedeutet das "Soll" ein "Muss". Nur wenn ein wichtiger Grund der vorge-

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
						sehenen Handhabung entgegensteht, also in atypischen Fällen, darf die zuständige Stelle anders verfahren, als im Gesetz vorgesehen ist. In Regelfällen bedarf es keiner besonderen Begründung für die Anwendung der Soll-Vorschrift.
67	VG Köln	09.01.15		9 L 1902/14	<a href="https://openjur.de/u/759074.html">https://openjur.de/u/759074.html</a>	Zweifel an der Mindestabstandsregelung von Wettvermittlungsstellen zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe
68	OVG Münster		29.04.15	4 B 164/14	<a href="http://www.isa-guide.de/isa-law/articles/128733.html">http://www.isa-guide.de/isa-law/articles/128733.html</a>	Kein Vorrangverhältnis von Spielhallen gegenüber Wettbüros, wenn das Wettbüro zuerst in dem Gebäude genehmigt wurde
69	OVG Münster	13.04.16		14 A 1599/15	<a href="https://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2016/14_A_1599_15_Urteil_20160413.html">https://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j2016/14_A_1599_15_Urteil_20160413.html</a>	Wettbürosteuer ist in NRW zulässig. Die Wettbürosteuer erfasst als Steuergut den Wettmehraufwand, der in einem Wettbüro aufgrund seiner die Wettleidenschaft befördernden Aufenthaltsqualität gegenüber einer reinen Wettannahmestelle erzielt wird. Die Fläche kann als Steuermaßstab herangezogen werden kann. Es liegt kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor, weil nur das Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten in Wettbüros, nicht aber das Betreiben von reinen Wettannahmestellen besteuert wird.



## Übersicht der Schulen, Kindergärten und Kinder- und Jugendzentren in der Stadt Wesel

Nr.	Schule	Anschrift
S1	Abendgymnasium und Abendrealschule Weiterbildungskolleg der Stadt Duisburg	Martinistraße 12
S2	Andreas-Vesalius-Gymnasium	Ritterstraße 4
S3	Konrad-Duden-Gymnasium	Barthel-Bruyn-Weg 54
S4	Gesamtschule am Lauerhaas	Kirchturmstraße 3
S5	Konrad-Duden-Realschule	Barthel-Bruyn-Weg 50
S6	Städtische Realschule Wesel-Mitte	Martinistraße 12
S7	Gemeinschafts-Hauptschule Martini	Pastor-Van der Giet- Straße 1
S8	Gemeinschafts-Grundschule Am Butten- dick	Alexander-von-Humboldt- Straße 29
S9	Gemeinschafts-Grundschule Am Qua- denweg	Schepersweg 81 – 89
S10	Gemeinschafts-Grundschule Blumen- kamp	Feuerdornstraße 22
S11	Gemeinschafts-Grundschule Büderich	Schulstraße 2
S12	Gemeinschaftsschule-Grundschule Feldmark	Holzweg 21
S13	Gemeinschafts-Grundschule Fusternberg	An der Rundsporthalle 7
S14	Gemeinschafts-Grundschule Innenstadt	Böhlstraße 12
S15	Gemeinschafts-Grundschule Büderich. Teilstandort Ginderich	Schulplatz 1
S16	Konrad-Duden-Gemeinschaftsschule	Nußbaumweg 1
S17	Schule am Deich – Gemeinschafts- Grundschule Bislich	In den Plenken 3
S18	Theodor-Heus-Gemeinschafts- Grundschule	Altrheinstraße 2
S19	Erich-Kästner-Schule	Rheinbabenstraße 2
S20	Schule am Ring	Rheinbabenstraße 2
S21	Berufskolleg Wesel	Hamminkelter Landstraße 38b
S22	Fernuniversität Hagen	Hansaring 25
S23	Musik- und Kunstschule	An der Zitadelle 13
S24	Volkshochschule Wesel Hamminkeln Scherbeck	Ritterstraße 10
S25	Bildungszentrum Baugewerbe e. V.	Am Schepersfeld 32a

<b>Nr.</b>	<b>Kindergärten</b>	<b>Anschrift</b>
K1	Kath. Tageseinrichtung für Kinder Bislich (St. Nikolaus)	In den Plenken 1
K2	Kath. Tageseinrichtung für Kinder Blumenkamp (Herz-Jesu)	Feuerdornstraße 16
K3	Ev. Familienzentrum Regenbogenhaus	Marktplatz 4 – 6
K4	Kath. Tageseinrichtung für Kinder St. Marien	Gartenstraße 16
K5	Ev. Tageseinrichtung für Kinder Friedenskirche	Holzweg 17
K6	Integrative und heilpädagogische Tagesstätte der Lebenshilfe	Kartäuserweg 1
K7	Kath. Tageseinrichtung für Kinder Feldmark (Herz-Jesu)	An der Herz-Jesu-Kirche 12
K8	Kindertagesstätte der Caritas Sonnenblumenhaus	Marienweg 8
K9	Elterninitiative Waldkindergarten	Sternstraße 4
K10	Ev. Tageseinrichtung für Kinder Flüren	Sternstraße 4a
K11	Kath. Tageseinrichtung für Kinder Flüren (St. Nikolaus)	Bislicher Straße 14
K12	Ev. Tageseinrichtung für Kinder Gnadenkirchen	Wackenbrucher Straße 82
K13	Kath. Kindertageseinrichtung Fusternberg (Zu den heiligen Engeln)	Am Kirchplatz 7
K14	Integrative Kindertageseinrichtung St. Franziskus	Kuhport 12
K15	Elterninitiative Villa Kunterbunt	Isselstraße 1
K16	Familienzentrum am Lutherhaus	Beguienenstraße 1
K17	Integrative Kindertagesstätte Mittendrin	Gabainstraße 3a
K18	Katholisch integrative Tageseinrichtung Stralsunder Straße (St. Nikolaus)	Stralsunder Straße 19
K19	Kath. Tageseinrichtung Antonistraße (St. Nikolaus)	Antonistraße 5
K20	Kath. Tageseinrichtung für Kinder Martinistraße	Gerhard-Strom-Stiege 4
K21	Kindertagesstätte am Brüner Tor der AWO	Caspar-Baur-Straße 1
K22	Kindertagesstätte der Caritas Villa Confetti	Herzogenring 14
K23	Kindertagesstätte Wunderland	Hansaring 25a
K24	DRK Kindertagesstätte Abenteuerland	Julius-Leber-Straße 50
K25	Elterninitiative die Sonnenburg	Julius-Leber-Straße 57
K26	Elterninitiative Regnitstrolche	Kirchturmstraße 153
K27	Ev. Tageseinrichtung für Kinder am Lauhaas	Kastanienstraße 17
K28	Integrative Kindertageseinrichtung Obrihoven (St. Nikolaus)	St.-Antonius-Weg 15
K29	Integrative Tagesstätte der Lebenshilfe	Kiek In den Busch 83
K30	Ev. Tageseinrichtung für Kinder	Blücherstraße 33
K31	Kindertageseinrichtung im Mehrgenerationenhaus	Am Birkenfeld 14



K32 Kindertageseinrichtung Schepersfeld (St. Am Birkenfeld 2  
Nikolaus)

---

<b>Nr.</b>	<b>Kinder- und Jugendzentren</b>	<b>Anschrift</b>
J1 =	K2Arche Blumenkamp	Feuerdornstraße 16
J2	Jugendclub Büderich	Schützenstraße 27
J3	Just4You	Hamminkelner Landstraße 20
J4	BreakOut	Marsstraße 1
J5 =	Jugendtreff Flash	Altrheinstraße 2
S18		
J6	Come In	Wackenbrucher Straße 80
J7 =	JuZe Ginderich	Schulplatz 1
S15		
J8	Jugendzentrum Karo	Herzogenring 12
J9	Mädchentreff Wesel	Sanddstraße 32
J10	Die Katakomben	Birkenstraße 14
J11	Jugendcafe Schepersfeld	Andreas-Vesalius-Straße 15

*Quelle: Hansestadt Wesel am Rhein*

## Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht über Vergnügungsstätten in der Weseler Innenstadt	20
Abbildung 2: Übersicht über eine Vergnügungsstätte an der Rheinbabenstraße	20
Abbildung 3: Übersicht über Vergnügungsstätten im östlichen Bereich von Wesel	21
Abbildung 4: Übersicht über eine Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Am Schornacker	21
Abbildung 5: Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Wesel 2004 – 2014	22
Abbildung 6: Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Kreis Wesel 2014	22
Abbildung 7: Jährliche Spielerverluste in EUR je Einwohner der Stadt Wesel 2004 – 2014	23
Abbildung 8: Abstandsradien zwischen Spielhallen und zwischen Wettbüros in der Weseler Innenstadt	26
Abbildung 9: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Innenstadt und Hafengebiete Wesel	29
Abbildung 10: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Feldmark	30
Abbildung 11: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Fusternberg, Obrighoven und Wittenberg	31



Abbildung 12: Schulen und andere Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit ihren gesetzlich festgelegten Abstandsradien zu Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen – Stadtteil Obrighoven	32
Abbildung 13: Suchraum Innenstadt (ohne Maßstab)	45
Abbildung 14: Spielhalle in der Brückstraße	46
Abbildung 15: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten an der Augustastraße	47
Abbildung 16: Dinslakener Landstraße (ohne Maßstab)	49
Abbildung 17: Wettbüro an der Dinslakener Landstraße	50
Abbildung 18: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten an der Dinslakener Landstraße	50
Abbildung 19: Hamminkelter Landstraße (ohne Maßstab)	51
Abbildung 20: Spielhalle an der Hamminkelter Landstraße	52
Abbildung 21: Gewerbegebiet Schepersfeld (nördlich)/Hagerstownstraße (ohne Maßstab)	53
Abbildung 22: Spielhalle an der Fritz-Haber-Straße	53
Abbildung 23: Gewerbegebiet Schepersfeld (südlich)/ Schermbecker Landstraße (ohne Maßstab)	55
Abbildung 24: Erotikmarkt an der Schermbecker Landstraße	55
Abbildung 25: Spielhalle an der Friedenstraße	56
Abbildung 26: Spielhalle an der Schermbecker Landstraße	56

Abbildung 27: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten Schermbecker Land-/Halturner Straße	56
Abbildung 28: Rudolf-Diesel-Straße/Im Buttendicksfeld (ohne Maßstab)	57
Abbildung 29: Rudolf-Diesel-Straße	58
Abbildung 30: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten Im Buttendicksfeld	58
Abbildung 31: Gewerbegebiet Am Schornacker (ohne Maßstab)	60
Abbildung 32: Diskothek im Gewerbegebiet Am Schornacker	61
Abbildung 33: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Am Schornacker	61
Abbildung 34: Gewerbegebiet Mercatorstraße/Brüner Landstraße (ohne Maßstab)	62
Abbildung 35: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten an der Straße Am Blaufuß	63
Abbildung 36: Gewerbegebiet Am Hafen	64
Abbildung 37: Spielhalle an der Rheinbabenstraße	64
Abbildung 38: Gewerbegebiet Oberemmelsum (ohne Maßstab)	66
Abbildung 39: Gewerbegebiet Buderich (ohne Maßstab)	68



## Tabellen

Tabelle 1: Städtebauliche Prüfmatrix	17
Tabelle 2: Vergnügungsstätten in der Stadt Wesel	19
Tabelle 3: Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	36