



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Stadt Kleve



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

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Dortmund, 18.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	4
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten.....	6
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	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	16
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	17
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)	19
2.1.5 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW).....	21
2.1.6 Umsetzungsgesetz zum dritten Staatsvertrag zur Änderung des Glücksspielstaatsvertrages in Nordrhein-Westfalen	23
2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	25
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	28
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT	28
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN UND IHRES UMFELDES	30
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen	30
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN TEILQUARTIEREN DER INNENSTADT	34
3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN STADTTEILZENTREN	44
3.4.1 Hoffmannalle	44
3.4.2 Emmericher Straße	46
3.4.3 Materborner Allee.....	47
3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON KLEVE	48
3.5.1 Gewerbestandort Benzstraße/ Fujistraße.....	49
3.5.2 Industriegebiet Nellenwardgen	50
3.5.3 Industriegebiet Hammscher Hof.....	52
3.5.4 Gewerbestandort Dinnendahlstraße/ Ziegelstraße/ Spykstraße.....	53
3.5.5 Gewerbestandort Briener Straße.....	55
3.5.6 Gewerblicher Standort Tichelstraße/ Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße	57
3.5.7 Gewerbestandort van-den-Bergh-Straße	60
3.5.8 Gewerbestandort Riswicker Straße.....	61
3.5.9 Kalkarer Straße	63
3.5.10 Gewerbegebiet Müschenfeld.....	64
3.5.11 Gewerbebereich Emmericher Straße.....	65
3.5.12 Gewerbebereich Huissener Straße.....	67
3.5.13 Gewerbestandort Mozartstraße	68
3.5.14 Gewerbestandort Heinrich-Bause-Straße	69
3.5.15 Gewerbestandort Spyk.....	70

3.5.16	Gewerbestandort Steinstraße/ Ziegelei.....	71
3.5.17	Gewerbestandort Elsenpaß	72
3.5.18	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten.....	73
4.	<u>EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</u>	76
4.1	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN	77
4.2	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN	80
4.3	ZUSAMMENFASSEDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	83
4.4	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW	84
4.5	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES	88
4.6	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN NAHVERSORGUNGSZENTREN	92
	4.6.1 Hoffmannallee	92
	4.6.2 Emmericher Straße.....	92
	4.6.3 Materborner Allee	92
4.7	ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DEN GEWERBESTANDORTEN	92
	4.7.1 Gewerbebereich Benzstraße / Fужstraße	92
	4.7.2 Gewerbebereich Nellenwargden.....	93
	4.7.3 Gewerbebereich Hammscher Hof	93
	4.7.4 Gewerbebereich Briener Straße	93
	4.7.5 Gewerbebereich Dinnendahlstraße	94
	4.7.6 Gewerbebereich Flutstraße / Ludwig-Jahn-Straße / Tichelstraße	95
	4.7.7 Gewerbebereich Kalkarer Straße	97
	4.7.8 Gewerbebereich Riswicker Straße	97
	4.7.9 Gewerbebereich Müschenfeld	98
	4.7.10 Gewerbebereich Mozartstraße	98
	4.7.11 Gewerbebestandort Huissener Straße	98
	4.7.12 Sonstige Gewerbebestandorte	98
4.8	ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	100
5.	<u>EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u>	102
5.1	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES	102
5.2	UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	105
5.3	UMGANG MIT BESTANDSEINRICHTUNGEN	106

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO	12
Tab. 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt	91
Tab. 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten	99

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Kleve	28
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kleve	33
Karte 3:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsbereich	34
Karte 4:	Quartierseinteilung der Innenstadt von Kleve	35
Karte 5:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Benzstraße / Fujistraße	49
Karte 6:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Nellenwardgen	51
Karte 7:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Hammscher Hof	53
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Dinnendahlstraße	55
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Briener Straße	56
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Tichelstraße / Flutstraße / Ludwig-Jahn-Straße	58
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort van-den Bergh-Straße	61
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Riswicker Straße / Kalkarer Straße	62
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Riswicker Straße / Kalkarer Straße	64
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Müschenfeld	65
Karte 15:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Emmericher Straße	66
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Huissener Straße	67
Karte 17:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Mozartstraße	68
Karte 18:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Heinrich-Bause-Straße	69
Karte 19:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Spyk	70
Karte 20:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Steinstraße/ Ziegelei	71
Karte 21:	Nutzungsstruktur Gewerbestandort Elsenpaß	72
Karte 22:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Kleve	86
Karte 23:	Wettbüros und sensible Einrichtungen nach Umsetzungsgesetz NRW mit Mindestabständen in Kleve	87
Karte 24:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kleve	90
Karte 25:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Briener Straße	94
Karte 26:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Dinnendahlstraße	95
Karte 27:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbebereich Tichelstraße	96
Karte 28:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbebereich Kalkarer Straße	97
Karte 29:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Kleve	101

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Oktober 2018 beauftragte die Stadt Kleve das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Überarbeitung und Aktualisierung des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2013. Anlass für diese Aktualisierung ist 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.

Mit der hier vorgenommenen Aktualisierung wird das 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 Kleve 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 Ausschluss, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig¹. Daraus folgt die planungsrechtliche Notwendigkeit, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadt-

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

gebiet wird rechtlich grundsätzlich nicht möglich sein. Eine Stadt darf keine eigene, von der Gesetzgebung abweichende *Spielhallenpolitik*² 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 bedenklich³ - allerdings nicht unmöglich⁴. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung⁵. 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 waren⁶. Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer Suchtprävention oder Konzepte zum Jugendschutz können somit nicht Teil eines Vergnügungsstättenkonzeptes i.S.d. § 1 (6) 11 BauGB sein.

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

² "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.

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

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

⁵ 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.

⁶ "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 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 Kleve 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 ein⁷.

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 vorhalten⁸.

⁷ 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.

⁸ 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,
- Wettbüros⁹,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen¹⁰,
- Varietés¹¹, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters),
- 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 Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören¹³,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)¹⁴.

"Graubereiche":

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter¹⁵ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),

⁹ In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013,

¹⁰ 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).

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

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

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

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

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

- Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).
- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schiessanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Positionen¹⁶.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht¹⁷. 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 Vergnügungsstätte¹⁸.

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 da-

¹⁶ 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.

¹⁷ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁸ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)" (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.

her 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."¹⁹

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"²⁰.

Wettbüros²¹, 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 Livewetten²². Auf Grund des in Deutschland geltenden Wett-

¹⁹ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

monopols²³, 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 kann²⁴. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol²⁵ 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 geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

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 diese Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die

²³ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

²⁴ 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.

²⁵ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

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) dar²⁶. 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.

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich²⁷.

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 werden²⁸.

²⁶ 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."

²⁷ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²⁸ Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

- **Varietés**²⁹ sind kulturell und gesellschaftlich akzeptiert und können nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden.
- **Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen** (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Striptease, Table-Dance) sind unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen³⁰.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen³¹, 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 eingestuft³². Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Spielhallen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten³³ sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Spielhallen sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen; daher besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann, je nach Baugebiet, zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebieten Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die

²⁹ Varietés für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter stellen keine Vergnügungsstätten dar. Einrichtungen gemäß §33a GewO entsprechen jedoch den Eigenschaften einer Vergnügungsstätte.

³⁰ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

³¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

³² 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.

³³ Die Sperrzeit reicht in Nordrhein-Westfalen lt. AG GlüStV von 01.00 bis 06.00

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 die Besucher von Wettbüros sich - vor allem zur Umgehung des Rauchverbotes innerhalb der Einrichtungen - gelegentlich außerhalb der Einrichtung auf der Straße aufhalten und dadurch für Lärmbelästigungen sorgen können.

Diskotheiken und Veranstaltungshallen können sowohl auf Grund der vom Betrieb ausgehenden Störungen, vor allem aber auf Grund des von diesen Einrichtungen er-

zeugten 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, so dass 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.

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

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

Quelle: eigene Darstellung

Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit dieser Kategorie gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist auf Grund einer Wohngebietsunverträglichkeit somit nicht gegeben.

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).

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 2013 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 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"³⁴ 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 ist³⁵. 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

³⁴ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

³⁵ ebenda

und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³⁶ 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 qm Nutzfläche festgelegt³⁷. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal zwölf Spielgeräte pro Spielhalle und pro zwölf qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten.

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen auch dann eine kerngebietstypische Anlage darstellen, wenn die Fläche einer einzelnen oder mehrerer hierin enthaltenen Spielstätten nicht die kerngebietstypische Größe erreicht³⁸.

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 liegt³⁹. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung⁴⁰.

³⁶ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

³⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

³⁸ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

³⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az: 4 B 103/92.

⁴⁰ vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

Diskotheken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen⁴¹.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet⁴². Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

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

2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a 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 Kerngebiets-typik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen⁴³, 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 ver-

⁴¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

⁴² 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

⁴³ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

deutlich. 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 Flächenverhältnis⁴⁴ oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden⁴⁵.

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 werden⁴⁶. In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die "Ausnahme" über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten⁴⁷.

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 Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO⁴⁸.

⁴⁴ So z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 7.10.2010, Az. 2 B 09.1287.

⁴⁵ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.

⁴⁶ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁷ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

⁴⁸ Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.

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 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)⁴⁹.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

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

Moralisch-ideologische Aspekte wie eine grundsätzliche Ablehnung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten, der Schutz bestimmter Personengruppen, die Be-

⁴⁹ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

kämpfung 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.

2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)

Auch wenn die Ziele⁵⁰ des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, dürften die Auswirkungen dieses Gesetzes dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen eingreifen:

§ 16 AG GlüStV NRW

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

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

(5) Als Bezeichnung des Unternehmens im Sinne des Absatzes 1 ist lediglich das Wort „Spielhalle“ zulässig.

⁵⁰ § 1 Ziele, Glücksspiel als öffentliche Aufgabe: (1) Ziele des Gesetzes sind gleichrangig

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

§ 18 AG GlüStV NRW

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

Zusammenfassend formuliert das Ausführungsgesetz folgende Anforderungen an Spielhallen:

- Mehrfachspielhallen sind nicht zulässig (§ 16 Abs. 3 Satz 1);
- Spielhallen sollen zueinander einen Mindestabstand von 350m Luftlinie einhalten (§ 16 Abs. 3 Satz 1);
- Ein Mindestabstand von 350 m Luftlinie soll auch zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschritten werden⁵¹ (§ 16 Abs. 3 Satz 2);
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 3);
- Die äußere Gestaltung darf keine Werbung für den Spielbetrieb erzeugen (§ 16 Abs. 4);
- Als Bezeichnung ist lediglich das Wort "Spielhalle" zulässig (§ 16 Abs. 5).

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

⁵¹ Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) sind in speziellen Anwendungshinweisen beispielsweise Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

2.1.5 Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW)

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

§ 16 GlüSpVO NRW

Die Anzahl der Annahmestellen im Sinne des § 5 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag in Verbindung mit § 10 Absatz 4 des Glücksspielstaatsvertrages ist auf 3.910 begrenzt.

§ 17 GlüSpVO NRW

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

Dabei sind insbesondere

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

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

§ 22 GlüSpVO NRW

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

Damit setzt die Glücksspielverordnung sowohl für Wettannahmestellen als auch für Wettvermittlungsstellen⁵² (d.h. Wettbüros) einen Mindestabstand sowohl untereinander als auch zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe fest. Im Fall der Wettannahmestellen lösen diese Mindestabstände nach § 17 GlüSpVO zunächst nur einen speziellen Prüfungsbedarf hinsichtlich der Erforderlichkeit der Einrichtung aus. Im Fall der Wettvermittlungsstellen ist dieser Mindestabstand nach § 22 GlüSpVO allerdings verbindlich.

Die Mindestabstandsregelungen zu Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe werden allerdings in Urteilen des VG Köln vom 09.01.2015 bzw. vom 19.06.2015⁵³ hinsichtlich ihrer rechtlichen Grundlagen in Zweifel gezogen. Das VG weist darauf hin, dass für diese Regelung eine gesetzliche Ermächtigung fehlt, da der Glücksspielstaatsvertrag keine Regelungen zu Mindestabständen von Wettvermittlungsstellen trifft und damit keine Rechtsgrundlage für Mindestabstandsregelungen nach § 22 GlüSpVO NRW gegeben seien. Gemäß dieser Entscheidung wären zwar die Mindestabstandsregelungen für Wettvermittlungsstellen untereinander, nicht aber zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe zulässig. Dieses Urteil wurde mit einem Urteil des OVG Münster vom 30.03.2017 bestätigt⁵⁴.

Durch die einzuhaltenden Mindestabstände

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

⁵² Die Glücksspielverordnung – wie auch das nachfolgend dargestellte Umsetzungsgesetz - unterscheiden zwischen Wettannahmestellen und Wettvermittlungsstellen. Aus dieser Unterscheidung ergibt sich, dass Wettvermittlungsstellen mit dem geläufigen Begriff „Wettbüro“ gleichzusetzen sind.

⁵³ VG Köln, Az. 9 L 1902/14 v. 09.01.2015; VG Köln, Az. 9 K 5923/14 v. 19.06.2015.

⁵⁴ OVG Münster, Beschluss vom 03.03.2017, Az.: 4 B 919/16.

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

Dies kann dann Probleme aufwerfen, wenn unter Beachtung der gewerberechtlichen Regelungen und der Abstandsregelungen des AG GlüStV NRW nur noch an solchen Standorten Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen bestehen, an denen sie städtebaulich eigentlich unerwünscht sind (z.B. Gewerbegebiete mit hohem Ausgestaltungsstandard). Besonders bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass die baurechtlichen Möglichkeiten durch das AG GlüStV NRW deutlich beschränkt werden⁵⁵. Dies bedeutet, dass ein Vergnügungsstättenkonzept die gewerberechtlichen/ glücksspielrechtlichen Vorschriften in seinen Inhalten integrieren muss.

2.1.6 Umsetzungsgesetz zum dritten Staatsvertrag zur Änderung des Glücksspielstaatsvertrages in Nordrhein-Westfalen

Derzeit wird in Nordrhein-Westfalen eine Änderung des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag vorbereitet⁵⁶. Mit dieser Änderung ergeben sich insbesondere neue Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wettvermittlungsstellen (Wettbüros). Im Einzelnen werden folgende Tatbestände geregelt:

§ 5 des Ausführungsgesetzes wird um einen Absatz 7 ergänzt, der festsetzt, dass Wettannahmestellen zueinander einen Mindestabstand von 200m Luftlinie nicht unterschreiten sollen. Im Falle einer Unterschreitung ist der Nachweis der Erforderlichkeit⁵⁷ zu erbringen. Im Fall von Unterschreitungen des Mindestabstandes zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe sind zusätzliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Anreizwirkungen auf Kinder und Jugendliche zu treffen.

⁵⁵ Vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 07.08.2013, Az. 10 A 1969/12, Rn 4 juris.de.

⁵⁶ Vgl. Gesetzentwurf der Landesregierung, Umsetzungsgesetz zum dritten Staatsvertrag zur Änderung des Glücksspielstaatsvertrages in Nordrhein-Westfalen, Landtag Nordrhein-Westfalen – 17. Wahlperiode Drucksache 17/6611 v. 24.06.2019

⁵⁷ Gemeint ist die Erforderlichkeit der Wettannahmestelle zur Sicherung eines ausreichenden Glücksspielangebotes

§ 13 Abs. 4: „Zu anderen Wettvermittlungsstellen soll ein Mindestabstand von 350 Metern Luftlinie nicht unterschritten werden. Die Wettvermittlungsstelle soll nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Dabei soll regelmäßig der Mindestabstand von Satz 1 zu Grunde gelegt werden. 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“.

§ 13 Abs. 13: „Ist die Einhaltung des Mindestabstands nach Absatz 4 nur dadurch zu erreichen, dass mindestens ein konkurrierender Antragsteller seine Standortauswahl ändert, darf die Genehmigungsbehörde zur Auflösung der Konkurrenzsituation die Auswahl durch Losentscheid vornehmen, sofern die konkurrierenden Antragsteller keine Einigung erzielen konnten und keine zwingenden rechtlichen Gründe eine andere Auswahlentscheidung gebieten. Die näheren Einzelheiten zum Losentscheid werden in einer Rechtsverordnung geregelt“.

§ 13 Abs. 14: „Wettvermittlungsstellen, die am 22. Mai 2019 bestanden haben und zu diesem Zeitpunkt über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt haben, gelten als mit dem Mindestabstand zu anderen Wettvermittlungsstellen des Absatzes 4 Satz 1 übergangsweise bis zum 30. Juni 2021 vereinbar.“

§ 16 Abs. 6 wird um die gekennzeichneten Formulierungen ergänzt: ***In einer Spielhalle einschließlich aller zu dieser gehörenden Flächen, über die die Betreiberin oder der Betreiber die unmittelbare Verfügungsgewalt ausübt, einschließlich des Eingangsbereichs, im Sinne des Absatz 1 sind***

1. der Abschluss von Lotterien und Wetten,
2. das Aufstellen, Bereithalten oder die Duldung von technischen Geräten zur Bargeldabhebung, insbesondere EC- oder Kreditkartenautomaten sowie
3. Zahlungsdienste nach § 1 Absatz 2 und Zahlungsvorgänge im Sinne des § 1 Absatz 10 Nummern 2, 4, 6, 9, 10 und 11 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 1506), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 74 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044), in der jeweils geltenden Fassung unzulässig.

§ 17 wird um die gekennzeichnete Formulierung ergänzt: ***Die Sperrzeit für Spielhallen und Wettvermittlungsstellen beginnt täglich um 1 Uhr und endet um 6 Uhr. Im Übrigen gelten die Regelungen des Feiertagsgesetzes NW vom 23. April 1989 (GV. NRW. S. 222) in der jeweils geltenden Fassung.***

Das Gesetz ist noch nicht beschlossen, die entsprechenden Regelungen greifen daher erst in der Zukunft. Planungsrechtlich relevant sind vor allem die Änderungen zur Zulässigkeit von Wettvermittlungsstellen (d.h. Wettbüros), für die mit Inkrafttreten des Gesetzes ein Mindestabstand untereinander und zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche analog den Mindestabständen für Spielhallen eingeführt wird. Relevant ist darüber hinaus, dass diese Mindestabstandsregelungen nicht für Wettvermittlungsstellen gelten, die am 22.05.2019 über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügten⁵⁸. Die übrigen Regelungen betreffen in erster Linie ordnungsrechtliche Tatbestände.

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 bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese 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 Ent-

⁵⁸ Für Kleve stellt sich hier eine interessante juristische Frage, da die bestehenden Wettbüros lediglich als Wettannahmestellen beantragt und genehmigt sind, aufgrund ihrer tatsächlichen Führung als Wettbüros daher über keine Genehmigung verfügen. Offen ist dabei, ob sich die fehlende Genehmigung nur auf die ordnungsrechtliche Genehmigung oder auch auf die baurechtliche Genehmigung bezieht. Im letzteren Fall wäre daher die Mindestabstandsregelung auf diese Fälle anzuwenden.

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

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.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über

§ 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) und im Zusammenwirken mit den Mindestabstandsregelungen nach AG GlüStV NRW bzw. dem Umsetzungsgesetz zum Dritten Glücksspielstaatsvertrag können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, sodass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind⁵⁹.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass nicht etwa die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung, kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

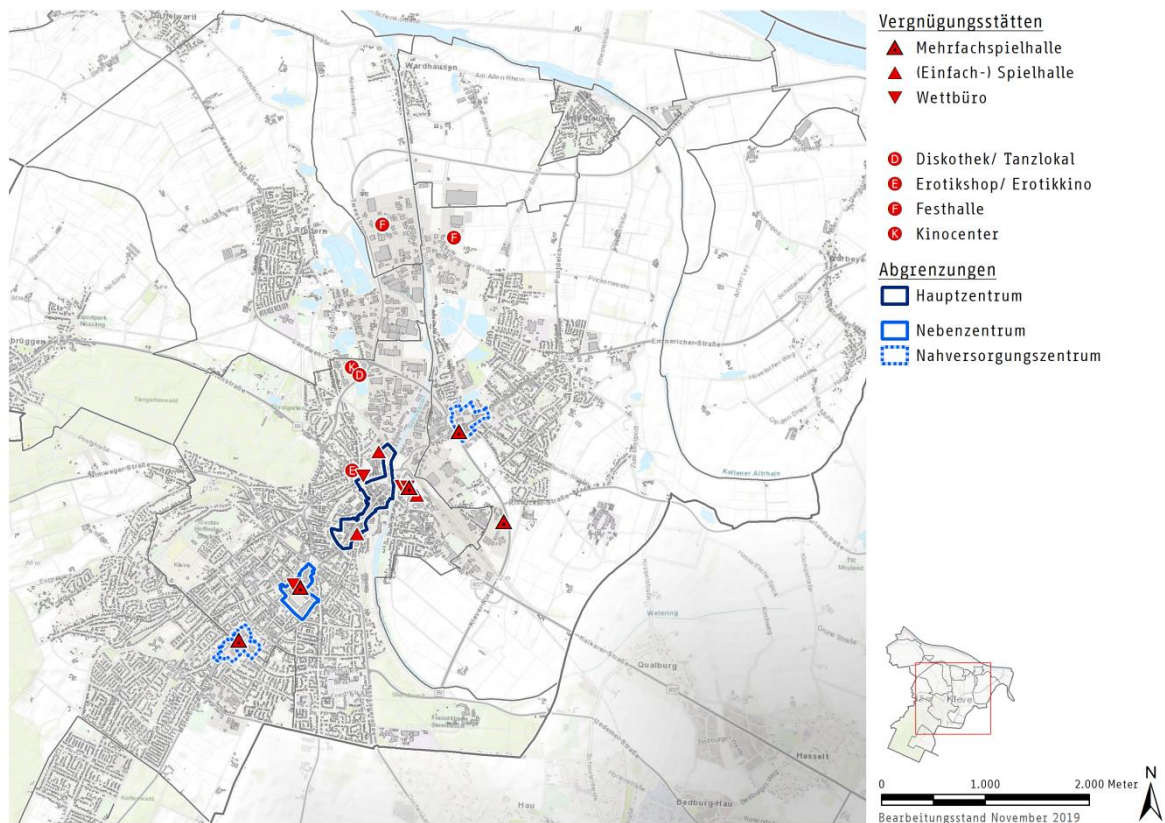
Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

⁵⁹ Vgl. Schramer 1988, S15ff.

3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE

In Kleve wurden im Februar und im März 2019 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Gebiete i.S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht (vgl. Kap. 1).

Karte 1: Vergnügungsstätten in Kleve



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

3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Frühjahr 2019 wurden insgesamt 13 Spielhallen an acht Standorten identifiziert; dabei handelt es sich um fünf Mehrfachspielhallen und drei Einzelstandorte. Diese Besetzung entspricht einem Wert von 3.988 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt eine überdurchschnittliche Besetzung von Kleve.

Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft ändert.

Derzeit befinden sich in Kleve insgesamt vier Wettbüros, die sämtlich als Wettannahmestellen deklariert und genehmigt sind, von der realen Nutzung her aber als Wettbüro qualifiziert werden müssen⁶⁰.

An weiteren Vergnügungsstätten bestehen in Kleve

- eine Diskothek (konkret: ein Lokal, das tagsüber als Restaurant und abends als Diskothek genutzt wird);
- ein Eventlokal in einem Gewerbegebiet
- sowie ein Betrieb des Erotikhandels, der in seinem Ladenlokal auch Videokabinen hat.

Ein weiteres Eventlokal – ebenfalls in einem Gewerbegebiet gelegen – ist baurechtlich genehmigt, aber noch nicht realisiert.

Andere Vergnügungsstätten - Billardsalons, Bars/ Varietés, Swingerclubs u. dgl. - befinden sich derzeit nicht in Kleve.

Gegenüber 2011 wurde ein Spielhallenstandort aufgegeben sowie zwei Diskotheken und zwei Nachtclubs geschlossen. Investitionsabsichten für drei Spielhallenstandorte sind nicht weiterverfolgt worden. Demgegenüber sind drei Wettbüros und eine – bzw. zukünftig zwei – Festhalle(n)/Eventlokal(e) neu hinzugekommen. Darüber hinaus sind an einer Reihe von Spielhallenstandorten sowie an einem Wettbüro Anpassungsmaßnahmen in Form von Namensänderungen bzw. gestalterischen Aufwertungen vorgenommen worden.

Standortmäßig findet sich rd. die Hälfte der bestehenden Spielhallen sowie die Mehrzahl der Wettbüros in den Innenstadtrandbereichen. Im eigentlichen Zentrumsbereich findet sich lediglich eine Spielhalle, die allerdings eher im rückwärtigen

⁶⁰ Alle Wettbüros bieten Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, die Verfolgung von Wettereignissen und Livewetten an.

Bereich des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die übrigen Spielhallen befinden sich in den Nebenzentren, ein Standort liegt in einem gewerblich genutzten Bereich.

Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen; von den in 2013 geäußerten Ansiedlungswünschen ist keiner realisiert worden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft ändert.

3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND IHRES UMFELDES

Die Spielhallen in Kleve sind zu etwa der Hälfte in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches, zur anderen Hälfte in Nebenzentrumslagen lokalisiert. Hier befindet sich auch die bestehenden Wettbüros. Eine Spielhalle befindet sich in einem gewerblich genutzten Bereich.

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 Erdge-

schosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet. So kann eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) dazu führen, dass der funktionale Bruch, z.B. hervorgehoben durch eine Spielhalle in einer durchgehenden Ladenzeile, durch diese negative Gestaltung deutlich verstärkt wird.

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt

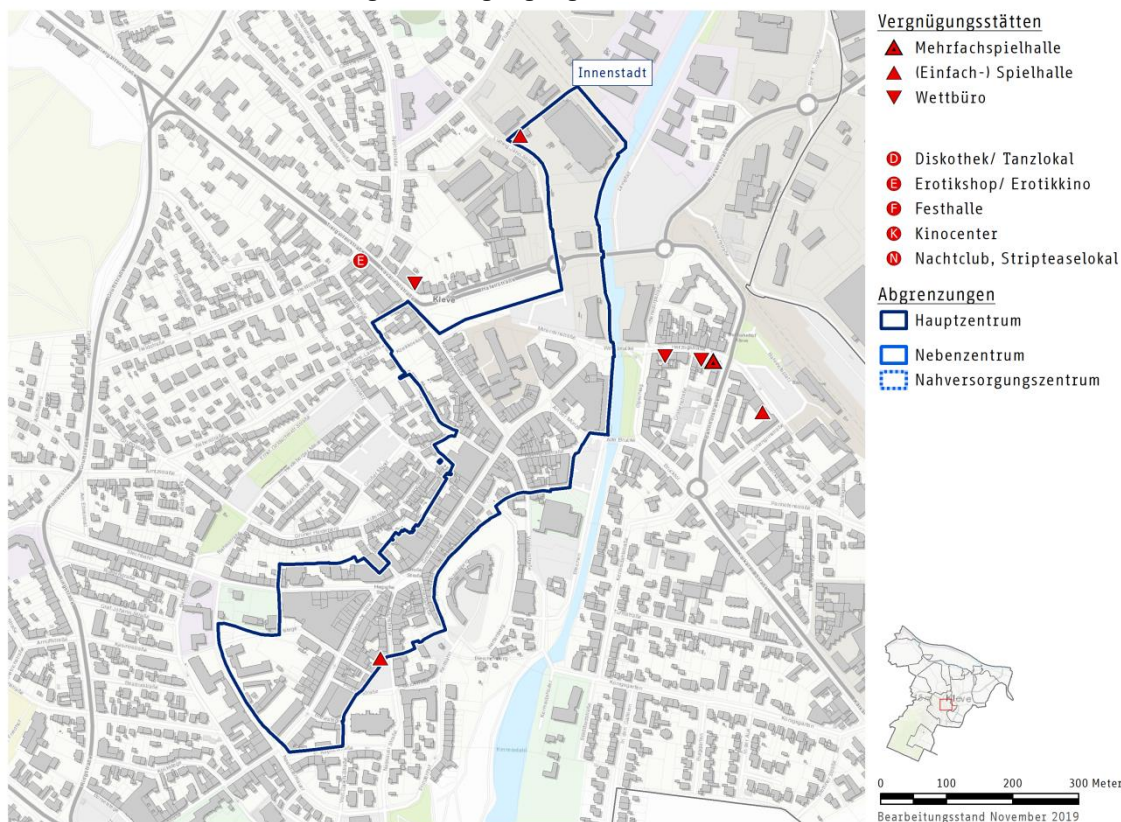


Quelle: eigenes Foto

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

Die Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Kleve dar.

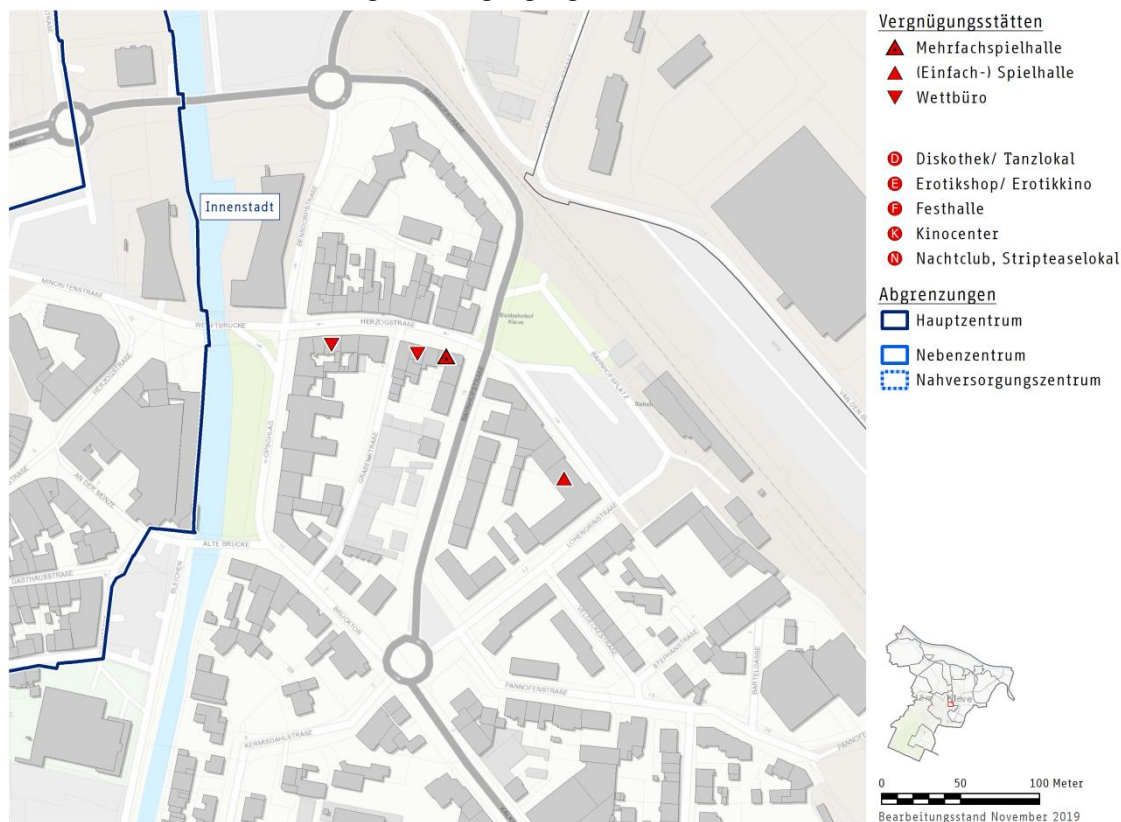
Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kleve



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage: Stadt Kleve

Es fällt auf, dass sich im zentralen Versorgungsbereich selbst keine Vergnügungsstätten befinden, sondern sich diese in den Randlagen der Innenstadt - vor allem im Bahnhofsbereich bzw. im Übergangsbereich zwischen Bahnhof und Innenstadt (Herzogstraße) - befinden. In diesem Bereich ist allerdings auf relativ engem Raum eine deutliche Konzentration von Spielhallen und Wettbüros/ vorzufinden.

Karte 3: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Bahnhofsbereich



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

3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN TEILQUARTIEREN DER INNENSTADT

Die Innenstadt von Kleve ist im Stadtgrundriss deutlich abzulesen, weist allerdings keine einheitliche Struktur auf, sondern lässt sich in unterschiedliche Teilquartiere mit unterschiedlichen Funktionen und unterschiedlichen Nutzungsstrukturen untergliedern. Dabei sind auch die Entwicklungen im nördlichen Innenstadtbereich zu berücksichtigen, wo im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen neue Quartiere mit zentrenrelevanten Nutzungen entstehen.

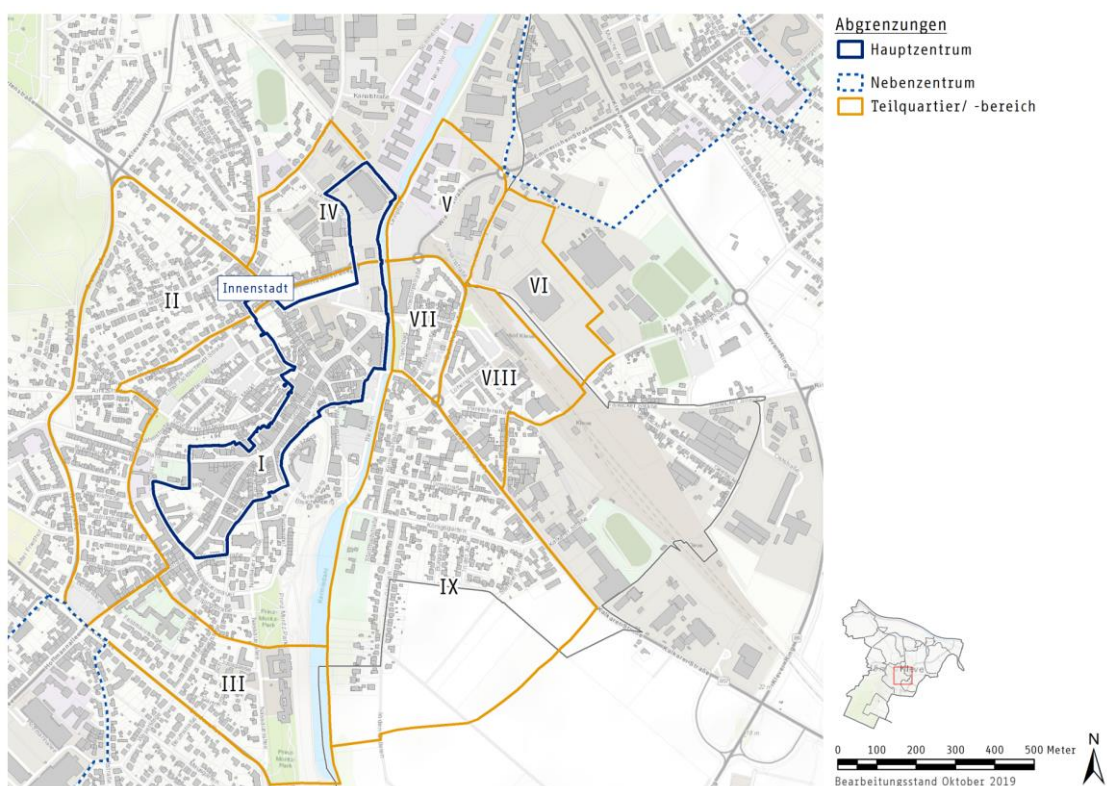
In 2018 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve aktualisiert⁶⁶. Hierin wird als Hauptgeschäftsbereich mit einer starken und aufgrund der Agglomerationswirkungen positiv bewerteten Durchmischung öffentlicher und privater Versorgungs-

⁶⁶ BBE Handelsberatung, Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve, Fortschreibung 2018, Köln 2018

einrichtungen die Straßenzüge Herzogstraße, Große Straße, Fischmarkt, Hagsche Straße, Stechbahn und Kavarinerstraße beschrieben. Insgesamt wird für die Innenstadt ein attraktiver Angebotsmix und eine hohe Nutzungsintensität konstatiert, die auch für die Zukunft erwartet werden können. Allerdings werden auch für die Randbereiche (B- und C-Lagen) geringere Entwicklungsperspektiven und zukünftig schwierigere Vermietungsaussichten erwartet. Die betrifft insbesondere die Kavarinerstraße (B-Lage) sowie die Bereiche Wasserstraße/ Gasthausstraße/ An der Münze und den südlichen Bereich der Großen Straße/ Hagsche Straße/ Nebenstraßen (C-Lagen).

Für die nachfolgende städtebaulich-funktionale Analyse wird die Innenstadt in unterschiedliche Teilquartiere mit jeweils spezifischer Nutzungsstruktur und spezifischer Identität unterteilt und die einzelnen Quartiere nachfolgend beschrieben (vgl. Karte 4). Der im Einzelhandelskonzept von 2018 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist gesondert dargestellt.

Karte 4: Quartierseinteilung der Innenstadt von Kleve



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

Im Einzelnen lassen sich die Quartiere wie folgt beschreiben:

Quartier I stellt den eigentlichen zentralen Versorgungsbereich sowie dessen Randbereiche dar. Zentrale Achse bildet die Straßenfolge Hagsche Straße/ Große Straße/ Herzogstraße; nördliche Grenze dieses Bereiches ist die Minoritenstraße, südliche Grenze der Straßenzug Haagsche Port/ Nassauermauer.

Die Nutzung dieses Bereiches wird deutlich durch den zentralen Versorgungsbereich mit seinen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen bestimmt, der sich teilweise auch in die Seitenstraßen (Stechbahn, Kavarinerstraße/ An der Münze) ausdehnen, mit Ausnahme der Kavarinerstraße allerdings schnell von einer überwiegenden Wohnnutzung abgelöst wird, die sich in den zentralen Bereichen auch in der Obergeschossen befindet.

Für die südlichen und nördlichen Randbereiche des zentralen Versorgungsbereiches werden im Einzelhandelskonzept zukünftig Schwierigkeiten bei der Sicherung der Funktion erwartet; der Bereich zwischen Stechbahn und Minoritenstraße wird aber als ein starker und konkurrenzfähiger Versorgungsbereich beschrieben.

In diesem Bereich befindet sich eine Spielhalle, die ihren Standort aber nicht an der Hauptachse des zentralen Versorgungsbereiches hat, sondern in einer rückwärtigen Lage in einer überwiegend von Wohnen geprägten Umgebung lokalisiert ist.

Spielhalle Kleiner Markt 2

- Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abseits der Fußgängerzone
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Umfeldnutzung überwiegend Wohnen; faktische Lage in einem Wohngebiet
- Potenzielle Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches
- Nutzungskonflikte mit Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Stiftskirche und Wohnnutzungen
- Gestaltungsanpassungen in der Vergangenheit; deutlich zurückhaltenderer Auftritt

Foto 5: Spielhalle Kleiner Markt 2



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 6: Spielhalle Kleiner Markt 2



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Quartier II umfasst die westlichen Randbereiche der Innenstadt und wird von der Tiergartenstraße im Norden, der Grufstraße/Ringstraße im Westen, der Hagschen Straße bzw. dem Marktplatz Linde im Süden und dem Verlauf Weberstraße/Backermatt im Osten begrenzt. Der Marktplatz Linde ist zwar deutlich vom zentralen Versorgungsbereich abgesetzt, nimmt aber zumindest während der Markttag eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Die Nutzung dieses Quartiers besteht überwiegend aus Wohnen, einzelnen öffentlichen Einrichtungen, eingestreuten Dienstleistungsnutzungen sowie Handelsnutzungen im Bereich des Marktplatzes. Am nördlichen Rand des Quartiers im Grenzbereich zum Teilquartier IV befindet sich ein Erotikshop mit Videoangebot.

Erotikshop Kavarinerstraße

- Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereiches an Ausfallstraße
- Umgebungsnutzung überwiegend Einzelhandel/ Dienstleistungen im EG, Wohnen in den Obergeschossen
- negatives Image des Standortes
- Innenstadteingang (Ortsbild)
- Tendenzielle Unverträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung
- auffällige Außengestaltung / Werbung, abgeklebte Schaufenster

Foto 7: Erotikshop/-kino Kavarinerstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Foto 8: Erotikshop/-kino Kavarinerstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Quartier III schließt sich südöstlich an dieses Quartier an und wird von der Hag-schen Straße, der Lindenallee, der Nassauermauer und dem Kermisdahl begrenzt. Auch hier besteht die Nutzung überwiegend aus Wohnen, einzelnen öffentlichen Ein-richtungen (Kreisverwaltung) sowie sozialen Einrichtungen. In diesem Bereich sind keine Vergnügungsstätten vorhanden.

Quartier IV ist nördlich des zentralen Versorgungsbereiches gelegen und wird durch Hafenstraße, Spoykanal, die Europa-Radbahn, Flutstraße und Spycystraße be-grenzt. Es besteht ein fließender Übergang zum Gewerbebereich Flutstraße. Dieser Bereich war offenbar früher in wesentlichem Maße gewerblich genutzt und unter-liegt derzeit einer städtebaulichen Umstrukturierung. Die Entwicklung des Quartiers geht deutlich in Richtung einer Mischung von Wohnen und Dienstleistungen, wobei die Hochschule Rhein-Waal, am Spoykanal gelegen, eine wichtige und vermutlich auch zukünftig expansive Nutzung im Quartier darstellt. Derzeit noch bestehende gewerbliche Nutzungen im Quartier werden sich vermutlich auf längere Sicht zu-rückziehen.

In diesem Bereich befinden sich eine Spielhalle und ein Wettbüro.

Spielhalle Ludwig-Jahn-Str. 7-15

- Lage in einem Umstrukturierungsgebiet; tendenziell Fremdkörper
- angrenzend Verbauchermarkt
- Beeinträchtigung neu entstehender Wohnnutzungen
- ggf. Auswirkungen auf das Image des Standortes

- ggf. negative Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisniveau
- deutliche gestalterische Anpassungen / Verbesserungen in der Vergangenheit; Bemühen um städtebauliche Integration erkennbar.

Foto 9: Spielhalle Ludwig-Jahn-Straße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 10: Spielhalle Ludwig-Jahn-Straße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Wettbüro Kavarinerstraße.

- Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereiches
- Gemischte Umgebungsnutzung, hoher Anteil Einzelhandel, Wohnen in den Obergeschossen
- Irreführende Bezeichnung (sportsbar)
- auffällige Außengestaltung, abgeklebte/ satinierte Schaufenster

Foto 11: Wettbüro Kavarinerstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Foto 12: Wettbüro Kavarinerstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Quartier V grenzt östlich an diesen Bereich an und wird von diesem durch den Spoykanal getrennt. Es besteht ein fließender Übergang zum Gewerbestandort Briener Straße; die Grenze zwischen beiden Gebieten verläuft knapp nördlich des Kreisel. Auch dieses Teilquartier befindet sich in Transformation; während der nördliche Teil noch gewerblich genutzt wird, aber einzelne Leerstände aufweist, ist der südliche Teil bereits von der Hochschule Rhein-Waal sowie von Parkplätzen genutzt. Es ist zu erwarten, dass sich hier zukünftig weitere Dienstleistungsnutzungen ansiedeln, möglicherweise auch Erweiterungen der Hochschule hier ihren Platz finden werden. Vergnügungsstätten befinden sich nicht in diesem Bereich.

Quartier VI stellt den ehemals industriell genutzten Bereich um die van-den-Bergh-Straße jenseits der Bahnlinie dar. Der Bereich ist derzeit überwiegend eine zur Neunutzung anstehende Brachfläche; dabei ist der Teilbereich an der Wiesenstraße sowie direkt an der Bahnlinie als Innenstadterweiterungs-/ -ergänzungsgebiet zu sehen, während der übrigen Teil des Areals zukünftig eine gewerbliche Prägung erfahren wird. Im westlichen Teil an der Wiesenstraße ist die Nachnutzung - teilweise durch Neubau, teilweise durch Wiedernutzung ehemaliger Betriebsgebäude - bereits in Gang gekommen. Hier finden sich Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnen und Dienstleistungen. Östlich davon finden um die Straße „Op de Botter“ derzeit Neubaumaßnahmen zur Realisierung von Wohnnutzung statt, der übrige Bereich ist derzeit ohne Nutzung. Perspektivisch ist hier die Entwicklung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Quartier VII ist ein relativ kleiner Bereich zwischen dem eigentlichen Bahnhofsviertel und der Innenstadt. Er wird begrenzt durch den Spoykanal, die Bahnhofstraße und das Brücktor. Die Nutzung ist überwiegend Wohnen sowie Dienstleistungen; die Herzogstraße als die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt hat allerdings Versorgungscharakter und ist auch mit Gastronomie sowie verschiedenen Vergnügungsstätten besetzt.

Hier befinden sich ein Mehrfachspielhallenstandort sowie zwei Wettbüros. Ein vormals hier befindliches Nachtlokal ist mittlerweile geschlossen.

Standorte Herzogstraße 1 / Bahnhofstraße 19

- Vergnügungstättenkonzentration,
- Lage an der Wegeverbindung Altstadt - Bahnhof (Stadteingang),
- Bahnhofstraße 19 und Herzogstraße 1: Mehrfachspielhalle im Erd- und Obergeschoss, branchentypische Gestaltung und Verklebung der Fenster,
- verklebte und geschlossene Erdgeschosszone verstärkt den funktionalen Bruch,
- deutlicher Angebotsrückgang, beginnende Trading-Down-Tendenzen (Investitionsstau), Standortimage,
- Nutzungskonflikte: Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen,
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge.

Foto 13: Spielhalle Bahnhofstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 14: Bahnhofstraße/ Herzogstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Wettbüro Herzogstraße 5

- Lage an wichtiger Wegeverbindung von Bahnhof zur Innenstadt
- Beeinträchtigung von städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld)
- Andere Vergnügungstätten in unmittelbarer Nachbarschaft (Vergnügungstättenkonzentration)
- Mindestabstand zu anderem Wettbüro unterschritten
- Trading-down-Tendenzen erkennbar
- Auffällige Außengestaltung
- Wettbereich von Aufenthaltsbereich durch Schiebetür getrennt, jedoch Angebot von Livewetten

Foto 15: Wettbüro Herzogstraße 5



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Foto 16: Wettbüro Herzogstraße 5



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Wettbüro Herzogstraße 13

- Lage an wichtiger Wegeverbindung von Bahnhof zur Innenstadt
- Beeinträchtigung von städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld
- Andere Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft (Vergnügungsstättenkonzentration)
- Mindestabstand zu anderem Wettbüro unterschritten
- Trading-down-Tendenzen erkennbar
- Auffällige Außengestaltung, satinierte Fensterbereiche, gesetzlich geforderte Einsichtmöglichkeit nicht gegeben

Foto 17: Wettbüro Herzogstraße 13



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Foto 18: Wettbüro Herzogstraße 13



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Quartier VIII stellt das eigentliche Bahnhofsviertel dar, das von der Bahnlinie Kleve-Krefeld, der Bahnhofstraße, der Kalkarer Straße und der Meißner Straße be-

grenzt wird. Das Quartier weist eine starke Mischung unterschiedlicher Nutzungen aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen auf, wobei die Wohnnutzung das Übergewicht hat.

In diesem Bereich befindet sich eine Spielhalle

Spielhalle Bahnhofplatz 8

- Vergnügungstättenskonzentration (im Zusammenhang mit Teilquartier VII)
- Lage gegenüber Bahnhof und Busbahnhof
- Spielhalle im Erdgeschoss, verklebte Schaufenster, Leerstände im Umfeld und direkter Nachbarschaft,
- deutlicher Angebotsrückgang, beginnende Trading-Down-Tendenzen (Investitionsstau), Standortimage,
- Nutzungskonflikte: Verdrängung von Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen,
- negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge
- gestalterische Verbesserungen in der Vergangenheit; zurückhaltender Auftritt, Umgestaltung von verklebten Schaufensterbereichen

Foto 19: Spielhalle Bahnhofplatz 8



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 20: Spielhalle Bahnhofplatz 8



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Quartier IX schließlich befindet sich im Südosten der Innenstadt, von dieser durch den Spoykanal getrennt und wird außer durch den Spoykanal durch die Kalkarer Straße begrenzt. Die Nutzung besteht zum weit überwiegenden Teil aus Wohnen mit

einigen untergemischten Dienstleistungsnutzungen. Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

3.4 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN STADTTEILZENTREN

Das Einzelhandelskonzept definiert außer dem zentralen Versorgungsbereich noch drei weitere Zentrenbereiche in Nebenlagen bzw. den Stadtteilen:

- den Bereich Hoffmannallee um das EOC-Einkaufszentrum;
- den Bereich Materborner Allee im Kreuzungsbereich Hoffmannallee/ Materborner Allee/ Königsallee/ Albersallee;
- den Bereich Kellen/ Emmericher Straße.

3.4.1 Hoffmannallee

Das Stadtteilzentrum Hoffmannallee erstreckt sich beidseits der Hoffmannallee von der Ringstraße bis etwa zur Höhe der Kleiststraße. Die Hoffmannallee ist in diesem Bereich als eine auch funktionale Verlängerung des zentralen Einkaufsbereiches zu sehen und ist beidseits von einer durchgängigen Besetzung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone gekennzeichnet, während in den Obergeschossen Wohnen dominiert. Das Einzelhandelsangebot weitet sich im EOC zu einem Fachmarktzentrum aus. Der Bereich ist damit neben dem zentralen Versorgungsbereich der stärkste Einzelhandelsstandort in Kleve, der lt. Einzelhandelskonzept auch in hohem Maße niederländische Kunden anzieht.

Innerhalb dieses Bereiches befinden sich eine Mehrfachspielhalle und ein Wettbüro

Spielhalle Hoffmannallee

- Mehrfachspielhalle; Wettbüro direkt gegenüber
- Lage in einem Einkaufszentrum (Nebenzentrum) am Innenstadtrand
- Schule unmittelbar benachbart
- Umgebungsnutzung überwiegend Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Hohe Publikumsfrequenz
- Auffällige/aggressive Fenstergestaltung, auffällige Werbung
- Bargeldautomat im Vorraum

Foto 21: Spielhalle Hoffmannallee



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 22: Spielhalle Hoffmannallee



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Wettbüro Hoffmannallee 24

- Lage in einem Nebenzentrum (Ausfallstraße); Einkaufszentrum gegenüber
- Spielhalle in unmittelbarer Nachbarschaft
- Gemischte Nutzung der Umgebung, Schule gegenüber
- Umgebungsnutzung überwiegend Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Hohe Publikumsfrequenz
- Zurückhaltender Auftritt, keine auffällige Werbung
- Gestalterische Anpassungen in der Vergangenheit, aktuell sehr dezenter Auftritt

Foto 23: Wettbüro Hoffmannallee



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 24: Wettbüro Hoffmannallee



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

3.4.2 Emmericher Straße

Das Nebenzentrum Emmericher Straße erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Emmericher Straße / B 9 bis etwa zum Finanzamt Kleve. Einen Schwerpunkt bildet dabei eine kleine Einzelhandelsagglomeration im Gewerbebereich Müschenfeld an der Steinstraße. Die Emmericher Straße selbst ist eher durch eine streulagenartige Verteilung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Wohnnutzung hat in dem Bereich ebenfalls einen hohen Anteil.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept kommt dem Bereich als Einzelhandelsstandort keine große Bedeutung zu; die zukünftige Entwicklung wird eher als Standort für Bürodienstleistungen vor allem in Verbindung mit der südlich liegenden Hochschule Rhein-Waal gesehen.

In diesem Bereich befindet sich eine Mehrfachspielhalle

Spielhalle Emmericher Straße

- Mehrfachspielhalle in eigenem Gebäude
- Abgesetzt von Emmericher Straße (Nebenzentrum), nicht direkt einsehbar, aber direkt zum Klever Ring
- Lage in einem Nebenzentrum mit kritischer Entwicklungsperspektive
- Umgebungsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- Keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Gestalterische Anpassungen in der Vergangenheit, aber trotzdem auffälliger Auftritt

Foto 25: Spielhalle Emmericher Straße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 26: Spielhalle Emmericher Straße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

3.4.3 Materborner Allee

An der Materborner Allee befindet sich im Kreuzungsbereich Materborner Allee / Königsallee/ Albersallee ein kleiner Versorgungsbereich, der aus einem Supermarkt, einem Discounter und mehreren anderen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben gebildet wird. Der Bereich übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. In dem unmittelbar an der Materborner Allee gelegenen Tönissen-Center befindet sich eine Doppelspielhalle

Spielhalle Materborner Allee

- Mehrfachspielhalle im Obergeschoss
- Lage im Kreuzungsbereich zweier Ausfallstraßen in einem Nahversorgungszentrum
- Umgebung Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
- auffällige Außengestaltung
- marginale gestalterische Anpassungen in der Vergangenheit

Foto 27: Spielhalle Materborner Allee



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 28: Spielhalle Materborner Allee



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

3.5 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON KLEVE

Im gewerblich geprägten Mischgebiet 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. möglichen Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.

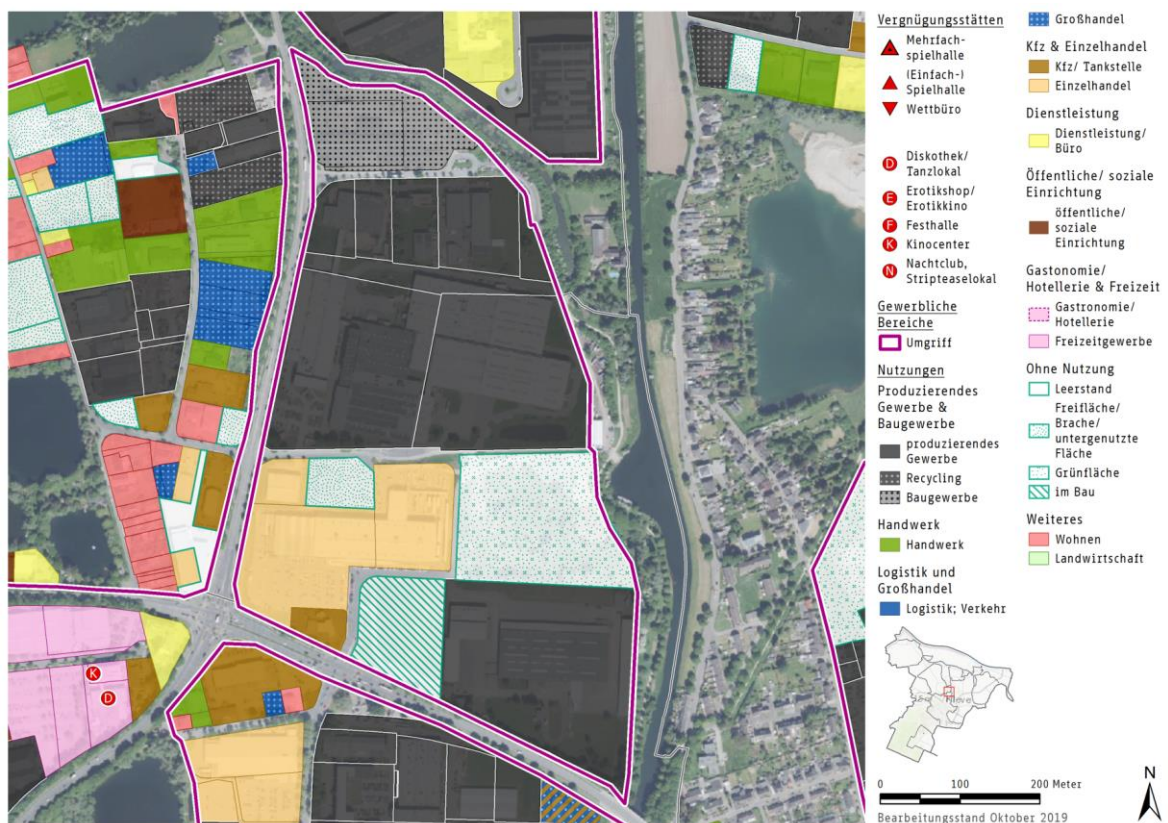
In Kleve liegen die gewerblichen Bauflächen zum weit überwiegenden Teil im nördlichen Teil der Kernstadt, insbesondere entlang des Spoy-Kanals und bilden dort einen weitgehend zusammenhängenden Bereich. Des weiteren finden sich an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet kleinere gewerbliche Standorte. Ältere innenstadtnahe Standorte unterliegen darüber hinaus derzeit einem umfangreichen Stadtumbauprozess und verlieren dabei teilweise ihren gewerblichen Charakter.

Es wird deutlich, 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 Gewerbestandort Benzstraße/ Fujistraße

Der Gewerbestandort Benzstraße / Fujistraße zwischen Spoy-Kanal, Klever Ring und der Straße Tweestrom wird durch einen großmaßstäblichen Betrieb des Produzierenden Gewerbes (FujiFilm) dominiert. Südlich dieses Betriebes sind auf ehemaligen Brachflächen in den letzten Jahren eine Reihe von Neubauentwicklungen vor allem zur B 9 / Klever Ring hin vorgekommen; dieser Bereich ist zu einem wesentlichen Teil mittlerweile durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Hier befinden sich außerdem noch in nennenswertem Maße Freiflächen und Baulücken, die weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Perspektivisch ist zu erwarten, dass sich die bisherige Entwicklung im südlichen Bereich fortsetzt, während der Industriebetrieb nördlich der Fujistraße seinen Standort wohl halten wird.

Karte 5: Nutzungsstruktur Industriegebiet Benzstraße / Fujistraße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

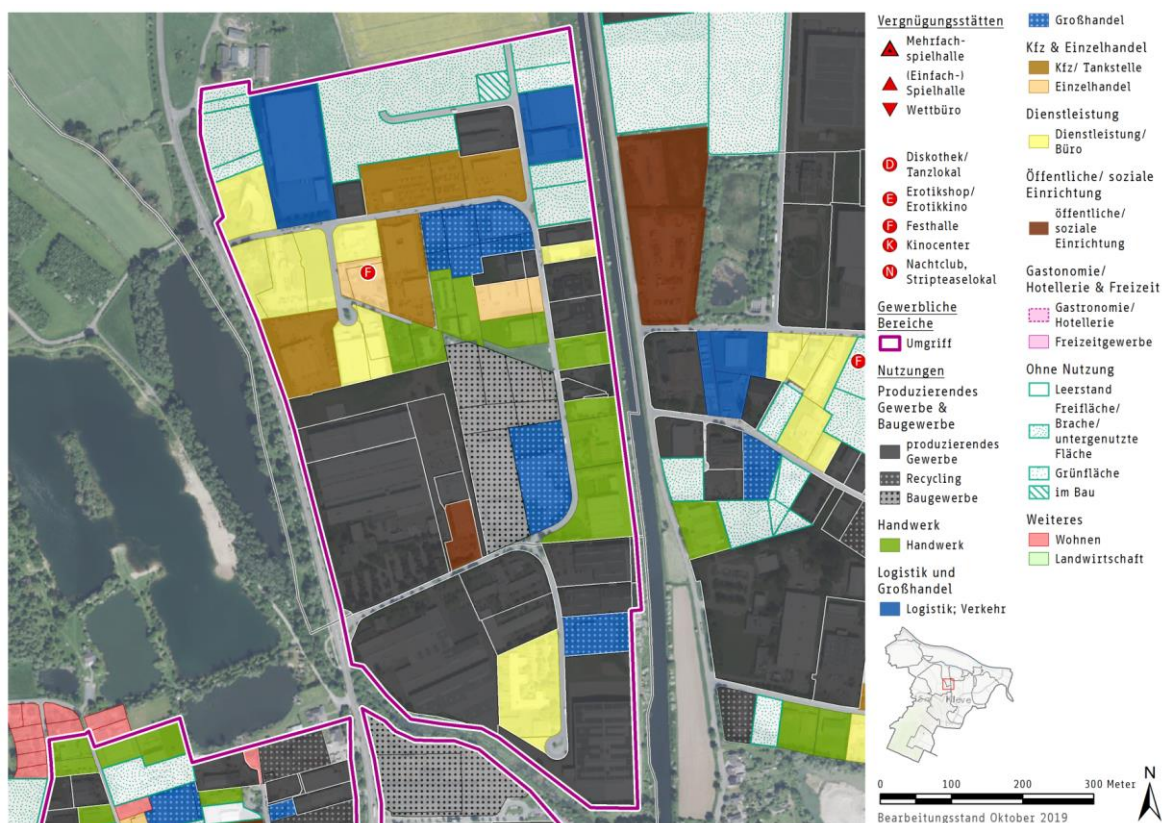
3.5.2 Industriegebiet Nellenwardgen

Das Industriegebiet Nellenwardgen liegt im Norden der Stadt Kleve und wird durch die Straße Tweestrom im Westen und durch den Spoy-Kanal im Osten begrenzt. Die Abgrenzung zum südlich anschließenden Gebiet Fujistraße wird durch einen Grünbereich mit einem Wasserlauf gebildet.

Der Standort weist sowohl bei den Nutzungen als auch in der Größe der Betriebe eine sehr heterogene (Nutzungs-)Struktur auf. Ein großer Teil des Industriegebietes wird durch großmaßstäbliche und flächenintensive Gewerbebetriebe eingenommen. Im Süden des Gebietes befinden sich z.T. hochwertige Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie öffentliche Einrichtungen mit Dienstleistungscharakter (Bildungseinrichtung Boschstraße, Technologiezentrum) und damit wichtige Einrichtungen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung.

Im Norden stellt sich die Nutzungsstruktur eher heterogen dar, wobei auch eine kleinteiligere Struktur vorliegt. Neben verschiedenen Dienstleistungen befinden sich vor allem kleinere Handwerksbetriebe in diesem Teil des Gebietes. Besonders im nördlichen Teilbereich entlang der Siemensstraße befinden sich zudem viele Flächen, die noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten. In diesem Bereich haben in den letzten Jahren eine Reihe von Neuansiedlungen stattgefunden.

Karte 6: Nutzungsstruktur Industriegebiet Nellenwardgen



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Städtebaulich macht das Gebiet im Süden einen soliden, aber nicht hochwertigen Charakter. Im Norden stellt sich die Qualität deutlich besser dar, nicht zuletzt durch die Investitionen in den letzten Jahren.

Funktional ist der Bereich einer der wichtigsten gewerblichen Standorte in Kleve und hat aufgrund seiner noch bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten eine hohe Bedeutung für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Kleve.

In diesem Quartier befindet sich eine Vergnügungsstätte in Form einer Eventhalle; konkret ist dies eine Räumlichkeit, die offenbar institutionell mit einem Betrieb des Getränkegroßhandels verbunden ist und für Veranstaltungen, Feiern u dgl. Angemietet werden kann.

Eventhalle Siemensstraße (Getränke Rütter)

- Bereich für Veranstaltungen
- Lage im Industriegebiet
- Keine störungsempfindlichen Umgebungsnutzungen
- Umgebungsnutzung Industrie/Handwerk/Dienstleistungen
- Solide städtebauliche Qualität
- Keine städtebaulichen Beeinträchtigungen

Foto 29: Eventhalle Siemensstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Foto 30: Eventhalle Siemensstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

3.5.3 Industriegebiet Hammscher Hof

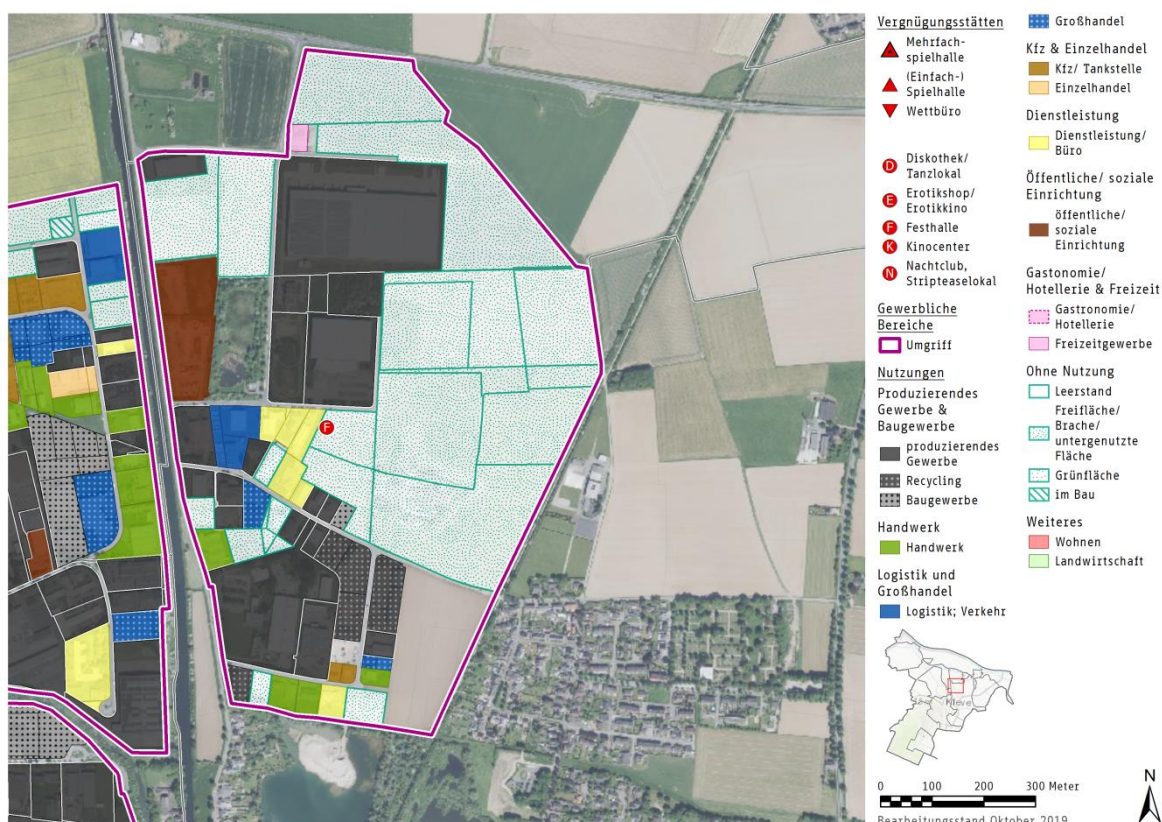
Das Industriegebiet Hammscher Hof schließt sich östlich an das Gewerbegebiet Nellenwardgen an, von diesem durch den Spoy-Kanal getrennt. Der Spoy-Kanal und die Briener Straße bilden die Begrenzung im Westen, im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden findet sich Wohnbebauung.

Das Industriegebiet weist einen eher unzusammenhängenden Charakter auf und ist sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von seiner städtebaulichen Struktur eher heterogen und in erster Linie durch kleinere gewerbliche Nutzungen geprägt. Ein negativer Eindruck wird vor allem durch einen großen Betrieb des Recyclinggewerbes an der Lise-Meitner-Straße hervorgerufen; aber auch die Nutzungen am Hammschen Weg machen einen eher zufallsbestimmten Eindruck. Deutlich besser entwickeln sich derzeit die Flächen im nördlichen Erweiterungsbereich an der Medline-

Straße und an der Wilhelm-Sinsteden-Straße. In diesem Bereich bestehen noch größere Erweiterungsmöglichkeiten, so dass hier die Chance besteht, einen qualitativ höherwertigen Gewerbestandort zu entwickeln.

Im Bereich der Wilhelm-Sinsteden-Straße entsteht derzeit eine Vergnügungsstätte in Form einer Festhalle/Eventhalle. Der Bau ist noch nicht begonnen worden, die Baugenehmigung wurde aber erteilt.

Karte 7: Nutzungsstruktur Industriegebiet Hammerscher Hof



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

3.5.4 Gewerbestandort Dinnendahlstraße/ Ziegelstraße/ Spykstraße

Der Gewerbestandort Dinnendahlstraße/ Ziegelstraße/ Spykstraße stellt sich als eine Erweiterung des Standortes Nellenwargden da und erstreckt sich zwischen den Straßen Tweestrom und Spykstraße; im Süden wird er durch die Straße Landwehr begrenzt. Im Norden und Westen wird der Standort von Wasserflächen und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

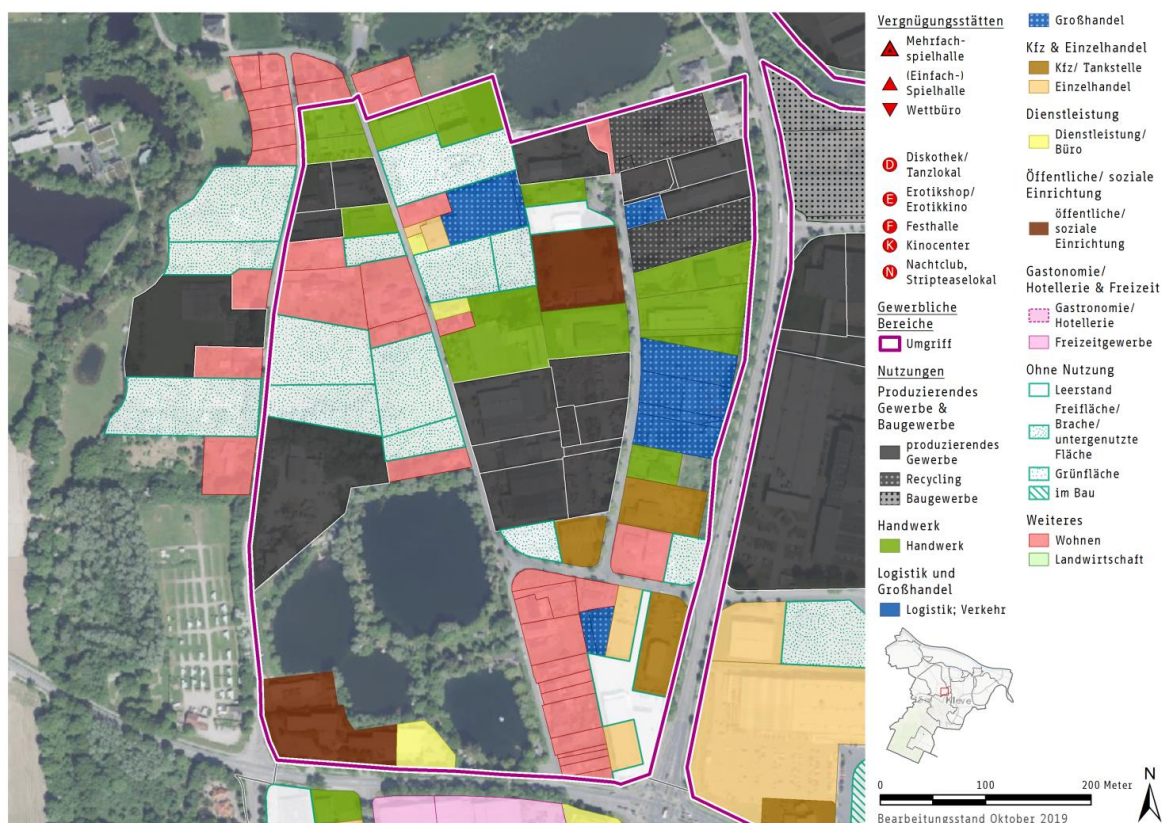
Strukturell ist das Gebiet überwiegend durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe geprägt, in Teilbereichen ist es mit Wohnnutzung durchsetzt. Im Bereich entlang der Dinnendahlstraße sind Betriebe des produzierenden und artverwandten Gewerbes (u.a. Bauunternehmen), des Kfz-Gewerbes (u.a. Lackiererei) und Handwerksbetriebe (u.a. Schreinerei) ansässig. Auffallend sind hier mehrere Betriebe, die im Bereich der Wertstoffverwertung tätig sind (Containerdienste, Schrottplatz, Metallverwertung). Als "öffentliche Einrichtung" ist hier ein Hundesportplatz vorhanden.

Im Bereich der Ziegelstraße sind einzelne Betriebe des produzierenden Gewerbes (u.a. Kartonagen), des Handwerks (u.a. Fensterbauer) und des Groß- und Einzelhandels (u.a. Baustoffhandel) ansässig. Zudem ist dieser Bereich vor allem zwischen Ziegelstraße und Spyckstraße mit Wohnnutzung durchsetzt.

Städtebaulich ist das Gebiet im Bereich Ziegelstraße von durchschnittlicher, im Bereich der Dinnendahlstraße von deutlich geringerer Qualität bestimmt. Dazu tragen auch die vorhandenen Nutzungen des Entsorgungsgewerbes, aber auch die Qualität der übrigen Betriebsgebäude und der Zustand der Infrastruktur bei.

Große Freiflächen sind im Bereich Ziegelstraße/ Spyckstraße vorhanden, diese sollten bei einer weiteren Entwicklung entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur Betrieben des produzierenden/ artverwandten Gewerbes und Handwerksbetrieben vorbehalten werden. Dabei sollte zukünftig auf ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität geachtet werden.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Dinnendahlstraße



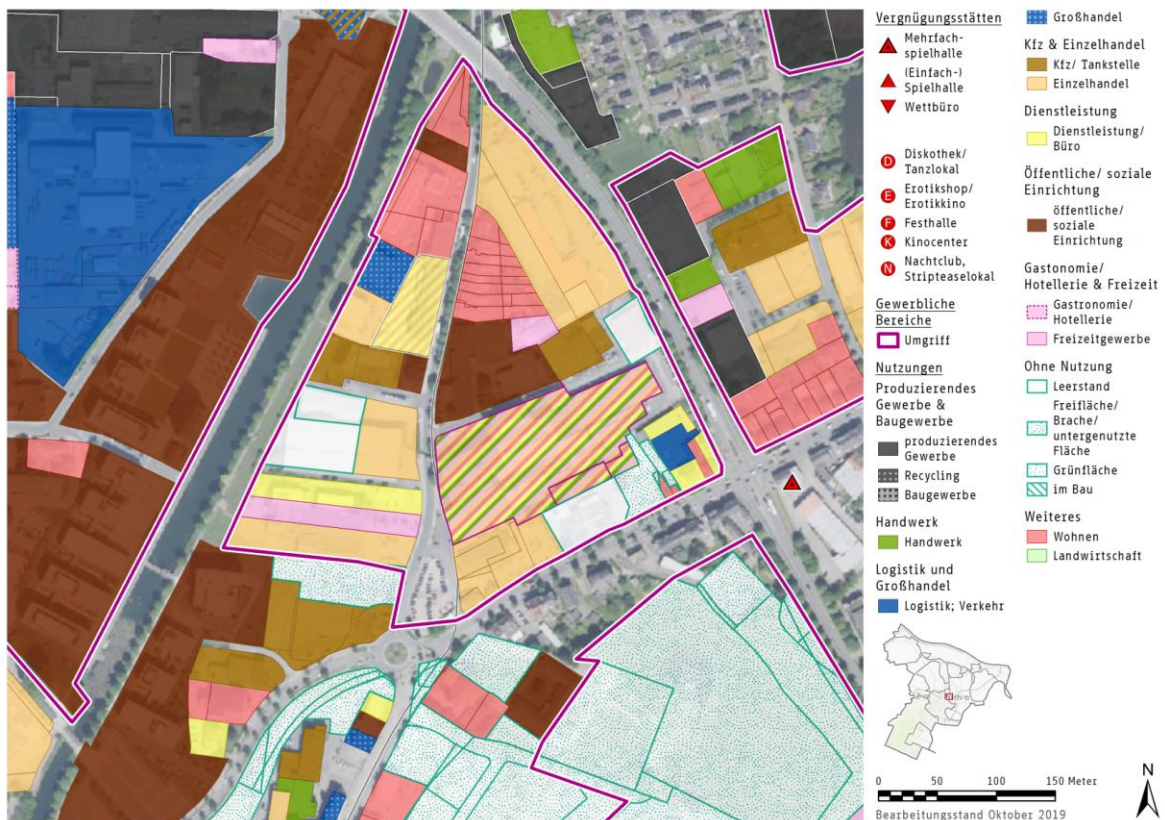
Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Perspektivisch ist der Standort schwer einzuschätzen. Der Bereich um die Ziegelstraße bietet ein Potenzial für kleinere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen, die sich hier auch mit betriebsgebundenem Wohnen verbinden lassen. Der Bereich Dinnendahlstraße weist tendenziell Erosionstendenzen auf und ist im gegenwärtigen Zustand eher ein Standort für Nutzungen mit einem geringen Qualitätsanspruch.

3.5.5 Gewerbestandort Briener Straße

Der Gewerbestandort Briener Straße befindet sich nördlich der Innenstadt von Kleve zwischen B 9 / Emmericher Straße und Spoykanal. Durch die strukturellen Veränderungen im südlichen Bereich sowie die Führung der B 9 in Hochlage macht der Standort einen isolierten Eindruck, der durch Entwicklungen im Umfeld (Umstrukturierungen im südlichen Bereich, wiedergenutzte Betriebsgebäude) unter Druck gesetzt wird.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Briener Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Der Standort unterliegt einem strukturellen Wandel, erkennbar durch

- die Aufgabe und kleinteilige Nachnutzung eines großen, ehemals von einem Betrieb der Lebensmittelindustrie genutzten Produktionsgebäudes,
- Wohnungsneubau im nördlichen Teil des Gebietes,
- der Hochschule Rhein-Waal im südlichen Teil
- sowie einzelnen Leerständen.

Die Nutzungsstruktur ist sehr gemischt, ein Schwerpunkt ist nicht erkennbar. Erwähnenswert sind außerdem weitere bestehende Wohnnutzungen im nördlichen Teil der Briener Straße. Die bestehenden Einzelhandelnutzungen erzeugen, mit Ausnahme der Betriebe im nördlichen Bereich, kaum Publikumsverkehr, jedoch besteht auf der Briener Straße viel Durchgangsverkehr.

Die großen Gebäudekomplexe und das Gebiet in seiner Gesamtheit weisen keine ansprechenden städtebaulichen Qualitäten auf, vereinzelt finden sich Gebäude in schlechtem baulichen Zustand und Leerstände. Eine gewisse Erosion ist derzeit nicht zu verkennen.

Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten entstehen durch den Abriss einzelner Gebäudeteile, große zusammenhängende Freiflächen sind nicht vorhanden.

Insgesamt macht der Bereich den Eindruck eines Standortes in Transformation, ohne dass derzeit erkennbar ist, in welche Richtung die zukünftige Entwicklung gehen soll. Perspektivisch ist eine weitere Ausdehnung der Hochschule nach Norden denkbar; möglich ist aber auch eine Funktion als Auffanggebiet für kleingewerbliche Nutzungen mit hoher Preisempfindlichkeit. Eine konzeptionelle Neupositionierung des Gebiets erscheint sinnvoll.

3.5.6 Gewerblicher Standort Tichelstraße/ Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße

Dieser gewerbliche Standort schließt südlich an das Band gewerblicher Nutzungen entlang des Spoy-Kanals an und reicht im Süden etwa bis an die Innenstadt. Er lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern:

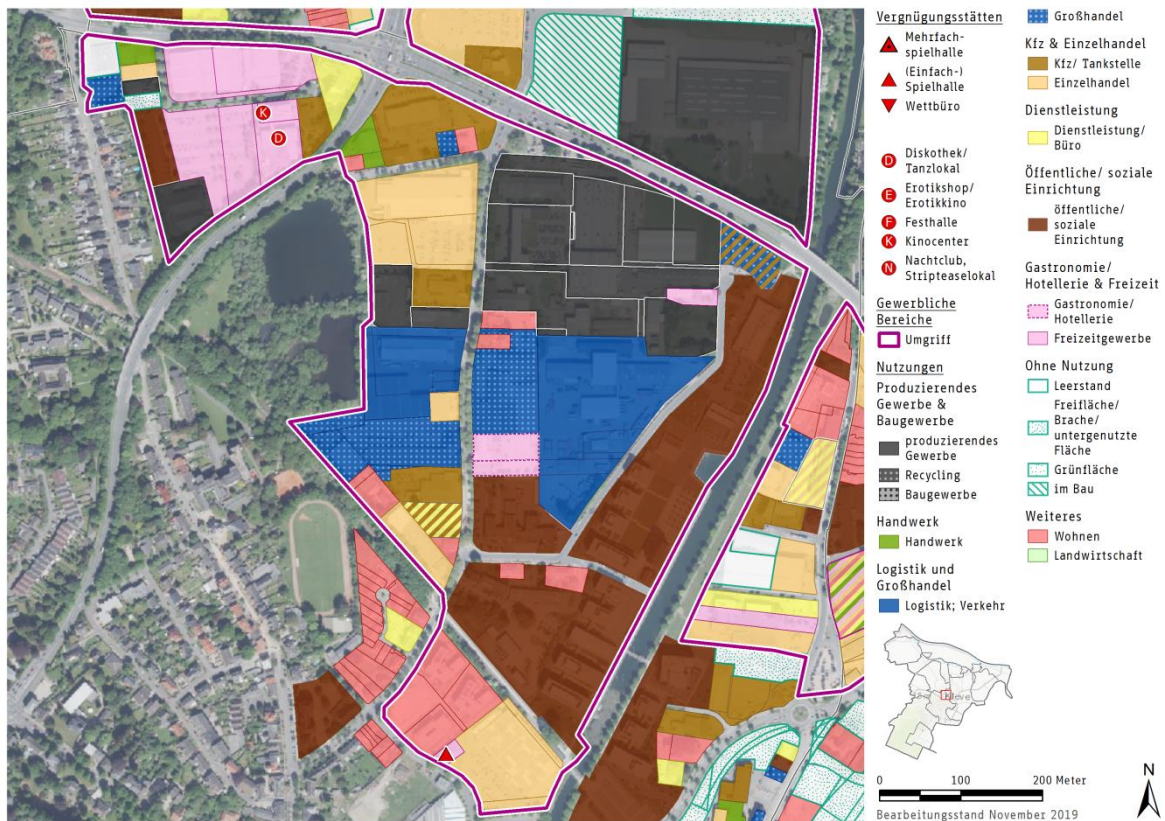
- der Bereich zwischen Klever Ring und der Straße Landwehr (Tichelstraße),
- der Bereich zwischen Klever Ring (Bundesstraße B 9), Spoy-Kanal und Bahnlinie (Flutstraße) und
- der Bereich zwischen Bahnlinie im Norden und Hafenstraße im Süden (Ludwig-Jahn-Straße).

Tichelstraße

Dieses Gebiet wird durch verschiedene Freizeitnutzungen (u.a. Hotel, Multiplexkino, Diskothek, Sport-Center) geprägt. Neben den Freizeitnutzungen befinden sich im westlichen Teilbereich ein kleines Quartier gewerblicher Nutzungen (Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel) sowie eine Bildungseinrichtung (Bildungsakademie für Gesundheitsberufe). Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nach-

barschaft zum Kino eine gastronomische Einrichtung, die zumindest teilzeitig auch als Diskothek genutzt wird und damit eine Vergnügungsstätte darstellt.

Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Tichelstraße / Flutstraße / Ludwig-Jahn-Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Insgesamt weist der Standort durch die Freizeitnutzungen eine hohe Publikumsorientierung, insbesondere in den Abendstunden, auf. Dies wird auch durch die großen Parkplatzflächen deutlich.

Diskothek Tichelstraße 12a

- Diskothek im Gewerbegebiet
- Kinocenter sowie Sport- und Freizeitzentrum (Fitness) angrenzend
- Zusammenhängender Bereich mit deutlicher Freizeitorientierung
- keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft
- keine erkennbaren Auswirkungen auf das Umfeld.

Foto 31: Diskothek Tichelstraße



Quelle: eigenes Foto November 2011

Foto 32: Diskothek Tichelstraße



Quelle: eigenes Foto Februar 2019

Flutstraße

Dieser Bereich weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Entlang der Flutstraße besteht eine Nutzungsmischung aus Betrieben des Kfz-Gewerbes, Groß- und Einzelhandels (Baufachmarkt, SB-Warenhaus, Badeinrichtung) sowie Gastronomie. Darüber hinaus sind hier jedoch auch vor allem zwischen Flutstraße und Klever Ring (z.T. sehr große, moderne) Betriebe des produzierenden Gewerbes und aus dem Bereich Logistik angesiedelt.

Durch öffentliche Einrichtungen ist der Bereich entlang der Kanalstraße und der Straße Sommerdeich geprägt. Hier befinden sich die Polizei und die Stadtwerke, entlang des Spoy-Kanals der Hauptstandort der Hochschule Rhein-Waal.

In dem Gebiet sind kleinere Brachflächen und z.T. untergenutzte Flächen vorhanden, außerdem ist teilweise ein Sanierungsbedarf der Bausubstanz erkennbar (insbesondere westlich der Flutstraße).

Mit dem Neubau der Hochschule Rhein-Waal ist dieser Bereich faktisch zweigeteilt. Östlich der Flutstraße entwickelt sich ein überwiegend moderner Standort, der teilweise industriell, im Bereich des Sommerdeiches deutlich dienstleistungsgeprägt ist. Entlang der Flutstraße selbst und im westlichen Teilbereich ist eine heterogene gewerbliche Nutzung von begrenzter baulicher Qualität gegeben. Dies drückt

sich auch in einer früheren, aber nicht realisierten und nicht mehr aktuellen Anfrage zur Ansiedlung einer Spielhalle aus.

Ludwig-Jahn-Straße

Der Bereich zwischen der ehemaligen Bahnlinie und der Innenstadt durchläuft derzeit ebenfalls einen Umstrukturierungsprozess. In dem Bereich zwischen Ludwig-Jahn-Straße und Bahnlinie sind Bautätigkeiten erkennbar, südwestlich der Ludwig-Jahn-Straße befindet sich eine größere Brachfläche. Derzeit wird das Gebiet durch Einzelhandelsnutzungen (Holzhandlung sowie ein größerer Supermarkt) geprägt. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren Wohnnutzungen entstanden, so dass der Bereich allmählich seinen gewerblichen Charakter verliert und sich zu einem innenstadtnahen gemischt genutzten Standort mit Wohnen und Dienstleistungen verändert.

In direkter Nähe des Supermarktes befindet sich eine Spielhalle, die in Kap. 3.3 beschrieben ist.

3.5.7 Gewerbestandort van-den-Bergh-Straße

Der Standort Van-den-Bergh-Straße befindet sich unmittelbar nordöstlich des Bahnhofes Kleve, von diesem durch die Gleisanlagen und einen Parkplatz an der Van-den-Bergh-Straße getrennt.

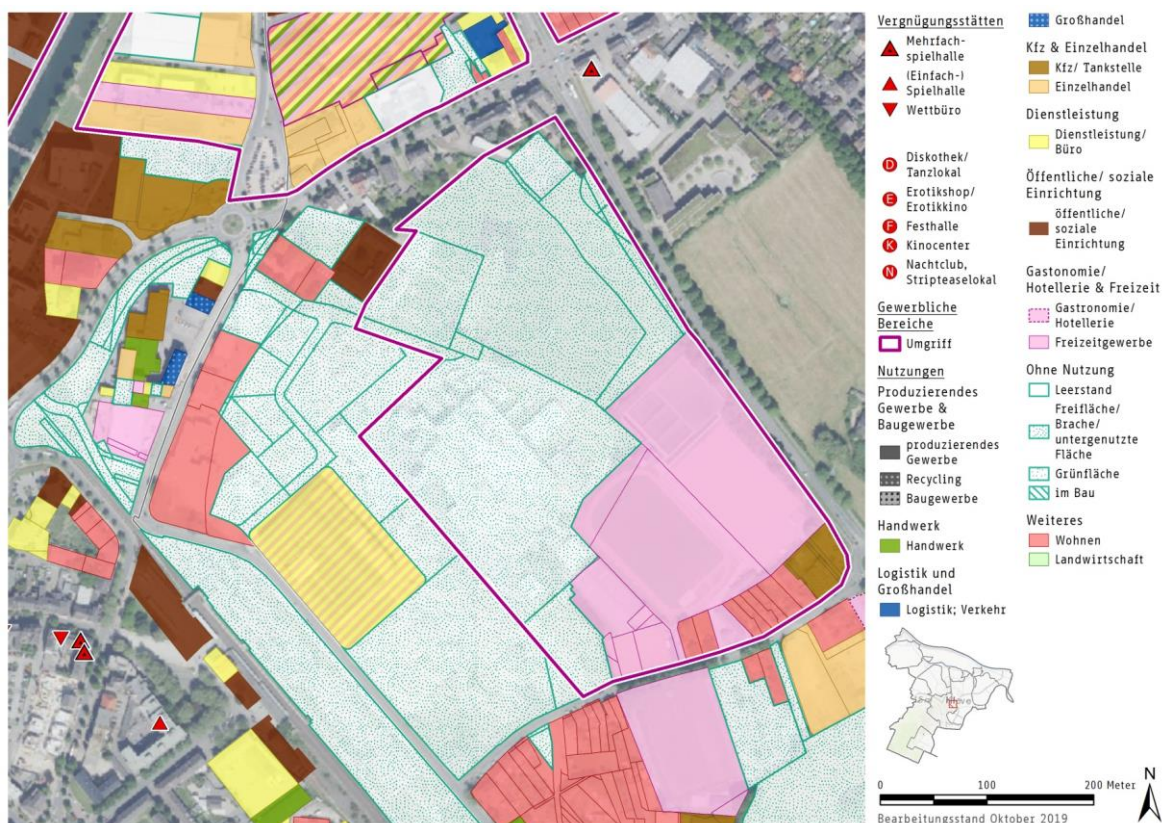
An dem Standort befanden sich früher Betriebe der Lebensmittelindustrie, die aber mittlerweile stillgelegt sind; die Betriebsgebäude wurden mit einer Ausnahme abgerissen. Der gesamte Bereich wird derzeit einer Neustrukturierung und Neubebauung unterzogen und ist einer der größten Stadtumbaubereiche in Kleve.

Bisherige Baumaßnahmen konzentrieren sich auf den nördlichen Teilbereich zwischen Wiesenstraße und der Straße „Op de Botter“. Hier entstehen Wohnungen sowie an der Wiesenstraße eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel. Dieser Teilbereich wird in Kapitel 3.3 beschrieben.

Der überwiegende Teil des Gebietes steht noch zur Neunutzung an; bisher ist in diesem Bereich lediglich ein Parkhaus errichtet. Die Planungen sehen ebenfalls eine

Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen vor. Die städtebauliche Qualität des Standortes lässt sich noch nicht beurteilen. Angesichts der Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist davon auszugehen, dass hier ein hochwertiges Quartier entstehen wird.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbestandort van-den Bergh-Straße



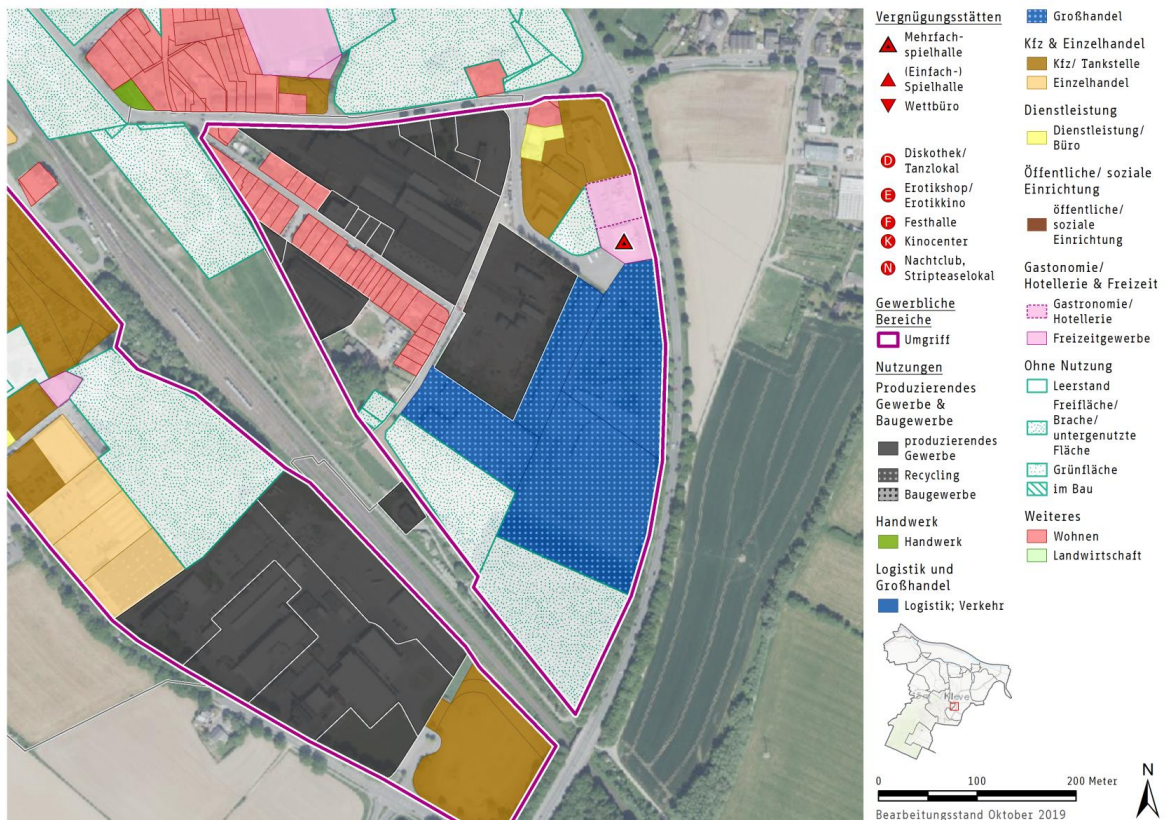
Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

3.5.8 Gewerbestandort Riswicker Straße

Bei dem Gewerbestandort Riswicker Straße handelt es sich um einen eher kleinen Bereich nördlich der Bahnlinie Kleve-Krefeld und unmittelbar östlich an den Standort van-den Bergh-Straße angrenzend.

Der Standort wird überwiegend von einem großen Industriebetrieb sowie mehreren kleineren Betrieben des Produzierenden Gewerbes genutzt; im Kreuzungsbereich Riswicker Straße/ Klever Ring befindet sich eine kleine Agglomeration unterschiedlicher Betriebe vor allem des Kfz-Gewerbes (Tankstelle, Kfz-Waschanlage, Kfz-Prüfanstalt) sowie ein Fast-Food-Restaurant und ein Spielhallenstandort.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Riswicker Straße / Kalkarer Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Städtebaulich ist vor allem die eher ungeordnete Situation im Kreuzungsbereich problematisch, da sich dieser Bereich an einer wichtigen Umgehungsstraße von Kleve befindet und die an diesem Standort befindlichen Betriebe einen eher zufallsbestimmten Eindruck machen. Perspektivisch wird aufgrund fehlender Flächenreserven keine Entwicklung des Standortes über den Bestand hinaus gesehen.

Standort: Riswicker Straße 89

- Mehrfachspielhalle am Rande eines Gewerbegebietes,
- Standort an der B 9 (Klever Ring),
- Tankstelle und Imbissrestaurant in der Nachbarschaft
- Auffällige Außengestaltung
- negative Auswirkungen sind auf Grund der Sonderfunktion des Standortes nicht zu erwarten.

Foto 33: Riswicker Straße 89



Quelle: eigenes Foto

Foto 34: Riswicker Straße 89



Quelle: eigenes Foto

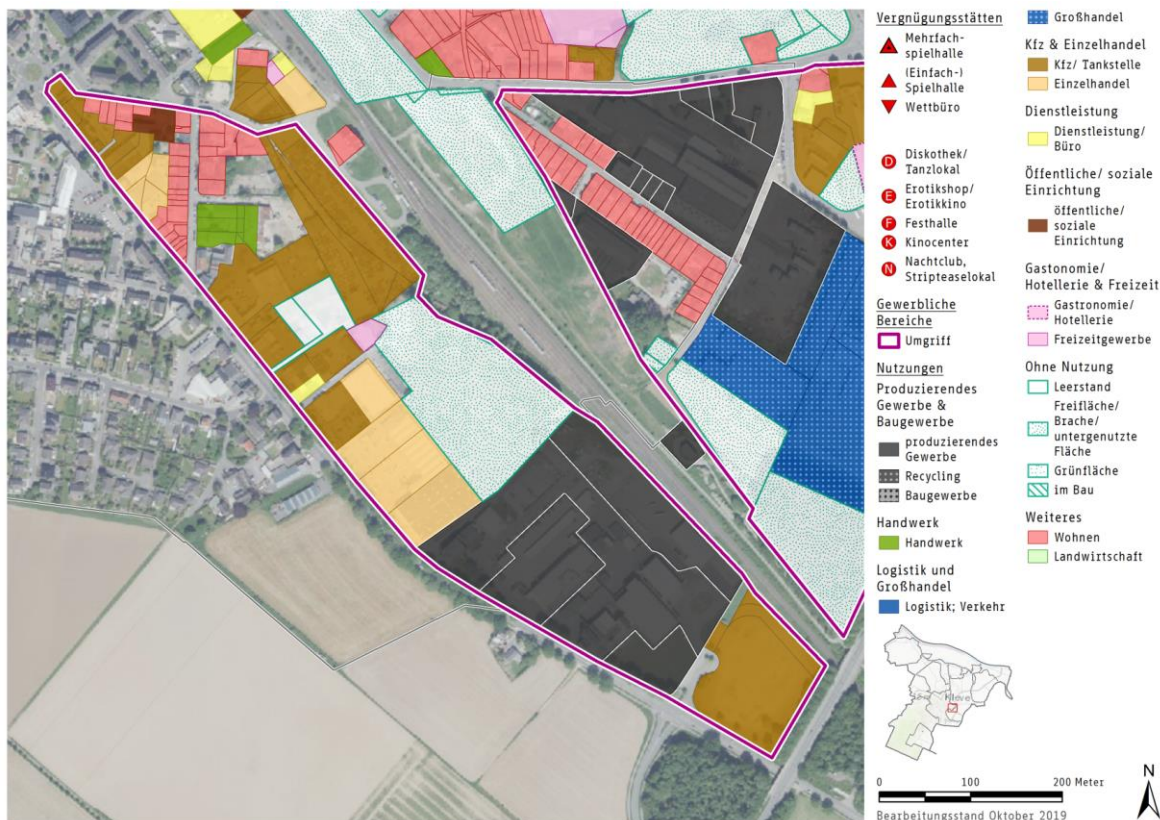
3.5.9 Kalkarer Straße

Der Gewerbestandort Kalkarer Straße ist ein relativ kleines Areal, südwestlich der Bahnlinie Kleve-Krefeld gelegen und vom Bahnhofsbereich durch ein überwiegend von Wohnen bestimmtes Quartier getrennt.

Die Nutzung wird vor allem durch Einzelhandel und Kfz-Gewerbe bestimmt, wobei das Kfz-Gewerbe eher heterogen ausgeprägt ist und außer Autohäusern im engeren Sinn auch durch Gebrauchtwagenhandel und Reparaturgewerbe bestimmt wird, während in den Bereichen in der Nähe zur Bahnhofstraße oftmals eine Mischung mit Wohnnutzungen vorhanden ist.

Weder das Gebiet insgesamt noch die Teilbereiche zeigen einen zusammenhängenden Charakter. Im zurückliegenden Bereich der Kalkarer Straße zeigen sich städtebauliche Misstände.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Riswicker Straße / Kalkarer Straße



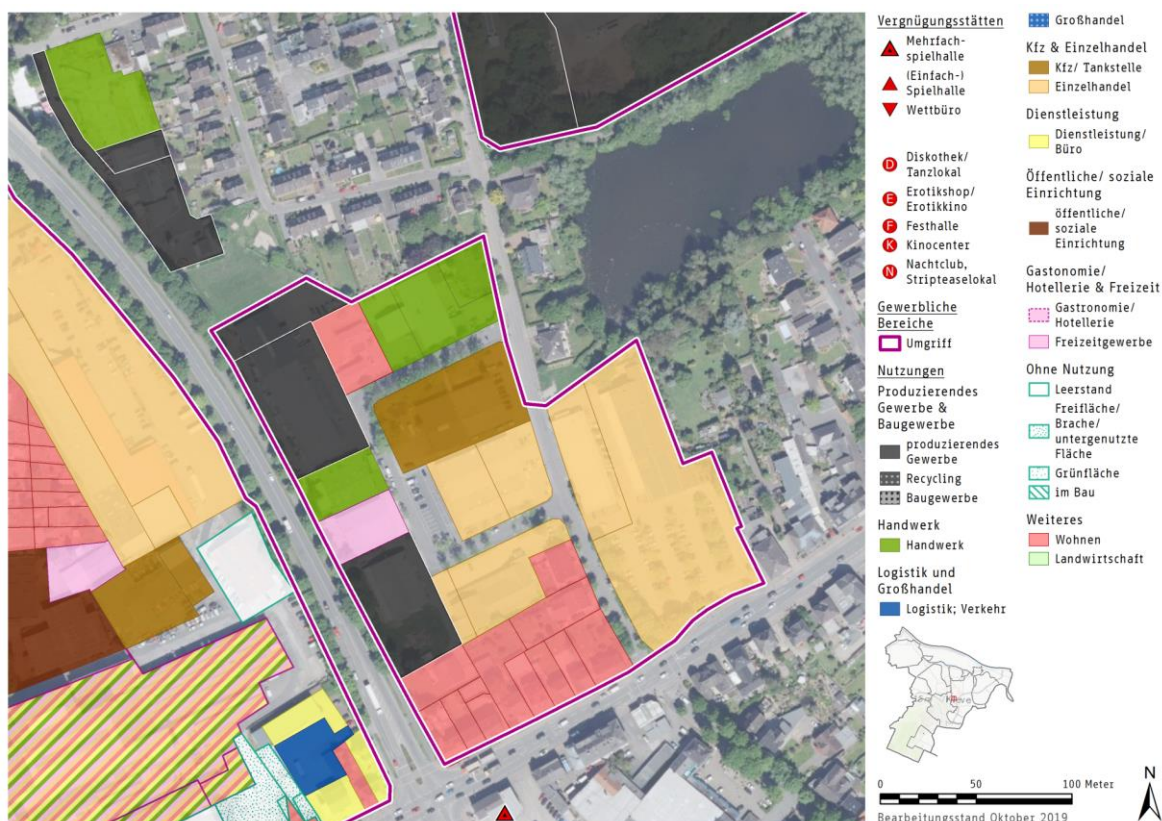
Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

3.5.10 Gewerbegebiet Müschenfeld

Das Gewerbegebiet Müschenfeld befindet sich südöstlich des Gewerbebestandes Briener Straße an der B 9/ Klever Ring; dieser trennt das Gebiet deutlich von den benachbarten gewerblichen Standorten.

In diesem Gebiet zeigt sich eine heterogene Nutzungsmischung, die aber durch vier Einzelhandelsstandorte dominiert wird. Daneben finden sich Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen sowie Freizeitgewerbe. Von der Emmericher Straße ist der Bereich durch eine Wohnzeile getrennt. Der Publikumsverkehr bezieht sich weitestgehend auf die bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Discounter, Drogeriemarkt, Textilfachmärkte). Im Bereich des Sonnenwegs befindet sich eine kleine Ansammlung von Betrieben am Ende einer Wohnstraße. Bis auf den Lieferverkehr des produzierenden Gewerbes entsteht durch diese Betriebe kein Verkehr.

Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Müschenfeld



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der von Wohnnutzungen umgeben ist und keine funktionalen Bezüge zu anderen Gewerbelagen aufweist.

Die vorhandenen Gebäude weisen keine städtebaulichen Qualitäten auf, jedoch sind auch keine städtebaulichen Missstände ersichtlich. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten sind im gesamten Bereich nicht vorhanden. Perspektivisch ist von einer Stabilität des Bereiches ohne wesentliche Veränderungen auszugehen.

3.5.11 Gewerbebereich Emmericher Straße

Der Standort umfasst einen kleinen Bereich im Kreuzungsbereich Emmericher Straße/ Wilhelmstraße. Das Gebiet befindet sich im direkten Umfeld zu einem Sondergebiet, weitere umgebende Nutzungen sind vor allem Wohnen und Landwirtschaft.

Karte 15: Nutzungsstruktur Industriegebiet Emmericher Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

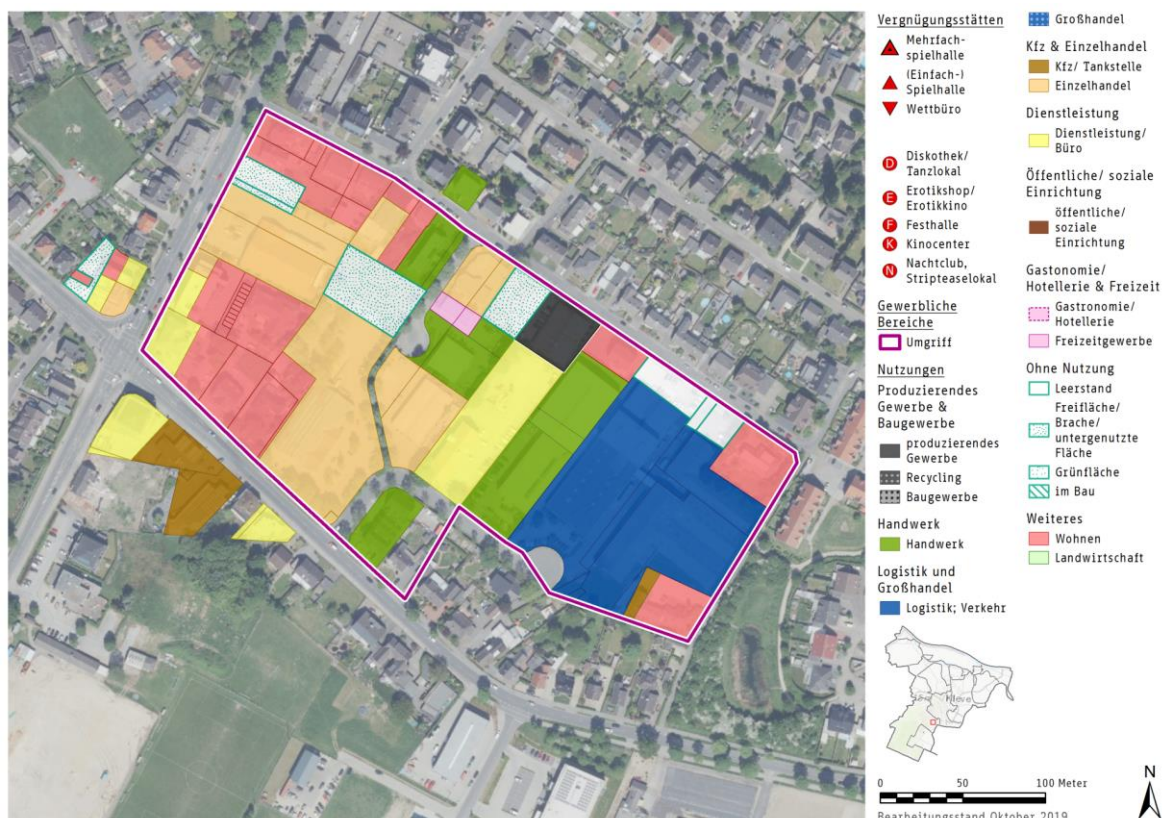
An dem Standort befinden sich zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie ein Betrieb des Produzierenden Gewerbes. Zwischen diesen Betrieben befindet sich eine Brachfläche, die grundsätzlich ebenfalls für eine gewerbliche Ansiedlung genutzt werden kann. Städtebaulich ist dieser Bereich von guter Qualität. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Einmündungsbereich der Olmerstraße befindet sich eine kleine Einzelhandelsagglomeration, bestehend aus einem Verbrauchermarkt und einem Gartencenter.

Der offenbar früher ebenfalls gewerblich genutzte rückwärtige Bereich wird derzeit für den Wohnungsbau (um-)genutzt. Mit dieser Nutzung ist keine weitere gewerbliche Entwicklung des Bereiches möglich.

3.5.12 Gewerbebereich Huissener Straße

Der Gewerbebereich Huissener Straße befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Kleve. Der Bereich wird von der Materborner Alle, der Querallee und de Delfter Straße umgrenzt und durch die als Stichstraße ausgeprägte Huissener Straße erschlossen. In direkter Umgebung des Standortes findet sich vor allem Wohnnutzung.

Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Huissener Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Die Nutzungsstruktur ist eher heterogen; größere Bedeutung haben der Einzelhandel sowie das Logistikgewerbe. Außerdem finden sich eine Reihe von Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungen am Standort. Aufgrund der Existenz zweier Discounter sowie eines Getränkemarktes hat der Einzelhandel eine prägende Funktion zumindest für den Teilbereich mit Orientierung zur Materborner Allee.

Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität ohne überdurchschnittliche Qualitäten, aber auch ohne Mißstände. Früher konstatierte Defizite sind offenbar durch Umbaumaßnahmen behoben worden.

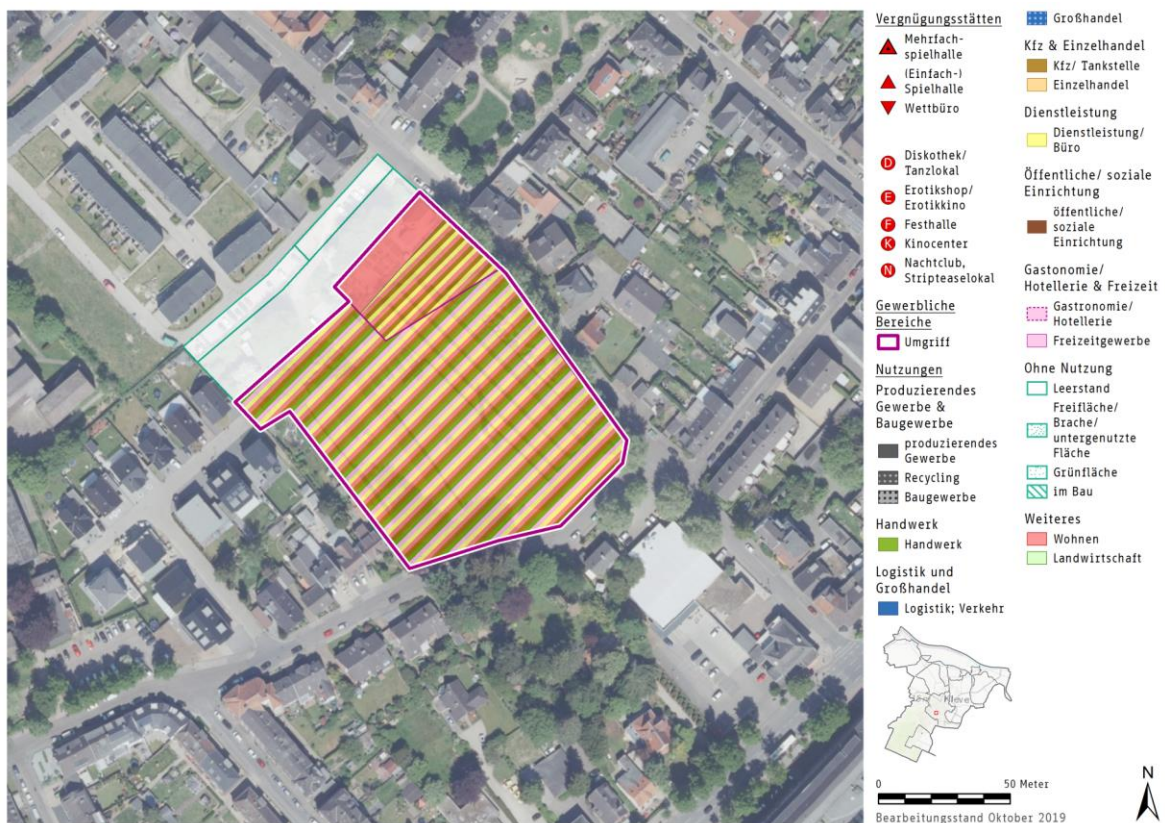
Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nur auf einzelnen kleinteiligen Parzellen, große zusammenhängende Freiflächen sind nicht mehr vorhanden.

3.5.13 Gewerbestandort Mozartstraße

Der Standort Mozartstraße liegt im Ortsteil Materborn in der Nähe zur L 484/ Hoffmannallee.

Bei dem Standort handelt es sich nicht um ein Gewerbegebiet im engeren Sinne, sondern um eine kleine Gruppe von Betrieben, die einen früheren gewerblichen Standort inmitten von Wohnbebauung nachnutzen.

Karte 17: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Mozartstraße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Bei dem Standort liegt eine kleinteilige und stark gemischte Nutzungsstruktur vor. Vorzufinden sind Betriebe des Kfz-Gewerbes, des Freizeitgewerbes und des Dienstleistungssektors. Daneben finden sich einzelne nichtgewerbliche Nutzungen (Theater, Sportverein) in diesem Gebäudekomplex.

Perspektivisch bietet der Standort gute Möglichkeiten zur Unterbringung kleinflächiger Betriebe sowie öffentlicher und gemeinnütziger Einrichtungen mit einem Interesse an Mietflächen. Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung kommt der Standort in erster Linie für Dienstleistungsnutzungen in Frage.

3.5.14 Gewerbestandort Heinrich-Bause-Straße

Bei dem Gewerbestandort Heinrich-Bause-Straße handelt es sich um eine Ansammlung von wenigen Betrieben im Kreuzungsbereich der Heinrich-Bause-Straße und Kreuzhofstraße im Osten der Stadt Kleve.

Karte 18: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Heinrich-Bause-Straße



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Die vorhandenen Betriebe sind nicht in die umgebende Wohnnutzung integriert, jedoch gehen von ihnen keine Störpotenziale, beispielsweise im Sinne von Publikumsverkehr, aus. Der Einzelhandelsstandort Bause dominiert den Standort durch seine städtebauliche Ausprägung.

Gewerbliches Entwicklungspotenzial über die bestehenden Betriebe hinaus ist am Standort nicht gegeben, die Freiflächen in der Umgebung dienen der Entwicklung der Wohnnutzungen.

3.5.15 Gewerbestandort Spyk

Das Gebiet Spyk befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze und ist über die L 456/ Rheinstraße angebunden.

Karte 19: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Spyk



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Im Bereich des Gebietes Spyk befinden sich ein Betrieb des produzierenden Gewerbes und ein Wohngebäude. Der großflächige Betrieb weist keine städtebaulichen Qualitäten auf, erscheint aber zweckmäßig.

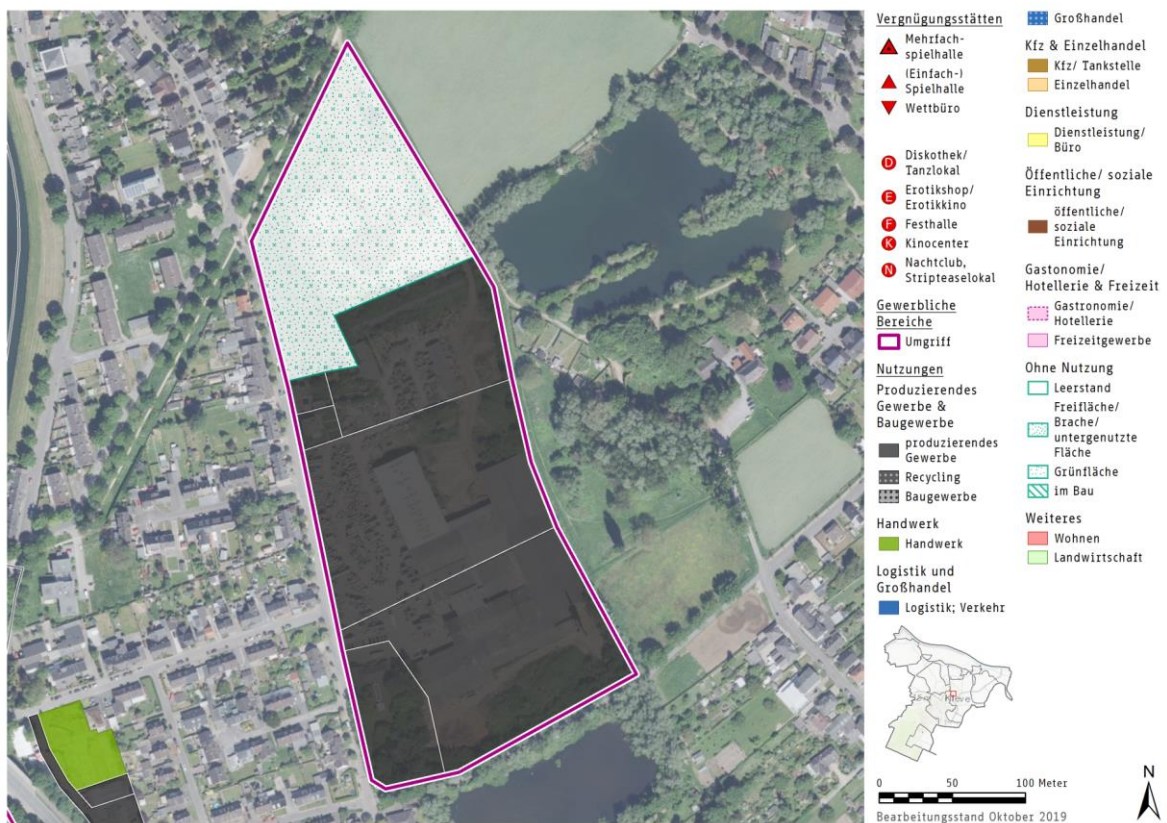
Westlich des Gebietes besteht eine Kläranlage, die nur über die L 456 erreicht werden kann.

In der direkten Umgebung befinden sich keine weiteren Nutzungen, Verkehr besteht nur durch Spaziergänger im Bereich der Kläranlage und Mitarbeiter- bzw. Lieferverkehr.

3.5.16 Gewerbebestandort Steinstraße/ Ziegelei

Das Gewerbegebiet Steinstraße befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betrieben im Sonnenweg und im Müschenfeld. Im Norden, Osten und Süden grenzen Freiflächen an das Gelände an, umgebend befinden sich außerdem weitere Wohnnutzungen.

Karte 20: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Steinstraße/ Ziegelei



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Auf dem Gebiet befinden sich Wohngebäude und ein Betrieb des produzierenden Gewerbes. Dabei handelt es sich um ein abschließend entwickeltes Betriebsgelände. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen der umliegenden Freiflächen.

3.5.17 Gewerbestandort Elsenpaß

Der Gewerbestandort Elsenpaß liegt am westlichen Stadtrand und wird durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Standort ist durch die K 5/ Riswicker Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Karte 21: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Elsenpaß



Quelle: eigene Erhebung im Februar/März 2019; Kartengrundlage: Stadt Kleve

Bei der dort ansässigen Nutzung handelt es sich um eine landwirtschaftliche Versuchsanstalt mit den dazugehörigen Nutzungen (z.B. Seminarräumen), die in einem geschlossen wirkenden Komplex untergebracht sind.

3.5.18 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

Die Stadt Kleve hat in ihrem Stadtentwicklungskonzept u.a. die Zielsetzung zum Umbau und zur Aufwertung bestehender Gewerbeflächen formuliert⁶⁷.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit, besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke zu verdrängen.

Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störungen von angrenzenden Wohnfunktionen.

Die weitere An- und Umsiedlung 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.

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.

⁶⁷ Vgl. Stadtentwicklungskonzept Kleve, Juni 2009, S. 46 ff.

In den meisten Gewerbegebieten und sonstigen Gewerbelagen sind Spielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten nicht verträglich. In den betreffenden Gebieten sind aus Gutachtersicht Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und der Gebietstypik auszuschließen.

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: Industriegebiet Nellenwardgen, Industriegebiet Hammscher Hof, nördlicher und östlicher Teilbereich Gewerbegebiet Flutstraße, Gewerbebestandort Spyk, Gewerbegebiet Steinstraße/ Ziegelei, Gewerbebestandort Elsenpaß, Gewerbebestandort Huissener Straße, Gewerbebestandort Benzstraße/ Fujistraße).

Ausnahmen stellen die Gewerbebereiche Briener Straße, Dinnendahlstraße und Kalkarer Straße dar, wo aufgrund der Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Gegebenheiten keine Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten zu erwarten ist.

Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Tichelstraße (Tichelpark) wird neben den bestehenden Diskotheken (Vergnügungsstätten) durch weitere Freizeiteinrichtungen wie einem Kino (ggf. Vergnügungsstätte) und Sportstätten geprägt. Eine traditionelle gewerbliche Nutzung im Sinne vom produzierendem Gewerbe und artverwandten Nutzungen besteht innerhalb dieses Teilbereiches eindeutig nicht. Insgesamt ist die Gebietstypik als Gewerbe- und Industriegebiet i.S.d. BauNVO fraglich. Somit ist grundsätzlich eine Überplanung des Gebietes geboten, was u.E. eine Sondergebietsfestsetzung für Freizeiteinrichtungen betreffen sollte. Im Rahmen dieser Festsetzung wäre auch die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros denkbar; aufgrund der Nähe zu einer Schule und der damit gegebenen Unterschreitung des Mindestabstandes zwischen Spielhallen (zukünftig auch Wettbüros) und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe kommt dieser Standort aber lediglich für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale, Billard-/Dartclubs etc.) in Frage.

Ähnliches gilt für den Standort Van-der-Bergh-Straße, wo nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen ein massiver Umbau des Standortes stattfindet.

Als publikumsorientierte Nutzungen sollten die verbleibenden Vergnügungsstätten (außer Spielhallen und Wettbüros) jedoch eher an ebenfalls publikumsorientierten, innenstadtnahen Standorten angesiedelt werden.

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. Die Kriterien selbst sind einzelfallübergreifend angelegt und werden hinsichtlich ihrer Ausprägung am konkreten Fall überprüft. Neben den standortspezifischen Gegebenheiten sind dabei auch stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen, z.B. spezifische Entwicklungsziele für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung.

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

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

4.1 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (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 Kleve, den zentralen Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion zu stützen. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 hat deutlich gemacht, dass der zentrale Versorgungsbereich zwar eine starke Position hat, in den nördlichen und südlichen Randbereichen aber zunehmend unter Druck gerät und in diesen Bereichen zukünftig stärker mit Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen zu rechnen ist. Eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte zwar im Kern des zentralen Versorgungsbereiches verkräftet werden, würde aber die Probleme in den Randlagen verstärken. Ähnliches gilt für die Nahversorgungsbereiche, wobei der Bereich Hoffmannallee vor allem aufgrund des EOC-Centers noch eine vergleichsweise starke Position hat.

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

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

1. Im zentralen Versorgungsbereich 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 der zentrale Versorgungsbereich in Kleve in den Obergeschossen in der Regel mit Wohnnutzungen verknüpft ist und bei den aufgeführten Unterarten von massiven Konflikten mit der störepfindlichen Wohnnutzung auszugehen ist.

2. Für die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesenen Gebiete mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden folgende Kriterien zur Beurteilung maßgeblich:

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

3. Vertikale Steuerung

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

Dies allein stellt jedoch keine 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. Es liegt ein instabiler zentraler Versorgungsbereich vor.

Dabei ist beispielsweise die Frage zu beantworten, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein dichter funktionaler Besatz, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, aber auch von ergänzenden publikumsorientierten Dienstleistungen, vorhanden ist. Reicht dieser Besatz dazu aus, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren?

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

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

Trading-Down-Tendenzen sind erkennbar an einer Häufung von Leerständen in Verbindung mit der Ansiedlung von Mindernutzungen im Erdgeschoss, 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. Es bestehen (bzw. sind in der Vorbereitung) städtebauliche Maßnahmen/Konzepte für einen zentralen Versorgungsbereich.

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

Dabei kann es sich um städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie z.B. ein Integriertes Handlungskonzept, städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen oder städtebauliche Wettbewerbe etc. handeln.

4. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. im Umfeld sind störempfindliche Nutzungen vorhanden.

Vergnügungsstätten sollten nicht dort angesiedelt werden, wo es auf Grund von störempfindlichen Nutzungen im Umfeld zu Konflikten kommen kann. Zu den störempfindlichen Nutzungen zählen insbesondere Wohnnutzungen, aber auch öffent-

liche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Auf Grund der mittelstädtischen Strukturen ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Kleve grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GWERBE- UND MISCHGEBIETEN

In den 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 beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; so wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Kleve.

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.

2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.

Sofern es auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte gibt, ist die Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten zu prüfen. Mit derartigen Konzepten oder Vorstellungen wird dokumentiert, dass die Entwicklung eines bestimmten gewerblichen Standortes in eine bestimmte Richtung – sei es hinsichtlich der Nutzungsstruktur oder der städtebaulichen Ausgestaltung – gehen soll. Dies 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, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann auch die laufende Entwicklung eines Gebietes von Bedeutung sein. Sind aktive Investitionsprozesse - Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, Aufwertungs- oder Verbes-

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

4.3 ZUSAMMENFASSENDE STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Kleve hat gezeigt, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion stabil ist und derzeit nicht von Trading-Down-Tendenzen gefährdet ist. In den Randbereichen vor allem im Süden sind allerdings Erosionstendenzen nicht auszuschließen. Auch eine Ausweitung nach Norden in die derzeit umstrukturierten Bereiche dürfte zumindest für Einzelhandel nur schwer machbar sein. Bereits jetzt sind im Bereich des Spoykanals Leerstände festzustellen.

Von den Nahversorgungsbereichen erscheint der Bereich Hoffmannalle ausreichend stabil, um ggf. auch eine begrenzte Zahl von Vergnügungsstätten zu verkräften. Einer entsprechende Ansiedlung von spielorientierten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) stehen aber die Abstandsregelungen des AG GlüStV NRW und (zukünftig) des Umsetzungsgesetzes zum dritten Staatsvertrag entgegen. Im Hinblick auf geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken etc.) ist die in diesem Bereich stark vertretene schutzwürdige Wohnnutzung zu berücksichtigen, so dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kaum möglich ist.

Im Bereich Materborner Allee und vor allem im eher flächig ausgeprägten Bereich Emmericher Straße ist die Stabilität nicht ohne weiteres anzunehmen, so dass unter dem Ziel der Stabilisierung dieser Bereiche Vergnügungsstätten eher kontraproduktiv sind.

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 Umstrukturierungsmaßnahmen an, die den entsprechenden Bereichen einen grundsätzlich neuen Charakter geben; teilweise sind die Standorte allerdings auch sowohl nutzungsstrukturell als auch städtebaulich von einer geringen Qualität, so dass in diesen Bereichen von einer eventuellen Ansiedlung von Vergnügungsstätten keine negativen Effekte auf die jeweilige Gebietsentwicklung ausgehen.

Zu berücksichtigen sind ferner Entwicklungspläne bzw. konzeptionelle Zielsetzungen der Stadt Kleve für spezifische Bereiche - sowohl für Gewerbegebiete als auch für den zentralen Versorgungsbereich -, deren Umsetzung durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden kann. Dies betrifft besonders die vom Stadtumbau gekennzeichneten Bereiche nördlich und nordöstlich der Innenstadt. Hier wird im Einzelfall zu entscheiden sein, ob und welche Vergnügungsstätten an welchem Standort zugelassen werden können.

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

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

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften griffen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand 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 Kleve so vorgenommen worden, so dass die Genehmigungen für die bestehenden Spielhallen erst im Jahr 2022 neu beantragt werden müssen. Das hier entwickelte Konzept soll aber auch über diese Frist(en) hinaus seinen Bestand haben können. Insofern sei noch einmal an § 16 AG GlüStV NRW mit seinen städtebaulich wirkenden Regelungen erinnert:

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

Mit der derzeit noch nicht gegebenen Gültigkeit des Umsetzungsgesetzes zum Dritten Glücksspielstaatsvertrag werden diese Mindestabstände auch für Wettvermittlungsstellen, d.h. Wettbüros gelten. Bis auf weiteres gelten aber noch die bestehenden Regelungen der Glücksspielverordnung, wonach zwischen Wettvermittlungsstellen ein Mindestabstand von 200 m zu wahren ist.

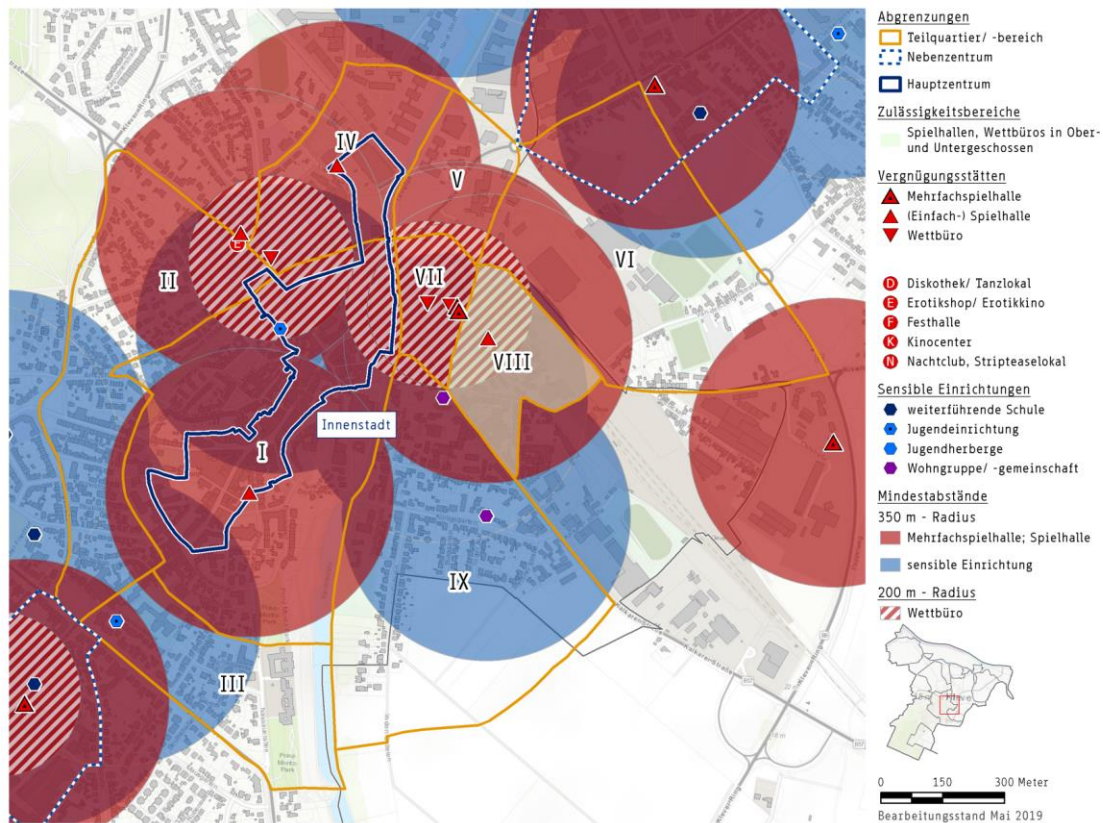
Was genau unter "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zu verstehen ist, wird allerdings nach wie vor nicht definiert. Dementsprechend ergeben sich Grauzonen, insbesondere bei Einrichtungen mit speziellen Funktionen wie Musikschulen, Jugendberatungseinrichtungen etc. In Baden-Württemberg sind in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

Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen im AG GlüStV NRW und auch zukünftig im Umsetzungsgesetz nicht wie in anderen Bundesländern als Muss-Vorschrift, sondern als Soll-Bestimmung ausgelegt, d.h. im Einzelfall ist auch eine Unterschreitung des Mindestabstands möglich. Insbesondere im Hinblick auf den Abstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ist der § 18 AG GlüStV NRW zu berücksichtigen, wonach *"die Abstandsregelung nach § 16 Absatz 3 Satz 2 ...nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen (gelten), für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist"*. Das bedeutet, bestehende Spielhallen unterliegen nicht dieser Abstandsregelung, sondern nur im Falle der Neuzulassung (vgl. Kap. 2.1.4), unter bestimmten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Übergangsfristen⁶⁹ auch im Fall eines Betreiberwechsels.

Die entsprechenden Bereiche in der Innenstadt von Kleve sind in der nachfolgenden Karte 22 dargestellt.

⁶⁹ § 29 Abs. 4 GlüStV und §18 Abs.2 GlüStV NRW.

Karte 22: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Kleve



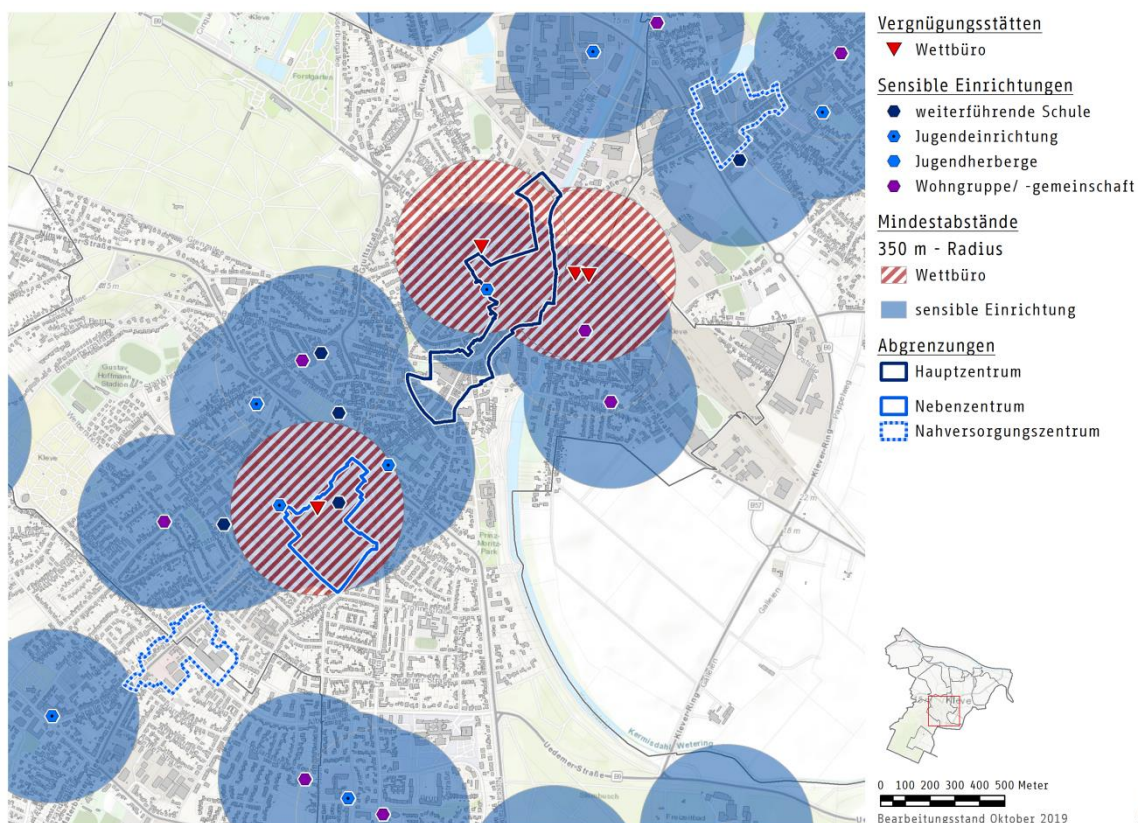
Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtKleve; Kartengrundlage: StadtKleve, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors,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

Ausgehend von der derzeitigen Situation in Kleve ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften räumlicher Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung von Spielhallen nicht überall gegeben. Vor allem in der Innenstadt verbleiben in der gegenwärtigen Konstellation praktisch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

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

Karte 23 stellt darüber hinaus die Situation nach Inkrafttreten des Umsetzungsge-
 setzes zum Dritten Glücksspielstaatsvertrag dar, der auch für Wettvermittlungsstel-
 len - d.h. Wettbüros – einen Mindestabstand von 350 m sowohl untereinander als
 auch zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorsieht.

**Karte 23: Wettbüros und sensible Einrichtungen nach Umsetzungsgesetz NRW mit Min-
 destabständen in Kleve**



Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtKleve; Kartengrundlage: StadtKleve, Esri, HERE, De-
 Lorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ord-
 nance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap con-
 tributors, and the GIS User Community

Die Darstellung zeigt, dass sämtliche derzeitigen Standorte nicht nur im Bereich
 der Innenstadt die Mindestabstände untereinander unterschreiten, sondern dass
 auch Mindestabstände zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche unterschritten
 werden. Da die derzeitigen Einrichtungen zudem sämtlich als Wettannahmestellen
 beantragt und genehmigt sind, nach ihrer tatsächlichen Ausprägung allerdings als
 Wettbüros gelten müssen, können sie sich auch nicht auf den Bestandsschutz beru-
 fen.

4.5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN INNERHALB DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

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

Teilquartier I: Zentraler Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich in Kleve zumindest im Kernbereich entlang der Großen Straße gemäß dem Einzelhandelsgutachten als stabil und störungsresistent dar. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass er auch eine begrenzte Ansiedlung von Vergnügungstättten verkraften kann. In den Randbereichen um den Spoykanal bzw. zur Minoritenstraße hin ist dies allerdings in Zweifel zu ziehen, da hier auch der Einzelhandelsbesatz nachlässt. Aus diesem Grund wird der im Einzelhandelsgutachten abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich als Zulässigkeitsbereich ausgewiesen, in dem Vergnügungstättten allerdings gemäß § 1 (7) BauNVO nur in den Unter- und Obergeschossen zulässig sein sollten. In den übrigen Bereichen des Teilquartiers I sollten Vergnügungstättten insbesondere aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung nicht zugelassen werden.

Teilquartier II

Das Teilquartier II ist abgesehen vom Markplatz Linde mit den angrenzenden Einzelhandelsnutzungen, einzelnen öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungsnutzungen zum weit überwiegenden Teil von Wohnen bestimmt. Vergnügungstättten würden hier eine starke Störwirkung entfalten und sollten in diesem Bereich daher nicht zugelassen werden. Dies gilt auch für den Bereich des Markplatzes, wo das Einzelhandelskonzept eine nachlassende Stärke konstatiert, so dass eine Ansiedlung von Vergnügungstättten in diesem Bereich eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches mit sich bringen würde

Teilquartier III

Das Teilquartier III ist in ähnlicher Weise mit Ausnahme der Kreisverwaltung durch eine überwiegende Wohnnutzung bestimmt. Vergnügungstättten sollten in diesem Bereich daher nicht zugelassen werden.

Teilquartier IV

Im Teilquartier IV findet derzeit eine deutliche städtebauliche Umstrukturierung mit einer sowohl nutzungsbezogenen als auch städtebaulichen Aufwertung statt. Durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal sowie Aktivitäten zum Wohnungsneubau ergibt sich eine Änderung des Gebietscharakters von einem gewerblich (mit-)geprägtem Bereich zu einem Wohnquartier mit Dienstleistungsfunktionen; diese Entwicklung kann durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten gestört werden.

Teilquartier V

Teilquartier V befindet sich ebenfalls in Transition und wird zukünftig einen wesentlichen Standort der Hochschule Rhein-Waal darstellen. In diesem Teilbereich sollten Vergnügungsstätten daher nicht zugelassen werden.

Teilquartier VI

Teilquartier VI ist ein ebenfalls in Umstrukturierung befindliches Quartier, das mit dieser Umstrukturierung seinen Charakter deutlich ändern wird. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte den Prozess des Stadtumbaus beeinträchtigen. Spielorientierte Vergnügungsstätten sollten daher nicht zugelassen werden; geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten sind allerdings in diesem Bereich integrierbar und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Teilquartier VII

Teilquartier VII stellt einen Übergangsbereich zwischen Bahnhof und Innenstadt dar und wird derzeit neben Einzelhandel und Gastronomie auch von Vergnügungsstätten genutzt. Vergnügungsstätten können hier auch zukünftig zugelassen werden⁷⁰.

Teilquartier VIII

Teilquartier VIII stellt ebenfalls einen grundsätzlich geeigneten Standort für Vergnügungsstätten dar. Spielhallen und Wettbüros können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

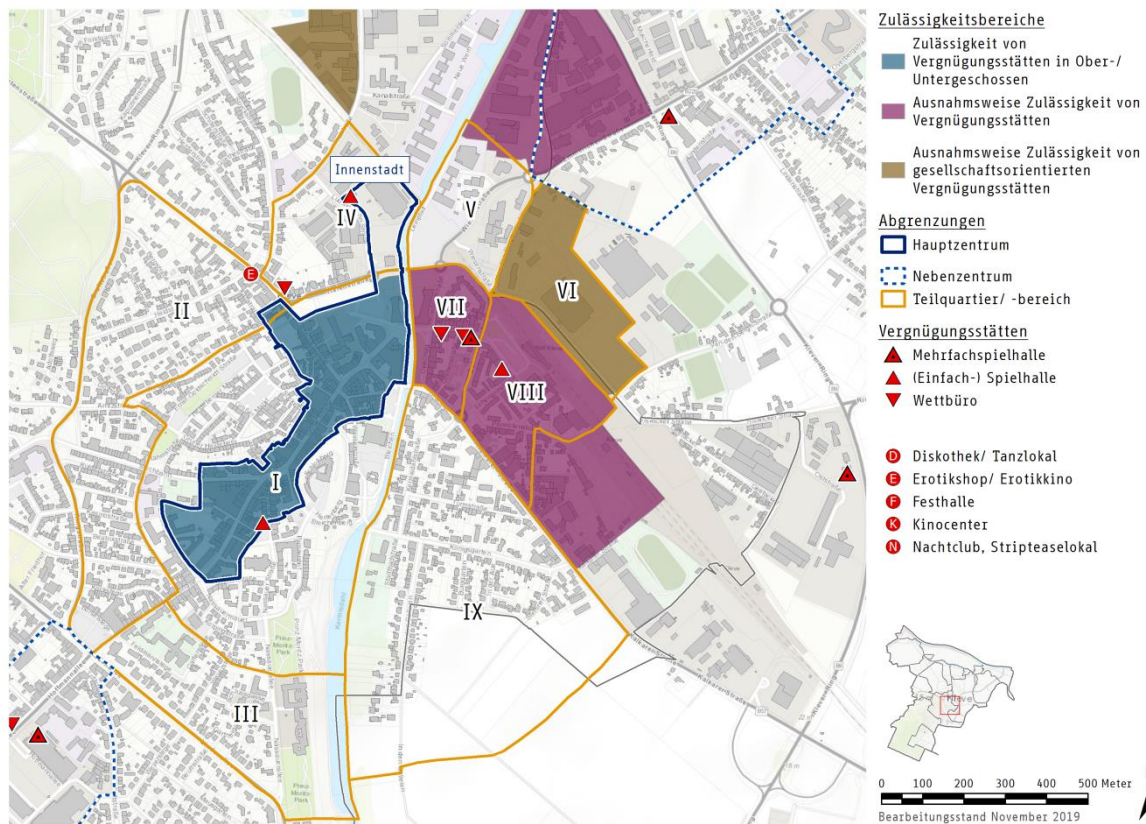
⁷⁰ Aufgrund der gesetzlich geforderten Mindestabstände zwischen Spielhallen – und künftig auch zwischen Wettbüros – können hier ohnehin nur einzelne Einrichtungen zugelassen werden.

Teilquartier IX

Teilquartier IX schließlich kommt wegen der überwiegenden Wohnnutzung für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Frage.

Die entsprechenden Klassifizierungen der Teilquartiere für die Eignung oder Nicht-eignung als Standort für Vergnügungsstätten sowie Verteilung der Zulässigkeitsbereiche in der Innenstadt von Kleve sind in Karte 23 bzw. Tabelle 2 dargestellt.

Karte 24: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Kleve



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

Tab. 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt

Quartier	Bezeichnung	Nutzung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
I	Innenstadt / ZVB	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie. Wohnen	Ja, in Ober- und Untergeschossen Grundsätzlich starker Versorgungsbereich, stabil, in Randbereichen Leerstände, Vergnügungsstätten verkraftbar, aber geschossweise Zulässigkeit
II	Westlicher Innenstadtrand	Wohnen, einzelne Dienstleistungen	Nein Überwiegend Wohnnutzung, Störung der Bevölkerung
III	Südlicher Innenstadtrand	Überwiegend Wohnen, öffentliche Einrichtungen, soziale Einrichtungen	Nein Überwiegend Wohnnutzung, Störung der Bevölkerung
IV	Nördliche Innenstadt / Hochschulbereich	Einzelhandel / Gewerbe, Dienstleistungen / Hochschule	Nein Standort in Transformation; Hochschule / ggf. Innenstadterweiterung. Beeinträchtigung der Entwicklung durch VS möglich.
V	Wiesenstraße/	Hochschule / Dienstleistungen, Gewerbe / Wohnen / Einzelhandel / Parkflächen	Nein Standort in Transformation; Entwicklung der Hochschule, Entwicklung von Wohnbereichen, Störung der Bevölkerung möglich
VI	Van-den-Bergh-Straße	Ehemals Gewerbe Nutzungswechsel derzeit im Gang	Teilweise Spielhallen und Wettbüros ausschließen wg. möglicher Beeinträchtigung der Entwicklungsabsichten Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken u. dgl.) möglich
VII	Bahnhofsbereich I	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie. Wohnen	Ja Zum Spoykanal hin v.a. geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten
VIII	Bahnhofsbereich II	Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentl. Einrichtungen	Ja Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros
IX	Wohnbereich östlich Kermisdahl	Überwiegend Wohnen, einzelne Dienstleistungen	Nein Überwiegend Wohnnutzung, Störung der

Quelle: eigene Darstellung

4.6 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN NAHVERSORGUNGSCENTREN

4.6.1 Hoffmannallee

Im Bereich Hoffmannallee sind spielorientierte Vergnügungstättten aufgrund der erforderlichen Mindestabstände um die Joseph-Beuys-Gesamtschule nicht zulässig. Geselligkeitsorientierte Vergnügungstättten sollten hier wegen der möglichen Störung von Wohnnutzung nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich der Ausschluss von Vergnügungstättten empfohlen.

4.6.2 Emmericher Straße

Der Bereich Emmericher Straße ist in seiner Nahversorgungsfunktion deutlich weniger gefestigt als der Bereich Hoffmannallee. Vergnügungstättten sollten hier zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen nicht zugelassen werden.

4.6.3 Materborner Allee

Grundsätzlich gilt auch für den Bereich Materborner Allee, dass Vergnügungstättten zur funktionalen Stabilisierung dieses Bereiches und zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung nicht zugelassen werden sollten.

4.7 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DEN GEWERBESTANDORTEN

4.7.1 Gewerbebereich Benzstraße / Fujistraße

Der Gewerbebereich Benzstraße / Fujistraße ist zumindest in seinem Teil am Kleverring in hohem Maße einzelhandelsgeprägt und daher als Standort für Vergnügungstättten grundsätzlich von Interesse. Eine Ansiedlung von Vergnügungstättten in diesem Bereich könnte allerdings eine Beeinträchtigung einer wichtigen Eingangssituation nach Kleve bedeuten, so dass Vergnügungstättten hier nicht zulässig sein sollten.

4.7.2 Gewerbebereich Nellenwargden

Der Gewerbestandort Nellenwargden ist neben dem Gebiet Hammscher Hof einer der beiden großen gewerblichen Standorte in Kleve und mit den bestehenden Flächenreserven für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Kleve von großer Bedeutung. An diesem Grund sollten Vergnügungsstätten hier nicht zugelassen werden.

4.7.3 Gewerbebereich Hammscher Hof

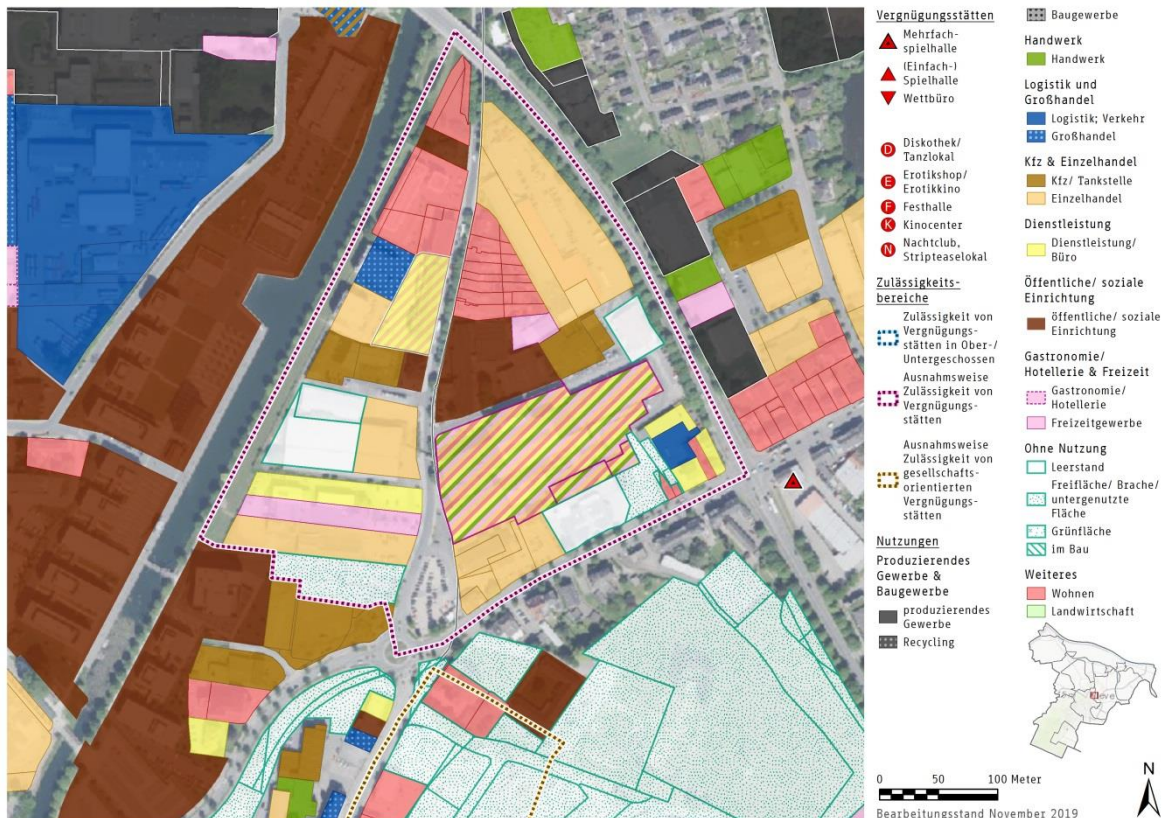
Der Gewerbebereich Hammscher Hof ist neben dem Standort Nellenwargden der zweite große industriell-gewerbliche Bereich in Kleve. Ähnlich wie der Standort Nellenwargden spielt er aufgrund seiner Flächenreserven auch für die zukünftige Entwicklung in Kleve eine wichtige Rolle. Vergnügungsstätten sollten hier nicht zugelassen werden⁷².

4.7.4 Gewerbebereich Briener Straße

Das innenstadtnah gelegene Gewerbegebiet Briener Straße ist derzeit von einem strukturellen Wandel mit der Aufgabe gewerblicher Standorte und der Nachnutzung bestehender Gebäude, z.T. auch durch Gebäudeleerstände gekennzeichnet. Der Bereich stellt derzeit einen undefinierten Standort von begrenzter Qualität dar, für den derzeit auch keine ausformulierten Entwicklungsziele bestehen. Im gegenwärtigen Zustand würden Vergnügungsstätten keine weitere Beeinträchtigung des Gebietes mit sich bringen und können dort zugelassen werden.

⁷² Die projektierte Festhalle an der Wilhelm-Sinsteden-Straße genießt aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz, sollte aber ein Einzelfall bleiben.

Karte 25: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Briener Straße

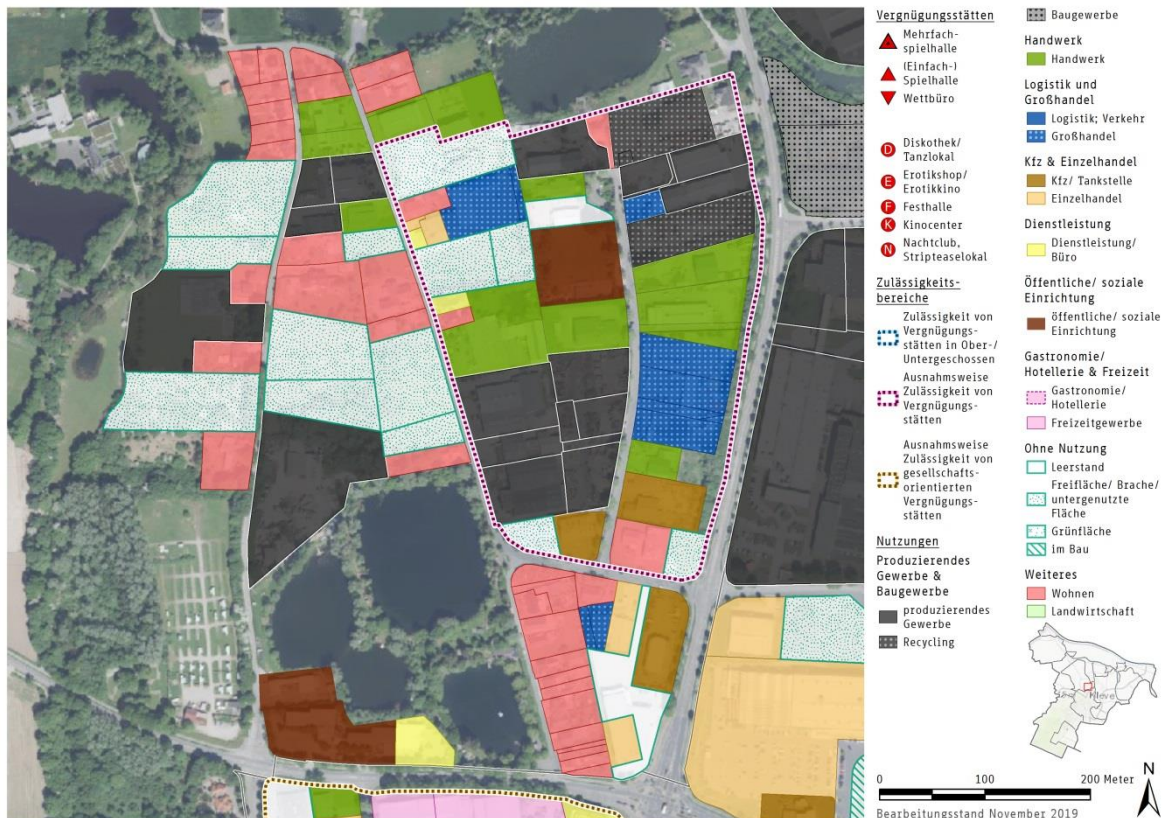


Quelle: Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtKleve; Kartengrundlage: StadtKleve, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors,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

4.7.5 Gewerbebereich Dinnendahlstraße

Der Gewerbebereich Dinnendahlstraße grenzt unmittelbar westlich an das Gebiet nellenwargden an. Strukturell unterscheidet sich der Bereich aber deutlich von den benachbarten Bereichen und ist durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur mit einem vergleichsweise hohen Anteil von Betrieben des Recyclinggewerbes und einer städtebaulich eher geringwertigen Situation geprägt. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich keine weitere Beeinträchtigung bewirken und könnten dort zugelassen werden.

Karte 26: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Dinnendahlstraße



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

4.7.6 Gewerbebereich Flutstraße / Ludwig-Jahn-Straße / Tichelstraße

Der Gewerbebereich Flutstraße/Ludwig-Jahn-Straße ist ein eher heterogen strukturierter Bereich. Östlich der Flutstraße ist der Standort durch großflächige industrielle Nutzung bestimmt, im Teilbereich am Spoykanal befindet sich die Hochschule Rhein-Waal. Der Bereich westlich der Flutstraße ist deutlich kleinteiliger strukturiert. Im Teilbereich Ludwig-Jahn-Straße schließlich finden derzeit strukturelle Veränderungen mit einem Bedeutungszuwachs der Wohnnutzung und der tertiären Nutzung statt.

Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann für den westlichen Teilbereich der Flutstraße akzeptiert werden, sollte sich aber auf geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten beschränken.

Der Teilbereich Tichelstraße schließlich ist durch einen hohen Anteil freizeitorientierter Nutzungen bestimmt. Geselligkeitsorientierte Vergnügsstätten können in diesem Bereich untergebracht werden.

Karte 27: Zulässigkeitsbereich Vergnügsstätten Gewerbebereich Tichelstraße

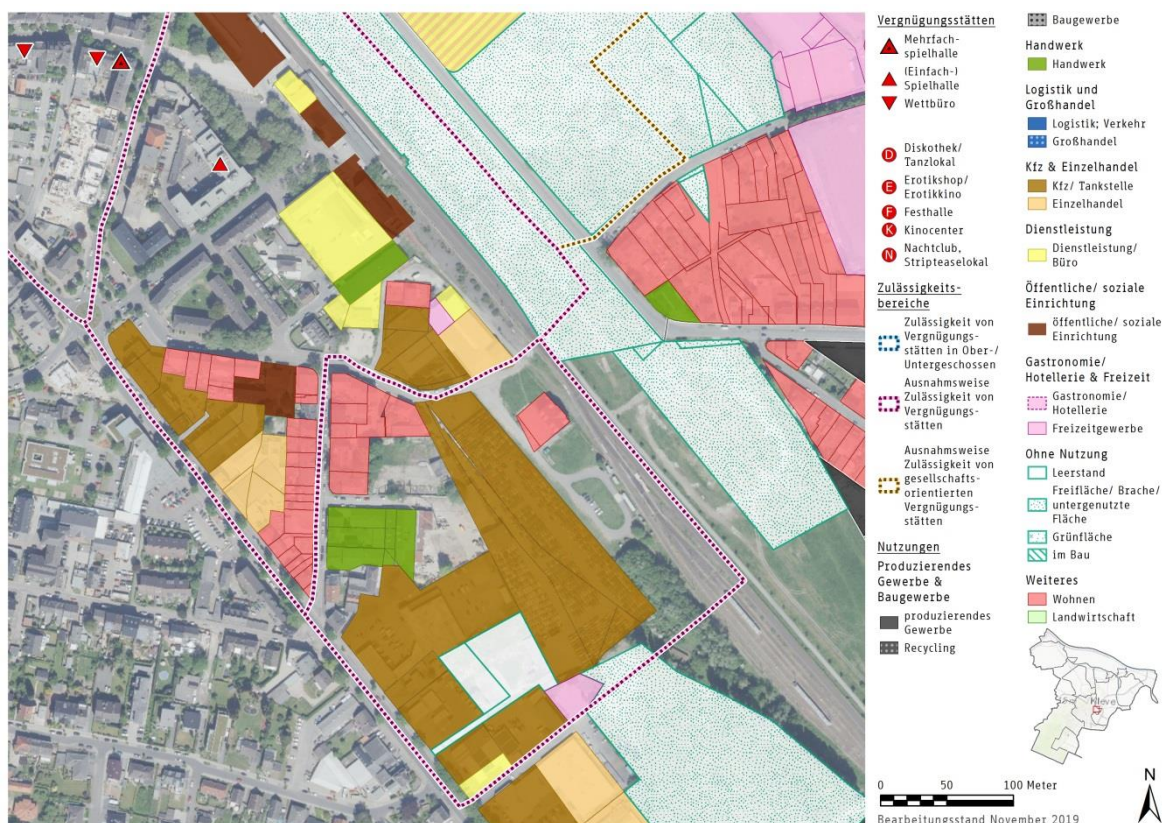


Quelle: eigene Darstellung; Informationen der StadtKleve; Kartengrundlage: StadtKleve, Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors,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

4.7.7 Gewerbebereich Kalkarer Straße

Der Gewerbebereich Kalkarer Straße weist derzeit ein wenig geordnete Struktur auf und ist in hohem Maß von Abstellflächen vor allem für Kfz geprägt. Vergnügungsstätten würden keine Beeinträchtigung dieses Bereiches mit sich bringen und könnten daher zugelassen werden.

Karte 28: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Gewerbebereich Kalkarer Straße



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

4.7.8 Gewerbebereich Riswicker Straße

Der Gewerbebereich Riswicker Straße ist zum größeren Teil industriell geprägt, Ausnahme bildet ein kleiner Bereich am Klever Ring, der vor allem durch Kfz-orientiertes Gewerbe sowie Gastronomie genutzt wird. Grundsätzlich käme der Bereich für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage, aufgrund der exponierten Lage an einer Umgehungsstraße sollten diese Nutzungen dort aber nicht angesiedelt werden.

4.7.9 Gewerbebereich Müschenfeld

Der Gewerbebereich Müschenfeld ist ein kleiner Standort im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Emmericher Straße und wird zu einem wesentlichen Teil auch von Einzelhandelsbetrieben genutzt. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums mit sich bringen und sollten deshalb nicht zugelassen werden.

4.7.10 Gewerbebereich Mozartstraße

Der Gewerbebereich Mozartstraße ist ein kleiner Standort inmitten von Wohnnutzung, der von einer wiedergenutzten Fabrik gebildet wird. Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung erscheint der Standort für Vergnügungsstätten nicht geeignet.

4.7.11 Gewerbestandort Huissener Straße

Der Gewerbebereich Huissener Straße ist ein kleiner Standort im südwestlichen Stadtgebiet von Kleve. Der Standort ist an drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben, eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann eine empfindliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit sich bringen und sollte deshalb nicht zugelassen werden.

4.7.12 Sonstige Gewerbestandorte

Über die genannten Standorte hinaus gibt es mehrere gewerbliche genutzte Bereiche in Kleve, die entweder gewerbliche Einzelstandorte darstellen oder nur wenige Betriebe umfassen. Die gewerbliche Nutzung ist in der Regel an den Bestand gebunden, weitere gewerbliche Entwicklungen sind nicht möglich. Im Fall der Aufgabe der derzeitigen Nutzungen ist eine weitere gewerbliche Nutzung in Frage zu stellen. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen diese Standorte nicht in Frage.

Die entsprechenden Klassifizierungen der Gewerbestandorte im Hinblick auf Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbestandorten

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Benzstraße/ Fujistraße	Deutliche industrielle / großbetriebliche Prägung, südlicher Bereich wg. Einzelhandel problematisch	Nein Deutlicher gewerblicher Charakter, Entwicklungspotenzial für Gewerbe sichern, exponierte Lage an wichtiger Eingangssituation
Nellenwargden	Deutliche gewerbliche Prägung, noch in Entwicklung (Norden), tlw. höherwertige Qualität, periphere Lage	Nein Deutlicher gewerblicher Charakter, größere Entwicklungsspielräume wichtig für die industrielle Entwicklung in Kleve
Hammerscher Hof	Deutliche gewerbliche Prägung, noch in Entwicklung (Norden), tlw. höherwertige Qualität, periphere Lage	Nein Deutlicher gewerblicher Charakter, größere Entwicklungsspielräume wichtig für die industrielle Entwicklung in Kleve
Briener Straße	Kleinteilige Struktur, Um-/Wiedernutzung bestehender Betriebsgebäude, heterogene Nutzungsmischung, tlw. Leerstände	Ja Gebiet in Transformation ohne Identität und ohne Entwicklungskonzept, keine Beeinträchtigung der Entwicklung durch VS
Dinnendahlstraße	Starke Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen, geringe städtebauliche Qualität, Unternutzungen	Ja Bestehende Struktur eher ungeordnet, würde durch VS nicht beeinträchtigt, rückwärtige Lage, keine negativen städtebaulichen Effekte, keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft
Flutstraße	Gemischte Nutzung aus Industrie, Einzelhandel, Großhandel, Handwerk Dienstleistungen; begrenzte städtebauliche Qualität	Teilweise Eignung für Diskotheken und vergleichbare Nutzungen wg. Abwesenheit störepfindlicher Nutzer.
Tichelstraße	Freizeitnutzungen (Kino, Gastronomie) und Dienstleistungen	Teilweise Eignung für geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten aufgrund der Existenz ähnlicher Nutzungen
Van-den Bergh-Straße	Derzeit industrielle Brache in Transformation; zukünftig hoher Anteil von tertiären Nutzungen und Wohnen	nein Nicht im zukünftig gewerblich zu nutzenden Teilbereich wg. Möglichkeit zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbestandortes.
Riswicker Straße	Industrie, Kfz-orientiertes Gewerbe, Systemgastronomie	Nein Exponierte Lage an Umgehungsstraße
Kalkarer Straße	Gemischte Nutzung mit hohem Anteil Kfz-Gewerbe, begrenzte städtebauliche Qualität, hoher Anteil Lager-/Abstellflächen, Randlage zur Kernstadt	Ja Geringe Beeinträchtigung durch abseitige Lage, und begrenzte bauliche Qualität; keine Beeinträchtigung von Nachbarbereichen
Huissener Straße	Gemischte gewerbliche Nutzung, hoher Anteil Einzelhandel, umgeben von Wohnnutzung	Nein Potenzielle Störung von Wohnbereichen
Müschfeld	Kleinstandort, wenige Betriebe, starke Mischung, unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnen	Nein Potenzielle Störung von Wohnbereichen
Mozartstraße	Umgenutzter gewerblicher Standort (Gewerbehofsituation), starke Mischung von Gewerbe, umgeben von Wohnnutzung	Nein Potenzielle Störung von Wohnbereichen

Quelle: eigene Darstellung

4.8 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

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

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten der Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich im Teilquartiere I, Teilquartiere VI, VII und VIII) mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten - in definierten gewerblichen Bereichen unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

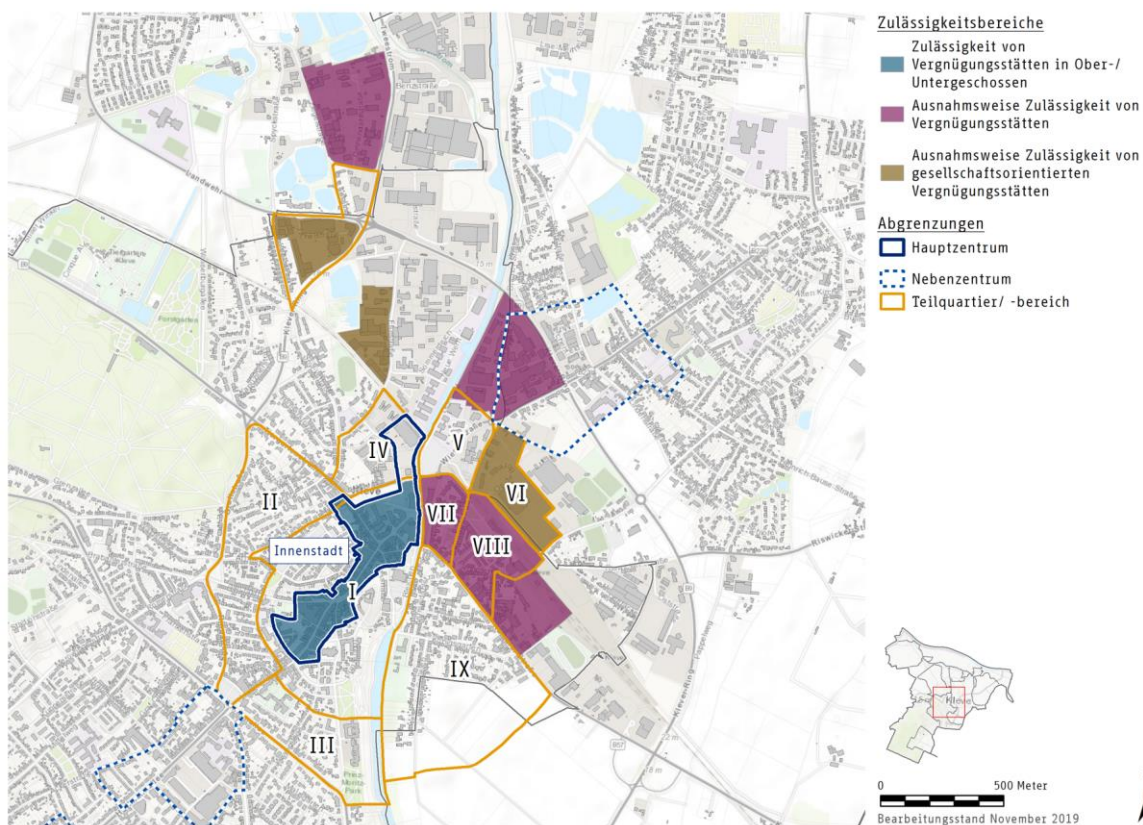
Dabei werden die folgenden Bereiche als Zulässigkeitsbereiche definiert:

- Teilquartier I in der Innenstadt (geschossweise differenzierte Zulässigkeit);
Teilquartier VI in der Innenstadt (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten);
- Teilquartier VII und VIII in der Innenstadt

- Gewerbebereich Briener Straße
- Gewerbebereich Dinnendahlstraße
- Gewerbebereich Kalkarer Straße
- Gewerbebereich Flutstraße (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten)
- Gewerbebereich Tichelstraße (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten)

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 29: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Kleve



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

5. EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES

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

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

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

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

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

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

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

zu verhindern."

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

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten 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 Kleve 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 dauer-

haft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.

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

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

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁷³. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist⁷⁴, 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; von daher ist eine entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung nicht notwendig. Von daher können je nach den Vorschlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden Formulierungen verwendet werden.

⁷³ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁷⁴ Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

- *... 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) zulässig⁷⁵.*

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

Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird. Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss lokalisiert wird.

5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

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

⁷⁵ 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.

Um auch im Konfliktfall eine ausreichende argumentative Basis zu liefern, reichen eher unverbindliche Absichtserklärungen aber nicht aus. Die entsprechenden Entwicklungsabsichten 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 Bestandsschutz gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist bzw. der Betrieb wird planungsrechtlich gesichert, so dass auch eine neue Baugenehmigung erteilt werden kann, sollte die alte Baugenehmigung erlöschen (z.B. durch Brand oder Abriss). Im Zusammenhang mit Spielhallen ergibt sich ein zusätzlicher Aspekt durch das AG GlüStV NRW, nach dem im Jahr 2017 alle Konzessionen erloschen sind, so dass danach neue Konzessionen, unabhängig vom geltenden Baurecht, 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 diesem Zeitpunkt wird es zu einer erheblichen Auslichtung des Spielhallenbestandes in Kleve kommen müssen. Außerdem dürf-

ten diese Entscheidungen dann 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.