



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

## Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Bocholt



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>4</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"</b>	<b>4</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten	7
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten	10
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	12
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	16
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	19
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	20
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)	22
<b>2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>27</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>30</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT</b>	<b>30</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN   UND IHRES UMFELDES</b>	<b>31</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen	31
3.2.2 Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	34
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN TEILQUARTIEREN DER INNENSTADT</b>	<b>35</b>
<b>3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN NAHVERSORGUNGSZENTREN</b>	<b>42</b>
<b>3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON   BOCHOLT</b>	<b>45</b>
3.5.1 Gewerbebereich Industriepark Bocholt	45
3.5.2 Gewerbebereich Technologiepark Bocholt	47
3.5.3 Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße	48
3.5.4 Gewerbebereich Alfred-Flender Straße	49
3.5.5 Gewerbebereich Dingdener Straße	50
3.5.6 Gewerbebereich Schaffeldstraße	52
3.5.7 Gewerbebereich Isarstraße	53
3.5.8 Gewerbebereich Im Königsesch	54
3.5.9 Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof	57
3.5.10 Gewerbebereich Werkstraße	59
3.5.11 Gewerbebereich Holtwick	61
3.5.12 Gewerbebereich Am Bahnhof (Barlo)	62
3.5.13 Gewerbebereich Don-Bosco-Straße	63
3.5.14 Gewerbebereich Schersweide	64
3.5.15 Gewerbebereich Büssinghook	66
3.5.16 Gewerbebereich Vennweg	67
3.5.17 Gewerbebereich Zum Waldschlösschen	69
3.5.18 Gewerbebereich Im Feldbrand	70

3.5.19	Gewerbebereich Weseler Landweg .....	71
3.5.20	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung .....	72
	von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten .....	72
<b>3.6</b>	<b>KOMMERZIELLE FREIZEITEINRICHTUNGEN .....</b>	<b>75</b>
<b>3.7</b>	<b>BETRIEBE DES EROTIKGEWERBES .....</b>	<b>77</b>
<b>3.8</b>	<b>REGIONALER VERGLEICH .....</b>	<b>77</b>
<b>4.</b>	<b><u>EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON</u></b>	
	<b><u>VERGNÜGUNGSTÄTTEN</u></b> .....	<b>79</b>
<b>4.1</b>	<b>ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBÜROS UNTER DEM</b>	
	<b>ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW.....</b>	<b>80</b>
<b>4.2</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN.....</b>	<b>85</b>
<b>4.3</b>	<b>KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....</b>	<b>89</b>
<b>4.4</b>	<b>ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WOHNGEPRÄGTEN MISCHGEBIETEN ....</b>	<b>94</b>
<b>4.5</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDEN STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE</b>	
	<b>FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....</b>	<b>94</b>
<b>4.6</b>	<b>EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN</b>	
	<b>INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES INNENSTADT.....</b>	<b>95</b>
<b>4.7</b>	<b>ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN</b>	
	<b>NAHVERSORGUNGZENTREN .....</b>	<b>102</b>
<b>4.8</b>	<b>ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN</b>	
	<b>GEWERBESTANDORTEN .....</b>	<b>102</b>
4.8.1	Gewerbebereich Industriepark Bocholt .....	102
4.8.2	Gewerbebereich Technologiepark Bocholt .....	102
4.8.3	Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße .....	102
4.8.4	Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße .....	103
4.8.5	Gewerbebereich Dingdener Straße .....	104
4.8.6	Gewerbebereich Schaffeldstraße.....	104
4.8.7	Gewerbebereich Isarstraße .....	105
4.8.8	Gewerbebereich Im Königsesch .....	105
4.8.9	Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof .....	106
4.8.10	Gewerbebereich Werkstraße.....	106
4.8.11	Gewerbebereich Holtwick .....	107
4.8.12	Gewerbebereich Am Bahnhof (Barlo) .....	107
4.8.13	Gewerbebereich Don-Bosco-Straße.....	107
4.8.14	Gewerbebereich Schersweide .....	108
4.8.15	Gewerbebereich Büssinghook.....	108
4.8.16	Gewerbebereich Vennweg .....	108
4.8.17	Gewerbebereich Im Feldbrand.....	108
4.8.18	Gewerbebereich Zum Waldschlösschen .....	109
4.8.19	Gewerbebereich Weseler Landweg .....	109
<b>4.9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN .....</b>	<b>111</b>

<b>5.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</b>	<b>113</b>
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....	113
5.2	ABSICHERUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE .....	117
5.3	UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN .....	118
5.4	UMGANG MIT ZUKÜNFTIGEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....	120



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO; ältere Fassungen der BauNVO 1962 - 1977 .....	13
Tab. 2:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990 .....	14
Tab. 3:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 2017 .....	15
Tab. 4:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 2021 .....	15
Tab. 5:	Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....	22
Tab. 6:	Bewertung der Teilquartiere des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt .....	41
Tab. 7:	Vergnügungsstätten in Bocholt und Nachbargemeinden – Einwohner je Einrichtung.....	78
Tab. 8:	Bewertungskriterien für die Eignung von Teilquartieren des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....	89
Tab. 9:	Übersicht der Bewertungskriterien für die Eignung gewerblicher Standorte für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	93
Tab. 10:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt .....	101
Tab. 11:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen .....	110
Tab. 12:	Städtebauliche Prüfmatrix .....	116

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Bocholt .....	30
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	34
Karte 3:	Quartierseinteilung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ...	36
Karte 4:	Nutzungsstruktur Industriepark Bocholt .....	46
Karte 5:	Nutzungsstruktur Technologiepark Bocholt .....	47
Karte 6:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße .....	48
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße.....	50
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Dingdener Straße.....	51
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Schaffeldstraße .....	53
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Isarstraße .....	54
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Im Königsesch.....	55
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof.....	58
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Werkstraße .....	60
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Holtwick.....	61
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Am Bahnhof .....	62
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Don-Bosco-Straße .....	64
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Schersweide .....	65
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Büssinghook.....	67

Karte 19:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vennweg .....	68
Karte 20:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Zum Waldschlösschen.....	69
Karte 21:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Im Feldbrand .....	70
Karte 22:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Weseler Landweg.....	72
Karte 23:	Kommerzielle Freizeiteinrichtungen in Bocholt.....	76
Karte 24:	Sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt .....	82
Karte 25:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt .....	83
Karte 26:	Wettbüros und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt .....	84
Karte 27:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bocholt .....	100
Karte 28:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße.....	103
Karte 29:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Dingener Straße .....	104
Karte 30:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Schaffeldstraße.....	105
Karte 31:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Im Königsesch .....	106
Karte 32:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Bocholt .....	112

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG GlüStV NRW	Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag des Landes Nordrhein-Westfalen
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bspw.	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
ebd.	ebenda
EG	Erdgeschoss
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
evtl.	eventuell
GE	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
gewerbl.	gewerblich
GewO	Gewerbeordnung
ggf.	gegebenenfalls
GI	Industriegebiet
GV	Gesetzesverordnung
ha	Hektar
i.A.	im Auftrag
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.S.d.	im Sinne des
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
lt.	laut
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
o. dgl.	oder dergleichen
OG	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
Prod. Gewerbe	Produzierendes Gewerbe
rd.	rund
Rn.	Randzeichen
SpielV	Spielverordnung
tlw.	teilweise
u. dgl.	und desgleichen

u.a	unter anderem
u.ä.	und ähnlich
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH Ba-Wü	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
vgl.	vergleiche
VS	Vergnügungsstätte
VSK	Vergnügungsstättenkonzept
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WB	Besonderes Wohngebiet
wg.	wegen
z.B.	zum Beispiel

## **1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG**

Im Oktober 2019 beauftragte die Stadt Bocholt das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2011. Anlass für diese Aktualisierung war die veränderte Rechtslage nach Abschluss des Glücksspielstaatsvertrages der Bundesländer und des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag des Landes Nordrhein-Westfalen (AG GlüStV NRW), die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des bestehenden Konzeptes noch nicht vorlagen und die wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit insbesondere von Spielhallen - vor allem das Verbot von Mehrfachspielhallen und die Festlegung von Mindestabständen zwischen Spielhallen sowie zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche - mit sich gebracht haben.

Mit der hier vorgenommenen Aktualisierung wird das bestehende Vergnügungsstättenkonzept an die neue Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung angepasst; die seinerzeit getroffenen städtebaulichen Aussagen wurden ebenfalls überprüft und ggf. modifiziert bzw. an die aktuelle Situation in Bocholt angepasst.

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

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich die Frage, ob und wie eine städtebaulich verträgliche Haltung planungsrechtlich dauerhaft umgesetzt werden kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Aus-

schluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*<sup>2</sup> betreiben.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebieten, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>3</sup> - allerdings nicht unmöglich<sup>4</sup>. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung<sup>5</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend sind<sup>6</sup>. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sein.

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

---

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

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

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn. 101.

<sup>4</sup> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03.

<sup>5</sup> Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az. 3 S 1524/04, Rn. 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

<sup>6</sup> "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

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

### 2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"

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

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

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

---

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

<sup>8</sup> Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002. Im allgemeinen werden zu den **spielorientierten** Vergnügungsstätten Spielhallen und Wettbüros, zu den **geselligkeitsorientierten** Vergnügungsstätten Diskotheken, Tanzlokale, Bars, Billard- und Dartsalons, Lasertags sowie Eventlokale, zu den **sexualorientierten** Vergnügungsstätten Bars/Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos sowie Erotik-Shops mit Videoangebot gerechnet.



#### Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros<sup>9</sup>,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen<sup>10</sup>,
- Varietés<sup>11</sup>, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale<sup>12</sup> und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich Läden/Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- Eventlokale
- Festhallen / Hochzeitssäle und vergleichbare Einrichtungen .

#### Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>13</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>14</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)<sup>15</sup>.

---

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

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

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

<sup>12</sup> Es handelt sich hierbei um Lokale, in denen zu regelmäßigen Zeiten Tanzveranstaltungen (Tanztee o. dgl.) angeboten werden.

<sup>13</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

<sup>14</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

<sup>15</sup> Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen.

### "Graubereiche":

- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schiessanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen<sup>16</sup>.
- Billardcafés<sup>17</sup>, Bowling-Center, Kinocenter<sup>18</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig – in Abhängigkeit von der Kombination mit anderen Einrichtungen kann es sich in seiner Gesamtheit um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/ Erotik-Shops (mit Videokabinen zu den Vergnügungsstätten zu rechnen).

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>19</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte" erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> Während der VGH Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb" definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte definiert werden, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

<sup>17</sup> Ist das Billardcafe vereinsorientiert, ist es eine Sportstätte; ist es für alle Interessenten zugänglich, ist es eine Vergnügungsstätte

<sup>18</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

<sup>19</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

<sup>20</sup> Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine

### 2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten

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

**Spielhallen** gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>21</sup>

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"<sup>22</sup>.

---

Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.

<sup>21</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>22</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

**Wettbüros**<sup>23</sup>, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnliche städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten<sup>24</sup>. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>25</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>26</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>27</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um eine gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzung, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur ge-

---

<sup>23</sup> In den einschlägigen Gesetzen wird i.a. von „Wettvermittlungsstellen“ in Abgrenzung zu „Wettannahmestellen“ gesprochen. Hieraus ergibt sich, dass der Begriff Wettvermittlungsstelle mit dem geläufigen Begriff „Wettbüro“ gleichzusetzen ist.

<sup>24</sup> Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

<sup>25</sup> Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

<sup>26</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

<sup>27</sup> Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

ringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

**Eventlokale, Festhallen und Hochzeitssäle**, die ausschließlich für Großveranstaltungen - wie Hochzeiten, besondere Events u.ä. - genutzt werden, über diese Veranstaltungen hinaus aber nicht aktiv betrieben werden (z.B. keine veranstaltungsunabhängige Gastronomie anbieten), sind ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zu rechnen. Zu dieser Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtem Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

**Internetcafés** sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>28</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

**Lasertag-Arenen** und vergleichbare Einrichtungen stellen eine Grauzone zu kommerziellen Freizeiteinrichtungen dar und weisen wie diese in erster Linie ein Störpotenzial durch den von diesen Einrichtungen erzeugten Verkehr auf. Sie sind deshalb in Wohngebieten kaum unterzubringen, in Gewerbegebieten aber im allgemeinen unproblematisch. Rechtlich werden sie derzeit unterschiedlich beurteilt und teilweise als kommerzielle Freizeiteinrichtung, teilweise als Vergnügungsstätte angesehen.

---

<sup>28</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>29</sup>.

Die Frage, ob ein „Rotlichtangebot“ auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>30</sup>.

- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen<sup>31</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>32</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>33</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

**Spielhallen** haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten<sup>34</sup> sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

---

<sup>29</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>30</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>31</sup> Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

<sup>32</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

<sup>33</sup> Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07); BVerwG, 02.11.2015 - 4B 32.15.

<sup>34</sup> Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00

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

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

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

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

In ähnlicher Weise können **Wettbüros** beschrieben werden, bei denen sich allerdings im Unterschied zu Spielhallen zusätzliche Probleme mit der Umgebungsverträglichkeit dahingehend ergeben können, als vor allem die Besucher von Wett-

büros sich - vor allem zur Umgehung des Rauchverbotes innerhalb der Einrichtungen - gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können<sup>35</sup>.

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

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

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

In Tab. 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig.

Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohn-

---

<sup>35</sup> Dieses Problem stellt sich allerdings bei sämtlichen Vergnügungsstätten sowie Gastronomiebetrieben



gebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

In älteren Fassungen der BauNVO bis zur BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten als eigene Nutzungsart nur im Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausdrücklich erwähnt. Als nicht störende Gewerbebetriebe sind sie außerdem im Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. BauNVO 1962: „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“), im Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO 1962: „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“) und im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 1962: „Gewerbebetriebe aller Art“) zulässig.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO; ältere Fassungen der BauNVO 1962 - 1977

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	-	-
§ 5 Dorfgebiet	Indirekt zulässig als nicht störender Gewerbebetrieb	-
§ 6 Mischgebiet	Indirekt zulässig als sonstiger Gewerbebetrieb	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	Indirekt zulässig als sonstiger Gewerbebetrieb	-
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Dies ändert sich mit der BauNVO 1990, wo Zulässigkeiten

- für das **Besondere Wohngebiet** gem. § 4a BauNVO 1990 („Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“),
- für das **Dorfgebiet** gem. § 5 Abs. 3 BauNVO 1990 („Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden“)
- für das **Mischgebiet** gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 („Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch ge-

werbliche Nutzungen geprägt sind“) sowie Abs. 3 („Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“)

- für das **Gewerbegebiet** gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 („ausnahmsweise können zugelassen werden... (3) Vergnügungsstätten“)

definiert werden.

**Tab. 2: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 1990**

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	-	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

In der Fassung der BauNVO von 2017 ergibt sich die nachfolgend dargestellte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

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

**Tab. 3: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 2017**

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

Mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 2021 ist das neue Baugebiet des § 5a (Dörfliches Wohngebiet eingeführt worden. Vergnügungsstätten sind in diesem Gebietstyp nicht zulässig, so dass sich in Bezug auf Vergnügungsstätten keine Änderung gegenüber der BauNVO 2017 ergeben hat.

**Tab. 4: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 2021**

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5a Dörfliches Wohngebiet	-	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	Zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung

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

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

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 und im Urbanen Gebiet (MU) seit der Einführung dieser Gebietskategorie im Jahr 2017 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

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

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der BauNVO, nach der nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

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

*(2) Zulässig sind*

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

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

*3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*

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

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

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

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

*..."*

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"<sup>36</sup> gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>37</sup>. Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen bzw. nicht so große Reichweiten haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>38</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche festgelegt<sup>39</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006

---

<sup>36</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>37</sup> ebenda

<sup>38</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

<sup>39</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf m<sup>2</sup> maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht<sup>40</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>41</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>42</sup>.

**Diskotheken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>43</sup>.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> analog angewendet<sup>44</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

---

<sup>40</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7. Zukünftig erübrigt sich diese Frage, da Mehrfachspielhallen aufgrund des Verbotes in den Glücksspielgesetzen der Bundesländer nicht mehr zulässig sind.

<sup>41</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

<sup>42</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>43</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>44</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW; VGH Augsburg, Urteil vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560; VGH München Urteil vom 18.03.2019, Az. 15.ZB 18.960

Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche kann dies angenommen werden).

### 2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a (Besonderes Wohngebiet), 5 (Dorfgebiet), 6 (Mischgebiet) und 6a (Urbanes Gebiet) BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>45</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebietes maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebauliche Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet – entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>46</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>47</sup>.

---

<sup>45</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>46</sup> So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

<sup>47</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn nicht andere städtebauliche Gründe angeführt werden<sup>48</sup>. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen oder nicht vorhandenen weiteren Vergnügungsstätten<sup>49</sup>.

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbebefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>50</sup>.

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

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn es beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit einem vielfältigen Branchenmix zu einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten sowie zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und somit zu einer Abwertung des Gebietes kommt (Eine

---

<sup>48</sup> VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>49</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

<sup>50</sup> Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u.a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen). Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>51</sup>.

Die wesentlichen städtebaulichen Gründe und ihre mögliche Ausprägungen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

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

Diese Kriterien haben je nach Gebietstyp oder Stadtraum unterschiedliche Bedeutung. Die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit oder das städtebauliche Erscheinungsbild sind für zentrale Bereiche relevanter als für gewerbliche Standorte; umgekehrt kann das abweichen von einem spezifischen Nutzungsprofil oder die Beeinträchtigung von städtebaulichen Zielsetzungen in Gewerbegebieten größere Bedeutung haben. Für die städtebauliche Bewertung können daher für unterschiedliche städtische Räume unterschiedliche Bewertungskriterien zum Einsatz kommen.

---

<sup>51</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

**Tab. 5: Städtebauliche Gründe für Ausschluss oder Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

<b>Bewertungskriterien/ städtebauliche Gründe</b>	<b>Ausprägung</b>
Auslösen / Verstärken von Trading-Down-Effektens	Wird Vergnügungsstätten grundsätzlich unterstellt Bestehende Häufung geringerwertiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote (Ein-Euro-Shops, Telefonläden, Tattoo-Studios, ....); Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch Einzelhandel- oder Gewerbeflächenkonzept zu belegen
Verdrängungseffekte	Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) durch Veränderung des Bodenpreisgefüges; anhand der Entwicklung in der Vergangenheit zu prüfen
Beeinträchtigung städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Beeinträchtigung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte, z.B. zur Verbesserung bestehender Missstände oder städtebaulicher Problemlagen bzw. zur definierten Entwicklung eines städtischen Bereiches
Konflikte mit einem definierten Nutzungsprofil	Vergnügungsstätten als Fremdkörper in Gebieten mit einer spezifischen Zweckbestimmung (z.B. Technologiepark)
Städtebauliches Einfügen / Stadtgestalterische Auswirkungen	Auffällige Gestaltung/Werbung, die deutlich von der Darstellung der Umgebung abweicht und/oder an städtebaulich exponierten Stellen (z.B. Ausfallstraßen, Eingangssituationen)
Konflikte mit schutzbedürftiger Umgebungsnutzung	Hohes Verkehrsaufkommen zu ungewöhnlichen Zeiten; Lärmentwicklung der Einrichtung selbst; Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft
Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebietes	Überwiegende Existenz von Nutzungen, die durch Vergnügungsstätten gestört werden können (z.B. Wohnen) In §-34-Gebieten: Nutzungsstruktur entspricht einer Kategorie der BauNVO, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind
Häufung / Konzentration von Vergnügungsstätten	Existenz mehrerer (auch unterschiedlicher) Vergnügungsstätten in einem engen Raum (Straßenzug, Baublock, etc.)

Quelle: Eigene Zusammenstellung

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

Auch wenn die Ziele<sup>52</sup> des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, greifen die Auswirkungen dieses Gesetzes - insbesondere aufgrund der

<sup>52</sup> § 1 Ziele, Glücksspiel als öffentliche Aufgabe: (1) Ziele des Gesetzes sind gleichrangig

1. das Entstehen von Glücksspielsucht und Wettsucht zu verhindern und die Voraussetzungen für eine wirksame Spielsuchtbekämpfung zu schaffen,
2. durch ein begrenztes, eine geeignete Alternative zum nicht erlaubten Glücksspiel darstellendes Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie der Entwicklung und Ausbreitung von unerlaubten Glücksspielen in Schwarzmärkten entgegenzuwirken,
3. den Jugend- und den Spielerschutz zu gewährleisten,
4. sicherzustellen, dass Glücksspiele ordnungsgemäß durchgeführt, die Spieler vor betrügerischen Machenschaften geschützt und die mit Glücksspielen verbundene Folge- und Begleitkriminalität einschließlich der Geldwäsche abgewehrt werden,

Abstandsregelungen - dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen ein.

Das AG GlüStV NRW ist mit Datum vom 23. Juni 2021 geändert worden. Im Einzelnen gelten nun die folgenden Regelungen:

#### **§ 13 AG GlüStV NRW**

*(12) Die Vermittlung von Sportwetten auf oder im Umkreis von 100 Metern um Sportanlagen, auf denen zulässigerweise bewettbare Ereignisse stattfinden, ist verboten. Davon ausgenommen sind Sportanlagen, die ausschließlich dem Pferderennsport dienen. § 5 Absatz 6 gilt entsprechend. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes im Einzelfall von der Vorgabe zum Umkreis in Satz 1 abweichen.*

*(13) Zu anderen Wettvermittlungsstellen soll ein Mindestabstand von 100 Metern nicht unterschritten werden. Die Wettvermittlungsstelle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden, dabei soll regelmäßig ein Mindestabstand von 350 Metern zu Grunde gelegt werden. § 5 Absatz 6 gilt entsprechend. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes im Einzelfall von der Maßgabe zum Mindestabstand abweichen. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.*

*(15) Wettvermittlungsstellen, die am 22. Mai 2019 bestanden und zu diesem Zeitpunkt über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt haben, gelten als mit dem Mindestabstand zu anderen Wettvermittlungsstellen des Absatzes 13 Satz 1 übergangsweise bis zum 30. Juni 2022 und für die Dauer der Wirksamkeit einer bis zu diesem Datum erteilten Erlaubnis für das Betreiben einer Wettvermittlungsstelle vereinbar. Für diese Wettvermittlungsstellen findet Absatz 13 Satz 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass regelmäßig ein Mindestabstand von 100 Metern zu Grunde gelegt werden soll<sup>53</sup>.*

#### **§ 16 AG GlüStV NRW**

*(3) Ein Mindestabstand von 350 Metern zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden. Die Spielhalle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtun-*

- 
5. den Gefahren für die Integrität des sportlichen Wettbewerbs bei der Veranstaltung und dem Vertrieb von Sportwetten vorzubeugen sowie
  6. einen sicheren und transparenten Spielbetrieb zu gewährleisten.

<sup>53</sup> Dies betrifft die Mindestabstände zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

gen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden; dabei soll regelmäßig der Mindestabstand nach Satz 1 zu Grunde gelegt werden. § 5 Absatz 6 gilt entsprechend. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe zum Mindestabstand abweichen. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

(4) Zwischen Spielhallen findet ein von Absatz 3 Satz 1 abweichender geringerer Mindestabstand von 100 Metern (geringerer Mindestabstand) Anwendung, wenn sowohl die Spielhalle, für die die Erlaubnis beantragt wird (Antragsspielhalle), als auch alle erlaubten Spielhallen, die sich innerhalb des Mindestabstands nach Absatz 3 Satz 1 zu ihr befinden (Nachbarspielhallen), die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. die Spielgeräte sind einzeln aufgestellt in entweder einem Abstand von mindestens 2 Metern oder, wenn sie durch eine Sichtblende in einer Tiefe von mindestens 0,8 Metern, gemessen von der Gerätefront in Höhe mindestens der Geräteoberkante, getrennt sind, in einem Abstand von mindestens 1 Meter,
2. durch die Betreiberin oder den Betreiber oder auf deren oder dessen Veranlassung wird mindestens zweimal täglich, davon einmal bei der Öffnung der Spielhalle und einmal mindestens sechs Stunden nach diesem Zeitpunkt, überprüft, ob die vorzuhaltenden Informationsmaterialien in ausreichender Anzahl vorhanden sind, und die erfolgte Überprüfung protokolliert,
3. es werden Informationen über das Suchtrisiko und mögliche negative Folgen des Glücksspiels, die Möglichkeit der Selbst- und Fremdsperre und mindestens eine Sucht-hilfeeinrichtung einschließlich deren Kontaktdaten von außerhalb der Spielhalle gut sichtbar und lesbar in unmittelbarer Nähe des Eingangs der Spielhalle angebracht,
4. die Betreiberinnen oder Betreiber und die Spielhallenleitungen verfügen über einen aufgrund einer Unterrichtung mit Prüfung erworbenen Sachkundenachweis im Sinne der Rechtsverordnung nach § 22 Absatz 1 Nummer 10,
5. das Personal der Spielhallen ist im Sinne der Rechtsverordnung nach § 22 Absatz 1 Nummer 10 besonders geschult und
6. die Spielhallen sind nach § 16a zertifiziert.

§ 5 Absatz 6 gilt für den geringeren Mindestabstand entsprechend.

(5) Darüber hinaus ist für die Erlaubniserteilung unter Anwendung des geringeren Mindestabstands nach Absatz 4 erforderlich, dass der Erlaubnisbehörde im Zeitpunkt der Entscheidung über den Erlaubnisantrag der Antragsspielhalle für alle Nachbarspielhallen eine schriftliche Erklärung der Erlaubnisinhaberinnen beziehungsweise Erlaubnisinhaber vorliegt, nach der sie sich für den Fall der Erteilung der Erlaubnis für die Antragsspielhalle zur Einhaltung der Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 für die gesamte restliche Laufzeit ihrer Erlaubnisse verpflichten und bestätigen, die Widerrufsvorschrift des

*Absatzes 7 zur Kenntnis genommen zu haben. Die Erklärung ist entbehrlich, wenn bereits eine Verpflichtung besteht, die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 für die gesamte restliche Laufzeit der Erlaubnis einzuhalten. Zu erlaubten Spielhallen, welche die Voraussetzungen des Satzes 1 und des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 nicht erfüllen, ist der Mindestabstand nach Absatz 3 Satz 1 auch dann einzuhalten, wenn die Antragsspielhalle die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 erfüllt.*

*(10) In einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich bereits eine erlaubte Wettvermittlungsstelle befindet, darf keine Spielhalle betrieben werden.*

#### **§ 18 AG GlüStV NRW**

*Die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen, für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist.*

Gegenüber den vorherigen Regelungen enthält die neue Fassung des Gesetzes erhebliche Änderungen:

- Mehrfachspielhallen sind für bis zu drei Spielhallen im baulichen Verbund unter bestimmten Bedingungen längstens bis zum 31.12.2018 zulässig; dabei ist eine primäre Spielhalle zu definieren, während die andere(n) Spielhalle(n) als mitantragende Spielhallen gelten und an die Erlaubnis der primären Spielhallen gebunden sind. Werbung ist nicht zulässig (§ 17a);
- Der Mindestabstand für Wettbüros untereinander wurde von 350m auf 100m reduziert;
- Der Mindestabstand für Spielhallen untereinander bleibt bei 350m; unter bestimmten Bedingungen (s.o. § 16 Abs. 4 AG GlüStV) kann der Mindestabstand aber auf 100m reduziert werden.
- Der bisherigen Mindestabstand von 350 m Luftlinie zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe bleibt bestehen;
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 3);
- Die äußere Gestaltung eines Wettbüros darf keine Werbung für den Spielbetrieb erzeugen (§ 13a Abs. 1); für Spielhallen entfällt diese Regelung;

- Als Bezeichnung ist lediglich das Wort "Spielhalle" zulässig (§ 16 Abs. 8);
- Wettbüros und Spielhallen dürfen nicht im gleichen Gebäudekomplex betrieben werden (§ 16 Abs. 10);
- Wettbüros müssen zu Sportanlagen, auf denen bewettbare Sportereignisse stattfinden, einen Mindestabstand von 100m einhalten (§ 13 Abs. 12);
- Für Mindestabstände zwischen Wettbüros und Spielhallen gibt es nach wie vor keine Regelungen.

Die Regelungen der §§ 13 und 16 AG GlüStV NRW sind als Soll-Regelungen formuliert, d.h. grundsätzlich ist hier ein gewisser Interpretationsspielraum gegeben. Die Rechtsprechung definiert diesen Spielraum sehr eng, so dass de facto eine Verbindlichkeit der Regelungen gegeben ist<sup>54</sup>.

Die Mindestabstandsregelung zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gilt lt. § 18 AG GlüStV NRW nicht für Spielhallen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestanden und eine Erlaubnis nach § 33 i Gewerbeordnung haben.

Mit diesen Änderungen des AG GlüStV NRW sind erhebliche Erleichterungen für die Zulässigkeit von Wettbüros und Spielhallen gegeben. Städte und Gemeinden können damit nur noch begrenzt davon ausgehen, dass durch die Regelungen zu Mindestabständen die Möglichkeiten zur Weiterexistenz oder zur Neuansiedlung von Wettbüros und Spielhallen eingeschränkt werden, ohne dass bauleitplanerische Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden. Entsprechend steigen die Anforderungen an die planungsrechtliche Untersetzung eines Vergnügungsstättenkonzeptes.

---

<sup>54</sup> Vgl. Verwaltungsgericht Köln, Urteil vom 27.11.2019. Az. 24 K 283/18: „Ausnahmen sind nur restriktiv zugelassen. Nur wenn ein wichtiger Grund der vorgesehenen Handhabung entgegensteht, also in atypischen Fällen, darf die Behörde anders verfahren als im Gesetz vorgesehen ist. Liegen keine Umstände vor, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, so bedeutet das „Soll ein „Muss.“ In Regelfällen bedarf es keiner besonderen Begründung für die Anwendung der Sollvorschrift.“

## 2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt beschreiben, wobei diese lediglich als Arbeitsthesen zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, das aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit besteht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch, insbesondere aus kommunaler Sicht, gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die dritte Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und sie in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und Besondere Wohngebiete), explizit auszuschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Der dritten geschilderten Strategie stehen die Mindestabstandsregelungen des AG GlüStV NRW entgegen, die insbesondere hinsichtlich der Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche die Möglichkeiten, Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt zu lokalisieren, deutlich reduzieren (vgl. hierzu auch Kap. 4.5). Für andere (potenzielle) Standorte bedarf ein Ausschluss von Vergnügungsstätten der städtebaulichen Begründung, die insbesondere in Gewerbegebieten nicht immer gegeben ist.

Von daher wird für die Stadt Bocholt hier eine Kombination der oben dargestellten Strategien insofern empfohlen, als Vergnügungsstätten sowohl in Teilbereichen der Innenstadt als auch in spezifischen gewerblichen Standorten lokalisiert werden können. Welche Bereiche hierfür in Frage kommen, wird im Folgenden (vgl. Kap 4.6 bis 4.8) auf der Basis einer einzelfallbezogenen Analyse bestimmt.

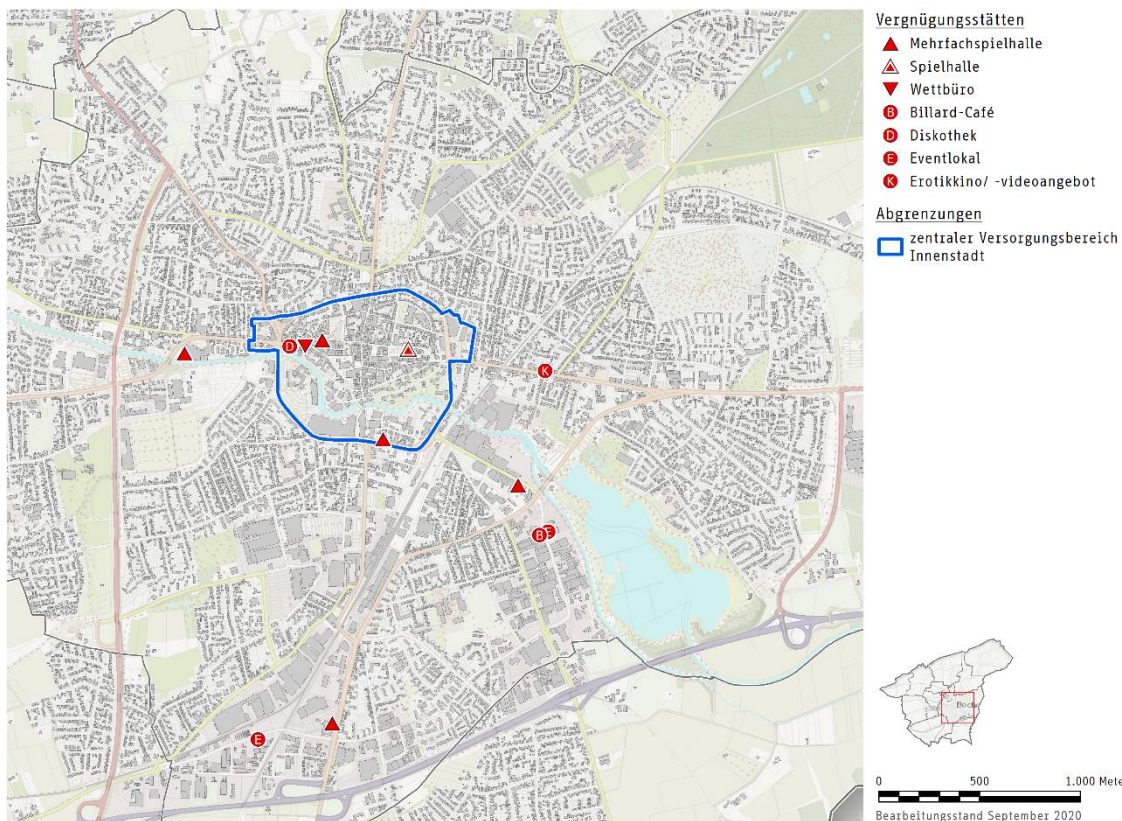


Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach dem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW können bisher mögliche Häufungen von Spielhallen oder Wettbüros und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

### 3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Bocholt wurden im Januar und Februar 2020 auf der Basis einer intensiven Begehung die städtebauliche Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Bocholt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2020 wurden insgesamt sechs Spielhallenstandorte identifiziert; dabei handelt es sich um fünf Mehrfachspielhallen und einen Einzelstandort. Diese Besetzung entspricht einem Wert von rd. 6.465 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt eine unterdurchschnittliche Besetzung von Bocholt. Derzeit befindet sich in Bocholt zudem ein Wettbüro.

Aktuell bestehen für Spielhallen und Wettbüro keine Investitionsinteressen; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft ändert. Insbesondere die durch das Verbot von Mehrfachspielhallen notwendige Reduzierung der bestehenden Mehrfachspielhallen auf eine Einzelspielhalle kann u.U. eine Nachfrage nach alternativen Standorten in Gang setzen.

An weiteren Vergnügungsstätten bestehen in Bocholt

- eine Diskothek,
- ein Billardsalon (im Gewerbegebiet),
- sowie ein Betrieb des Erotikhandels, der in seinem Ladenlokal auch Videokabinen hat.

Gegenüber 2011 wurde ein Spielhallenstandort aufgegeben sowie zwei Billardsalons und ein Erotikgeschäft geschlossen. Eine Mehrfachspielhalle wurde auf einen Einfachstandort reduziert. Das vorhandene Wettbüro hat seinen Standort verlagert und der aktuell bestehende Billardsalon wurde neu eröffnet.

Drei der bestehenden Spielhallenstandorte sowie das Wettbüro befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die übrigen Spielhallen befinden sich an Ausfallstraßen oder in gewerblichen Bereichen.

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

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

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

- die Lage der Vergnügungsstätten (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),

- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/ -qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind.

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

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

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum feststellbar sind.

Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel (Wettbüro), andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

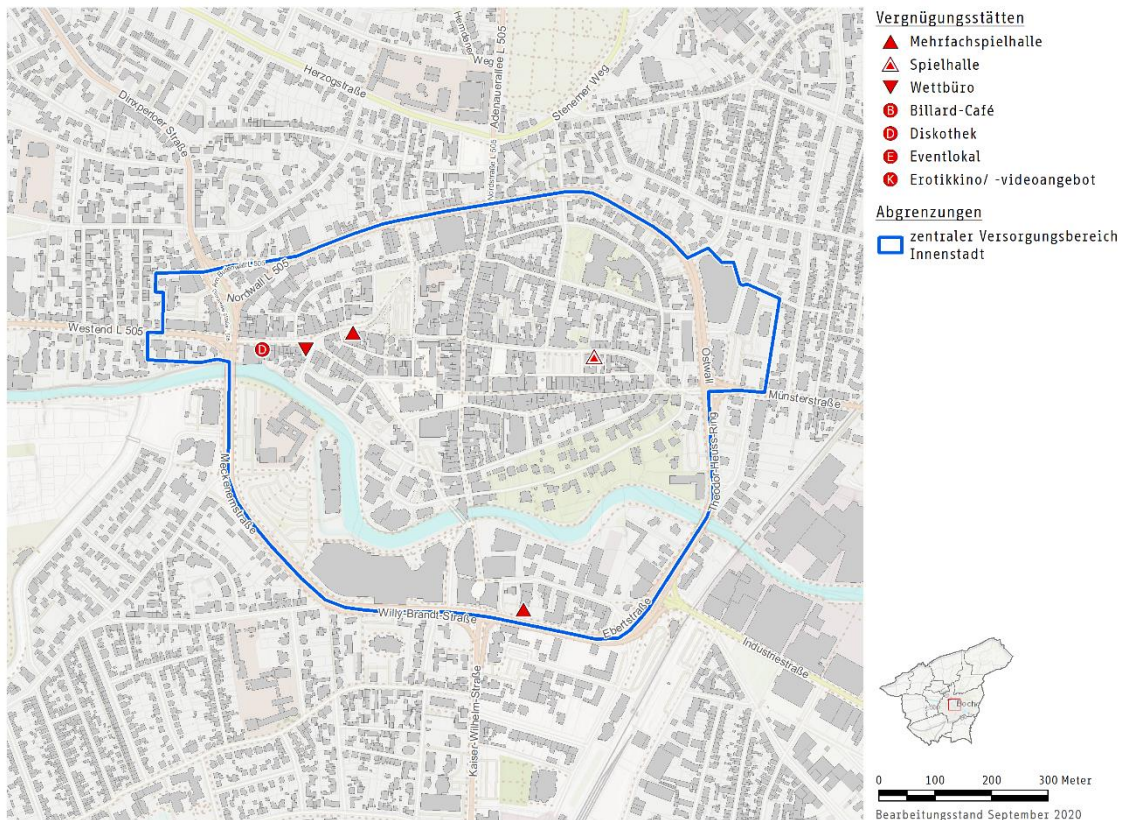
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Präsenz im öffentlichen Raum entscheidend für den städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da Spielhallen sich auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzt Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen).



### 3.2.2 Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Es befinden sich drei Spielhallenstandorte mit insgesamt sechs Spielhallen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Randbereichen zur Fußgängerzone von Bocholt. Ein Wettbüro befindet sich am Europaplatz im Ravardiviertel, im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wo sich auch viele gastronomische Angebote sowie eine Diskothek befinden. Eine weitere Spielhalle liegt im südlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches.

### 3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN TEILQUARTIEREN DER INNENSTADT

Im Jahr 2018 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bocholt aktualisiert. Hierin wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt parzellenscharf abgegrenzt. Er umfasst den Bereich innerhalb des Stadtrings sowie die direkt angrenzenden Einzelhandelslagen an der Münsterstraße und am Westend.

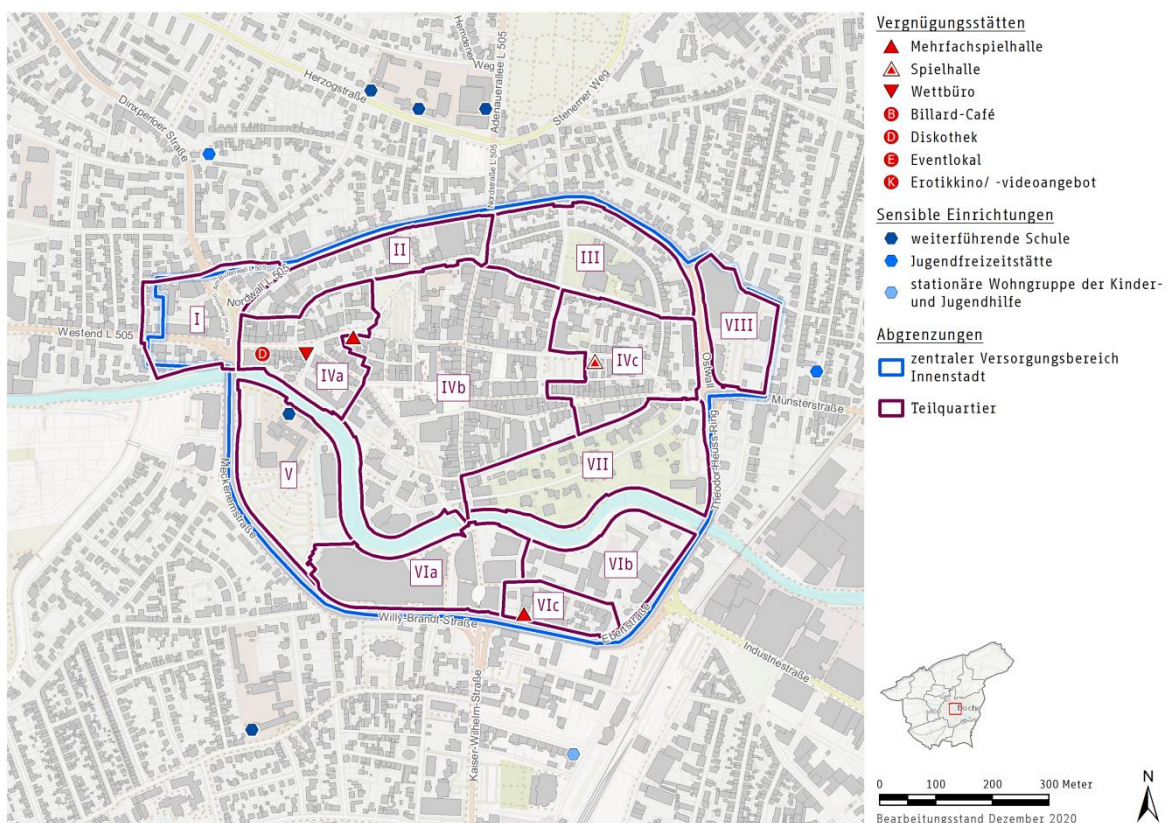
Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst großflächige Strukturen wie die Shopping Arkaden, den Neutorplatz im Süden (Neustadt) und kleinteilige Angebote in der Innenstadt. Die Haupteinkaufsfläche ist als Fußgängerzone gestaltet (v.a. Nordstraße, Neustraße, Osterstraße, Neutorplatz), die am Marktplatz vor dem historischen Rathaus zusammenläuft. Dort gibt es eine überwiegend kleinteilige Bauungs- und Nutzungsstruktur mit multifunktionalem Nutzungsbesatz. Hinzu kommen vereinzelte strukturprägende Betriebe, verstreut in verschiedene Geschäftsstraßen, die in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden sind.

Für die nachfolgende städtebaulich-funktionale Analyse wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in unterschiedliche Teilquartiere mit jeweils spezifischer Nutzungsstruktur und spezifischer Identität unterteilt. Die einzelnen Quartiere sind nachfolgend beschrieben (vgl. Karte 3):

**Teilquartier I** ist der Bereich am westlichen Eingangsbereich in die Innenstadt (Westend, Meckenemstraße), außerhalb der eigentlichen Innenstadt, aber eine funktionale Verlängerung darstellend. Das Quartier bildet gleichzeitig den Eingangsbereich zur Innenstadt von der Autobahn A 3/ B 67. Die Erdgeschosszone in diesem Bereich ist von Einzelhandelsnutzungen bestimmt, in den Obergeschossen finden sich Dienstleistungen und Wohnen.

**Teilquartier II** ist der nordwestliche Bereich der Innenstadt um die Rebenstraße. Dieser Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Daneben finden sich einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen, wobei die Wohnnutzung allerdings dominiert. Vergnügungsstätten finden sich nicht in diesem Bereich.

**Karte 3: Quartierseinteilung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

**Teilquartier III** ist die östliche Fortsetzung des Teilquartiers II um die Nordmauer und ist stärker noch als das Teilquartier II durch Wohnen geprägt. Andere Nutzungen finden sich nur in Form einzelner Dienstleistungen.

**Teilquartier IVa** – das sogenannte Ravardiviertel - ist der westliche Eingangsbereich zur Innenstadt. Der Bereich ist in hohem Maße durch gastronomische Nutzungen geprägt und bildet gewissermaßen das „Ausgehviertel“ von Bocholt. Neben gastronomischen Einrichtungen finden sich in diesem Quartier verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

In diesem Quartier finden sich mit einer Mehrfachspielhalle, einem Wettbüro und einer Diskothek verschiedene Vergnügungsstätten:



## Spielhalle Europaplatz

- Mehrfachspielhalle
- Lage im zentralen Versorgungsbereich am Rande der Fußgängerzone
- Busbahnhof in unmittelbarer Nähe
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen
- Auffällige Außengestaltung, offensive Werbung

Foto 5: Spielhalle Europaplatz



Foto 6: Spielhalle Europaplatz



## Wettbüro Europaplatz

- Randlage innerhalb des zentralen Einkaufsbereiches im „Ausgeviertel“ von Bocholt
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen in OG; hoher Anteil Gastronomie
- Auffällige Außengestaltung
- Nachbarschaft zu anderen Vergnügungsstätten

Foto 7: Wettbüro Europaplatz



Foto 8: Wettbüro Europaplatz



### Diskotheek Ravardistraße

- Lage an zentraler Verkehrsachse von Bocholt am Rande des zentralen Versorgungsbereiches (Eingang zur Innenstadt und zum „Ausgeviertel“ von Bocholt)
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie (Wohnen im OG)
- Potenziell störungsempfindliche Umgebung

Foto 9: Diskothek Ravardistraße



Foto 10: Diskothek Ravardistraße



**Teilquartier IVb** stellt den eigentlichen zentralen Einkaufsbereich der Stadt Bocholt dar. Hier befinden sich die Fußgängerzonen und der Schwerpunkt des Einzelhandel- und Dienstleistungsangebotes sowie gastronomische Einrichtungen. In den Obergeschossen finden sich Dienstleistungen und teilweise Wohnen.

**Teilquartier IVc** ist ebenfalls stark von Einzelhandel geprägt. Daneben befindet sich hier jedoch auch eine Vielzahl weiterer Nutzungen wie Dienstleistungsangebote

und Gastronomie. Hier befindet sich an der Langenbergstraße in Randlage zur Fußgängerzone eine Einzelspielhalle.

### **Spielhalle Langenbergstraße**

- Einzelspielhalle
- Lage im zentralen Versorgungsbereich in Randlage zur Fußgängerzone
- Auffällige Außengestaltung; verklebte Schaufenster
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Potenzielle Störung ansässiger Wohnbevölkerung

Foto 11: Spielhalle Langenbergstraße



Quelle: eigenes Foto Januar 2020

**Teilquartier V** umfasst den Berliner Platz mit dem angrenzenden Mariengymnasium sowie dem Gebäude der Stadtverwaltung. Weitere Nutzungen befinden sich nicht am Standort; der Berliner Platz ist als Parkplatz ausgestaltet und hat damit eine wichtige Funktion für die Innenstadt.

**Teilquartier VIa** umfasst die Shopping Arkaden Bocholt und den Neutorplatz. Hier ist ein starker Einzelhandelsschwerpunkt als Fortsetzung der Innenstadt südlich der Aa erkennbar, der gegenwärtig durch weitere Investitionen noch gestärkt wird. In den Shopping Arkaden finden sich allerdings in den Obergeschossen einzelne Leerstände, die den Bereich für Vergnügungstätten interessant machen könnten.

**Teilquartier VIb** ist die östliche Fortsetzung dieses Bereiches zwischen Bocholter Aa und Kreuzstraße und stellt die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof dar.

Dieser Bereich liegt derzeit im Schatten der Innenstadt und ist durch eine heterogene Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen Einrichtungen und Wohnen geprägt. Bedingt durch die Schließung eines dort früher befindlichen Möbelhauses, finden sich auch größere Leerstände, die die funktionale Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt unterbrochen haben. Derzeit entwickelt die Stadt Bocholt ein Konzept (Rahmenplan Bahnhofsumfeld) zur Aufwertung dieses Bereiches.

**Teilquartier VIc** schließt südlich an dieses Teilquartier an und umfasst den Bereich zwischen Kreuzstraße und Willy-Brandt-Straße / Ebertstraße. Ähnlich wie im Teilquartier VIb ist die Nutzung sehr gemischt. Eine früher in diesem Bereich befindliche Spielhalle ist mittlerweile geschlossen, allerdings noch nicht gewerberechtlich abgemeldet, sodass grundsätzlich auch eine Wiederaufnahme des Betriebes möglich ist<sup>55</sup>.

**Teilquartier VII** ist ein kleines Wohnquartier innerhalb der Innenstadt, nördlich der Aa, das sich besonders durch größere Gartenbereiche auszeichnet. Außer Wohnen finden sich hier lediglich einzelne Dienstleistungsnutzungen.

**Teilquartier VIII** schließlich befindet sich jenseits des Ostwalls und ist vor allem durch ein großes Bürogebäude und mehrere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels bestimmt.

Die einzelnen Quartiere sind mit ihrer Charakteristik in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Im weiteren großräumigen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gibt es in unmittelbarer Nähe zu einer Fachmarktagglomeration einen weiteren Spielhallenstandort am Westend 31-39, an einer zentralen Einfallstraße zur Innenstadt. Der Standort ist als Teil des Gewerbebereiches Schersweide in Kap. 3.5.13 dargestellt.

---

<sup>55</sup> Bei einem Wechsel des Betreibers wäre allerdings eine neue Konzession erforderlich, die in der bestehenden Konstellation mit Unterschreitung der Mindestabstände nicht möglich wäre.

**Tab. 6: Bewertung der Teilquartiere des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

Quartier	Bezeichnung	Nutzung	Charakteristik	Affinität für Vergnügungsstätten
I	Westlicher Eingangsbe- reich	Einzelhandel, Dienst- leistungen, Gastro- nomie; Wohnen in OG	Lage an wichtiger Ein-/Ausfall- straße; breite Straße mit Trennwirkung  Städtebaulich durchschnitt- liche Qualität  Abschluss durch kleines Fach- marktzentrum	hoch
II	Nördlicher Innenstadt- bereich I (Rebenstraße)	Überwiegend Wohn- nutzung, Handelsnut- zungen, Hotels, öffent- liche Einrichtungen	Geprägt durch Wohnnutzungen und wenig publikumsintensive andere Nutzungen	gering
III	Nördlicher Innenstadt bereich II (Nordmauer)	Überwiegend Wohnnut- zungen	Deutlich durch Wohnen geprägt, ruhige Lage, andere Nutzungen nur in Randbereichen	gering
IVa	Innenstadt / Ravardi- straße	Hoher Anteil Gastro- nomie, tlw. Einzelhan- del und Dienst-leistun- gen, Wohnen im OG	Deutlich gastronomisch geprägt; Funktion als „Ausgehviertel“	hoch
IVb	Innenstadt / Hauptein- kaufsbereich	Zentrale Einkaufslage mit Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Bereichen Nobelstr. / Markt / Kö- nigstr. / Nordstraße	Zentrum der Stadt; Hauptein- kaufsbereich mit hoher Fuß- gängerfrequenz; attraktives Er- scheinungsbild von Geschäften und öffentlichem Raum; kaum Leerstände	hoch
IVc	Innenstadt Langenberg- straße	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, Gast- ronomie ohne Dominanz einer Nutzung	Fortsetzung des Haupt- einkaufsbereiches mit stärker diversifizierter Nutzung	hoch
V	Berliner Platz	Öffentliche Nutzungen, Parkplatz	Derzeit als Parkplatz eher un- terwertig genutzt, aber hohe Bedeutung für angrenzende Be- reiche	gering
VIa	Neutor	Einzelhandel, Dienst- leistungen	Zweiter großer Einkaufsbereich neben der Innenstadt; hohe Fußgängerfrequenz; Investi- tionen im Bereich Neutor	hoch
VIb	Kreuzstraße (nördlich)	Einzelhandel, Dienst- leistungen, Gastrono- mie, soziale Einrich- tungen, Wohnen	Leerstände und städtebauliche Probleme (abfallende Qualität)	hoch
VIc	Kreuzstraße (südlich)	Einzelhandel, Dienst- leistungen, Gastrono- mie, soziale Einrich- tungen, Wohnen	Leerstände und städtebauliche Probleme (abfallende Qualität)	hoch
VII	Südlicher Innenstadt- bereich (Südwall)	Überwiegend Wohnen	Deutliche Prägung durch Wohn- en mit größeren Grün-/Frei- /Gartenflächen; andere Nutzun- gen nur im nördlichen Randbe- reich (Königstraße)	gering
VIII	Östlicher Randbereich	Dienstleistungen, Ein- zelhandel	Aufgrund der Nutzung funktio- nale Ergänzung der Innenstadt	gering

Quelle: Eigene Zusammenstellung

### **3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN NAHVERSORGUNGSZENTREN**

Das Einzelhandelskonzept definiert außer dem zentralen Versorgungsbereich noch sechs Nahversorgungszentren. Innerhalb der Nahversorgungszentren befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2020 keine Vergnügungsstätten. Auch wenn aktuell kein entsprechendes Investitionsinteresse besteht, kann sich dies jederzeit ändern. So werden die einzelnen Zentren im nachfolgenden kurz beschrieben:

#### **Nahversorgungszentrum Münsterstraße/ Roonstraße**

Das Nahversorgungszentrum befindet sich in zentraler Lage in der östlichen Kernstadt. Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des östlichen Stadtgebiets. Das Angebot des Nahversorgungszentrums ist stark von Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt. Zwei größere Lebensmittelbetriebe (ein Discounter und ein Supermarkt) nehmen wichtige Magnetfunktionen ein. Der Bereich ist von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Das Zentrum weist keine besondere städtebauliche Qualität auf; die Gestaltung des öffentlichen Raums ist verbesserungsfähig, die Einzelhandelsangebote sind insbesondere auf Autokunden ausgerichtet.

Zwischen diesem Bereich und der Innenstadt, aber außerhalb des definierten Versorgungsbereiches, befindet sich eine Vergnügungsstätte in Form eines Erotiklokals mit Videokabinen.

#### **Erotiklokal Münsterstraße 57**

- Lage an Ausfallstraße, abgesetzt vom zentralen Versorgungsbereich
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- Auffällige Werbung, ansonsten eher zurückhaltende Gestaltung

Foto 12: Erotiklokal Münsterstraße



Foto 13: Erotiklokal Münsterstraße



### **Nahversorgungszentrum Birkenallee**

Das Nahversorgungszentrum Birkenallee befindet sich in zentraler Lage in der südlichen Kernstadt im Siedlungsraum "Mussum/Biemenhorst". Es übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet. Zwei größere Lebensmittelbetriebe stellen auch hier die Hauptanziehungspunkte des Zentrums dar. Das Angebot beschränkt sich hauptsächlich auf Nahrungs- und Genussmittel. Der Standort ist stark autokundenorientiert und verfügt über eine begrenzte städtebauliche Qualität. Das Erscheinungsbild ist von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern ohne eine Gestaltung im öffentlichen Raum geprägt.

### **Nahversorgungszentrum Lowick**

Das Nahversorgungszentrum Lowick befindet sich in zentraler Lage am westlichen Rand der Kernstadt im Siedlungsraum "Lowick/Liedern". Es übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des westlichen Stadtgebiets. Es handelt sich um ein gewachsenes Zentrum, welches sich entlang der Werther Straße erstreckt. Dort befinden sich zwei größere Nahversorger, je ein Vollsortimenter und ein Discounter sowie weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Werther Straße ist die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt, der öffentliche Raum ist nur wenig gestaltet.

### **Nahversorgungszentrum Suderwick**

Das Nahversorgungszentrum Suderwick befindet sich in integrierter Ortskernlage, im von der Kernstadt abgesetzten Ortsteil Suderwick in direkter Grenzlage zu den Niederlanden. Es übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner

des westlichen Stadtgebiets. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Sporker Straße / K 2. Das Zentrum ist geprägt durch einen Discounter, einen Getränkemarkt und ergänzende kleinteilige Nutzungen. Auch dieses Nahversorgungszentrum ist stark durch den erheblichen Durchgangsverkehr belastet. Durch die vorhandene Platzsituation am Ortszentrum besteht jedoch eine gewisse Aufenthaltsqualität. Das Erscheinungsbild ist teils durch mehrgeschossige Wohnbebauung und teilweise durch eine offene Bauweise geprägt.

### **Nahversorgungszentrum Holtwick**

Das Nahversorgungszentrum Holtwick befindet sich in zentraler Lage im nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Holtwick. Es übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des nördlichen Stadtgebiets. Es erstreckt sich entlang der Dinxperloer Straße. Auch hier befinden sich zwei Nahversorger, je ein Vollsortimenter und ein Discounter. Darüber hinaus finden sich hier noch ein standortprägendes Möbelhaus und ein Fahrradmarkt. Das Zentrum ist städtebaulich geprägt durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser entlang der viel befahrenen Dinxperloer Straße. Die Aufenthaltsqualität fällt allenfalls gering aus.

### **Nahversorgungszentrum Löverick**

Das Nahversorgungszentrum Löverick befindet sich in wohngebietsintegrierter Lage in der südöstlichen Kernstadt im Siedlungsraum "Bocholt-West/ Löverick". Es übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bewohner des westlichen Stadtgebiets insbesondere im eigenen Siedlungsraum. Das Zentrum stellt eine kompakte Ansiedlung an der Kurfürstenstraße dar mit überwiegend kleinteiliger Nutzungsstruktur. Es ist geprägt durch eine funktionale Architektursprache der 70er Jahre.

### **Zusammenfassende Einschätzung**

Die Nahversorgungsbereiche sind - vielleicht mit Ausnahme des Bereiches Münsterstraße - durch eine starke räumliche Konzentration der Einzelhandelsnutzungen und eine enge Verflechtung dieser Nutzungen mit Wohnen gekennzeichnet. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte nicht nur die Versorgungsfunktion der Bereiche beeinträchtigen, sondern würde auch Störungen der Wohnnutzung mit sich bringen. Vergnügungsstätten sollten in diesen Bereichen daher ausgeschlossen werden.



### **3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON BOCHOLT**

In gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. In Gewerbegebieten sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

In Bocholt liegen die älteren gewerblichen Bauflächen in den südlichen und östlichen Randbereichen der Innenstadt. Ein weiterer Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen erstreckt sich in südlicher Richtung entlang der Dingdener Straße mit einer Konzentration im Dreieck Alfred-Flender-Straße / B 67 / Dingdener Straße. Verschiedene andere gewerbliche Bereiche liegen im Außenbereich der Kernstadt (Westen: Industriepark Bocholt, Gewerbegebiet Werkstraße, Gewerbegebiet Holtwick; Osten: Technologiepark Bocholt, Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße). Ältere innenstadtnahe Standorte unterliegen darüber hinaus einem strukturellen Wandel und verändern dabei teilweise ihren gewerblichen Charakter.

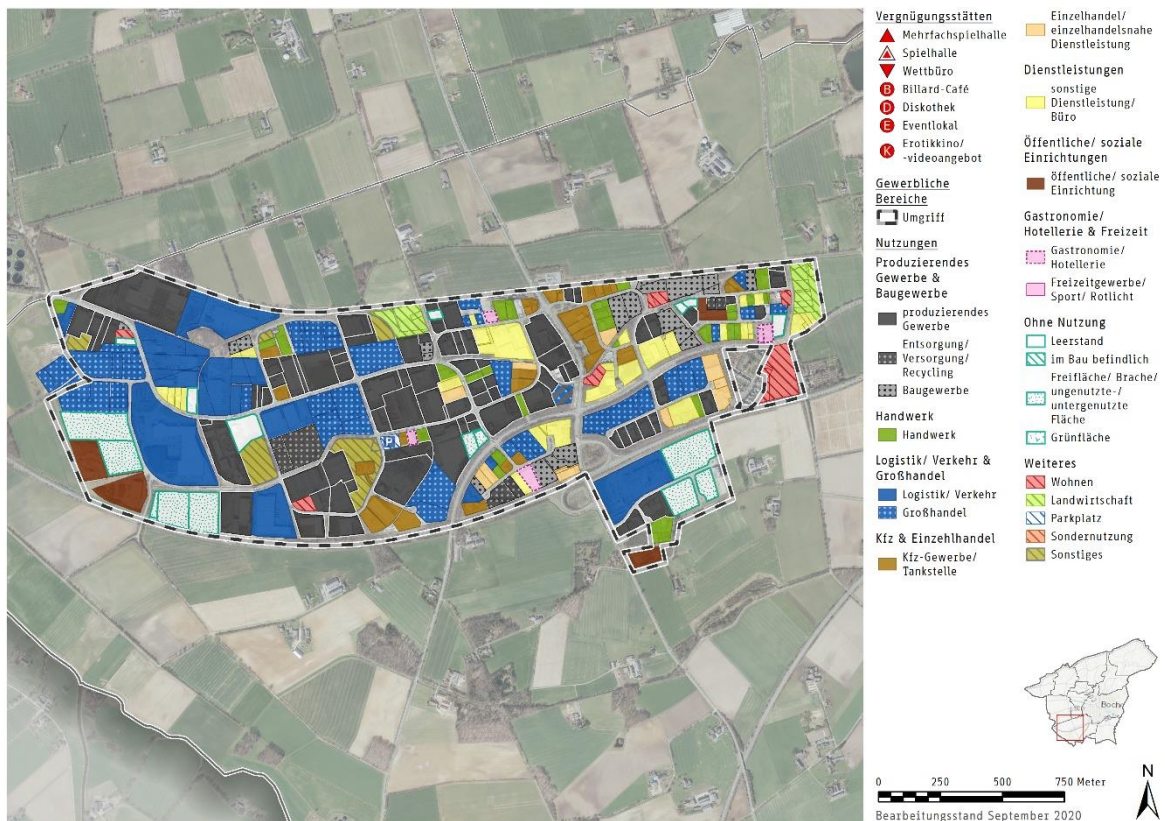
Bei der Funktionsanalyse ist deutlich geworden, dass die gewerblichen Bauflächen sehr unterschiedlich strukturiert und auch von unterschiedlicher städtebaulicher Qualität sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Bereiche detailliert dargestellt.

#### **3.5.1 Gewerbebereich Industriepark Bocholt**

Der Gewerbebereich Industriepark Bocholt liegt im östlichen Stadtgebiet an der B 67 und ist vom restlichen Siedlungsbereich deutlich abgesetzt. Der Standort hat eine Größe von rd. 350 ha und ist damit einer der größten gewerblichen Standorte in Nordrhein-Westfalen. Wohl auch aufgrund der Größe ist der Bereich zwar in wesentlichen Teilen großbetrieblich und industriell geprägt, weist in anderen Bereichen - vor allem im östlichen Bereich - aber auch kleinbetrieblich geprägte Quartiere auf. Deutlich wird jedoch die industriell-gewerbliche Prägung des gesamten Be-

reiches mit nur einem geringen Teil von Dienstleistungsnutzungen und praktisch keinen gebietsfremden Betrieben wie z.B. Einzelhandel oder Freizeiteinrichtungen. Derzeit wird der Bereich in südlicher Richtung erweitert; dieser Teil ist noch in Besiedlung, weist bisher aber eine ähnliche Struktur wie das restliche Gebiet auf.

**Karte 4: Nutzungsstruktur Industriepark Bocholt**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist der gesamte Bereich von einer soliden Qualität.

Entwicklungspotenziale existieren in Form derzeit noch ungenutzter Grundstücke im westlichen Teil des Gebietes an der Straße Bovenkerkesch. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Areale in erster Linie für industrielle oder logistikbezogene Nutzungen verwendet werden.

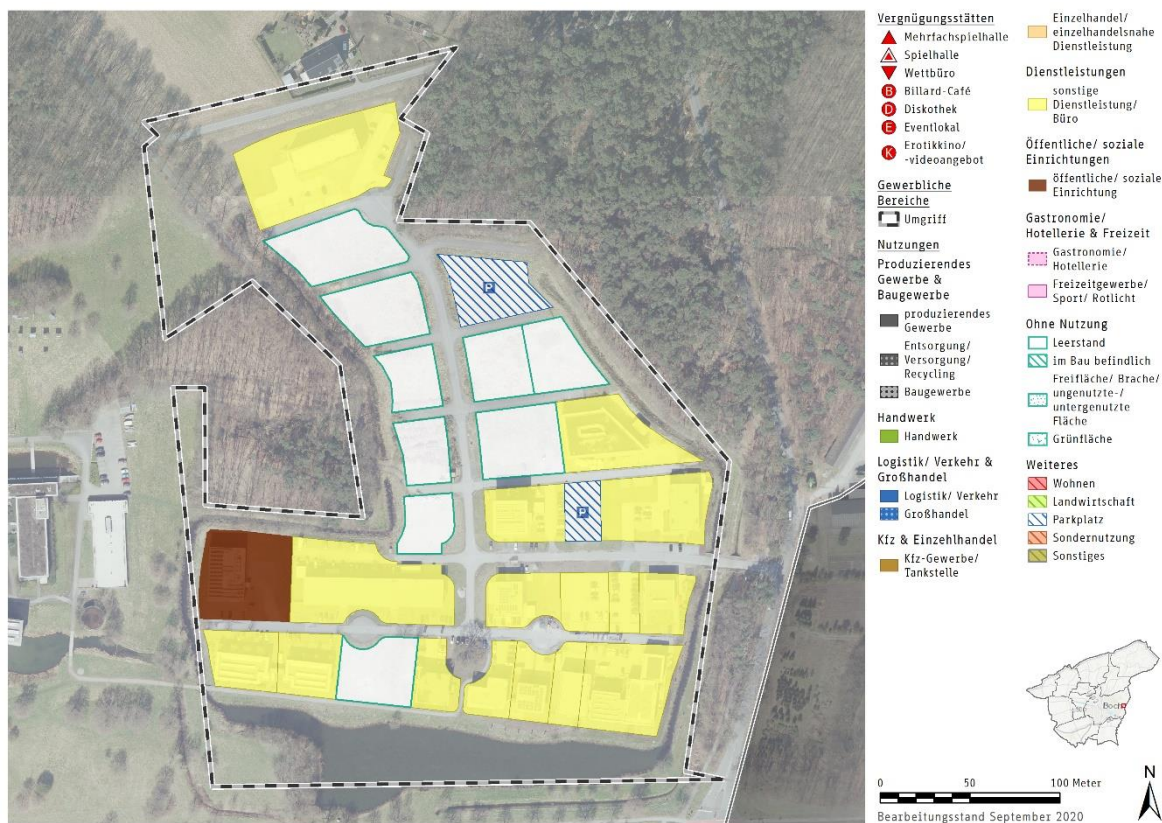
Vergnügungsstätten oder kommerzielle Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in diesem Bereich.

### 3.5.2 Gewerbebereich Technologiepark Bocholt

Der Technologiepark Bocholt mit einer Größe von rd. 6,4 ha befindet sich am östlichen Stadtrand von Bocholt an der Münsterstraße in Richtung Rhede, knapp drei km von der Innenstadt entfernt. Unmittelbar westlich schließt sich der Campus Bocholt der Westfälischen Hochschule an.

Der Standort ist überwiegend von Dienstleistungsbetrieben mit technologischer Ausrichtung besetzt. Schwerpunkte finden sich im Bereich der IT-Dienstleistungen sowie anderer ingenieurtechnischer Dienstleistungen. Der Standort ist nicht voll belegt, vor allem im nördlichen Teil finden sich noch ungenutzte Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. zwei ha.

Karte 5: Nutzungsstruktur Technologiepark Bocholt



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich stellt sich der Bereich in den bereits genutzten Teilen sehr hochwertig dar, mit einer guten architektonischen Qualität und einer ansprechenden Grünstaltung.



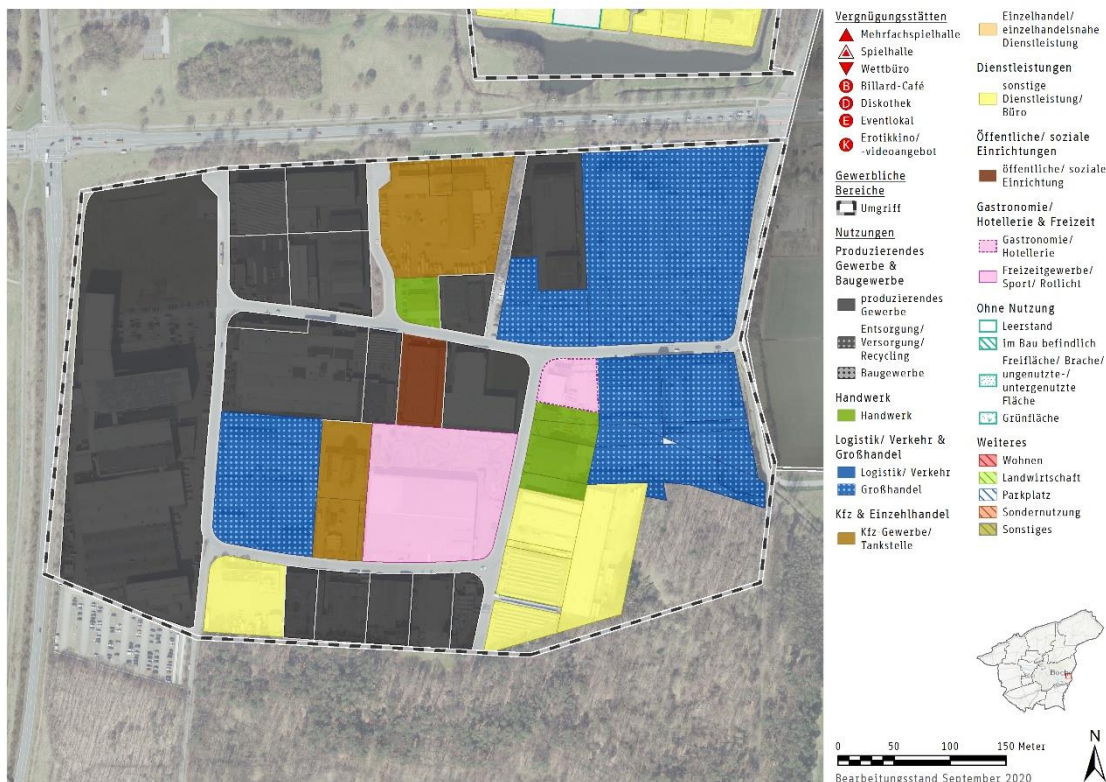
Vergnügungsstätten finden sich derzeit nicht am Standort.

### 3.5.3 Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße

Der Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße mit einer Größe von rd. 24 ha befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Bocholt an der Münsterstraße, etwa drei km östlich der Innenstadt. Er liegt gegenüber dem Technologiepark Bocholt, ist von diesem aber durch die Münsterstraße und einen Waldbereich getrennt.

Der Standort ist nutzungsstrukturell zum größeren Teil von Industriebetrieben geprägt, daneben finden sich einzelne größere Betriebe des Großhandels, des Kfz-Gewerbes und des Dienstleistungssektors (Eventmanagement). Von Bedeutung ist der Standort des Berufsorientierungszentrums Bocholt, das durch die erforderlichen Mindestabstände eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich nicht zulässt. Dementsprechend befinden sich auch keine Vergnügungsstätten am Standort, allerdings findet sich in einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude eine kommerzielle Freizeiteinrichtung in Form einer Kartbahn.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität und wird von gewerblichen Zweckbauten bestimmt; einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben die direkt am Gebietseingang befindlichen Lagerflächen eines großen Baustoffgroßhandels. Besondere städtebauliche Qualitäten weist das Gebiet nicht auf.

#### **3.5.4 Gewerbebereich Alfred-Flender Straße**

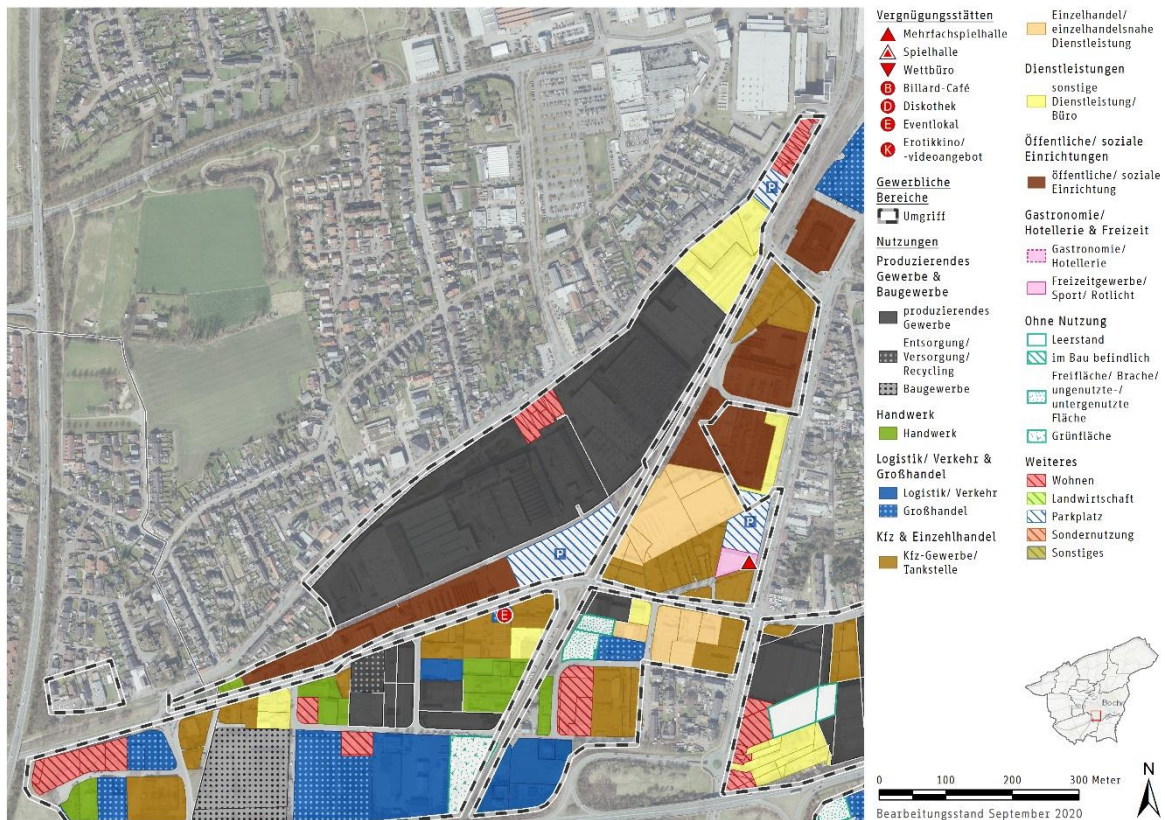
Der Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße ist ein innenstadtnaher Standort im südlichen Innenstadtrandbereich mit einer Größe von knapp 29 ha. Der Standort bildet zusammen mit anderen, nachfolgend dargestellten Standorten (Isarstraße und Schaffeldstraße) einen größeren zusammenhängenden Bereich von überwiegend gewerblicher Nutzung.

Der Standort wird durch die Alfred-Flender-Straße und die Schaffeldstraße bzw. die Dingener Straße begrenzt. Die Nutzung wird zum größeren Teil von den Flender-Werken bestimmt, die das Areal zwischen Alfred-Flender-Straße, Bahnlinie und Schaffeldstraße nutzen. Zwischen Bahnlinie und Dingener Straße findet sich ein Bereich mit einer Mischung aus Einzelhandel, Kfz-Gewerbe und öffentlichen Nutzungen.

Städtebaulich ist der Bereich von durchschnittlicher Qualität ohne wesentliche Defizite, aber auch ohne besondere städtebauliche Qualitäten.

Der Bereich ist voll besiedelt, räumliche Entwicklungsspielräume existieren nicht. Vergnügungstätten befinden sich gegenwärtig nicht im Gebiet.

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

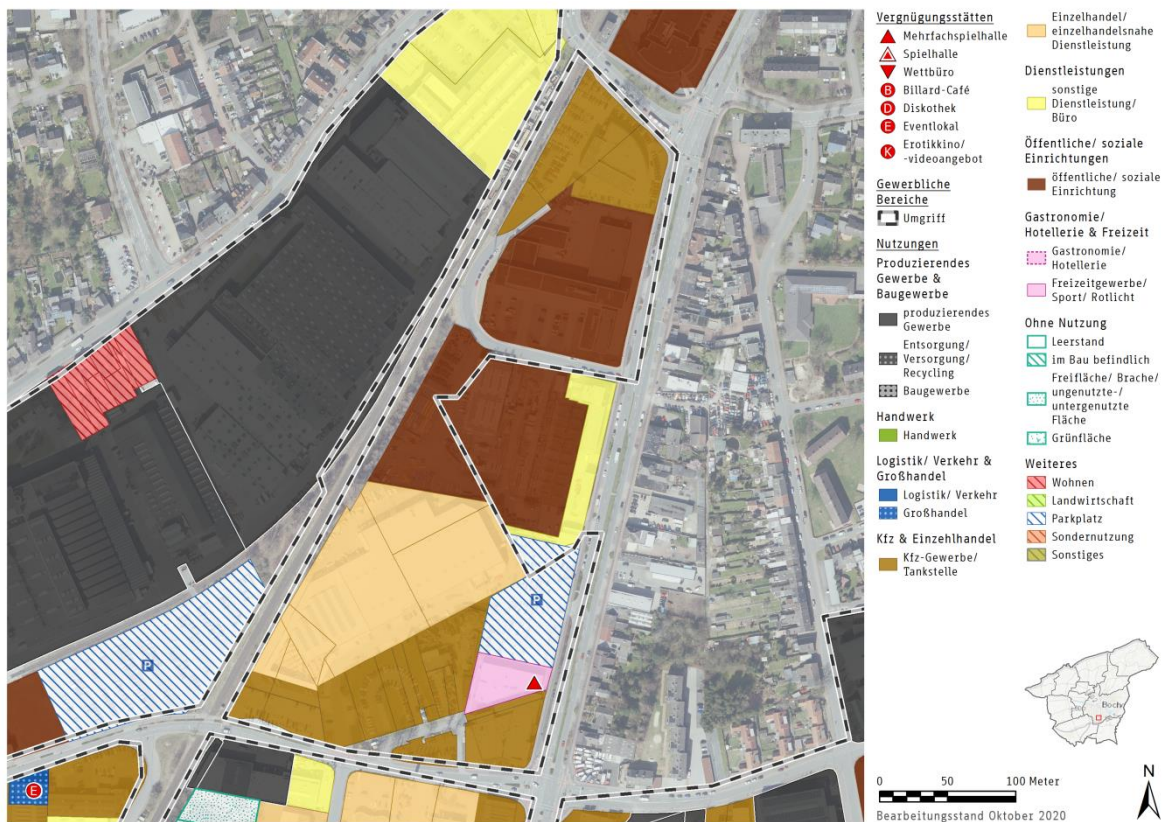
### 3.5.5 Gewerbebereich Dingdener Straße

Der Gewerbebereich Dingdener Straße ist ein kleiner Bereich mit einer Größe von rd. 8 ha, südlich der Innenstadt von Bocholt gelegen. Er wird begrenzt von der Kaiser-Wilhelm-Straße, der Dingdener Straße, der Schaffeldstraße und der Bahnlinie Bocholt-Wesel.

Die Nutzung des Bereiches ist sehr gemischt und besteht aus Betrieben des Kfz-Gewerbes, des Einzelhandels, öffentlichen Nutzungen (Feuerwache, Entsorgung) sowie einzelnen Dienstleistungsnutzungen.



Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Dingdener Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Im Gebiet befindet sich ferner eine Mehrfachspielhalle.

### Mehrfachspielhalle Dingdener Straße 24

- Mehrfachspielhalle
- Lage an Ausfallstraße von Bocholt nach Süden
- Umgebungsnutzungen Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Auffällige Außendarstellung
- Rückbau zu einem Einzelstandort im Gang<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Ursprünglich bestand der Standort aus drei Spielhallen. Gemäß Vereinbarungen mit dem Betreiber ist eine Spielhalle bereits geschlossen, Eine zweite Halle soll Anfang 2021 geschlossen werden, so dass dann nur noch eine Spielhalle verbleibt.

**Foto 14: Spielhalle Dingener Straße**



Quelle: eigenes Foto

**Foto 15: Spielhalle Dingener Straße**



Quelle: eigenes Foto

Städtebaulich ist das Gebiet von guter Qualität, wenn auch aufgrund der teilweise zurückgesetzten Stellung der Baukörper keine einheitliche Bauflucht gegeben ist. Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht nicht.

### **3.5.6 Gewerbebereich Schaffeldstraße**

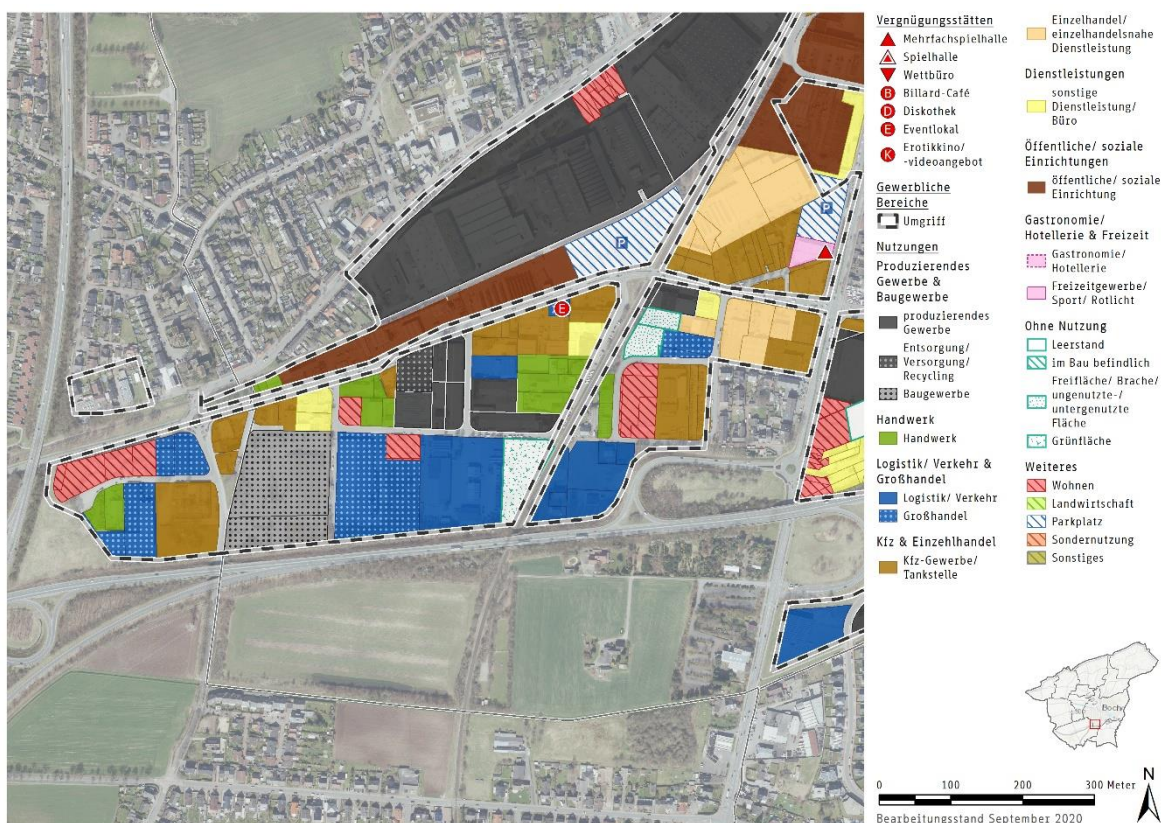
Der Gewerbebereich Schaffeldstraße mit einer Größe von rd. 12,4 ha befindet sich im südlichen Bocholter Stadtgebiet, direkt an der kreuzungsfrei ausgebauten B 67 mit einer Abfahrt unmittelbar am Gebiet.

Die Nutzungsstruktur des Bereiches ist stark durchmischt: es finden sich in enger Nachbarschaft Betriebe des Produzierenden Gewerbes, des Handwerks, des Kfz-Gewerbes, des Großhandels, des Baugewerbes sowie Dienstleistungsnutzungen. Ein Schwerpunkt bestimmter Nutzungen ist nicht erkennbar.

Das Gebiet ist darüber hinaus sehr dicht bebaut, die Straßen sind zugeparkt, Stellplätze existieren nicht.



Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Schaffeldstraße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist der Bereich bestenfalls von einer durchschnittlichen Qualität. Die Gewerbegebäude sind Standard, an verschiedenen Stellen finden sich ungeordnete Lager- und Abstellflächen, eine Begrünung existiert ebenfalls nicht. Jedoch sind aber auch keine städtebaulichen Missstände vorzufinden.

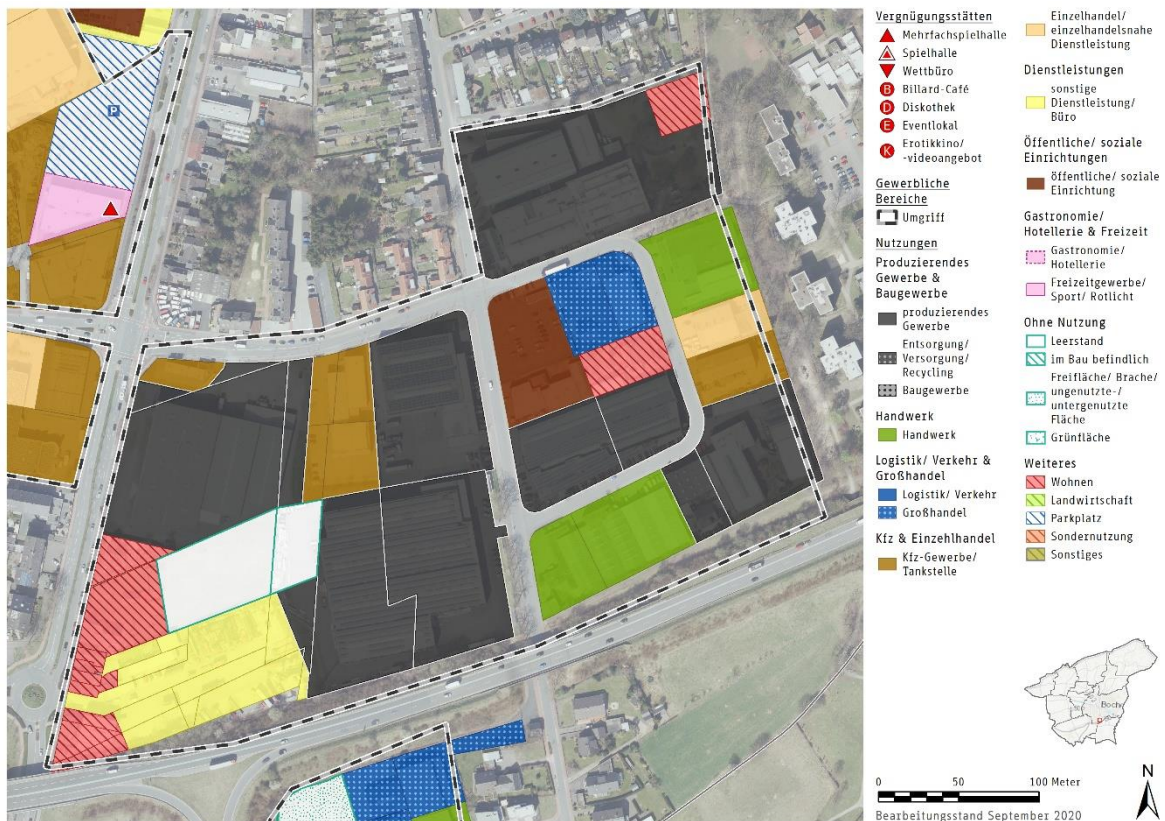
### 3.5.7 Gewerbebereich Isarstraße

Der gewerbliche Standort Isarstraße mit einer Größe von rd. fünf ha befindet sich im südlichen Bocholter Stadtgebiet in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebieten Alfred-Flender-Straße und Schaffeldstraße. Er ist im Gegensatz zu diesen Standorten durch eine homogenere Nutzung und eine bessere städtebauliche Qualität geprägt.

Die Nutzungsstruktur des Standortes ist überwiegend von Produzierendem Gewerbe bestimmt; daneben finden sich Handwerksbetriebe, Kfz-Gewerbe sowie verschiedene Sondernutzungen. In der Summe hat der Standort eine deutlich gewerbliche Prägung.

Städtebaulich ist der Bereich von einer soliden Qualität ohne besondere Stärken, aber auch ohne Defizite. Der Standort ist voll belegt, räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht gegeben. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

**Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Isarstraße**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

### 3.5.8 Gewerbebereich Im Königsesch

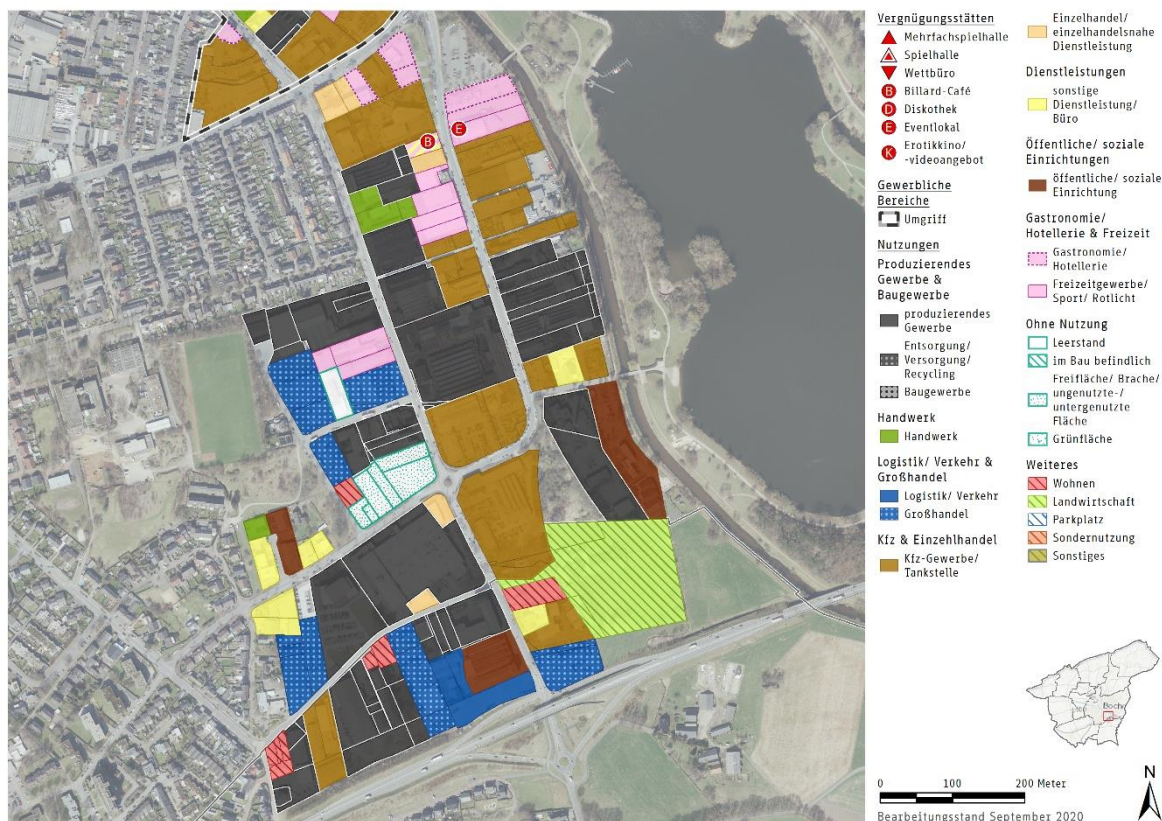
Der Standort Im Königsesch mit einer Größe von rd. 34 ha liegt im östlichen Bocholter Stadtgebiet, je nach Standort ein bis drei km von der Bocholter Innenstadt entfernt.

Der Standort ist älteren Datums und hat offenbar einige strukturelle Veränderungen erfahren. Derzeit finden sich als wesentliche Nutzung Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie Freizeitnutzungen, letztere in erster Linie als Umnutzung vormals gewerblich



genutzter Gebäude. Neben diesen Betrieben hat auch das Produzierende Gewerbe noch eine gewisse Bedeutung.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Im Königsesch



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist der Standort von durchschnittlicher Qualität mit einem hohen Überbauungsgrad und teilweise schlechtem Zustand der Infrastruktur sowie wenig Begrünung im Quartier. Die Betriebe des Kfz-Gewerbes mit ihren Abstellflächen tragen ebenfalls zu einem eher unterdurchschnittlichem Erscheinungsbild des Gebietes bei.

Räumlicher Entwicklungsspielraum existiert nicht.

Vergnügungsstätten finden sich in Form einer Billardhalle sowie einer Eventeinrichtung als Bestandteil eines größeren Komplexes kommerzieller Freizeiteinrichtungen. Daneben finden sich auch verschiedene andere kommerzielle Freizeitnutzungen (Bowling, Fitness, Kletterhalle) am Standort.

### **Billardclub Im Königsesch**

- Neu errichtete Einrichtung in baulicher Verbindung mit anderer gewerblicher Nutzung
- Lage in einem Gewerbegebiet
- Verschiedene kommerzielle Freizeiteinrichtungen im Gebiet, Bowling-Center mit Eventmöglichkeit direkt gegenüber
- Zurückhaltende Außengestaltung, positives Erscheinungsbild

Foto 16: Billardclub im Königsesch



Quelle: eigenes Foto

Foto 17: Billardclub Im Königsesch



Quelle: eigenes Foto

### **Diskotheek Im Königsesch**

- Teil einer größeren kommerziellen Freizeiteinrichtung mit Schwerpunkt Bowlinghalle; Diskothek als Teilnutzung
- Lage in einem innenstadtnahem Gewerbegebiet,
- Nachbarschaftsnutzungen Schnellgastronomie, Gewerbe, Freizeiteinrichtungen
- Andere kommerzielle Freizeiteinrichtungen im Gebiet
- Auffällige Außengestaltung

Foto 18: Diskothek im Königsesch



Quelle: eigenes Foto

Perspektivisch ist zu erwarten, dass der Standort einem weiteren Wandel mit Abnahme des Verarbeitenden Gewerbes unterliegen wird. Ein ausbaufähiger Cluster ist das Kfz-Gewerbe, aus dem sich auch in Zusammenhang mit verwandten Nutzungen (Reifendienst, Auspuffservice) ein gewisses Standortprofil entwickeln ließe. Darüber hinaus ist auch mit einer weiteren Zunahme von Freizeitnutzungen zu rechnen. In der Summe kann sich der Standort für eine umfassende städtebauliche Erneuerung anbieten.

### 3.5.9 Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof

Bei dem Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof handelt es sich um einen relativ kleinen Bereich mit einer Größe von rd. 6,8 ha, südöstlich der Innenstadt gelegen und von dieser knapp ein km entfernt. Der Standort hat sich offenbar als kleinteilige Nachnutzung eines größeren Industriekomplexes entwickelt.

Die Nutzungsstruktur ist gemischt, weist aber hohe Anteile des Kfz-Gewerbes und des Einzelhandels auf. Daneben finden sich verschiedene Handwerksbetriebe sowie Systemgastronomie. An der Industriestraße befindet sich eine Mehrfachspielhalle.



Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist das Gebiet von eher durchschnittlicher Qualität. Wie in allen innerstädtischen Gewerbegebieten in Bocholt fallen vor allem die geringe Begrünung und der hohe Parkdruck auf.

### Mehrfachspielhalle Industriestraße

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem gewerblich genutzten Bereich von geringer Qualität
- Nachbarnutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie
- Keine störanfälligen Nutzungen in der Umgebung
- Auffallende Bezeichnung / Werbung
- Stadtumbaubereich nördlich angrenzend (Kulturquartier); potenzielle Beeinträchtigungen

Foto 19: Mehrfachspielhalle Industriestraße



Quelle: eigenes Foto

Foto 20: Mehrfachspielhalle Industriestraße



Quelle: eigenes Foto

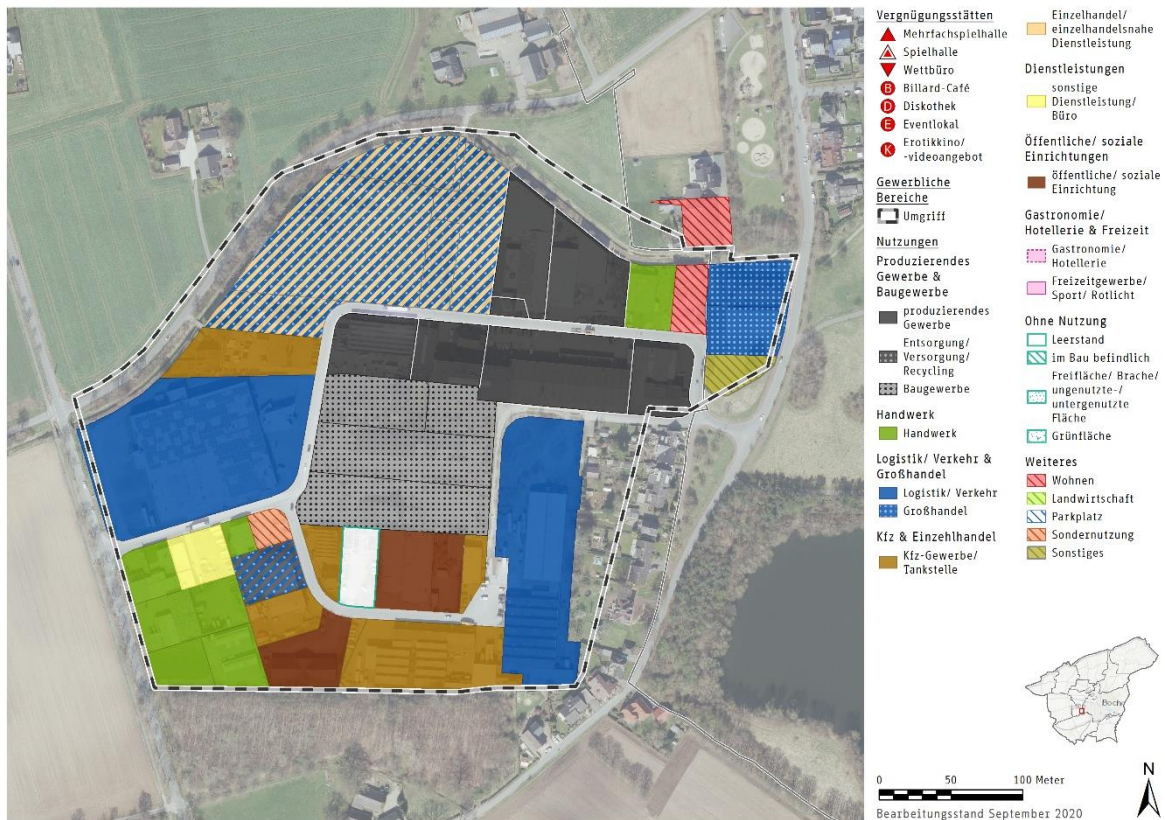
Perspektivisch erscheint das Gebiet stabil, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Entwicklung des nördlich angrenzenden Kulturquartiers Bocholter Aa und Industriestraße (KuBAaI) mittelfristig auch auf diesen Standort Einfluss nimmt und Verdrängungseffekte auslöst.

### 3.5.10 Gewerbebereich Werkstraße

Der Gewerbebereich Werkstraße ist ein ca. 12,3 ha großer Standort im westlichen Bocholter Stadtgebiet südlich des Ortsteiles Lowick.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wird der Standort von einem großen Betrieb des Baugewerbes bzw. des Baustoffhandles dominiert. Daneben finden sich verschiedene Betriebe des Produzierenden Gewerbes, des Handwerks und des Logistikgewerbes. Abgesehen von einer religiösen Einrichtung hat der Standort damit ein eindeutiges gewerblich-industrielles Profil ohne gebietsfremde Nutzungen.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Werkstraße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist der Standort von durchschnittlicher Qualität. Die Betriebsgebäude sind überwiegend von solider Qualität, jedoch nehmen die Lagerflächen des Baustoffhandels, aber auch anderer Nutzungen, einen eher schlechten Einfluss auf das Erscheinungsbild. Eindeutige städtebauliche Defizite oder Missstände sind aber nicht vorhanden.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort. Räumliches Entwicklungspotenzial existiert nicht; einzelne ehemals als Lagerflächen genutzte und zwischenzeitlich leerstehende Gebäude am südöstlichen Gebietsrand werden derzeit wieder in Nutzung gebracht. Dies belegt auch, dass der Standort für gewerbliche Nutzung grundsätzlich von Interesse ist.

Perspektivisch ist der Standort als stabil anzusehen. Wesentliche Veränderungen oder Verschiebungen der Nutzungsstruktur sind nicht zu erwarten.



### 3.5.11 Gewerbebereich Holtwick

Der Gewerbebereich Holtwick ist ein ca. 18 ha großer, derzeit noch in Entwicklung befindlicher Standort im westlichen Bocholter Stadtgebiet nördlich des Stadtteiles Holtwick. Die Innenstadt von Bocholt ist ca. drei km entfernt.

Angesichts des Entwicklungsstandes können noch keine endgültigen Aussagen über die Nutzungsstruktur des Standortes gemacht werden. Derzeit finden sich vor allem Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie einzelne Betriebe des Logistikgewerbes und des Produzierenden Gewerbes am Standort. Auffällig ist eine gewerbefähige Struktur von kleinen gewerblichen Nutzungen in einer Art Gewerbehofähnlichen Struktur von kleinen gewerblichen Nutzungen in einer Art Gewerbehofähnlichen Struktur an der Heinrich-Hertz-Straße.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Holtwick



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ist der Standort von guter Qualität und in seinem Erscheinungsbild neben dem Technologiepark Bocholt der qualitativ beste Standort in Bocholt. Die bisher realisierten Gebäude lassen erwarten, dass hier ein städtebaulich hochwer-

tiger Standort entwickelt werden wird, wenn das bisher erreichte Niveau gewahrt bleibt. Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort.

Räumliches Entwicklungspotenzial findet sich in Form mehrerer noch freier Grundstücke im Innenbereich des Gebietes mit einer Gesamtgröße von rd. 3,8 ha.

Perspektivisch ist zu erwarten, dass der Standort um weitere kleine bis mittelgroße Betrieb ergänzt wird, wobei der Nutzungsschwerpunkt, auf Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen liegen wird und das bisherige hohe städtebauliche Niveau gewahrt bleibt.

### 3.5.12 Gewerbebereich Am Bahnhof (Barlo)

Der Gewerbebereich Am Bahnhof ist ein kleiner Standort von rd. 4,6 ha am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Barlo. Der Standort besteht nur aus einer Bauzeile und beinhaltet nur wenige Betriebe.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Am Bahnhof



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Konkret finden sich am Standort ein Betrieb des Großhandels, ein Bauunternehmen, ein Betrieb des Produzierenden Gewerbes und zwei Handwerksbetriebe. In die gewerbliche Nutzung eingestreut sind einzelne ungenutzte Grundstücke sowie verschiedene Wohngebäude.

Städtebaulich ist der Standort von durchschnittlicher Qualität ohne städtebauliche Defizite, aber auch ohne überdurchschnittliche Qualitäten. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Standort eine Rolle als Standort für ortsteilbezogenes Gewerbe wahrnimmt und noch verfügbare Flächenpotenziale von kleinen lokal gebundenen Betrieben in Anspruch genommen werden.

### **3.5.13 Gewerbebereich Don-Bosco-Straße**

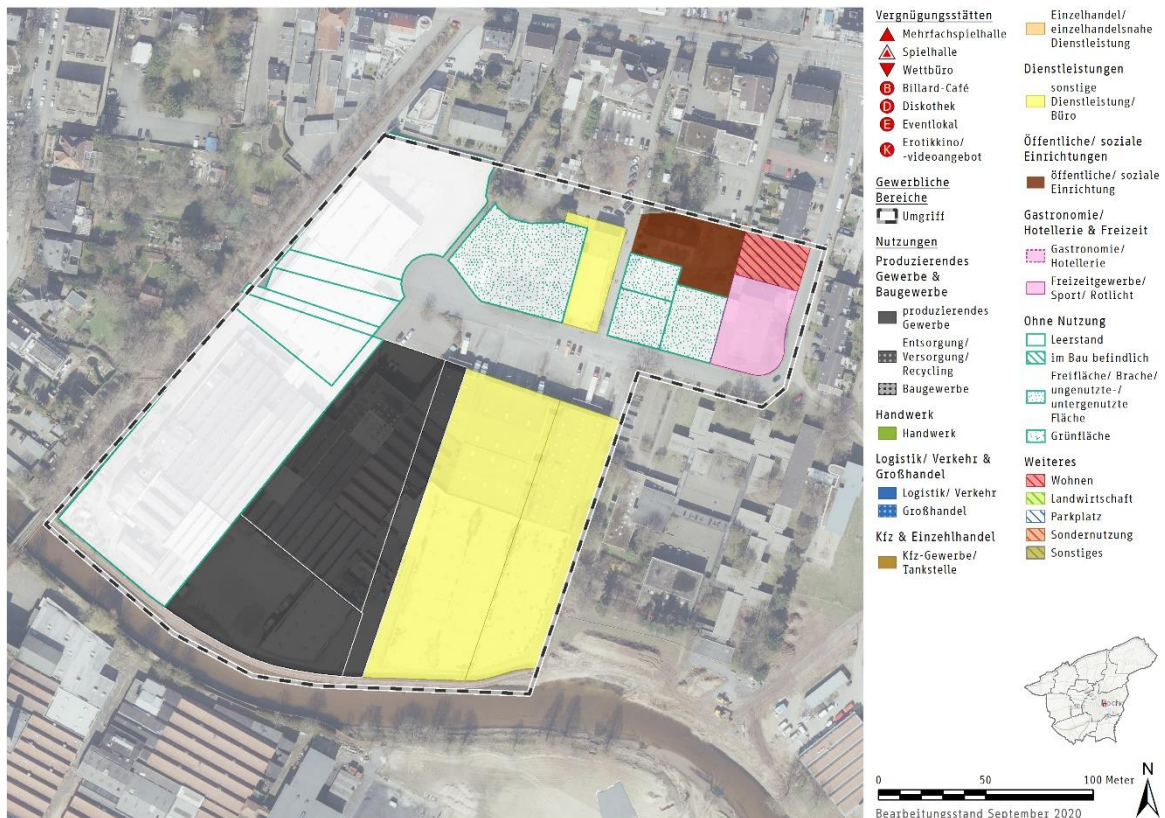
Der Gewerbebereich Don-Bosco-Straße mit einer Größe von rd. 4,5 ha liegt unmittelbar östlich des Innenstadtrings zwischen Bocholter Aa und Münsterstraße in einer rückwärtigen Lage und ist von der Münsterstraße erschlossen, die Zufahrt führt allerdings durch einen Wohnbereich.

Der Standort besteht de facto aus einem großen Gebäudekomplex, der von einer Ladenbaufirma genutzt wird, in wesentlichen Teilen aber offenbar leer steht oder zwischengenutzt wird. Die derzeitige Nutzung ist teilweise durch Bürodienstleistungen, teilweise auch durch Lagernutzungen bestimmt. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

Städtebaulich wird der Bereich durch die Gebäudekubaturen des bestehenden Komplexes geprägt, der eine zweckmäßige Gestaltung aufweist, aber Instandhaltungs- bzw. Pflegedefizite aufweist.



Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Don-Bosco-Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Perspektivisch hat der Standort für eine gewerbliche Nutzung nicht zuletzt angesichts der Umgebungsnutzungen von Wohnen und Schule keine Zukunft; Planungen für eine Umnutzung des Standortes zugunsten von Wohnen sind in der Bearbeitung, ein Bebauungsplanverfahren ist im Gang.

### 3.5.14 Gewerbebereich Schersweide

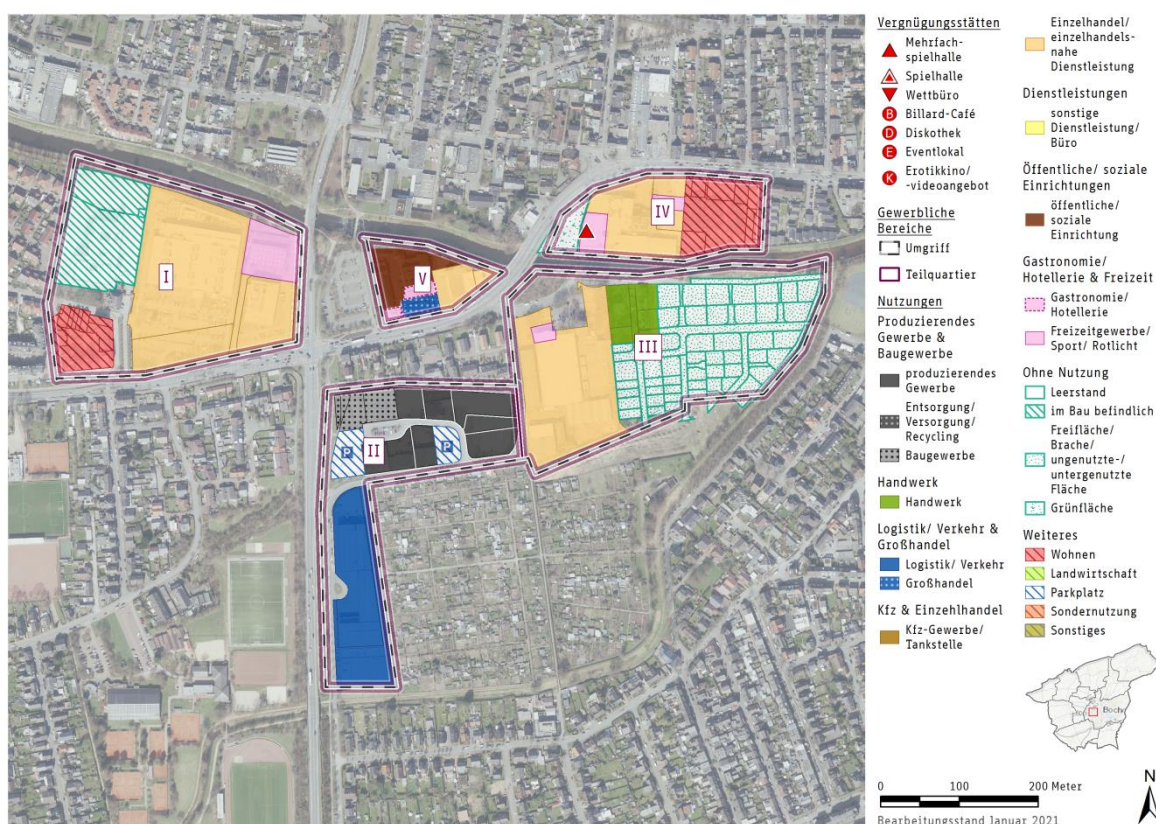
Der Standort Schersweide ist ein aus mehreren nicht zusammenhängenden Teilbereichen bestehender Gewerbebereich westlich der Bocholter Innenstadt mit insgesamt 11,5 ha.

Der Standort besteht aus folgenden Teilquartieren:

- **Teilquartier I** befindet sich an der Kreuzung Westring / Werther Straße und besteht aus mehreren Einzelhandelsnutzungen, einer Kletteranlage sowie einem leerstehenden und derzeit in Umbau befindlichen Gebäude.

- **Teilquartier II** befindet sich im Quadranten südlich der Werther Straße / östlich der Westfalenstraße/ B 473. Die Nutzung besteht aus einem großen Lagergebäude an der Isselburger Straße sowie Produzierendem Gewerbe rund um die Straße Schersweide.
- **Teilquartier III** befindet sich östlich der Straße „In den Hagensweiden“ und besteht aus Einzelhandelnutzungen sowie einem Fitnesscenter. In diesem Bereich befindet sich derzeit das Wohnquartier „Weberquartier“ in Bau.
- **Teilquartier IV** liegt etwas abgesetzt zwischen Bocholter Aa und der Werther Straße und besteht aus einer kleinen Fachmarkttagglomeration mit Dienstleistungsnutzungen sowie einer Doppelspielhalle.
- **Teilquartier V** befindet sich zwischen Werther Straße und Bocholter Aa und enthält öffentliche Einrichtungen sowie verschiedene kleine Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Großhandel.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Schersweide



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

### **Mehrfachspielhalle Westend 31 - 39**

- Mehrfachspielhalle
- Lage an wichtiger Ausfallstraße mit Orientierung zur Straße; städtebaulich sensibler Bereich
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel / Dienstleistungen / Freizeit (angegliedert an eine Fachmarkttagglomeration)
- Auffällige Bezeichnung (Werbung), ansonsten eher zurückhaltender Auftritt

**Foto 21: Mehrfachspielhalle Westend**



Quelle: eigenes Foto

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht im Teilquartier I in Form eines ehemaligen gewerblichen Gebäudes, das derzeit umgebaut wird. Die übrigen Teilquartiere sind vollständig genutzt.

Perspektivisch wird sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen in allen Teilquartieren nichts Wesentliches ändern. Auch das Potenzial im Teilquartier I wird mit hoher Wahrscheinlichkeit durch Einzelhandel oder Dienstleistungsnutzungen in Anspruch genommen werden.

#### **3.5.15 Gewerbebereich Büssinghook**

Bei dem Gewerbebereich Büssinghook handelt es sich um einen kleinen gewerblich genutzten Bereich mit einer Größe von rd. 3,5 ha an der Dingdener Straße unmittelbar an der Abfahrt der B 67. Der Bereich weist eine gemischte Nutzung aus Pro-

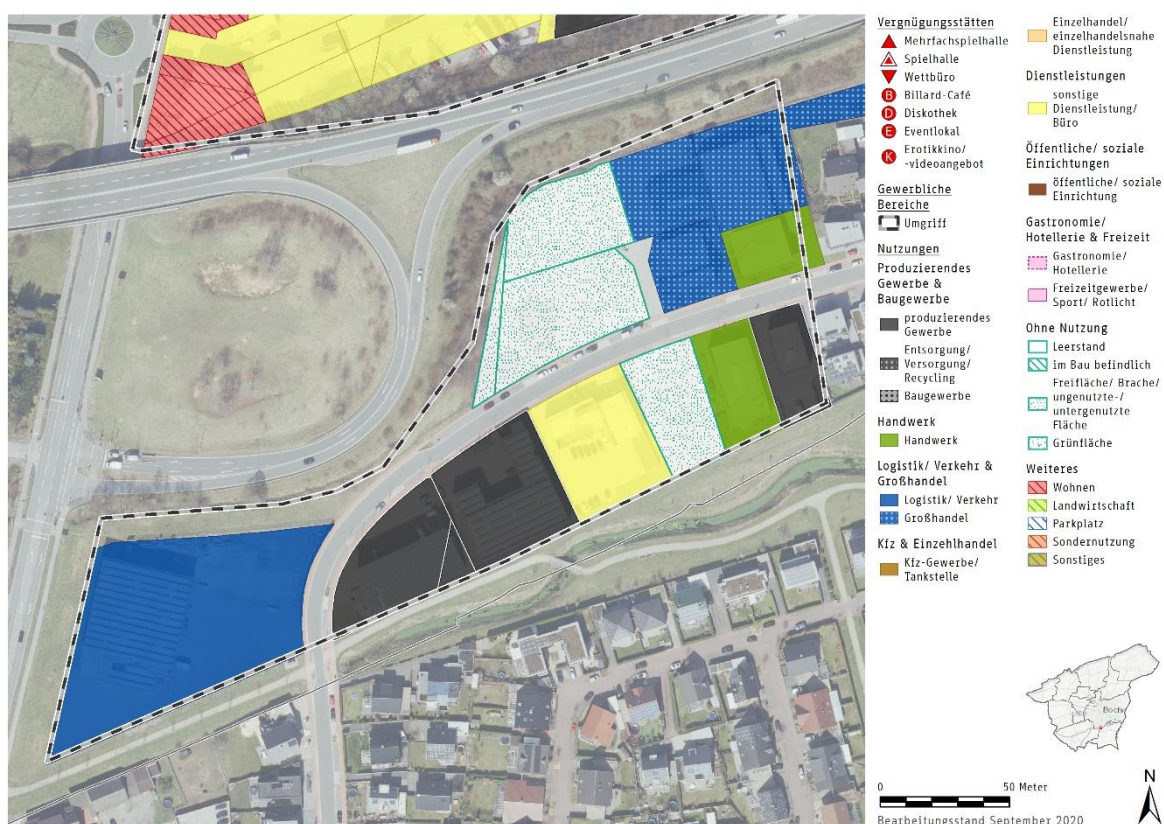


duzierendem Gewerbe, Großhandel, Logistik und einzelnen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf.

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität, aber ohne städtebauliche Defizite.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form einzelner ungenutzter Grundstücke. Vergnügungsstätten befinden sich nicht im Gebiet.

**Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Büssinghook**



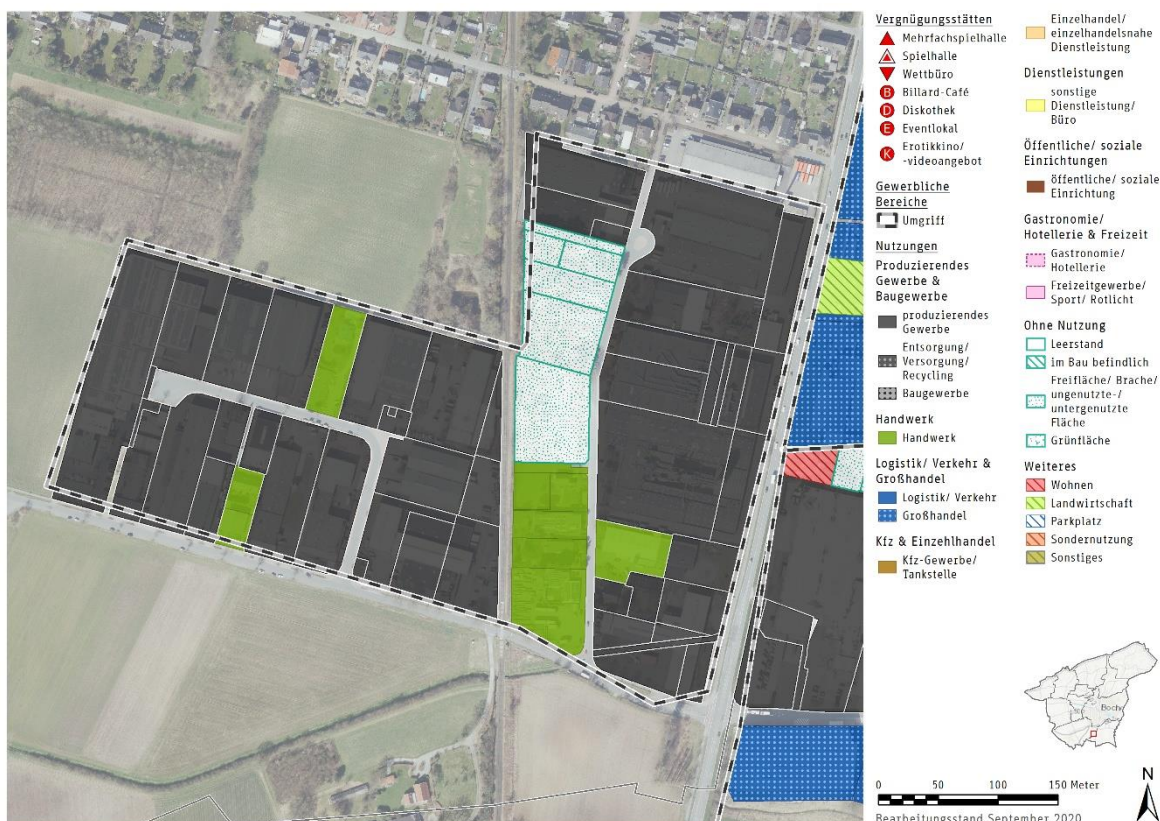
Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

### 3.5.16 Gewerbebereich Vennweg

Das Gebiet Vennweg ist ein mittelgroßer Standort von rd. 16,4 ha im südlichen Bocholter Stadtgebiet an der Dingdener Straße. Der Standort besteht aus zwei Teilquartieren, die durch die Bahnlinie Bocholt-Wesel getrennt werden.

Das östliche Teilquartier zwischen Dingdener Straße und Bahnlinie wird von mehreren Industrie- und Handwerksbetrieben genutzt. Inmitten des Quartiers findet sich ein größerer Bereich, der gegenwärtig nur für Park- und Abstellzwecke genutzt wird, grundsätzlich aber auch für eine bauliche Nutzung geeignet ist. Die städtebauliche Qualität dieses Bereichs ist allenfalls durchschnittlich ohne besondere Qualitäten.

**Karte 19: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Vennweg**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Das westliche Teilquartier jenseits der Bahnlinie hat ebenfalls einen eindeutig industriellen Schwerpunkt; lediglich zwei Handwerksbetriebe weichen hiervon ab. Die städtebauliche Qualität dieses Bereiches ist deutlich besser als der östliche Teil, allerdings ist das Areal intensiv überbaut und weist einen hohen Parkdruck auf.

Vergnügungsstätten sind in beiden Teilbereichen nicht vorhanden.

Perspektivisch werden beide Teilbereiche auch zukünftig in erster Linie für die bestehenden industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen.

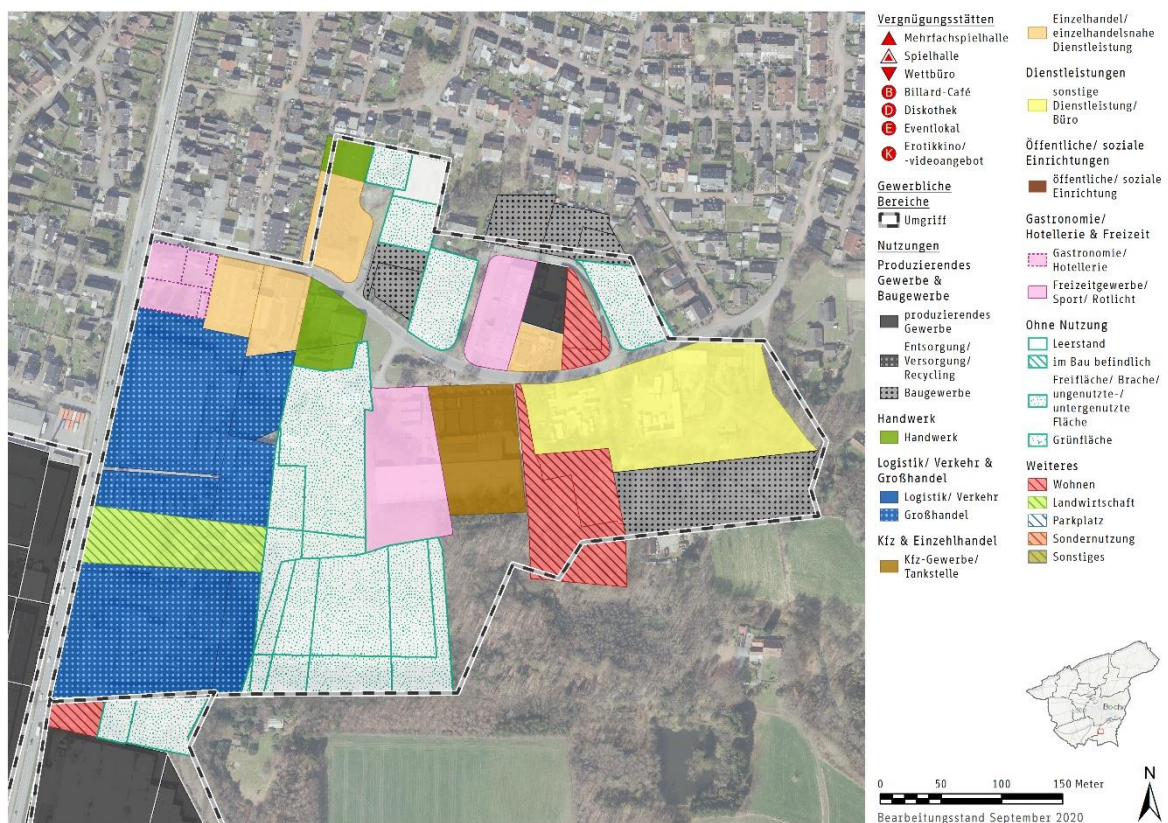


### 3.5.17 Gewerbebereich Zum Waldschlösschen

Der Gewerbebereich zum Waldschlösschen ist ein Standort im südlichen Bocholter Stadtgebiet an der Ausfallstraße nach Dingden mit einer Größe von rd. 16 ha.

Der Bereich reiht sich an der Dingdener Straße auf, greift aber entlang der Straße Zum Waldschlösschen tief in den rückwärtigen Bereich. Die Nutzung ist an der Dingdener Straße durch einzelne Großhandelsbetriebe bestimmt, an der Straße „Zum Waldschlösschen“ befinden sich mehrere Betriebe des Baugewerbes sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Zwischen diesem Bereich und der Dingdener Straße befindet sich ein größeres ungenutztes Areal, das als Reserve für die weitere Entwicklung dieses Standortes dienen kann.

Karte 20: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Zum Waldschlösschen



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

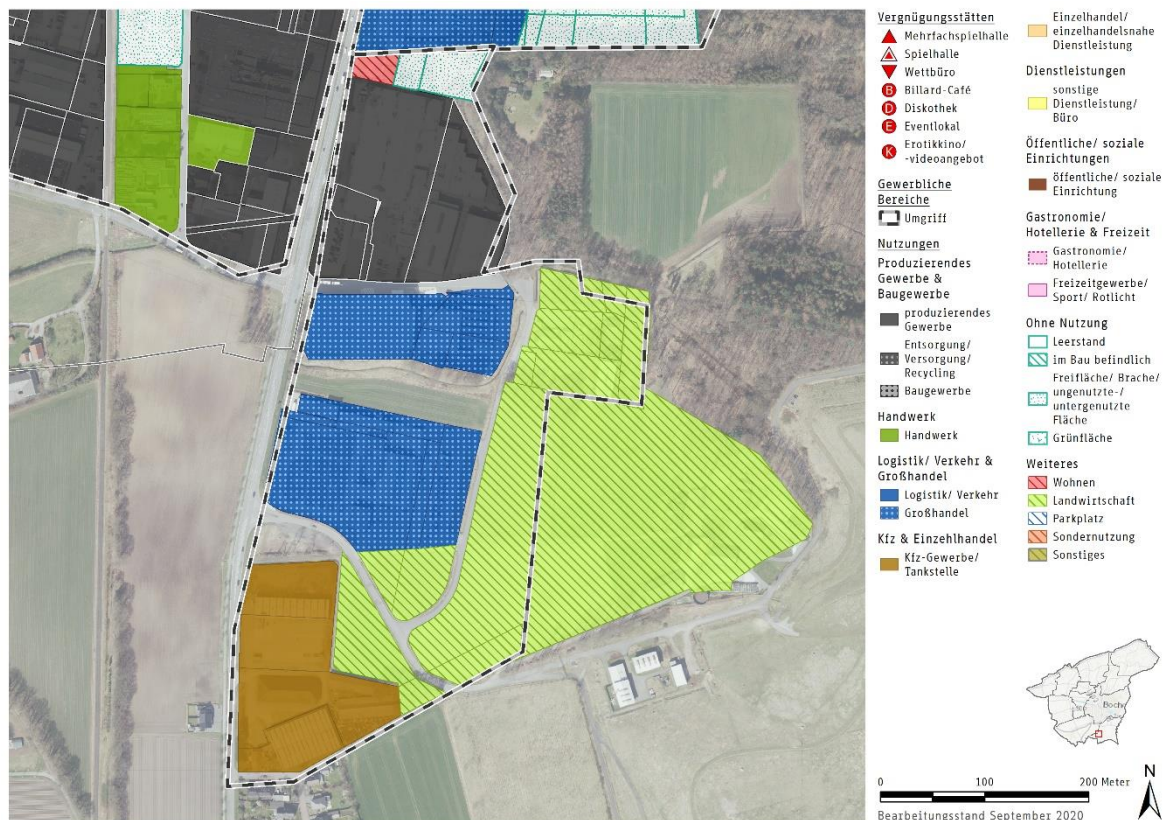
Städtebaulich ist das Gebiet als durchschnittlich zu bewerten, ohne besondere Qualitäten, aber auch ohne auffällige Defizite.

Vergnügungsstätten befinden sich nicht in diesem Quartier, allerdings haben in diesem Bereich zwei kommerzielle Freizeiteinrichtungen (Fitnesscenter, Escape Room) ihren Standort.

### 3.5.18 Gewerbebereich Im Feldbrand

Der Gewerbebereich Im Feldbrand ist ein aus mehreren Einzelbetrieben bestehender Standort im südlichen Bocholter Stadtgebiet an der Ausfallstraße nach Dingden. Der Bereich ist kein zusammenhängendes Areal, sondern eine Aneinanderreihung mehrerer größerer Betriebe. Im Einzelnen befinden sich an dem Standort ein Betrieb des produzierenden Gewerbes, zwei Großhandelsbetriebe sowie ein Betrieb des Kfz-Gewerbes. Zwischen den einzelnen Standorten befinden sich kleinere Grünbereiche. Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden.

Karte 21: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Im Feldbrand



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich ergibt sich aufgrund der Solitärstellung der Betriebe kein zusammenhängender Eindruck; die Betriebsgebäude machen einen funktionalen und zweckmäßigen Eindruck, sind aber nicht von überdurchschnittlicher Qualität.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht grundsätzlich im rückwärtigen Bereich der Betriebe, diese Flächen müssen aber als Entwicklungsspielraum des Betriebsbestandes gesehen werden.

Perspektivisch ist der Standort stabil und wird sich voraussichtlich auch nicht weiterentwickeln oder strukturell verändern.

### **3.5.19 Gewerbebereich Weseler Landweg**

Der Gewerbebereich Weseler Landweg ist ein rd. 9,4 ha großer Bereich im südlichen Bocholter Stadtgebiet unmittelbar an der Stadtgrenze zu Dingden.

Der Bereich wird nur von drei Betrieben des Kfz-Gewerbes genutzt, wobei die Betriebe deutlich auseinander liegen. Daher kann weniger von einem Gewerbestandort in engeren Sinne, sondern eher von mehreren nah beieinander liegenden Einzelstandorten gesprochen werden. Zwischen den Betrieben liegt außerdem eine Erddeponie, die große Flächen in Anspruch nimmt.



**Karte 22: Nutzungsstruktur Gewerbereich Weseler Landweg**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, Geobasis NRW

Städtebaulich weist der Bereich kein geschlossenes Bild auf, sondern wird von den Gebäuden der Einzelstandorte sowie den Abstellflächen für Kfz bestimmt. Aufgrund von Abpflanzungen an der Dingdener Straße nehmen diese Bereiche aber keinen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht derzeit nicht; u.U. kann in langfristiger Perspektive aber der Bereich der Erdeponie genutzt werden. Vergnügungsstätten befinden sich nicht am Standort.

**3.5.20 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten**

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht in Gewerbegebieten die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe

mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Fallweise sind auch weitere Konfliktpunkte zu beachten, wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die Stadt Bocholt verweist in ihrem Gewerbeflächenkonzept darauf, dass für die Stadt eine generelle Knappheit an gewerblichen Bauflächen gegeben ist, sodass allein aus diesem Grund entwicklungsfähige Bereiche für die gewerbliche Entwicklung gesichert und vor gebietsfremden Nutzungen - v.a. Einzelhandelsnutzungen, kommerzielle Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten - geschützt werden müssen. Konsequenterweise hat die Stadt Bocholt in den neueren Gewerbegebieten Einzelhandel und kommerzielle Freizeiteinrichtungen ausgeschlossen.

Zudem ist deutlich zu erkennen, dass vor allem ältere, innenstadtnahe Gewerbe-standorte einem nutzungsstrukturellen Wandel unterliegen und ihre gewerbliche Prägung einbüßen. Teilweise ist dies ausdrückliches Ziel der Stadtentwicklung wie beispielsweise im derzeit in Entwicklung befindlichen Kulturquartier Bocholter Aa und Industriestraße (KuBAaI). Teilweise geschieht diese Entwicklung auch über Marktprozesse, indem leerstehende gewerbliche Immobilien von anderen nichtgewerblichen Nutzungen übernommen werden. Explizit ist dies im Gewerbebereich Im Königsesch zu sehen, wo sich bereits einige Nutzungen vor allem aus dem Bereich kommerzieller Freizeiteinrichtungen angesiedelt haben. Einem ähnlichen Wandel unterliegt derzeit auch der nördliche Teil des Gewerbebereiches Alfred-Flender-Straße.

Die weitere Entwicklung der gewerblichen Bereiche und die Lokalisierung von Vergnügungsstätten sollte unter Beachtung der folgenden, maßgeblichen Kriterien erfolgen:

- Beachtung der aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe,
- standortbezogene wirtschaftspolitische Zielsetzungen für gewerblich geprägte Bereiche,
- Wahrung der sozialen Kontrolle,
- Beachtung der störungsfreien Betriebsabläufe.

Für Standorte, die sich durch eine Prägung durch Produzierendes Gewerbe und artverwandte Nutzungen auszeichnen, ist ein Ausschluss aller Unterarten von Vergnügungsstätten denkbar (schützenswert sind insbesondere folgende Gebiete: Industriepark Bocholt, Technologiepark Bocholt, Gewerbebereich Holtwick, Gewerbebereich Isarstraße, Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße, Gewerbebereich Vennweg).

Ausnahmen stellen die Gewerbebereiche Robert-Bosch-Straße, Im Königsesch, Schafeldstraße und Werkstraße dar, wo aufgrund der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Gegebenheiten keine Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten ist. Im Einzelfall ist allerdings auch bei diesen Gebieten darauf zu achten, dass durch ihre Entwicklung nicht andere Projekte der Stadtentwicklung - z.B. das Kultur- und Bildungsquartier KuBAaI - durch Entwicklungen im Bereich der Industriestraße - in ihrer Realisierung gefährdet werden können.

Mittels einer **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in diesen Gewerbegebieten insbesondere verhindert werden, dass

- Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Bodenpreisgefüge (weiter) verzerrt wird und traditionelle Industrie- und Handwerksbetriebe verdrängt werden,
- Konflikte mit "seriösen" Nutzungen (z.B. Wohnen, öffentlichen Einrichtungen) entstehen,

und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

### 3.6 KOMMERZIELLE FREIZEITEINRICHTUNGEN

Ergänzend zu den Vergnügungsstätten wurden in Bocholt auch kommerzielle Freizeiteinrichtungen erhoben. Ziel dieser Erhebung war eine Analyse der räumlichen Verteilung und der räumlichen Präferenzen dieser Branche. Die Stadt Bocholt will zur Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auch die Ansiedlung dieser Einrichtungen steuern und insbesondere in neu zu entwickelnden gewerblichen Standorten derartige Nutzungen verhindern. In bestehenden Altgebieten wird eine Ansiedlung aber als möglich erachtet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar 2020 konnten in Bocholt insgesamt 39 kommerzielle Freizeiteinrichtungen festgestellt werden. Im Einzelnen fanden sich:

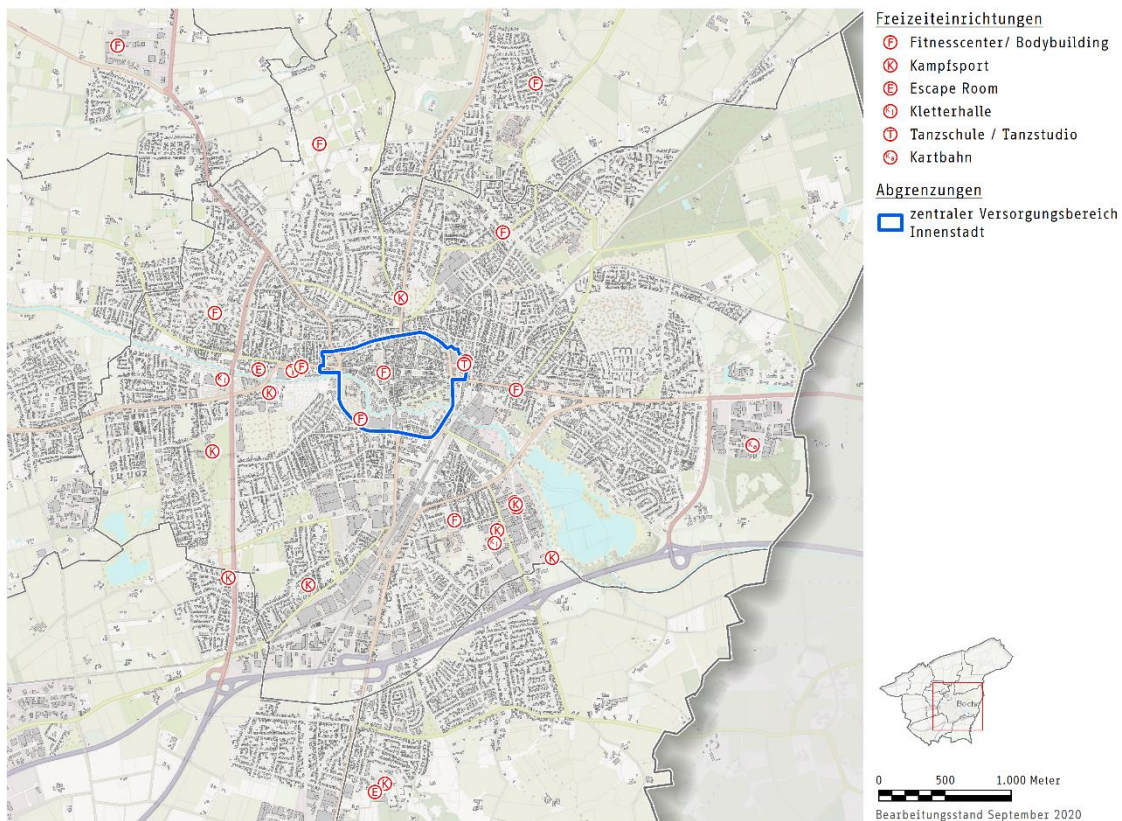
- 17 Fitnesscenter,
- 10 Kampfsporteinrichtungen (davon in drei Fällen identisch mit Fitnesscentern),
- 6 Bodybuilding-Angebote (sämtlich identisch mit Fitnesscentern),
- 2 Kletterhallen,
- 2 Escape-Room-Einrichtungen,
- 1 Kartbahn,
- 1 Bowlingcenter,
- 2 Tanzschulen.

Auffällig ist, dass sich in Bocholt derzeit keine Kinderspielhallen, keine anderen Indoor-Einrichtungen (z.B. Indoor-Minigolf) und keine Lasertags oder vergleichbare Einrichtungen befinden.

Die räumliche Verteilung der Einrichtungen zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet; dies gilt insbesondere für die Fitnesscenter. Eine gewisse Konzentration findet sich im Bereich des Gewerbegebietes Im Königsesch, in dem sich insgesamt sechs kommerzielle Einrichtungen (Bowlingcenter, Kletterhalle, Kampfsportschule, Boulderhalle, zwei Fitnesscenter) befinden. Weitere gewerbliche Standorte mit einzelnen Einrichtungen sind die Bereiche Robert-Bosch-Straße

(Kartbahn), Alfred-Flender-Straße (Fitnesscenter) sowie Zum Waldschlösschen (Escape-Room).

**Karte 23: Kommerzielle Freizeiteinrichtungen in Bocholt**



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2020; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Sofern sich die entsprechenden Einrichtungen in gewerblichen Standorten finden, handelt es sich dabei fast ausschließlich um ältere Gewerbestandorte, in denen derartige Einrichtungen in vielen Fällen Immobilien übernehmen, die zuvor von anderen Branchen genutzt und später aufgegeben wurden (z.B. Produzierendes Gewerbe, aber auch Einzelhandel) und nur in Einzelfällen eigene Immobilien errichten. Neuere Gewerbestandorte sind von diesen Nutzungen frei, was für eine Wirksamkeit der bisher betriebenen Steuerung spricht.



### **3.7 BETRIEBE DES EROTIKGEWERBES**

Betriebe des Erotikgewerbes (Bordelle etc.) finden sich derzeit nicht in Bocholt<sup>57</sup>.

Grundsätzlich sind derartige Betriebe nicht als Vergnügungsstätten, sondern als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ zu kategorisieren und lassen sich daher nicht im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes steuern. Sie sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) allgemein zulässig, können in Abhängigkeit von der konkreten Situation grundsätzlich aber auch im Mischgebiet und im Kerngebiet zulässig sein. Sie können nach § 1 (5) BauNVO auch in solchen Gebieten ausgeschlossen werden, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, dies bedarf jedoch einer besonderen städtebaulichen Begründung. Ein genereller Ausschluss in allen gewerblichen Bereichen dürfte aber nicht möglich sein.

### **3.8 REGIONALER VERGLEICH**

Die Besetzung mit Vergnügungsstätten in Bocholt wurde mit der Besetzung der Nachbargemeinden Borken, Rhede, Isselburg und Hamminkeln verglichen, um die jeweilige „Besetzungsdichte“ zu ermitteln und damit festzustellen, ob Vergnügungsstätten in Bocholt überrepräsentiert sind.

Bei diesem Vergleich ist die jeweilige Bevölkerungszahl zu berücksichtigen und ein Indexwert zu ermitteln, der erst einen Vergleich ermöglicht. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle festgehalten. Der entsprechende Indexwert ist unter der Zahl der Vergnügungsstätten dargestellt.

---

<sup>57</sup> Nachrichtlich sei festgehalten, dass es im Internet verschiedene Anzeigen zur Wohnungsprostitution gibt; zum Zeitpunkt der Erhebungen wurden sieben Angebote festgestellt, die jedoch mangels einer Adressangabe nicht lokalisiert werden können. Derartige Nutzungen sind allerdings mit planungsrechtlichen Mitteln nicht zu steuern oder zu verhindern, sondern müssen mit Maßnahmen des Ordnungsrechtes angegangen werden.

**Tab. 7: Vergnügungsstätten in Bocholt und Nachbargemeinden – Einwohner je Einrichtung**

	<b>Bocholt</b>	<b>Borken</b>	<b>Rhede</b>	<b>Isselburg</b>	<b>Hamminkeln</b>
<b>Spielhallen</b>	12 (5.926)	7 (6.090)	3 (6.433)	1 (10.636)	-
<b>Wettbüros</b>	1 (71.113)	1 (42.629)	1 (19.299)	-	-
<b>Diskotheken</b>	1 (71.113)	3 (14.210)	-	-	-
<b>Billard/ Dart</b>	1 (71.113)	3 (14.210)	1 (19.299)	-	-
<b>Eventlokal</b>	2 (35.556)	1 (42.609)	1 (19.299)	-	-
<b>Swingerclub</b>	-	-	-	-	-

Quelle: eigene Darstellung

In Klammern: Einwohner je Einrichtung

Der Vergleich weist insofern eine nur begrenzte Aussagekraft auf, als viele Vergnügungsstätten in den jeweiligen Städten nur einmal vertreten sind. Auffällig ist dies insbesondere für Wettbüros; hier sind in anderen Städten weitaus dichtere Besetzungen vorgefunden worden. Vergleichbar sind nur die Besetzung mit Spielhallen und Diskotheken. Hier liegen bei Spielhallen die Werte eher dicht beieinander, wobei Bocholt die größte Dichte aufweist; bei Diskotheken ist hingegen Borken deutlich besser ausgestattet.

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

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

Für zentrale Versorgungsbereiche und für andere städtische Bereiche, insbesondere Gewerbegebiete, sind dabei jeweils spezielle Kriterien heranzuziehen, um die Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu prüfen (vgl. dazu im nachfolgenden Kap. 4.2 und Kap. 4.3). Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

Neben dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten ist es auch möglich, für ausgewählte Teilbereiche eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder einzelner Unterarten vorzusehen oder einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen oder explizit zuzulassen. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche. Grundsätzlich sind hierbei mögliche Beeinträchtigungen der konkreten städtebaulichen Situation auszuschließen. Die möglichen Gründe für einen solchen selektiven Ausschluss sind in der Bewertungsmatrix in Kap.2.1.3.3 benannt; welche Kriterien in einzelnen anzuwenden sind, ist von der konkreten städtebaulichen Situation (Z.B. Innenstadt, Innenstadtrandgebiet, gewerbliche Bereiche) abhängig und wird im Kapitel 4.2 und 4.3 näher beschrieben.

Darüber hinaus sind die Regelungen des Glücksspielrechtes zu beachten, die angesichts der Festlegung von Mindestabständen die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros deutlich limitieren.

#### **4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UND WETTBÜROS UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW**

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften griffen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand an Spielhallen zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz genoss. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus, auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich; dies ist auch in Bocholt so vorgenommen worden, so dass die Genehmigungen für die bestehenden Spielhallen erst im Jahr 2021 neu beantragt werden müssen. Dabei handelt es sich um ein ordnungsrechtliches Verfahren, das der bauleitplanerischen Prüfung vorgeschaltet ist, Wenn eine Spielhalle oder ein Wettbüros bereits in diesem Prozess nicht genehmigungsfähig ist, entfällt eine bauleitplanerische Prüfung auf Zulässigkeit. Diese wird dann erforderlich, wenn aus ordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und nunmehr die städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen ist.

Das hier entwickelte Konzept soll auch über die genannten Frist(en) hinaus seinen Bestand haben können und damit Planungssicherheit für alle Beteiligten zu bieten. Vor diesem Hintergrund soll an dieser Stelle auf die städtebaulich relevanten Regelungen in den §§ 13 und 16 AG GlüStV eingegangen werden:

##### **§ 13 AG GlüStV NRW**

*(13) Zu anderen Wettvermittlungsstellen soll ein Mindestabstand von 100 Metern nicht unterschritten werden. Die Wettvermittlungsstelle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden, dabei soll regelmäßig ein Mindestabstand von 350 Metern zu Grunde gelegt werden. § 5 Absatz 6 gilt entsprechend. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes im Einzelfall von der Maßgabe zum Mindestabstand abweichen. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.*

*(15) Wettvermittlungsstellen, die am 22. Mai 2019 bestanden und zu diesem Zeitpunkt über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt haben, gelten als mit dem Mindestabstand zu anderen Wettvermittlungsstellen des Absatzes 13 Satz 1 übergangsweise bis zum 30. Juni 2022 und für die Dauer der Wirksamkeit einer bis zu diesem Datum erteilten Erlaubnis für das Betreiben einer Wettvermittlungsstelle vereinbar. Für diese Wettvermittlungsstellen*

*findet Absatz 13 Satz 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass regelmäßig ein Mindestabstand von 100 Metern zu Grunde gelegt werden soll*

#### **§ 16 AG GlüStV NRW**

*(3) Ein Mindestabstand von 350 Metern zu einer anderen Spielhalle soll nicht unterschritten werden. Die Spielhalle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden; dabei soll regelmäßig der Mindestabstand nach Satz 1 zu Grunde gelegt werden. § 5 Absatz 6 gilt entsprechend. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe zum Mindestabstand abweichen. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.*

Unter bestimmten, in Kap. 2.1.4 beschriebenen Bedingungen kann zwischen Spielhallen ein von § 16 Absatz 3 Satz 1 abweichender geringerer Mindestabstand von 100 Metern (geringerer Mindestabstand) Anwendung finden (§ 16 Abs. 4 AG GlüStV NRW)

Zu den "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zählen gemäß einem Hinweis des RP Arnsberg keine Kindergärten und Grundschulen<sup>58</sup>. Auch in anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) sind in speziellen Anwendungshinweisen Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen im AG GlüStV NRW nicht wie in anderen Bundesländern als Muss-Vorschrift, sondern als Soll-Bestimmung ausgelegt, d.h. im Einzelfall ist auch eine Unterschreitung des Mindestabstands möglich. Dies ist jedoch nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte sehr restriktiv auszulegen.

Insbesondere im Hinblick auf den Abstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ist der § 18 AG GlüStV NRW zu berücksichtigen, wonach *"die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2<sup>59</sup> ...nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen (gelten), für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist"*. Das bedeutet, dass Spielhallen, deren Genehmigung vor dem 13.11.2012 erteilt wurde, der Abstandsregelung nicht unterliegen. Eine ähnli-

---

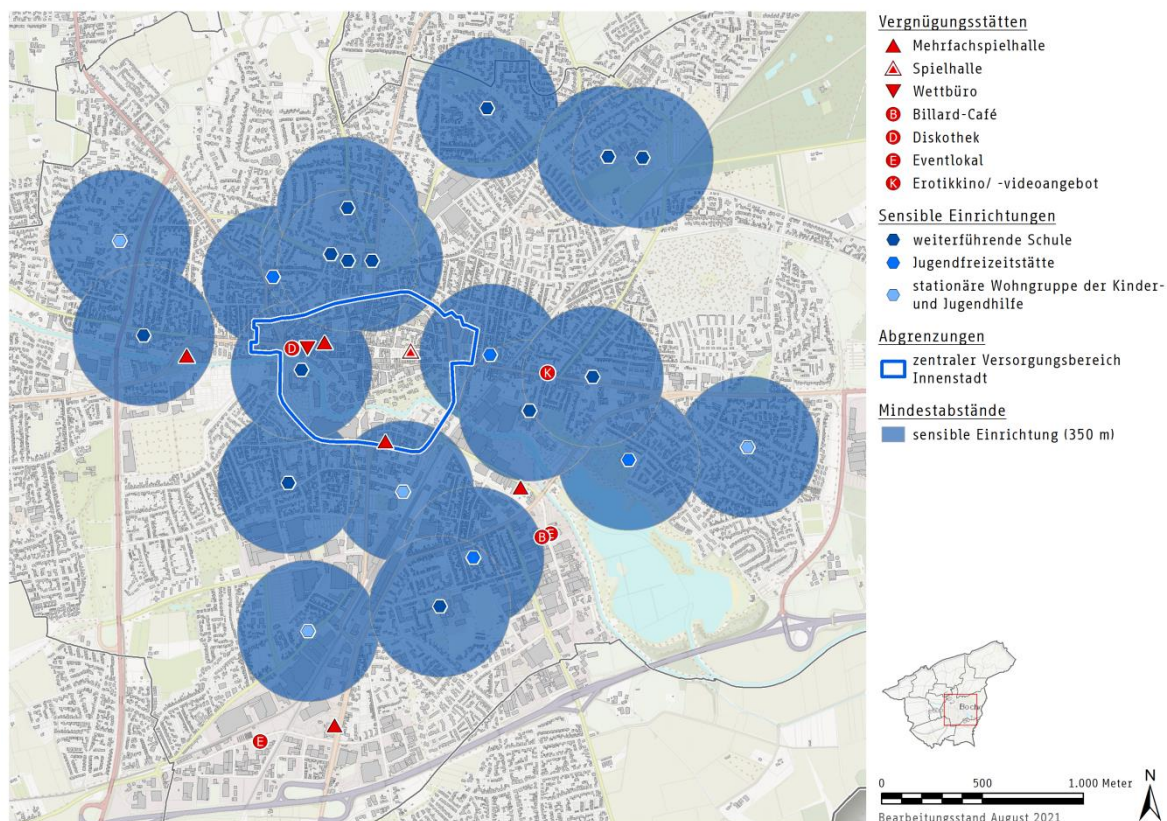
<sup>58</sup> Bei dieser Definition wird davon ausgegangen, dass Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter noch nicht in der Lage sind, die Gefahrenpotenziale von Spielhallen und Wettbüros einzuschätzen und daher (noch) keines besonderen Schutzes bedürfen

<sup>59</sup> Mindestabstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

che Regelung existiert für Wettbüros, die vor dem 22.05.2019 bestanden haben; für diese Fälle wird der Mindestabstand auf 100m festgesetzt.

In der nachfolgenden Karte 24 sind die Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe in Bocholt und die entsprechenden Mindestabstände dargestellt.

**Karte 24: Sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt**

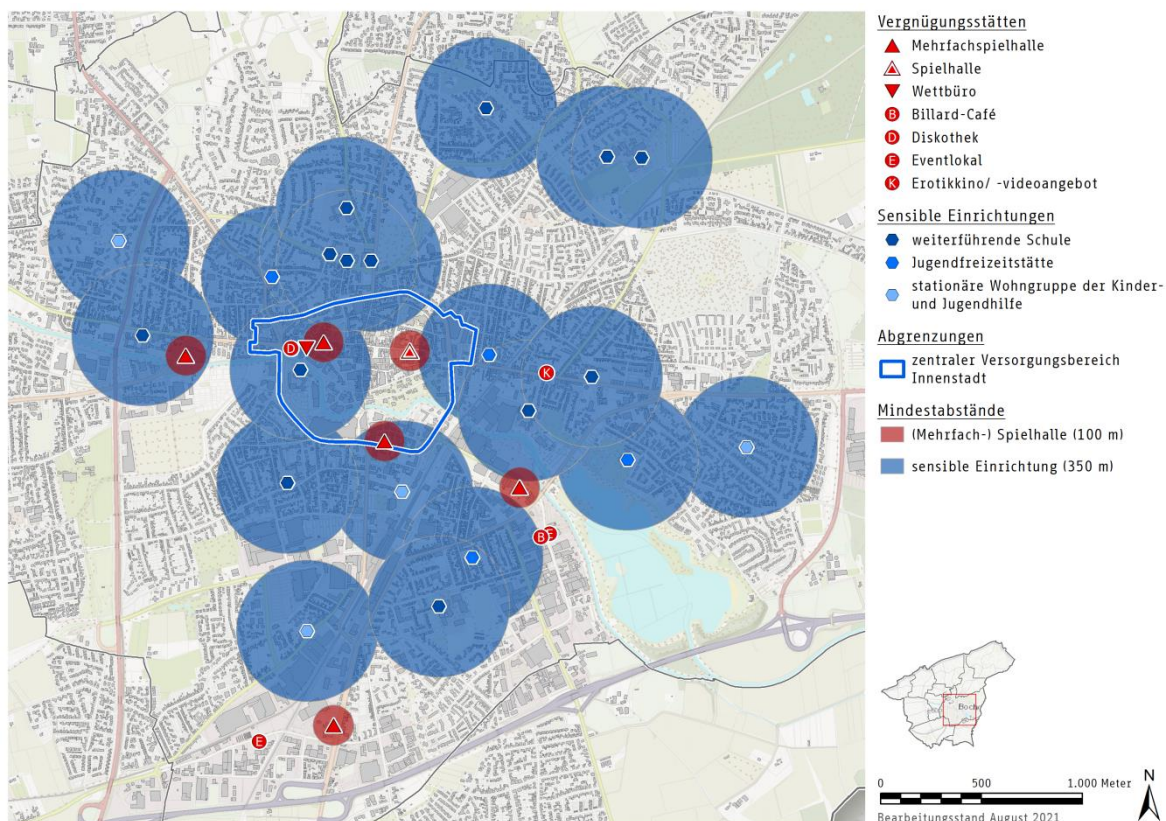


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Es wird deutlich, dass unter Berücksichtigung dieser Mindestabstände in der Innenstadt von Bocholt noch ein Bereich vor allem um die Langenbergstraße verbleibt, in dem Spielhallen und Wettbüros auch unter Einhaltung der Mindestabstände zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einen Standort finden können.

Karte 25 verdeutlicht die Mindestabstände für Spielhallen sowohl untereinander als auch zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe. Es ist zu erkennen, dass nach den neuen gesetzlichen Regelungen die Mindestabstände der Einrichtungen untereinander praktisch keine zusätzlichen Restriktionen darstellen.

**Karte 25: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt**

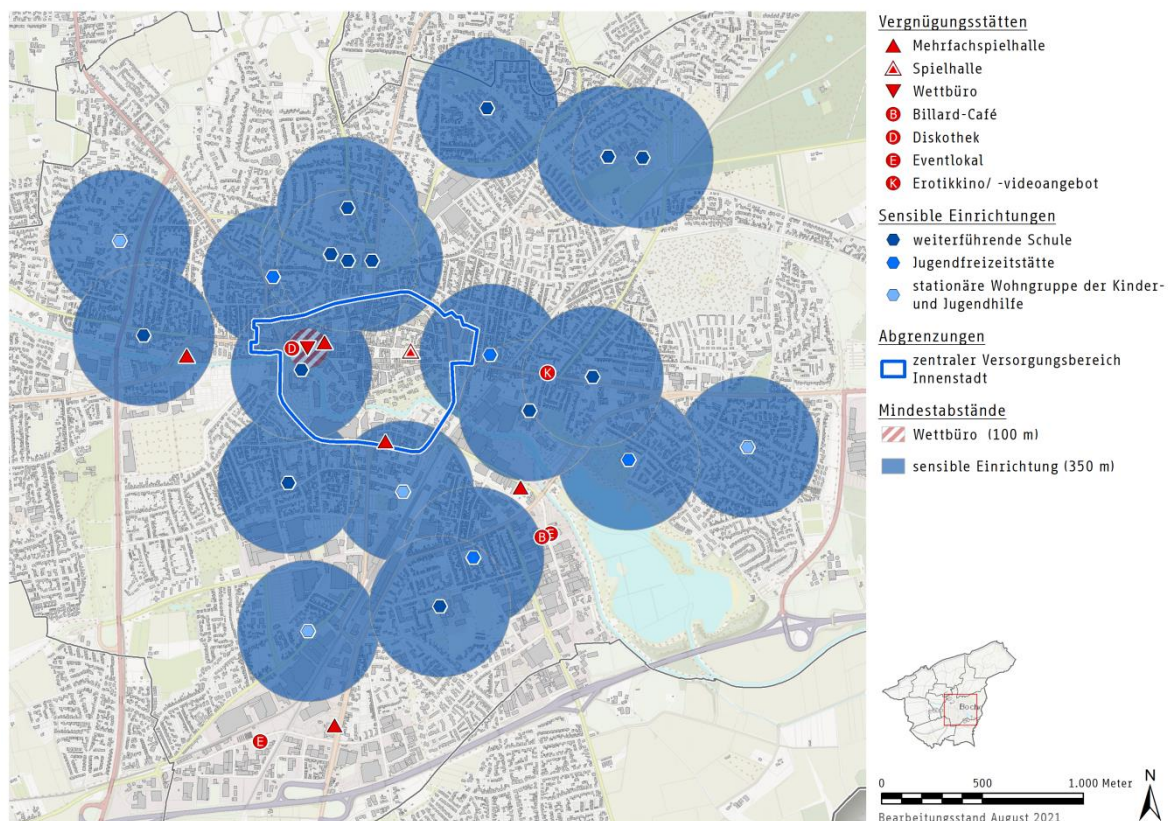


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Ähnliches gilt für Ansiedlung von Wettbüros (vgl. Karte 26), für die sehr wohl noch räumlicher Entwicklungsspielraum besteht, der sich allerdings in der Innenstadt auf das Quartier um die Langenbergstraße konzentriert.



**Karte 26: Wettbüros und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Bocholt**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bestehende Einrichtungen sind von den Mindestabständen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nicht betroffen, müssen jedoch die Mindestabstände untereinander beachten. Dies stellt angesichts der reduzierten Mindestabstände in den neuen gesetzlichen Regelungen kein Problem (mehr) da. Der Bestand an Spielhallen und Wettbüros ist daher nicht betroffen, für neue Investitionen besteht allerdings zumindest in der Innenstadt kaum noch Spielraum.

Es zeigt sich, dass gegenüber den früheren gesetzlichen Regelungen, die einen einheitlichen Mindestabstand von 350m festlegten, die neuen Regelungen erheblich größere Möglichkeiten für die Standortwahl von Spielhallen und Wettbüros ermöglichen. Dementsprechend erhöhen sich die Anforderungen an die Steuerung durch die Bauleitplanung.

Da jedoch gerade Spielhallen und Wettbüros bisher im Verdacht standen, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auszulösen, wäre eine konzeptionelle Zuweisung der



möglichen Standorte nach den dargestellten Suchräumen stadtplanerisch problematisch. Damit jedoch das Vergnügungsstättenkonzept im Rahmen der Umsetzung nicht in den Verdacht kommt, eine Verhinderungsplanung zu betreiben, ist eine mögliche Zulässigkeit auch in den anderen Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nach Bau-NVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, zu prüfen.

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

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Satz 2 BauGB allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten - zu denen auch zentrale Versorgungsbereiche insbesondere in kleinen Städten zählen können - sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings eignet sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Grundsätzlich gilt für die Stadt Bocholt, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Versorgungsfunktion zu stützen. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 hat deutlich gemacht, dass der zentrale Versorgungsbereich - wenn auch durch die Schließung eines Möbelhauses in Randbereichen geschwächt - derzeit eine starke Position hat und durch aktuelle Investitionen vor allem im südlichen Bereich am Neutorplatz weiter gestärkt wird. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte zwar im Kern des zentralen Versorgungsbereiches verkraftet werden, könnte aber langfristig eine Beeinträchtigung der zentralen Lagen bewirken und würde vor allem eine städtebauliche Beeinträchtigung nach sich ziehen.

Aus diesem Grunde ist im Rahmen der Steuerung der Vergnügungsstätten den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben. Auch in Bereichen, die einen stabilen Einzelhandelsbesatz aufweisen, ist grundsätzlich darauf zu achten, negative Entwicklungen durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

In einzelnen Teilquartieren des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erscheint eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich. Dabei

sollte auch nach der Art der Vergnügungsstätten differenziert werden. Insbesondere sind Diskotheken und Nachtlokale, Festhallen sowie Betriebe mit sexuellen Darstellungen restriktiv zu behandeln, da auf Grund der mittelstädtischen Strukturen weite Teile des zentralen Versorgungsbereiches in Bocholt in den Obergeschossen in der Regel mit Wohnnutzungen verknüpft sind. Einzelne Teilquartiere (v.a. die Teilquartiere II, III und VII) werden auch von Wohnen dominiert, sodass bei den aufgeführten Unterarten von massiven Konflikten mit der störempfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist.

Zusätzlich können zur besseren Verträglichkeit mit den Umgebungsnutzungen Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - in den Teilen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, in denen sie ausnahmsweise zulässig sein sollen, nur in bestimmten Geschossen (Ober- oder Untergeschossen) zulässig sein (vertikale Steuerung nach § 1 (7) BauGB). Damit bliebe die funktional geprägte Erdgeschosszone insbesondere für die wichtigen und prägenden Einzelhandelsnutzungen geschützt. Ebenso sind rückwärtige Lagen des zentralen Versorgungsbereiches zu schützen, da sich bestehende Wohnnutzungen grundsätzlich auch zu diesen rückwärtigen, ruhigeren Bereichen orientieren.

Dies stellt jedoch keine ausreichende städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher werden die abgegrenzten Teilquartiere der Innenstadt gesondert anhand der folgenden Kriterien betrachtet:

### **1. Vorliegen eines instabilen zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)**

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Zudem können Funktionsverluste und Trading-Down Tendenzen ein Indiz für einen instabilen Versorgungsbereich sein.

Neben dem funktionalen Besatz spielen für die Stabilität eines zentralen Versorgungsbereiches (bzw. für die Einstufung eines Bereiches als zentralen Versorgungsbereich) städtebauliche Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Dazu zählt beispiels-

weise ein deutlich erkennbarer baulicher Zusammenhang. Außerdem kann ein zentraler Versorgungsbereich auch dann als instabil angesehen werden, wenn deutliche städtebauliche Mängel vorliegen.

## **2. Erkennbare Trading-Down-Tendenzen**

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

## **3. Vorhandene störepfindliche Nutzungen innerhalb eines ZVB bzw. im Umfeld**

Vergnügungsstätten sollten nicht dort angesiedelt werden, wo es auf Grund von störepfindlichen Nutzungen im Umfeld zu Konflikten kommen kann. Zu den störepfindlichen Nutzungen zählen insbesondere Wohnnutzungen, aber auch öffentliche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Aber auch das nahe Umfeld von nutzungsempfindlichen Bereichen wie z.B. kirchlichen Einrichtungen, Schulen und sonstigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, sollten freigehalten werden von Vergnügungsstätten. Sie könnten durch die negative Strahlkraft von Vergnügungsstätten eingeschränkt werden. So könnten beispielsweise Anmeldezahlen zurückgehen.

## **4. Bestehende oder in der Vorbereitung befindliche städtebauliche Maßnahmen für einen ZVB**

Im Fall von Konzepten zur funktionalen oder städtebaulichen Stärkung, aber auch strukturellen Veränderungen von Teilquartieren, kann eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kontraproduktiv wirken und die Umsetzung derartiger Konzepte gefährden.

In Bocholt ist dies beispielsweise für das Quartier um die Kreuzstraße der Fall, wo die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof gestärkt werden soll. Für diesen Bereich besteht ein Rahmenplan Bahnhof.

Folglich sollte bei bestehenden städtebaulichen Konzepten, die eine Aufwertung und Neuausrichtung eines Gebietes bedingen, von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten abgesehen werden, um die geplante Entwicklung nicht zu gefährden.

Das Kriterium des Widerspruchs zur Eigenart des Gebietes (vgl. Kap. 2.1.1.3) trifft für die Innenstadt aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zu. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Bocholt auf Grund der mittelstädtischen Strukturen grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft ist. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

In Kapitel 3.3 werden die einzelnen Teilquartiere der Innenstadt städtebaulich-funktional analysiert (vgl. Kap. 3.3). Aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsstruktur und ihrer spezifischen Identität sind die Teilquartiere hinsichtlich der folgenden Prüfkriterien wie folgt zu bewerten (vgl. Tabelle 8). Tabelle 8 stellt eine Übersicht über die Bewertungskriterien für die Eignung von Teilquartieren des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar. Es handelt sich um eine Vorbewertung. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind Detailuntersuchungen notwendig.

**Tab. 8: Bewertungskriterien für die Eignung von Teilquartieren des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Teilquartier	Funktionsfähigkeit beeinträchtigt (Trading down)	Abweichen von Nutzungsprofil	Gebietsunverträglichkeit	Umgebungs-nutzungen betroffen	Verdrängungseffekte möglich	Entwicklungskonzepte betroffen	Städtebauliches Einfügen fraglich
Westlicher Eingangsbereich (I)	-	-	Tlw.	-	-	X	-
Nördlicher Innenstadtbereich (Rebenstraße) (II)	X	X	-	-	-	-	-
Nördlicher Innenstadtbereich (Nordmauer) (III)	X	X	X	X	-	-	-
Innenstadt/Ravardiviertel (IVa)	-	-	-	-	X	X	X
Innenstadt/Haupteinkaufsbereich (IVb)	X	X	-	-	X	-	X
Innenstadt / Langenbergstraße (IVc)	-	-	-	Tlw.	X	X	X
Berliner Platz (V)	X	-	-	-	-	-	-
Neutorplatz / Shopping Arkaden (VIa)	X	X	-	-	X	-	X
Kreuzstraße (nördlich) (VIb)	X	X	X	X	-	-	X
Kreuzstraße (südlich) (VIc)	X	-	-	-	X	X	-
Südlicher Innenstadtbereich (VII) (Südwall)	X	X	X	X	-	-	X
Östlicher Randbereich (VIII)	-	X	-	X	-	-	-

- Kriterium trifft für das Teilquartier nicht zu

X Kriterium trifft für das Teilquartier zu

Tlw. Kriterium trifft nur für Teilbereiche des Teilquartiers zu.

### 4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN

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

Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ein wichtiges einzelfallübergreifendes Kriterium ist die allgemeine gewerbliche Flächensituation in einer Gemeinde. Sind gewerbliche Bauflächen knapp und übersteigt die Nachfrage das verfügbare und entwickelbare Angebot, kann dies ein städtebaulicher Grund sein, nichtgewerbliche Nutzungen - d.h. auch Vergnügungsstätten - in Gewerbegebieten auszuschließen. Dies bedingt aber, dass die Knappheit auch - z.B. durch eine Gewerbeflächenbedarfsanalyse oder eine Dokumentation der Nachfrageentwicklung - belegt werden kann. Dies ist in Bocholt mit dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept aus dem Jahr 2016 belegt.<sup>60</sup> Zu einer allgemeinen Flächenknappheit müssen allerdings noch andere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungsstätten auszuschließen. Diese können in der städtebaulichen Situation, aber auch in spezifischen Entwicklungszielen für bestimmte Standorte, begründet sein.

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

### **1. Besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Bocholt.**

Über die reine Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche auch weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres von anderen übernommen werden können. Beispiele sind Gebiete, die auf Grund ihrer Lage und Verkehrsanbindung speziell für das Logistikgewerbe in Frage kommen, dienstleistungsorientierte Standorte mit einer Konzentration von Büronutzungen oder auch Gebiete mit größeren Flächenreserven, die insbesondere bei genereller Flächenknappheit eine wichtige Handlungsoption für die kommunale Wirtschaftsförderung darstellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann die Funktion dieser Bereiche beeinträchtigen.

---

<sup>60</sup> StadtRaumKonzept, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Bocholt, Dortmund 2016

## **2. Bestehende städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.**

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

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

## **3. Spezifisches Nutzungsprofil bzw. spezifische Cluster.**

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

## **4. Spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. exponierte Lage.**

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in einzelnen Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer spezifischen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll hiermit ein attraktiver Standort entwickelt werden, der auf Grund seiner Gestaltqualität hochwertige ge-



werbliche Nutzer - häufig, aber nicht immer Betriebe des Dienstleistungssektors - anzieht. Die im Allgemeinen wenig attraktive, teilweise auch aggressive Gestaltung von Vergnügungsstätten, läuft in der Regel diesen Absichten entgegen, sodass in diesen Gebieten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten unterbunden werden sollten.

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

##### **5. Bestehende Stabilität oder Erosionstendenzen (Trading-down).**

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

Andere in Kap. 2.1.3 genannte städtebauliche Gründe - wie Konflikte mit schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen oder Verdrängungseffekte - spielen für die Beurteilung von Gewerbegebieten keine Rolle, da dieses Problem entweder nicht auftritt (wie bei schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen)<sup>61</sup> oder einen deutlich geringeren Stellenwert hat als in zentralen Bereichen (z.B. Verdrängungseffekte).

---

<sup>61</sup> Für - in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige - Betriebsleiter- oder -inhaberwohnungen trifft dieses Argument nicht zu, da nach ständiger Rechtsprechung derartige Wohnungen keinen Schutz vor

Die Gewerbegebiete, die in Kapitel 3.5 städtebaulich-funktional analysiert werden, können hinsichtlich ihrer Eignung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend der nachfolgenden Tabelle 9 bewertet werden. Anlassbezogen ist Tabelle 9 zu überprüfen und ggf. zu differenzieren.

**Tab. 9: Übersicht der Bewertungskriterien für die Eignung gewerblicher Standorte für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Gebiet	Besondere Funktion	Entwicklungs-konzepte/ Ent-wicklungsziele	Nutzungs-profile/ Cluster	Städte-bauliche Qualitäten	Erosions-tendenzen
Industriepark Bocholt	X	X	X	Tlw.	-
Technologiepark Bocholt	X	X	X	X	-
Robert-Bosch-Str	-	-	Tlw.	-	-
Alfred-Flender-Str.	-	-	X	-	-
Dingdener Straße	-	-	-	-	-
Schaffeldstraße	-	-	-	-	-
Isarstraße	-	-	X	-	-
Im Königsesch	-	-	Tlw.	-	X
Industriestraße	X	-	-	-	-
Werkstraße	-	-	-	-	-
Holtwick	-	X	-	X	-
Am Bahnhof Barlo	X	-	-	-	-
Don-Bosco-Str.	-	X	-	-	X
Schersweise	-	-	-	-	-
Büssinghook	X	X	-	-	-
Vennweg	-	-	X	-	-
Im Feldbrand	-	-	-	-	-
Zum Waldschlösschen	X	-	-	-	-
Weseler Landweg	X	-	-	-	-

- Kriterium trifft für das Quartier nicht zu
- X Kriterium trifft für das Quartier zu
- Tlw. Kriterium trifft nur für Teilbereiche zu

Tabelle 9 stellt eine Übersicht über die Bewertungskriterien für die Eignung von gewerblichen Standorten für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dar. Es handelt sich um eine Vorbewertung. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind Detailuntersuchungen notwendig.

---

Immissionen und anderen Beeinträchtigungen, die von zulässigen Nutzungen ausgehen (können), beanspruchen können.

#### **4.4 ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WOHNGEPRÄGTEN MISCHGEBIETEN**

In Mischgebieten mit einem überwiegenden Anteil der Wohnnutzung sind nicht kerngebietstypische Vergnügungstättten gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Angesichts der potenziell und tatsächlich von Vergnügungstättten ausgehenden Störungen - z.B. Aufenthalt der Besucher im Freien, Verkehrserzeugung, ggf. Lärm der Einrichtungen selbst – sollten Vergnügungstättten in diesen Gebieten allerdings grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmen sollten nur nach intensiver Prüfung des Einzelfalles gemacht werden und können baurechtlich über eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB gesteuert werden.

#### **4.5 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTTEN**

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungstättten in Bocholt hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion stabil ist und derzeit nicht von Trading-Down-Tendenzen gefährdet ist. Erosionstendenzen sind allenfalls im Bereich der Kreuzstraße, ausgelöst durch die Schließung eines Möbelhauses, möglich. Allerdings befindet sich der Bereich der Kreuzstraße, als Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt, derzeit in der Planung durch einen Rahmenplan Bahnhofsumfeld. So soll dieser Bereich aufgewertet werden (siehe Kap. 3.3).

Die Nahversorgungszentren fallen aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und der Notwendigkeit zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion, nicht zuletzt aber auch wegen der engen Verflechtung mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen für eine Ansiedlung von Vergnügungstättten aus.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind unterschiedliche Situationen vorzufinden. Teilweise werden die Standorte bzw. ihre noch nicht genutzten Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung benötigt. Teilweise stehen - vor allem in den älteren innenstadtnahen Gebieten - Umstrukturierungsmaßnahmen an, die den entsprechenden Bereichen einen veränderten Charakter geben. Teilweise sind die Standorte allerdings auch sowohl nutzungsstrukturell erodiert als auch städtebaulich von einer geringen Qualität, sodass in diesen Bereichen von einer eventuel-

len Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine negativen Effekte auf die jeweilige Gebietsentwicklung ausgehen.

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

#### **4.6 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES INNENSTADT**

Für die einzelnen Teilquartiere des zentralen Versorgungsbereiches Bocholt werden unterschiedliche Empfehlungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten getroffen:

##### **Teilquartier I: Westlicher Eingangsbereich (Westend / Meckenemstraße)**

Das Teilquartier Westlicher Eingangsbereich stellt einen wichtigen Eingangsbereich zur Innenstadt von Bocholt dar. Die Erdgeschosszonen werden durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Die Obergeschosse des Bereiches sind zu wesentlichen Teilen von Wohnnutzung geprägt. Zwar wären durch Vergnügungsstätten keine Umgebungsnutzungen betroffen und ein städtebauliches Einfügen wäre denkbar, allerdings sind in dem Teilquartier keine Trading-Down-Tendenzen, kein Abweichen vom Nutzungsprofil sowie keine Verdrängungseffekte erkennbar. Daher sollten Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen werden. Begründen lässt sich ein Ausschluss zudem damit, dass durch die Wohnnutzungen teilweise eine Gebietsunverträglichkeit gegeben ist. Um diese Situation nicht noch weiter zu verschärfen, sollten in diesem Teilquartier lediglich geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten zugelassen werden (vgl. Tab. 8).

##### **Teilquartier II: Nördlicher Innenstadtbereich I (Rebenstraße)**

Das Teilquartier II ist abgesehen von einzelnen Dienstleistungsnutzungen und öffentlichen Einrichtungen zum weit überwiegenden Teil von Wohnen bestimmt. Folglich kann laut Tabelle 8 im Falle einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten von einem Abweichen vom Nutzungsprofil, einer Gebietsunverträglichkeit sowie einer Betroffenheit von Umgebungsnutzungen gesprochen werden. Vergnügungsstätten würden

hier eine starke Störf Wirkung entfalten und sollten in diesem Bereich daher nicht zugelassen werden.

### **Teilquartier III: Nördlicher Innenstadtbereich II (Nordmauer)**

Das Teilquartier III ist in ähnlicher Weise wie das Teilquartier II durch eine vorwiegende Wohnnutzung bestimmt. Aus Tabelle 8 geht hervor, dass Vergnügungsstätten die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen und ein Abweichen vom Nutzungsprofil bedingen könnten. Dies hängt insbesondere mit der vorhandenen, schützenswerten Wohnnutzung zusammen, die als Umgebungsnutzung betroffen wäre. Vergnügungsstätten sollten in diesem Bereich daher zum Schutz der Wohnfunktion vor Beeinträchtigungen nicht zugelassen werden.

### **Teilquartier IVa: Ravardiviertel**

Das Ravardiviertel ist bereits jetzt durch eine hohe Konzentration von gastronomischen Einrichtungen bestimmt und nimmt gewissermaßen eine Funktion als „Ausgehviertel“ von Bocholt wahr. Neben gastronomischen Nutzungen finden sich einige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Darüber hinaus sind die Obergeschosse durch Wohnen geprägt. Schließlich befindet sich angrenzend an das Viertel das Mariengymnasium.

Aus Tabelle 8 geht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilquartier IVa hervor, dass das Ravardiviertel aufgrund seiner Beschaffenheit und seines Charakters durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt würde. Zudem ist ein Abweichen vom Nutzungsprofil durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht möglich. Es kann von keiner grundsätzlichen Gebietsunverträglichkeit gesprochen werden. Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine funktionalen Störungen bewirken und können hier zugelassen werden<sup>62</sup>.

---

<sup>62</sup> In der gegenwärtigen Konstellation ist eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aufgrund der Unterschreitung von Mindestabständen zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ohnehin nicht möglich.

### **Teilquartier IVb: Innenstadt / Haupteinkaufsbereich**

Das Teilquartier IV stellt das Herz des zentralen Einkaufsbereiches dar, in dem sich die Mehrzahl der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote konzentrieren. Dieser Bereich ist heute geprägt von einem attraktiven Erscheinungsbild der Geschäfte und des öffentlichen Raumes. Teilquartier IVb ist als zentraler Einkaufsbereich durch eine hohe Fußgängerfrequenz gekennzeichnet. Die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches ist entscheidend für die städtebauliche Funktion des zentralen Versorgungsbereiches. Auch wenn der Bereich derzeit eine starke Position hat, so ist er dennoch vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Vergnügungsstätten könnten die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen und zu Trading-Down-Tendenzen führen (s. Tabelle 8). Zudem sind ein Abweichen vom Nutzungsprofil sowie Verdrängungseffekte durch Vergnügungsstätten denkbar (s. ebd.). Ein städtebauliches Einfügen ist fraglich. Vergnügungsstätten sollten deshalb in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

### **Teilquartier IVc: Langenbergstraße**

Das Teilquartier IVc ist eine Fortsetzung des zentralen Einkaufsbereiches nach Osten, wobei sich hier eine stärkere Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie findet, die sich ab dem Liebfrauenplatz deutlich reduziert. In diesem Bereich erscheint eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich. Dies kann gemäß Tabelle 8 damit begründet werden, dass aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit sowie kein Abweichen vom Nutzungsprofil zu erwarten ist. Der Teilbereich IVc ist der einzige Bereich ohne Betroffenheit durch Mindestabstände. Aufgrund der Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie ist zudem von keiner Gebietsunverträglichkeit auszugehen. Allerdings sind Entwicklungskonzepte zu beachten und ein städtebauliches Einfügen sollte gewährleistet sein. Zudem wird derzeit durch Änderungen von Kerngebieten in Urbane Gebiete das Wohnen in der Innenstadt gefördert. Folglich sollte hier einzelfallbezogen vorgegangen werden.

### **Teilquartier V: Berliner Platz**

Der Berliner Platz ist derzeit nicht hochbaulich bebaut, sondern fungiert als Parkplatz und nimmt damit eine wichtige Funktion für angrenzende Bereiche wahr. In langfristiger Perspektive stellt er allerdings auch ein wichtiges Potenzial für eine mögliche Weiterentwicklung der Innenstadt von Bocholt dar. Zur Sicherung dieser

Entwicklungsmöglichkeiten sollten Vergnügungsstätten in diesem Teilquartier ausgeschlossen werden. Mit Blick auf Tabelle 8 kann für den Bereich des Berliner Platzes von einer möglichen Funktionsfähigkeitsbeeinträchtigung gesprochen werden. Ein Abweichen vom Nutzungsprofil sowie mögliche Verdrängungseffekte sind eher unwahrscheinlich.

#### **Teilquartier VIa: Neutorplatz/ Shopping Arkaden**

Teilquartier VI stellt den südlichen Schwerpunkt der Innenstadt mit einer hohen Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen dar. Neben dem Teilbereich IVb stellt der Bereich VIa einen zweiten großen Einkaufsbereich dar. Dieser ist von einer ähnlich hohen Fußgängerfrequenz geprägt wie die Innenstadt. Seine Funktion wird durch umfangreiche Investitionsvorhaben derzeit noch gestärkt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte es zu einer Funktionsfähigkeitsbeeinträchtigung sowie einem Abweichen vom derzeitigen Nutzungsprofil kommen. Zudem könnten Vergnügungsstätten zu Verdrängungseffekten führen, die in diesem Bereich der sogenannten Neustadt nicht wünschenswert sind. Folglich ist auch ein städtebauliches Einfügen kritisch zu sehen und das Quartier ist von Vergnügungsstätten freizuhalten (vgl. auch Tabelle 8). Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Entwicklung beeinträchtigen und sollte deshalb nicht zugelassen werden

#### **Teilquartier VIb: Kreuzstraße nördlicher Bereich**

Das Teilquartier VIb ist der einzige Bereich der Innenstadt, in dem derzeit Ansätze für einen Trading-Down-Prozess festgestellt werden können, bedingt durch die rückwärtige Lage zum Neutorplatz und durch die Schließung eines Möbelhauses in diesem Bereich. Im gegenwärtigen Zustand wären keine Einwände gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich. Allerdings bereitet die Stadt Bocholt derzeit ein Konzept für eine Funktionsstärkung dieses Bereiches vor, mit dem auch die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof aufgewertet werden soll. Eine Bauleitplanung für den nördlichen Bereich der Kreuzstraße ist bereits eingeleitet worden. Diese Entwicklung kann durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, Vergnügungsstätten sollten in diesem Bereich daher nicht zugelassen werden.



### **Teilquartier VIc: Kreuzstraße südlicher Bereich**

Der südliche Bereich des Teilquartiers Kreuzstraße ist ähnlich wie der nördlich anschließende Bereich Trading-down-gefährdet. Im gegenwärtigen Zustand würden Vergnügungsstätten keine Beeinträchtigung des Quartiers mit sich bringen. Allerdings sind durch das Konzept zur Funktionsstärkung des nördlichen Bereiches auch in diesem Teilquartier Aufwertungen zu erwarten. Diese Effekte könnten durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden. Daher sollten Vergnügungsstätten auch in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

### **Teilquartier VII: Südlicher Innenstadtbereich (Südwall)**

Ähnlich wie die Teilquartiere II und III ist dieser Bereich durch eine überwiegende Nutzung durch Wohnen bestimmt. Zum Schutz dieser Nutzung sollten Vergnügungsstätten daher in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

### **Teilquartier VIII: Östlicher Randbereich**

Dieser Bereich übernimmt wichtige Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Vergnügungsstätten könnten diese Funktion beeinträchtigen und sollten daher hier nicht zugelassen werden.

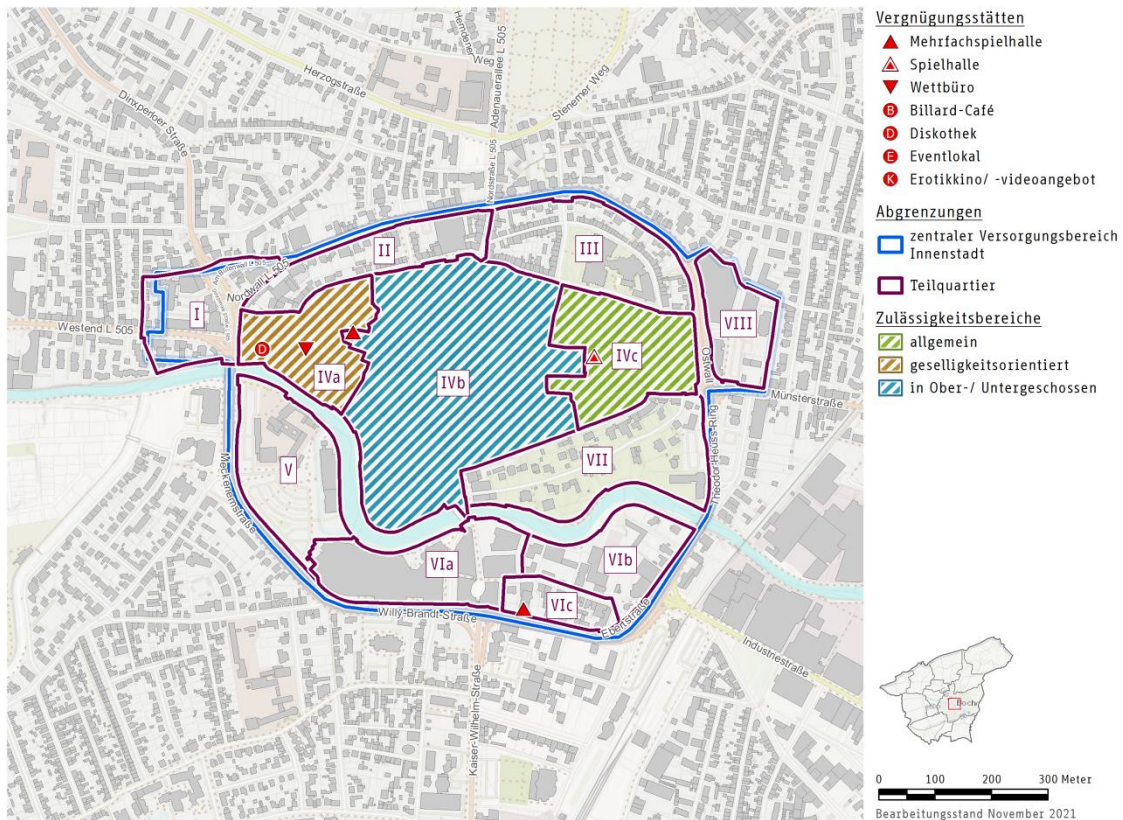
Damit ergeben sich für die Innenstadt von Bocholt die folgenden Zulässigkeitsbereiche (vgl. Karte 27):

- Eine Zulässigkeit von geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten (Diskotheken, Bars, Tanzlokale, Billardclubs. u. dgl.) im Teilquartier IVa (Ravardiviertel);
- Eine geschossweise Gliederung der Zulässigkeit (Zulässig in Ober- und Untergeschossen im Teilquartier IVb (Zentraler Einkaufsbereich); hier wird eine bauleitplanerische Feinsteuerung notwendig sein<sup>63</sup>;
- Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Teilquartier IVc (Langenbergstraße);

---

<sup>63</sup> Nach Einschätzung der Stadt Bocholt entwickelt sich der Bereich derzeit von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet. Im Hinblick auf die zukünftige Förderung des Wohnens in diesem Bereich ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Obergeschossen ggf. einzuschränken.

**Karte 27: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bocholt**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die nachfolgende Tabelle 10 stellt eine zusammenfassende Darstellung des Kapitels 4.6 dar. Ihr ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt zu entnehmen.

Tab. 10: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt

Teilquartier	Bezeichnung	Nutzung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
I	Westlicher Eingangsbe- reich	Einzelhandel, Dienstleistun- gen, Gastronomie Wohnen in OG	<b>Nein</b> Wichtige Eingangssituation in die Innen- stadt, Wohnen in den OG
II	Nördlicher Innenstadtbe- reich I (Rebenstraße)	Überwiegend Wohnnutzung, einzelne Handelsnutzungen, Hotels, öffentliche Einrich- tungen	<b>Nein</b> Geprägt durch Wohnnutzungen und wenig publikumsintensive andere Nutzungen Störung durch Vergnügungsstätten wahr- scheinlich
III	Nördlicher Innenstadtbe- reich II (Nordmauer)	Überwiegend Wohnnutzungen	<b>Nein</b> Deutlich durch Wohnen geprägt, ruhige Lage, andere Nutzungen nur in Randbe- reichen Störung durch Vergnügungsstätten wahr- scheinlich
IVa	Innenstadt / Ravardi- straße	Hoher Anteil Gastronomie, tlw. Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen in den Obergeschossen	<b>Tlw.</b> Spiehallen und Wettbüros durch Nähe zum Mariengymnasium nicht möglich Geselligkeitsorientierte VS möglich
IVb	Innenstadt / Hauptein- kaufsbereich	Zentrale Einkaufslage mit Konzentration von Einzel- handelsnutzungen in den Be- reichen Nobelstraße / Markt / Königstraße /Nordstraße	<b>Tlw.</b> Haupteinkaufsbereich mit hoher Fußgän- gerfrequenz; attraktives Erscheinungsbild von Geschäften und öffentlichem Raum; kaum Leerstände VS nur möglich in Ober-/Untergeschossen)
IVc	Innenstadt / Langenberg- straße	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen Gastrono- mie ohne Dominanz einer Nutzung	<b>Ja</b> Störung der Wohnnutzung möglich, aber einziger Bereich ohne Betroffenheit durch Mindestabstände. Feinststeuerung erforderlich
V	Berliner Platz	Öffentliche Nutzungen, Park- platz	<b>Nein</b> Als Parkplatz eher unterwertig genutzt, aber hohe Bedeutung für angrenzende Be- reiche; Flächenpotenzial für zukünftige Entwicklungen
VIa	Neutorplatz	Einzelhandel, Dienstleistun- gen	<b>Nein</b> Zweiter großer Einkaufsbereich neben der Innenstadt; hohe Fußgängerfrequenz; Gefährdung laufender Investitionen im Bereich Neutorplatz
VIb	Kreuzstraße (nördlich)	Einzelhandel, Dienstleistun- gen, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Wohnen	<b>Nein</b> Beeinträchtigung von Aufwertungsabsich- ten der Stadt
VIc	Kreuzstraße (südlich)	Einzelhandel, Dienstleistun- gen, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Wohnen	<b>Nein</b> Beeinträchtigung von Aufwertungsabsich- ten der Stadt
VII	Südlicher Innenstadt- bereich (Südwall)	Überwiegend Wohnen	<b>Nein</b> Deutliche Prägung durch Wohnen mit größeren Grün-/Frei-/Gartenflächen; an- dere Nutzungen nur im nördlichen Rand- bereich (Königstraße)
VIII	Östlicher Randbereich	Dienstleistungen, Einzelhan- del	<b>Nein</b> Mögliche Beeinträchtigung der Versor- gungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

#### **4.7 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN NAHVERSORGUNGSCENTREN**

In den Nahversorgungszentren der einzelnen Ortsteile in Bocholt sollte keine Ansiedlungsmöglichkeit für Vergnügungstättten bestehen, weil die Zentren einerseits lt. Einzelhandelsgutachten in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern sind und zum anderen in allen Nahversorgungszentren, eine enge Verflechtung mit Wohnnutzungen gegeben ist, sodass eine Ansiedlung von Vergnügungstättten in der Regel mit einer Störung der Wohnnutzung einhergehen würde.

#### **4.8 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEWERBESTANDORTEN**

##### **4.8.1 Gewerbebereich Industriepark Bocholt**

Der Industriepark Bocholt ist mit über 350 ha der weitaus größte gewerbliche Bereich in Bocholt und ist aufgrund dieser Größe für die wirtschaftliche Entwicklung in Bocholt von großer Bedeutung. Er ist auf Produzierendes Gewerbe ausgerichtet, jegliche andere Nutzung sollte hier ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind auch Vergnügungstättten hier auszuschließen.

##### **4.8.2 Gewerbebereich Technologiepark Bocholt**

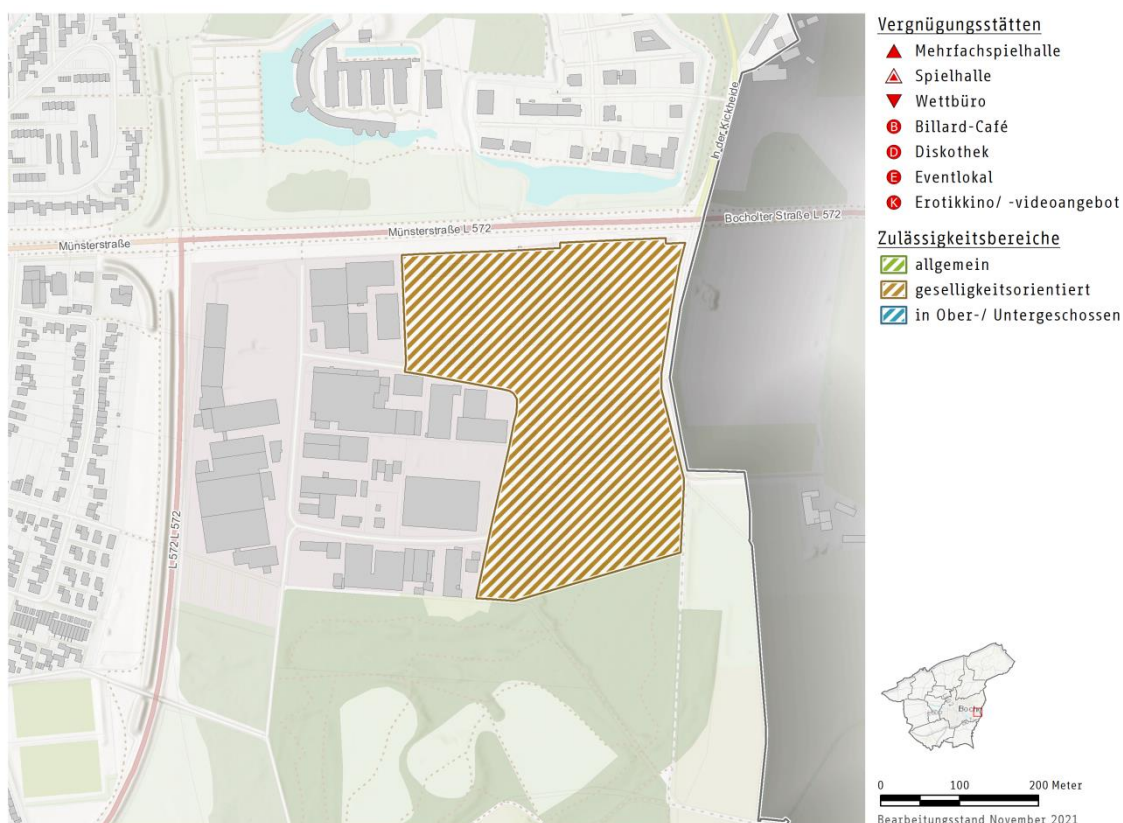
Der Technologiepark Bocholt im Osten der Stadt hat eine eindeutige funktionale Ausrichtung auf technologieorientierte Betriebe, die sich auch in der Belegung (fast ausschließlich hochwertige Dienstleistungsbetriebe) ausdrückt. Zudem handelt es sich um Kooperationsflächen der Westfälischen Fachhochschule, die für Vergnügungstättten nicht in Frage kommen. Darüber hinaus handelt es sich hier um ein Sondergebiet. Vergnügungstättten sind in dieser Konstellation eindeutig ein Fremdkörper und sollten daher hier nicht zugelassen werden.

##### **4.8.3 Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße**

Der Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße ist ein mittelgroßer Bereich am östlichen Stadtrand von Bocholt mit einer eher heterogenen Struktur und einer begrenzten städtebaulichen Qualität. Außer gewerblichen Nutzungen befindet sich auch eine kommerzielle Freizeiteinrichtung am Standort. Spielhallen und Wettbüros sind auf-

grund der Existenz des Berufsorientierungszentrums Bocholt in diesem Bereich aufgrund der Unterschreitung der Mindestabstände nicht zulässig. Andere Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich allerdings weder eine funktionale noch eine städtebauliche Beeinträchtigung darstellen und können daher hier zugelassen werden. In diesem Bereich ist eine Feinsteuerung vorzunehmen.

**Karte 28: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.8.4 Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße

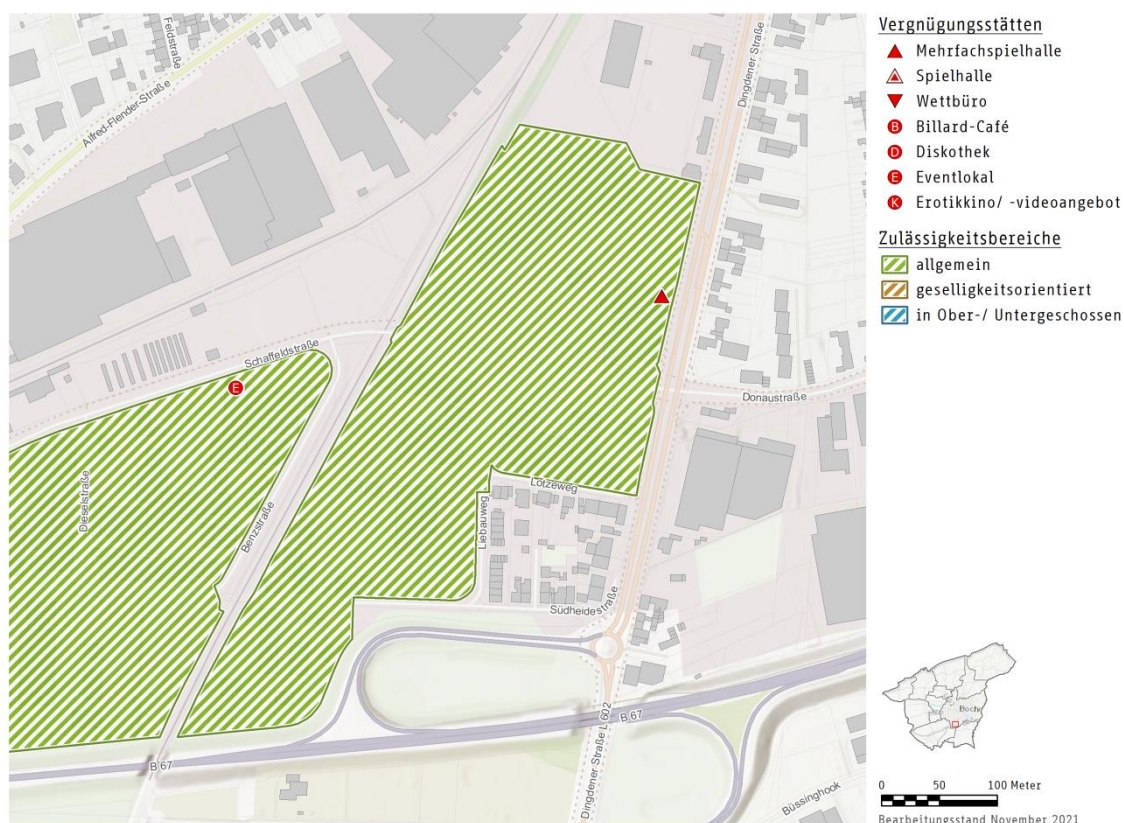
Der innenstadtnah gelegene Gewerbebereich Alfred-Flender-Straße befindet sich zum Teil in einer Umstrukturierung zu einem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, ist in wesentlichen Teilen aber noch industriell geprägt. Für die wirtschaftliche Entwicklung in Bocholt ist der Erhalt dieser gewerblichen Funktion von Bedeutung, sodass Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zugelassen werden sollten. Damit kann der Standort als rein gewerblicher Standort, gestärkt und gesichert werden.



#### 4.8.5 Gewerbebereich Dingdener Straße

Der Gewerbebereich Dingdener Straße ist ein Bereich mit einem hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen ohne eindeutigen funktionalen Schwerpunkt. Vergnü- gungsstätten würden in diesem Bereich keine funktionalen oder städtebaulichen Be- einträchtigungen hervorrufen und können damit in diesem Bereich zugelassen wer- den.

Karte 29: Zulässigkeitsbereich Vergnügsstätten im Gewerbebereich Dingdener Straße



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.8.6 Gewerbebereich Schaffeldstraße

Der Gewerbebereich Schaffeldstraße ist ein sehr heterogen genutzter Bereich ohne eindeutigen gewerblichen Schwerpunkt bei einer hohen Nutzungsdichte und einer begrenzten städtebaulichen Qualität. Vergnügsstätten würden in diesem Bereich keine funktionalen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen hervorrufen und kön- nen damit in diesem Bereich zugelassen werden.

**Karte 30: Zulässigkeitsbereich Vergnügensstätten im Gewerbebereich Schaffeldstraße**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.8.7 Gewerbebereich Isarstraße

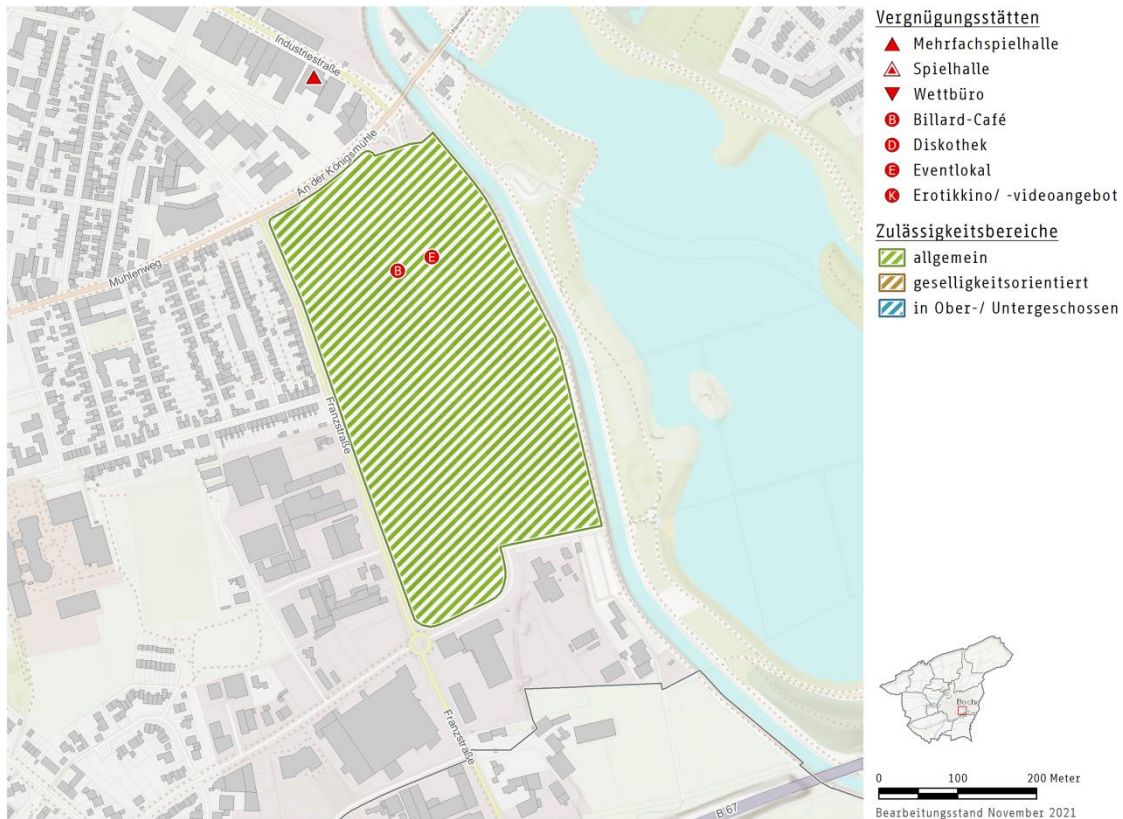
Der Gewerbebereich Isarstraße ist ein kleiner gewerblicher Bereich im südlichen Bocholter Stadtgebiet mit einer überwiegend gewerblich-industriellen Nutzung. Prägend sind dabei vor allem gemischte Nutzungen aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, Großhandel mit Schwerpunkt auf Produzierendem Gewerbe. Angrenzend an diesen Bereich befinden sich Wohnbereiche. Aufgrund dieser Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen sollten Vergnügensstätten hier nicht angesiedelt werden. Schließlich soll der Standort als gewerblicher Standort geschützt werden

#### 4.8.8 Gewerbebereich Im Königsesch

Der Gewerbebereich Im Königsesch ist ein älterer innerstädtischer Standort mit begrenzter städtebaulicher Qualität und ohne eindeutige funktionale Ausrichtung. Vergnügensstätten würden in diesem Bereich keine funktionalen Störungen verursachen und können daher hier zugelassen werden.



**Karte 31: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Im Königsesch**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

#### 4.8.9 Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof

Der Gewerbebereich Industriestraße / Gewerbehof ist ein kleiner Bereich in innenstadtnaher Lage mit den Schwerpunktnutzungen Einzelhandel und Kfz-Gewerbe. Mit diesen Nutzungen übernimmt der Bereich eine wichtige Funktion als Standort für kleine Betriebe, die auf einen innenstadtnahen Standort angewiesen sind. Darüber hinaus grenzt an diesen Gewerbebereich die größte Entwicklung Bocholts mit dem KuBAaI-Gebiet an. Das KuBAaI-Areal mit seinen geplanten Wohnnutzungen stellt somit einen angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungsschwerpunkt dar. Für Vergnügungsstätten kommt dieser Bereich daher nicht in Frage.

#### 4.8.10 Gewerbebereich Werkstraße

Der Gewerbebereich Werkstraße im Ortsteil Lowick ist ein gemischt genutzter Bereich von begrenzter städtebaulicher Qualität. Störungsempfindliche Nutzungen be-

finden sich nicht in der Umgebung. Das Gebiet dient aber vorrangig der innenstadtnahen Unterbringung von Gewerbebetrieben. Vergnügungsstätten können diese Funktion beeinträchtigen und sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.8.11 Gewerbebereich Holtwick**

Der Gewerbebereich Holtwick ist ein neuer, noch in der Entwicklung befindlicher Standort im westlichen Bocholter Stadtgebiet. Die bisher realisierte Nutzungsstruktur sowie die bestehenden Gebäude lassen erwarten, dass hier ein Standort von hoher Qualität entstehen wird. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes für diesen Bereich in Frage stellen und sollte deshalb nicht erfolgen. Insbesondere mit Blick auf eine Ansiedlung von Produzierendem Gewerbe, sollten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. So kann das Ziel gestärkt werden, einen neuen, hochwertigen Gewerbegebietsstandort zu schaffen.

#### **4.8.12 Gewerbebereich Am Bahnhof (Barlo)**

Der Gewerbebereich Am Bahnhof im Ortsteil Barlo ist ein kleiner, nur aus wenigen Betrieben bestehender Standort. Aufgrund der dörflichen Struktur und der Nähe zu störungsempfindlichen Wohnnutzungen ist der Standort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet. So kann gewährleistet werden, dass der dörfliche Wohncharakter gestärkt und geschützt wird.

#### **4.8.13 Gewerbebereich Don-Bosco-Straße**

Der Gewerbebereich Don-Bosco-Straße ist ein kleiner Bereich in rückwärtiger Lage der Münsterstraße, von Wohnnutzungen umgeben und nur von wenigen Betrieben (nach)genutzt. Aufgrund der in Vorbereitung befindlichen Umnutzung zu Wohnungsbau<sup>64</sup>, aber auch wegen der Nähe zu einer unmittelbar benachbarten Schule kommt der Standort für Vergnügungsstätten nicht in Frage. Eine Bauleitplanung für den ehemaligen Gewerbebereich befindet sich bereits in der Aufstellung und kann mit Blick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet, folglich als Begründung für den Ausschluss gesehen werden.

---

<sup>64</sup> Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung

#### **4.8.14 Gewerbebereich Schersweide**

Der Gewerbebereich Schersweide besteht aus mehreren Teilstandorten mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, v.a. Einzelhandel und Produzierendes Gewerbe. Grundsätzlich kämen mehrere Einzelstandorte für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage, der gesamte Bereich fällt allerdings unter die gesetzlichen Abstandsregelungen. Spielorientierte Vergnügungsstätten lassen sich daher in diesem Bereich nicht ansiedeln. Für andere Vergnügungsstätten käme der Bereich grundsätzlich in Frage.

#### **4.8.15 Gewerbebereich Büssinghook**

Der Gewerbebereich Büssinghook ist ein kleiner Bereich in exponierter Lage an einer Eingangssituation in die Stadt mit räumlichem Entwicklungspotenzial. Der Standort ist damit bedeutsam für die weitere gewerbliche Entwicklung in Bocholt und sollte für zukünftige gewerbliche Entwicklungen gesichert werden. Schließlich handelt es sich in diesem Gewerbebereich teilweise um Mischgebiet, das von Kleingewerbebetrieben und Wohnen geprägt ist. Vergnügungsstätten sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.8.16 Gewerbebereich Vennweg**

Der Gewerbebereich Vennweg ist ein kleinerer Standort am südlichen Ortsrand von Bocholt. Der Standort ist zum weit überwiegenden Teil durch Produzierendes Gewerbe geprägt und hat eine eindeutig industriell-gewerbliche Ausrichtung. Vergnügungsstätten würden in dieser Struktur einen Fremdkörper darstellen und sollten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.8.17 Gewerbebereich Im Feldbrand**

Der Gewerbebereich Im Feldbrand ist ein eher aufgelockert genutzter Bereich entlang der wichtigsten Ausfallstraße von Bocholt und befindet sich damit in einem städtebaulich sensiblen Bereich. Er beherbergt vor allem einzelne Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie Großhandel. Zudem grenzt er an Wohnnutzungen an. Aufgrund dieser Situation sollten Vergnügungsstätten hier nicht zugelassen werden.

#### **4.8.18 Gewerbebereich Zum Waldschlösschen**

Der Gewerbebereich Zum Waldschlösschen ist ein kleiner gewerblicher Bereich in unmittelbarer Nähe zu einem größeren Wohngebiet. Die Nutzung ist überwiegend von kleinen Gewerbebetrieben bestimmt. Vergnügungsstätten wären in dieser Struktur ein Fremdkörper und sollten in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

#### **4.8.19 Gewerbebereich Weseler Landweg**

Ähnlich wie der Gewerbebereich im Feldbrand ist auch der Gewerbebereich Weseler Landweg aufgrund seiner Lage an der wichtigsten Ausfallstraße von Bocholt in einem städtebaulich sensiblen Bereich. Aufgrund dieser Situation sollten Vergnügungsstätten hier nicht zugelassen werden.

Die folgende Tabelle 11 stellt eine zusammenfassende Darstellung des Kapitels 4.8 dar. Ihr zu entnehmen ist folglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen der Stadt Bocholt.

Tab. 11: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebereichen

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
<b>Industriepark Bocholt</b>	Unterschiedliche Quartiere; westlicher Teilbereich deutlich großbetrieblich, Industrie/ Logistik/ Großhandel, östliche Quartiere deutlich kleinteiliger mit stärkerer Mischung	<b>Nein</b> Keine Vergnügungsstätten wg. Erhalt und Sicherung der industriellen Funktion
<b>Technologiepark Bocholt</b>	Ausschließlich höherwertige Dienstleistungsnutzungen	<b>Nein</b> Sicherung der Funktion als Technologiestandort
<b>Robert-Bosch-Straße</b>	Produzierendes Gewerbe, und Großhandel (dominierend), Freizeitgewerbe, Handwerk	<b>Tlw.</b> Standort mit geringer Qualität, keine Beeinträchtigung durch VS, Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten sind verträglich unterzubringen.
<b>Alfred-Flender-Straße</b>	Gemischte Nutzung; im Norden hohe Anteile Einzelhandel, anschließend Dienstleistungsnutzungen, gemischt mit Kfz-Gewerbe ; westliche Teilquartiere deutlicher industrieller Schwerpunkt	<b>Nein</b> Sicherung der Funktion als gewerblicher Standort
<b>Dingdener Straße</b>	Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Nutzungen	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Funktion oder Entwicklungsmöglichkeit des Standortes
<b>Schaffeldstraße</b>	Gemischte Nutzung aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Großhandel, Dienstleistungen ohne Schwerpunkte	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung des Standortes durch Vergnügungsstätten
<b>Isarstraße</b>	Gemischte Nutzung aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, Großhandel mit Schwerpunkt auf Produzierendem Gewerbe	<b>Nein</b> Keine Vergnügungsstätten wg. Erhalt und Sicherung der industriellen Funktion; Berücksichtigung der Nähe zur Wohnnutzung
<b>Im Königsesch</b>	Starke Nutzungsmischung mit hohem Anteil Kfz-Gewerbe, tlw. als Umnutzung	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Funktion oder Entwicklungsmöglichkeit des Standortes
<b>Industriestraße / Gewerbehof</b>	Deutliche Nutzungsmischung mit Schwerpunkten in den Bereichen Einzelhandel und Kfz-Gewerbe	<b>Nein</b> Keine Spielhallen/Wettbüros/ Swingerclubs Geselligkeitsorientierte VS im Einzelfall möglich
<b>Werkstraße</b>	Gemischt; hohe Bedeutung von Logistik /Großhandel /Baugewerbe	<b>Nein</b> Zweckbestimmung zur Unterbringung von innenstadtnahem Gewerbe
<b>Holtwick</b>	Gebiet noch in Entwicklung; derzeit gemischte Nutzungsstruktur ohne Schwerpunkte	<b>Nein</b> Sicherung des Spielraumes für gewerbliche Entwicklung
<b>Am Bahnhof Barlo</b>	Wenig Betriebe, Schwerpunkt Prod. Gewerbe und Großhandel	<b>Nein</b> Abgelegene Lage des Standortes

<b>Don-Bosco-Straße</b>	Standort in Transformation(?) derzeit Leerstände und Lagernutzung , umgeben von Wohnen	<b>Nein</b> Vermeidung der Störung der angrenzenden Wohnnutzung; Sicherung des Konzeptes zur Umnutzung
<b>Schersweide</b>	Teilquartiere mit unterschiedlicher Nutzung; tlw. Produzierendes Gewerbe, tlw. Einzelhandel	<b>Nein</b> Keine Störung des Standortes, aber keine Eignung für Spielhallen wg. Nähe zu Schulen
<b>Büssinghook</b>	Gemischt; Produzierendes Gewerbe, Großhandel, wenig andere Nutzungen	<b>Nein</b> Sicherung der Flächenverfügbarkeit für die zukünftige gewerbliche Entwicklung
<b>Vennweg</b>	Deutlich industrielle Prägung; nur wenig andere Betriebe	<b>Nein</b> Sicherung des industriellen Charakters des Standortes
<b>Im Feldbrand</b>	Einzelne Betriebe; Kfz-Gewerbe, Großhandel	<b>Nein</b> Vor allem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung
<b>Zum Waldschlösschen</b>	Einzelne Betriebe	<b>Nein</b> Abgelegene Lage des Standortes Vorrang für kleine Betriebe
<b>Weseler Landweg</b>	Einzelne Betriebe	<b>Nein</b> Städtebaulich sensible Lage an Eingangssituation zur Stadt

Quelle: eigene Darstellung

#### 4.9 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

Für die Steuerung von Vergnügungstättten im Stadtgebiet von Bocholt wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

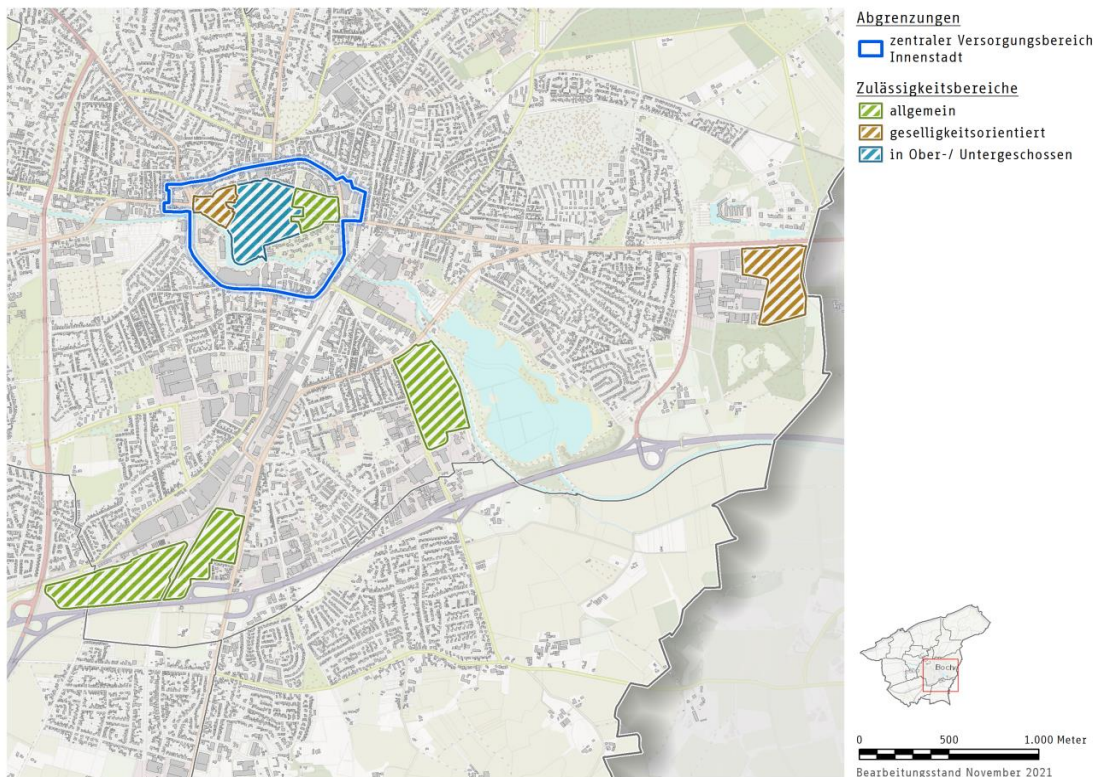
- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungstättten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstättten in definierten Gebieten der Innenstadt (Teilquartiere IVa, IVB (geschossweise Gliederung) und IVc) mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungstättten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstättten - teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungstättten - in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Dabei werden die folgenden Bereiche als Zulässigkeitsbereiche definiert:

- Teilquartier IVa (Ravardiviertel) in der Innenstadt (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten);
- Teilquartier IVb (Innenstadt/Haupteinkaufsbereich) in der Innenstadt (geschossweise differenziert);
- Teilquartier IVc (Innenstadt/Langenbergstraße) in der Innenstadt (Feinsteu-  
erung erforderlich);
- Gewerbebereich Im Königsesch (allgemein);
- Gewerbebereich Robert-Bosch-Straße (geselligkeitsorientiert);
- Gewerbebereich Schaffeldstraße (allgemein);
- Gewerbebereich Dingdener Straße (allgemein).

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte 32: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Bocholt**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der Stadt Bocholt; Kartengrundlage: Stadt Bocholt, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



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

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

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirkt das AG GlüStV NRW), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Rates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

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

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

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

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

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

*zu verhindern."*

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

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

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

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

dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen oder Mindestabstandsregelungen.

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

Zur städtebaulichen Bewertung der jeweiligen Situation und zur Entscheidung über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten<sup>65</sup> – bzw. bestimmter Arten von Vergnügungsstätten - kann die nachfolgend dargestellte Prüfmatrix verwendet werden:

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung<sup>66</sup>. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.


---


<sup>65</sup> Vgl. hierzu die Benennung der städtebaulichen Gründe in Kap. 2.1.3.3

<sup>66</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

**Tab. 12: Städtebauliche Prüfmatrix**

Bewertungskriterien/ Städtebauliche Gründe	Einzelansiedlung	Häufung von Vergnü- gungsstätten (1) <sup>68</sup>	Agglomeration mit anderen problematischen Nutzungen (2)
Auslösen / Verstärken von Trading Down- Effekten			
Verdrängungseffekte			
Beeinträchtigung städ- tebaulicher Entwick- lungskonzepte			
Konflikte mit einem de- finierten Nutzungs- profil			
Städtebauliches Ein- fügen /Stadtgestalte- rische Auswirkungen			
Konflikte mit schutzbe- dürftigen Umgebungs- nutzungen			
Verträglichkeit mit der Eigenart des Ge- bietes			

 Kriterium trifft zu => Ausschluss der Nutzung

 Kriterium trifft zu => Prüfung, ob durch besondere Maßnahmen Einfügung möglich ist

- (1) Eine Häufung von spielorientierten Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) ist nach der Reduzierung der Mindestabstandsregelungen des Glücksspielgesetzes grundsätzlich möglich, da die neu festgelegten Mindestabstände zwar keine direkte Nachbarschaft, aber eine gewisse Nähe der Vergnügungsstätten zueinander zulassen. Hinzu tritt die Möglichkeit einer Agglomeration unterschiedlicher Arten von Vergnügungsstätten
- (2) Dies können in Innenstädten Ein-Euro-Shops, Second-hand-Läden, Nagelstudios o. dgl., in Gewerbegebieten Betriebe des Entsorgungsgewerbes, Lager- und Abstellflächen und ähnliche Betriebe sein

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist<sup>68</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Tatbestände des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag sowie zukünftig auch des Umsetzungsgesetzes zum Dritten Glücksspielstaatsvertrag insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros. Folglich ist eine entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung nicht notwendig. Von daher können je nach den Vor-

<sup>68</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

schlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden (alternativen) Formulierungen verwendet werden.

- ***... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...***
- ***Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.***
- ***Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>69</sup>.***

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

## **5.2 ABSICHERUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE**

Der Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in bestimmten städtebaulichen Bereichen kann durch städtebauliche Konzepte mit anderen Zielsetzungen insofern unterstützt werden, als diese Konzepte zusätzliche Argumente für den Ausschluss liefern. So sind die Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu den Entwicklungsmöglichkeiten, in die Einschätzung der Eignung dieser Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Gleiches gilt für das gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche in Bocholt beispielsweise für das Quartier VIb (Kreuzstraße) in der Innenstadt - bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen unverbindliche Absichtserklärungen nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungs-

---

<sup>69</sup> Für die Bauleitplanung empfiehlt sich nicht die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.

absichten sollten in städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder funktionalen Konzepten für spezifische Einzelbereiche konkretisiert werden und durch diese Fixierung eine gewisse Verbindlichkeit erreichen. Speziell für die gewerblichen Standorte sind mit Ausnahme der Stadtumbaubereiche derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

Es wird daher empfohlen, die Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung, vor allem der gewerblichen Bereiche, in einem Gesamtkonzept bzw. in standortbezogenen Einzelkonzepten zu konkretisieren. Dabei bedarf es nicht zwingend einer umfassenden, vom Rat beschlossenen Analyse, wie es das Einzelhandelskonzept darstellt (und das Vergnügungsstättenkonzept darstellen wird), verwaltungsinterne konzeptionelle Papiere, die den zukünftigen Umgang mit den betreffenden Standorten - und ggf. dazu erforderliche Maßnahmen - darstellen, dürften ausreichend sein. Eine zumindest zustimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei aber in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.

### **5.3 UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN**

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Umsetzung von Konzepten immer dann, wenn der rechtlich abgesicherte Bestand zu behandeln ist. Grundsätzlich ist zwischen dem aktiven und passiven Bestandsschutz zu unterscheiden: der aktive Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, sodass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Der passive Bestandsschutz hingegen gewährleistet die Zulässigkeit bis zur Nutzungsaufgabe.

Im Zusammenhang mit Spielhallen ergibt sich ein zusätzlicher Aspekt durch das AG GlüStV NRW, nach dem im Jahr 2017 alle Konzessionen erloschen sind, sodass danach neue Konzessionen i.d.R. nur nach den dann geltenden Regelungen im AG GlüStV NRW hätten erteilt werden können. Durch die Verlängerung der Konzessionen bis 2022 aufgrund von Härtefallregelungen ist dieser Zeitpunkt aufgeschoben; die notwendige Neuerteilung von Konzessionen findet somit erst 2022 statt. Spätestens zu die-

sem Zeitpunkt wird es zu einer Auslichtung des Spielhallenbestandes in Bocholt kommen müssen. Diese Entscheidungen werden dann auch unter den Rahmenbedingungen des Umsetzungsgesetzes zum dritten Staatsvertrag stattfinden und somit auch Wettbüros betreffen.

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

Hier greifen allerdings

- der § 18 AG GlüStV NRW, nach dem die Abstandsregelungen nach § 16 Abs. 2 Satz 3 - d.h. die Nähe zu öffentlichen Schulen sowie zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe - nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (d.h. der 13.11. 2012) bestehende Spielhallen gilt, für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist;
- der § 13 Abs. 15 AG GlüStV NRW, nach dem
  - § 13 Absatz 13 Satz 2 - d.h. die Nähe zu öffentlichen Schulen sowie zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe – für Wettvermittlungstellen, die am 22.50. 2019 rechtskräftig betrieben wurden, der Mindestabstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe auf 100m festgesetzt wird
  - der Mindestabstand untereinander übergangsweise bis zum 30.06.2022 nicht anzuwenden ist.

Dies bedeutet, dass bestehende Spielhallen bzw. Wettbüros zukünftig auch dann einen Rechtsanspruch auf eine ordnungsrechtliche Genehmigung haben können, wenn die genannten Mindestabstände zu Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe unterschritten werden. Ob und für welche Einrichtung dies zutrifft, muss an konkreten Einzelfall geklärt werden und kann u.U. nur mit Hilfe einer Rechtsberatung bestimmt werden.



## 5.4 UMGANG MIT ZUKÜNFTIGEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN

Die Entwicklung neuer Baugebiete, in denen Vergnügungsstätten lt. BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind - d.h. in erster Linie vor allem Mischgebiete und Gewerbegebiete – eröffnet zunächst auch grundsätzlich zusätzliche Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Bei der Konzeption entsprechender Gebiete und nachfolgend bei der Bauleitplanung ist daher auch immer mit zu bedenken, ob eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten gewünscht, akzeptabel oder im Gegenteil unerwünscht ist.

Relativ unproblematisch ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, wenn die Entwicklung von Gewerbegebieten über den Zwischenerwerb der Flächen durch die Kommune erfolgt. Mit dem Besitz der Flächen ist das entscheidende Instrument gegeben, über den Verkauf oder Nichtverkauf der Grundstücke – unabhängig von spezifischen städtebaulichen Zielsetzungen - Einfluss auf die Art der (Erst-)Nutzung zu nehmen.

Auf lange Sicht stellt sich allerdings die Frage, welche Entwicklungen möglich sind, wenn die Gebietsentwicklung ohne den Zwischenerwerb der Gemeinde erfolgt oder im Laufe der Gebietsentwicklung Nutzerwechsel innerhalb der betreffenden Gebiete erfolgen.

Hier wird eine Steuerung bzw. eine Regelung von Zulässigkeit oder Unzulässigkeit entsprechender Einrichtungen nur anhand städtebaulicher Kriterien möglich sein, d.h., durch die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten muss eine Beeinträchtigung der Entwicklung der entsprechenden Gebiete erwartbar sein. Die reine Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen kann dabei allenfalls dann ausreichen, wenn für die Gemeinde eine Knappheit an gewerblichen Bauflächen besteht, die es notwendig macht, die entsprechenden Baugebiete für gewerbliche Nachfrager vorzuhalten, die ansonsten keinen Standort in der Gemeinde finden könnten.

Ansonsten wird es notwendig sein, dass für die betreffenden Gebiete spezifische Entwicklungsziele (hinsichtlich der Art der Nutzung oder hinsichtlich der städtebaulichen Ausformung) formuliert sind, deren Umsetzung durch die Ansiedlung von Ver-

gnügungsstätten (ggf. auch nur bestimmter Arten von Vergnügungsstätten) in Frage gestellt ist.

Derartige besondere Anforderungen können z.B. sein:

- Die Bereitstellung von Flächen für spezifische Nutzergruppen, wobei sich eine derartige Spezifizierung aus der lokalen Situation oder der spezifischen Eignung eines Standortes aufgrund von Lagefaktoren oder infrastrukturellen Gegebenheiten sein kann. Entsprechende Beispiele wären
  - die Entwicklung eines Gebietes speziell für Handwerksbetriebe aufgrund einer Knappheit entsprechender Standorten vor allem in hochpreisigen Regionen;
  - die Entwicklung eines technologieorientierten Standortes aufgrund der Nähe zu bestimmten Einrichtungen (Universität, Forschungsstätten);
  - die Entwicklung eines Gebietes für Logistikgewerbe aufgrund der Existenz spezieller Umschlagseinrichtungen.
- Besondere Vorstellungen und Vorgaben für die städtebauliche Gestaltung mit dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Standortes.
- Besondere Lagesituation, die zu einem städtebaulich sensiblen Standort führen können (z.B. Eingangssituationen).

Notwendig ist allerdings auch, dass bei der Umsetzung entsprechender Planungen die selbst definierten Vorgaben auch eingehalten werden. Lässt die Kommune bei der Realisierung des Gebietes Ausnahmen von den formulierten nutzungsbezogenen oder städtebaulichen Zielen zu, kann damit der Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten die Grundlage entzogen werden.

Diese Ausführungen gelten analog auch für den Ausschluss von Bordellen und anderen prostitutiven Einrichtungen in Gebieten, in denen sie nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Auch hier sind Ausschlüsse möglich, wenn für das betreffende Gebiet spezielle Entwicklungsvorstellungen oder Qualitätsansprüche bestehen und diese in formellen Beschlüssen oder konzeptionellen Unterlagen – z.B.

einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept oder einem speziellen Entwicklungskonzept für einen spezifischen Standort – fixiert sind<sup>70</sup>.

Bei der Entwicklung von Mischgebieten kann ein Ausschluss von Vergnügungsstätten einerseits leichter sein, weil mit dem Schutz der i.a. zulässigen Wohnnutzung argumentiert werden kann; auf der anderen Seite ist es in derartigen Fällen erforderlich, die Verteilung der Nutzungen soweit zu konkretisieren, dass eine Beurteilung anhand des jeweiligen teilräumlichen Nutzungsschwerpunktes möglich ist. Für Mischgebiete mit gewerblichem Schwerpunkt dürften für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten ebenfalls Aussagen über eine mögliche funktionale Zweckbestimmung der Gebiete notwendig sein.

---

<sup>70</sup> Ein Beispiel für eine solche spezifische Bestimmung wäre die Entwicklung eines Technologieparks, die durch die Ansiedlung eines Bordells in Frage gestellt würde.