

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth - Funktions- und Standortanalyse -

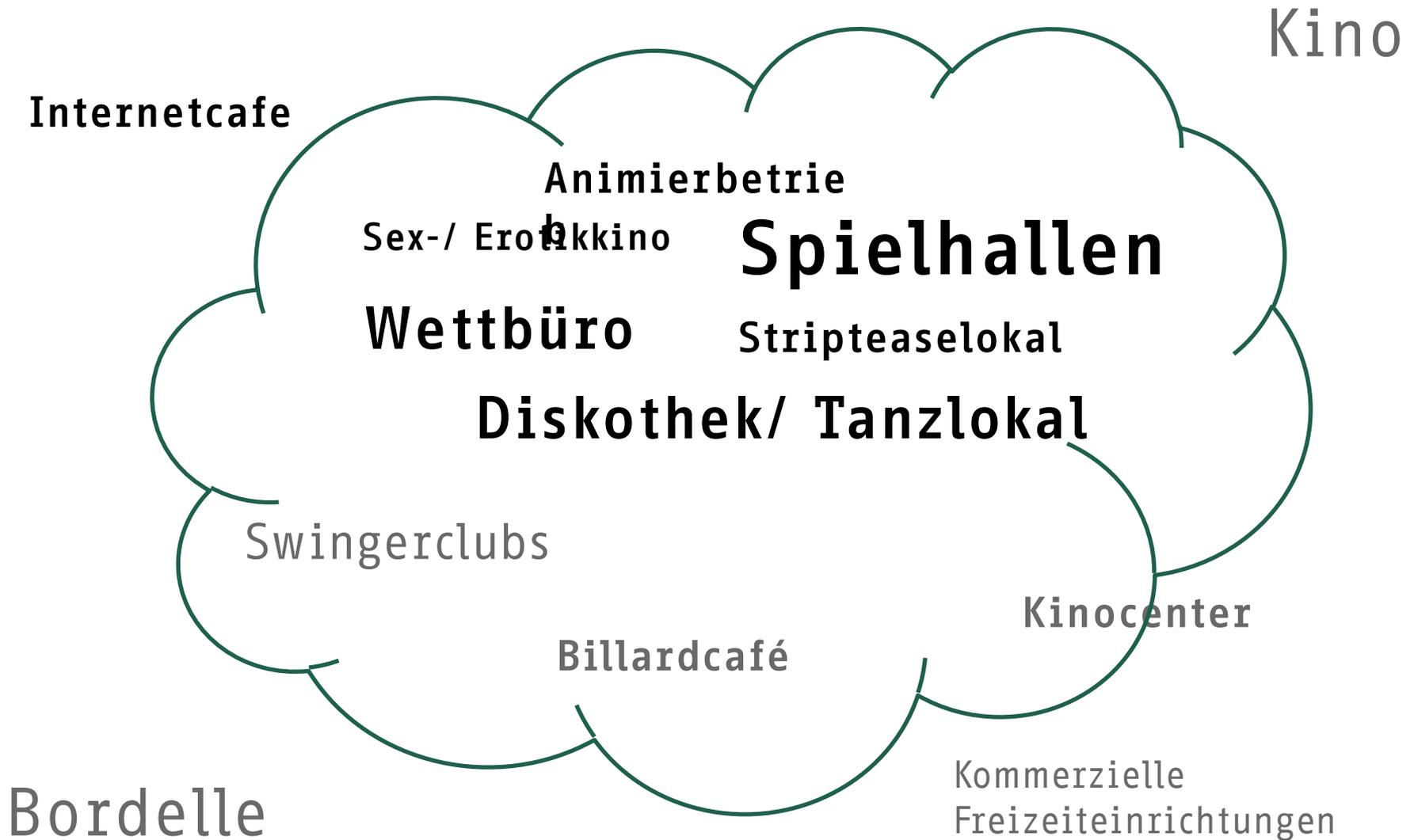


Zwischengespräch

Themen des Zwischengespräches

- **Information über Stand der Bearbeitung**
- **Einschätzungen der beteiligten Akteure**
- **Information über laufende Entwicklungen, städtebauliche Planungen und Konzepte, sonstige kommunale Zielsetzungen**
- **Bestimmung von zusätzlichem Informationsbedarf**





Notwendigkeit einer Konzeption

Rahmenbedingungen bei der Steuerung durch die Bauleitplanung

- Totalausschluss innerhalb eines Stadtgebiets ist verfassungsrechtlich nicht möglich/ problematisch! (Art. 14 GG)
- Partieller Ausschluss birgt Gefahren:
 - ohne jeweils fundierte städtebauliche Begründungen, Verdacht der planerischen Willkür und Protektionismus; → Folge: Normenkontrollverfahren
 - Verlagerungseffekte: Protektion führt zu einer Verdrängung in ungeschützte Gebiete; → Folge: Häufung von Spielhallen/ Vergnügungsstätten in unbeplanten (schwachen) Gebieten



Notwendigkeit einer Konzeption

Was kann eine Vergnügungsstätten-/ Spielhallenkonzeption leisten?

- Übergeordnetes städtebauliches Konzept i.S. § 1 (6) Nr. 11 BauGB
- Ableitung ortspezifischer Festsetzungen und Begründungen (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03)
- Komplexitätsreduzierung durch Leitbildfunktion der Konzeption bezogen auf den Einzelfall
- Vereinfachung der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung



Steuerungsinstrumente Vergnügungsstätten

- Grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aus den §§ 2 - 11 BauNVO bzw. aus dem § 34 BauGB
- Die Feinsteuerung der Zulässigkeit kann erfolgen auf der Basis
 - § 1 (5) BauNVO – Art der Nutzung und
 - § 1 (9) BauNVO – Art der Anlage
- Voraussetzung für die Feinsteuerung sind besondere städtebauliche Gründe, z.B.:
 - Vermeidung von trading-down in Innenstädten
 - Sicherung von GE-Gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe



Wichtige Urteile

"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."

BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86

Die Verhinderung der Möglichkeit, daß Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten einen sogenannten "trading-down-Effekt" bewirken können, kann einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstellen, der den Ausschluß dieser baulichen Nutzung aus einem Kerngebiet rechtfertigt.

BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92 bzgl. GE vgl. VG Augsburg Au 8 K 04.67



Wichtige Urteile

Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke besteht.

"Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."

VGH Mannheim (Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09)

„Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“

(BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, 4 B 71.05).



Wichtige Urteile

„In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe dagegen sprechen.“

VG München, Urteil v. 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710 - Ermessensfehler der Behörde i.S. § 114 VwGO
VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05



Wichtige Urteile

„Die Einführung der Wettbürosteuer mit dem Ziel der Eindämmung der Wettlokale steht nicht im Widerspruch zum Glücksspielstaats-vertrag oder zu dem zu diesem erlassenen Ausführungsgesetz“

VG Gelsenkirchen, Urteil v. 30.07.2015, Az. 2 K 1556/15

„Bei einer Steuer, die das Wetten in Einrichtungen besteuert, die neben der Annahme von Wettscheinen (auch an Terminals o.Ä.) auch das Mitverfolgen der Wettereignisse auf Monitoren ermöglichen (Wettbüros), handelt es sich um den Typus einer örtlichen Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a GG. Für eine Vergnügungssteuer in Gestalt einer Wettbürosteuer bildet der Wetteinsatz den sachgerechtesten Maßstab.“

BVerwG, Urteil vom 29.06.2017, BVerwG 9 C 7.16



Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den relevanten Baugebieten BauNVO 1990/ 2013

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	-	-



AG GlüStV NRW § 16 (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.**



Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW)

S 22 GlüSpVO NRW

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

Letztere Regelung ist durch Urteile des VG Köln und des OVG Münster nicht mehr anwendbar



Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Anwendungshinweise zum LGlüG Baden-Württemberg)

Relevant	Weiterführende Schulen Jugendheime Wohngruppen von Jugendlichen unter Betreuung des Jugendamtes Einrichtungen für den Schulsport Kinderheime Jugendherbergen
Nicht relevant	Grundschulen, Kindertagesstätten Kinderkrippen Kinderspielplätze Sportanlagen (abhängig von zeitlicher Nutzung)



Kriterien zur Bewertung der Bereiche mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

❖ **Bewertungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

- instabiler zentraler Versorgungsbereich
- trading-down-Tendenzen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
- städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte zur Entwicklung/ Aufwertung eines zentralen Versorgungsbereichs
- störempfindliche Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld eines zentralen Versorgungsbereichs



Kriterien zur Bewertung der Bereiche mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- ❖ **Bewertungskriterien für Gewerbegebiete und Mischgebiete**
 - allgemeine Knappheit an gewerblichen Bauflächen
 - besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung
 - städtebauliche Entwicklungskonzepte/ Entwicklungsvorstellungen für den Bereich
 - spezifisches Nutzungsprofil oder spezifische Cluster, deren Entwicklung durch Vergnügungsstätten gestört wird
 - spezifische städtebauliche Qualitäten oder exponierte Lage
 - Erosionstendenzen oder Veränderungen, die zur Abwertung des Standorts führen



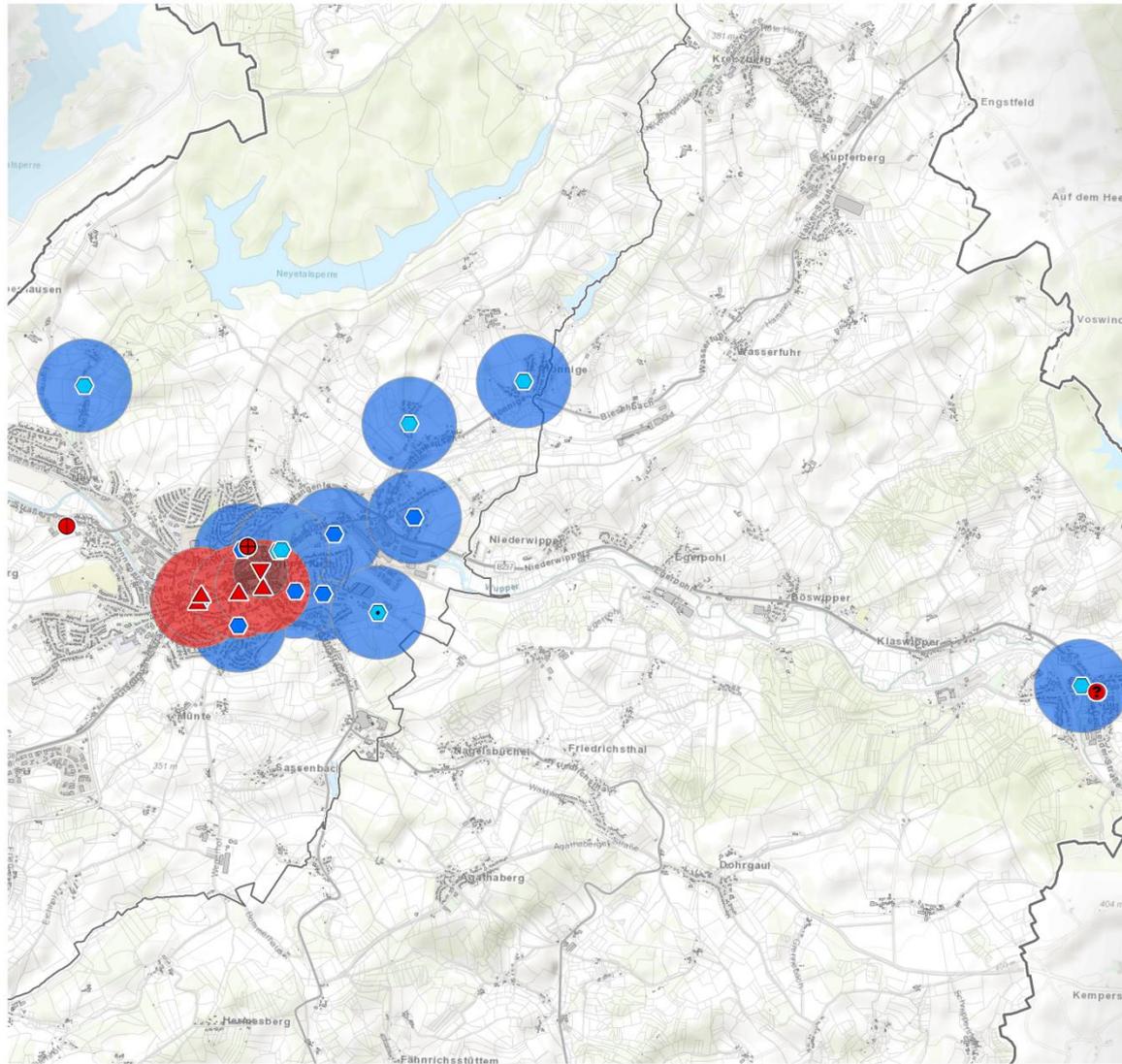
Vergnügungsstätten in Wipperfürth

- 4 Spielhallen
- 1 Wettbüro
- 1 Diskothek / Eventlokal
- 1 Nachtlokal (?)



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten - Gesamtstadt



Vergnügungsstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- Veranstaltungszentrum
- unklar

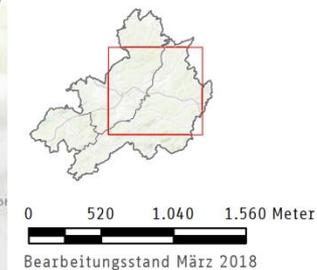
Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

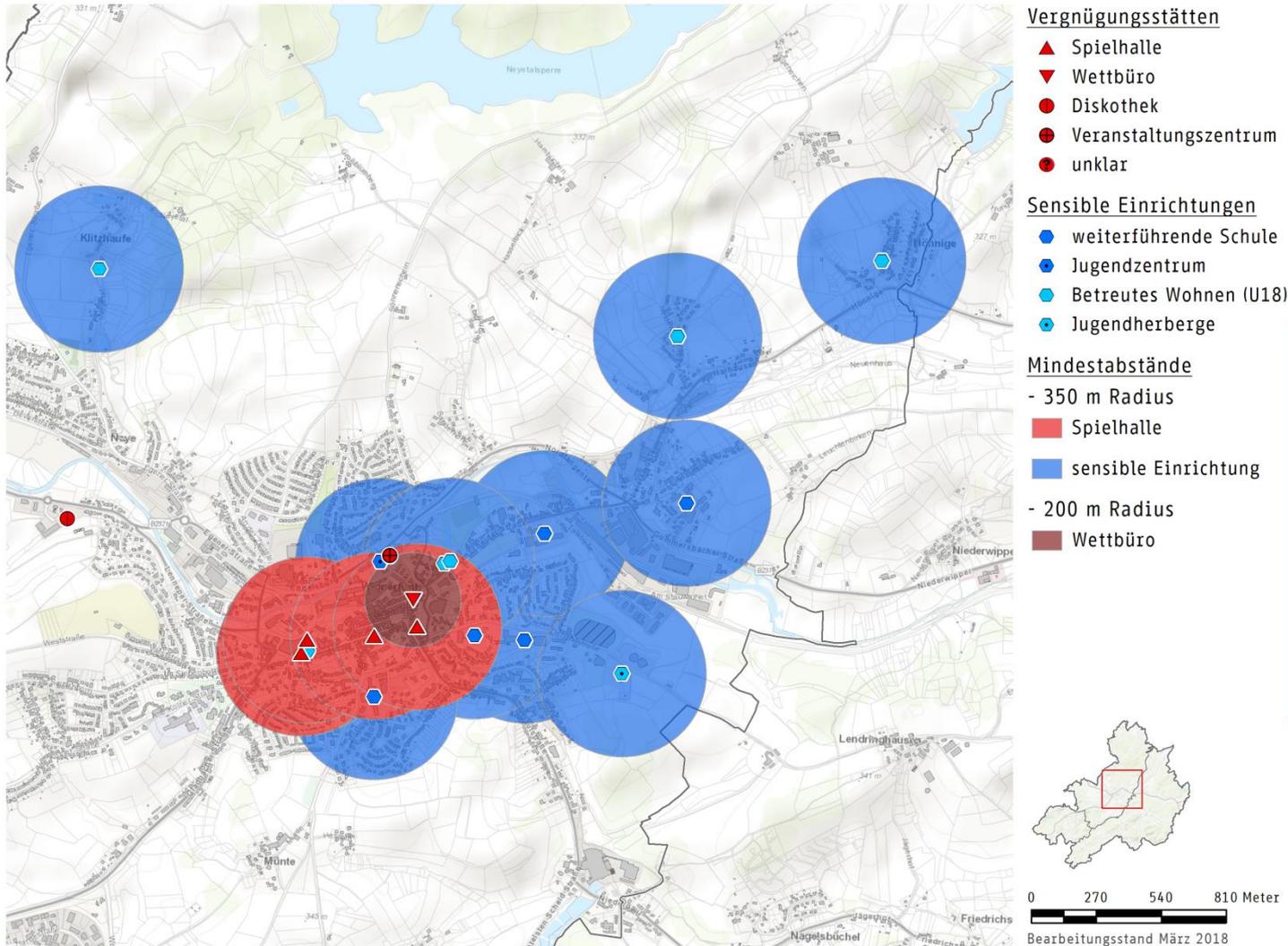
Mindestabstände

- 350 m Radius
- Spielhalle
- sensible Einrichtung
- 200 m Radius
- Wettbüro

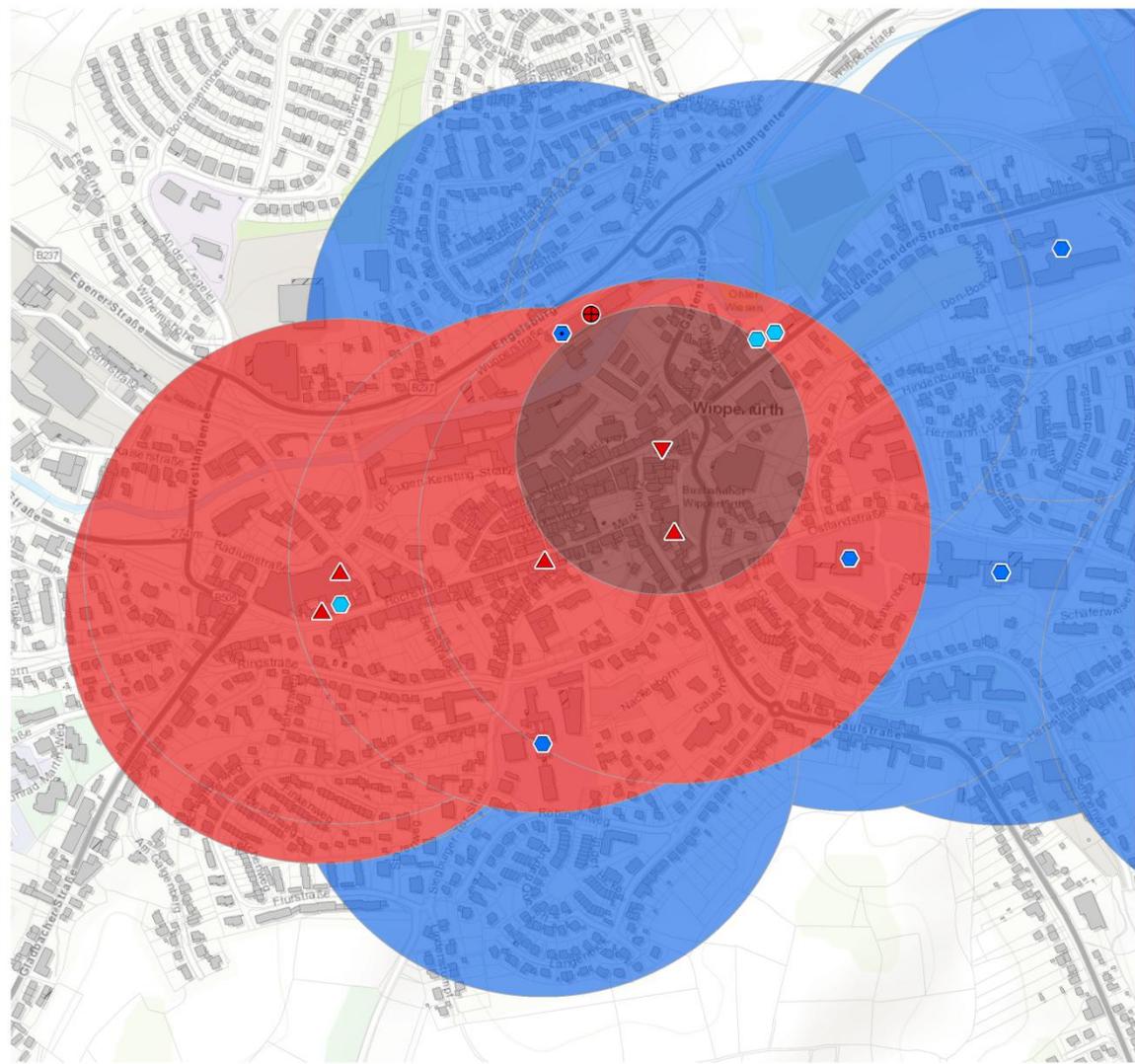
Entwurf,
Bearbeitungsstand: 13.03.2018



Räumliche Verteilung Vergnügungsstätten - Kernstadt



Räumliche Verteilung Vergnügungsstätten -Innenstadt



- Vergnügungsstätten
- ▲ Spielhalle
 - ▼ Wettbüro
 - Diskothek
 - Veranstaltungszentrum
 - unklar

- Sensible Einrichtungen
- weiterführende Schule
 - Jugendzentrum
 - Betreutes Wohnen (U18)
 - Jugendherberge

- Mindestabstände
- 350 m Radius
 - Spielhalle
 - sensible Einrichtung
 - 200 m Radius
 - Wettbüro

Entwurf,
Bearbeitungsstand: 13.03.2018



Spielhalle Hochstraße 50



Spielhalle

- Einzelspielhalle im Erdgeschoss
- zentrale Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches
- Lage im Umgriff der Denkmalsatzung
- Auffällige Fenstergestaltung, zurückhaltende Werbung
- Schlechte städtebauliche Integration



Spielhalle Surgeresplatz 10 (Busbahnhof)



- Lage am Busbahnhof; wichtiger Eingangsbereich zur Stadt
 - Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches
 - Lage außerhalb des Umgriffs der Denkmalsatzung
 - Andere Freizeiteinrichtungen im gleichen Gebäude
 - Umfeld Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen
- Auffällige/aggressive Fenstergestaltung, auffällige Werbung



Spielhalle Bahnstraße 3b-d



- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Lage im zentralen Versorgungsbereich außerhalb der Altstadt
- Lage in einer Passage, von außen nicht einsehbar
- Umfeldnutzung Einzelhandel, Wohnen in den Obergeschossen
- Zweite Spielhalle in unmittelbarer Nähe
- Unzulässige Bezeichnung
- Auffällige / aggressive Außengestaltung,
- + wegen Lage in Passage nicht wahrnehmbar



Spielhalle Hochstraße 13



- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Zugänge von Passage und Hoher Straße
- Umfeldnutzung Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in Obergeschossen
- + Dezente Außengestaltung,
- auffällige Werbung
- Unzulässige Bezeichnung
- Andere Spielhalle in unmittelbarer Umgebung



Wettbüro Lüdenscheider Straße 2



- Lage im zentralen Versorgungsbereich am Beginn der Altstadt
- Lage im Umgriff der Denkmalsatzung
- Umfeldnutzung, Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in Obergeschossen
- + Keine anderen Vergnügungsstätten in der unmittelbaren Umgebung
- Aggressive Außengestaltung und Werbung

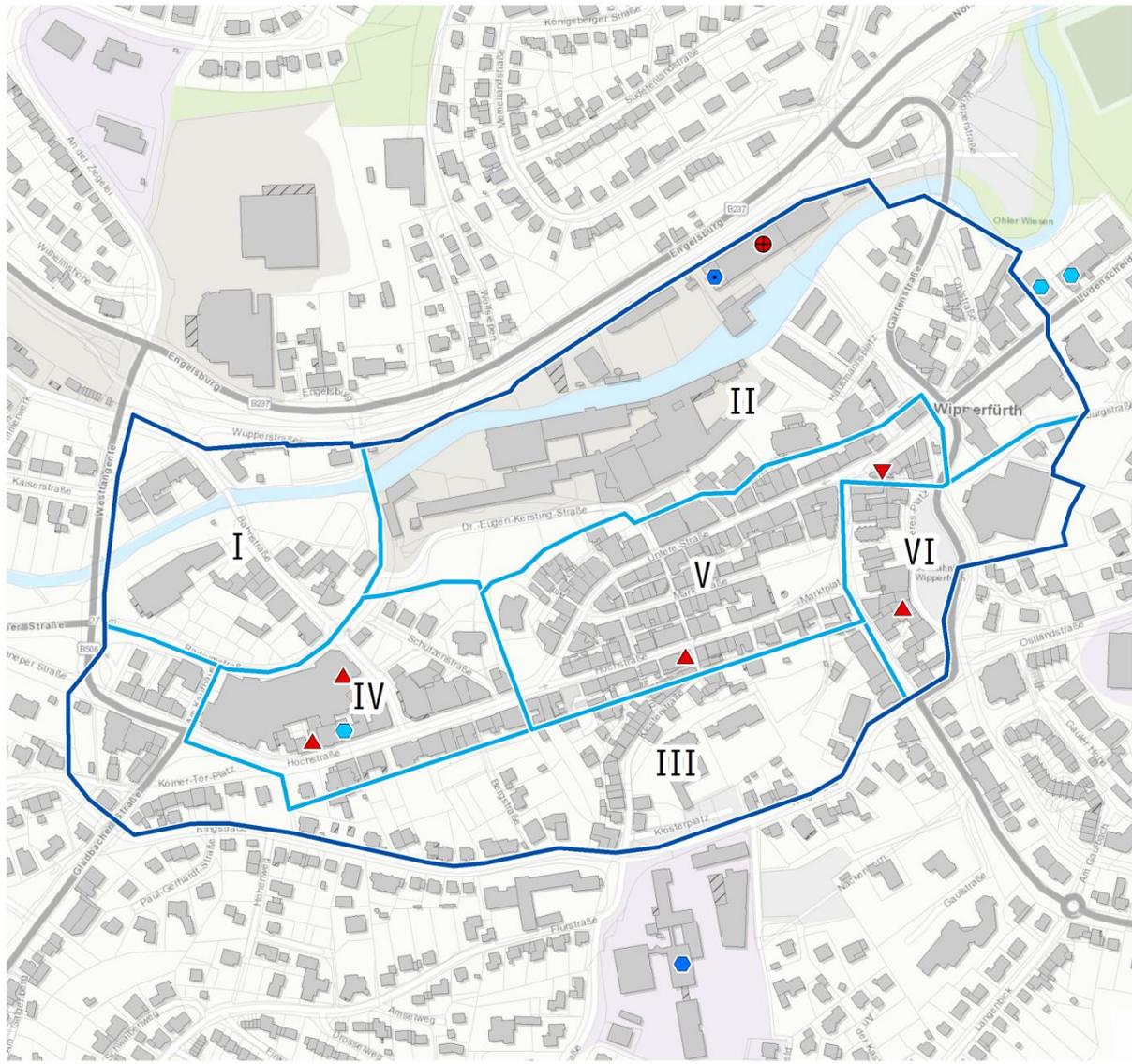
Diskotheek Lenneper Straße



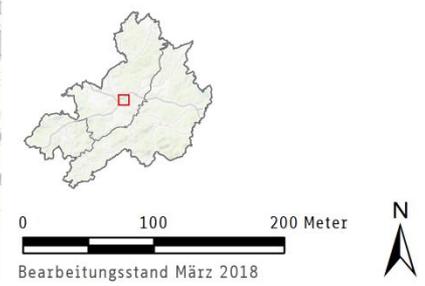
- Diskothek / Eventlokal
- Lage am Rande des Siedlungsbereiches
- Zuordnung zu einem einzelhandelsgeprägten Gewerbebereich
- + Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
- + Zurückhaltender Auftritt, keine auffällige Werbung



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



- Abgrenzungen**
- zentraler Versorgungsbereich
 - Teilquartiere
- Vergnügungsstätten**
- ▲ Spielhalle
 - ▼ Wettbüro
 - Diskothek
 - Veranstaltungszentrum
 - unklar
- Sensible Einrichtungen**
- weiterführende Schule
 - Jugendzentrum
 - Betreutes Wohnen (U18)
 - Jugendherberge



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Quartier	Bezeichnung	Nutzung	Charakteristik	Affinität für Vergnügungsstätten
I	Innenstadtrand West	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen Gewerbe Grünflächen	Gering bebauter westlicher Randbereich der Innenstadt; eher geringe bauliche Nutzung; Grünzug der Wupper Discounter und Dienstleistungen	gering
II	Industriebereich Radium	Industrie/Gewerbe; Kultur	Großindustrielle Struktur in unmittelbarer Altstadtnähe; stabile gewerbliche Nutzung, keine zentrenrelevanten Nutzungen, kein Wohnen	Gering
III	Südlicher Wohnbereich	Überwiegend Wohnen	Historische Bausubstanz (Altstadtbereich); kleinteilige bauliche Struktur; weitgehend homogene Nutzung	Gering
IV	Innenstadterweiterung Hochstraße West	Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie / Wohnen	Ergänzungs-/Erweiterungsbereich zur Altstadt; Größerer Maßstab der baulichen Struktur; Platz für größere bauliche Einheiten; Standort für großflächige Handelsnutzungen	Hoch
V	Altstadt	Einzelhandel / Gastronomie / Wohnen	Historisches Zentrum; kleinteilige bauliche Struktur; Denkmalbereich, hohe städtebauliche Qualität, kleinteilige Ladenstruktur, relativ viele Leerstände (zunehmend?)	hoch
VI	Innenstadtrand / Busbahnhof	Starke Nutzungsmischung; Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung, Wohnen Öffentliche Nutzung (Busbahnhof)	Funktionale Ergänzung zur Altstadt; Standort größerer Einzelhandelsnutzungen; wichtiger Eingangsbereich zur Kernstadt (Busbahnhof) Konzentration von Publikumsverkehr	hoch



Gewerbegebiet Klingsiepen

Klingsiepen Süd hochwertigster Standort in Wipperfürth

Gute städtebauliche Struktur, guter Ausbauzustand der Infrastruktur

Einzelne geringerewertige Nutzungen

Abseitige Lage, dadurch weniger interessant für Vergnügungsstätten

Gefahr evtl. durch Nachnutzungen bei Betriebsaufgaben



- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | Einzelhandel |
| ● unklar | Dienstleistungen |
| Sensible Einrichtungen | Dienstleistung |
| ● weiterführende Schule | Büro |
| ● Jugendzentrum | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | Gastronomie |
| ● Jugendherberge | Freizeit - Sport |
| Gewerbliche Nutzungen | Freizeit - kommerziell |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | Freizeit - Rotlicht |
| ■ produzierendes Gewerbe | Ohne Nutzung |
| ■ Recycling | Leerstand |
| ■ Baugewerbe | im Bau |
| Handwerk | untergenutzt |
| ■ Handwerk | Brache |
| Logistik & Großhandel | Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Logistik/ Verkehr | Nutzungskonflikt |
| ■ Großhandel | Wohnen |
| | Sonstiges |
| | Hühnerhaltung |



0 100 200 300 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Gewerbegebiet Hämmern

Zweiter wichtiger
Gewerbestandort in
Wipperfürth

Attraktive Lage an
Hauptverbindung
zwischen Wipper-
fürth und Hücker-
wagen

Gemischte Nutzung,
keine Schwerpunkte

Begrenzte Attrakti-
vität durch Kfz-
Gewerbe an expo-
nierter Lage

Potenziell interessant
für Vergnügungs-
stätten



Vergnügungsstätten	Öffentliche/ soziale Einrichtungen
▲ Spielhalle	■ öffentliche/ soziale Nutzung
▼ Wettbüro	
● Diskothek	Kfz & Einzelhandel
● Veranstaltungszentrum	■ Kfz/ Tankstelle
● unklar	■ Einzelhandel
Sensible Einrichtungen	Dienstleistungen
● weiterführende Schule	■ Dienstleistung
● Jugendzentrum	■ Büro
● Betreutes Wohnen (U18)	Gastronomie, Hotellerie & Freizeit
● Jugendherberge	■ Gastronomie
Gewerbliche Nutzungen	■ Freizeit - Sport
Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe	■ Freizeit - kommerziell
■ produzierendes Gewerbe	■ Freizeit - Rotlicht
■ Recycling	Ohne Nutzung
■ Baugewerbe	■ Leestand
Handwerk	■ im Bau
■ Handwerk	■ untergenutzt
Logistik & Großhandel	■ Brache
■ Logistik/ Verkehr	■ Freifläche (ungenutzt)
■ Großhandel	Nutzungskonflikt
	■ Wohnen
	Sonstiges
	■ Hühnerhaltung



0 100 200 Meter
Bearbeitungsstand März 2018



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Gewerbegebiet Alter Bahnhof

Zentrale Lage am
Innenstadtrand und
Ortseinfahrt

Hohe Anteil
Einzelhandel und
Freizeitgewerbe

Begrenzte städtebau-
liche Qualität, z.T.
nachgenutzter Alt-
standort

Für Vergnügungs-
stätten interessanter
Standort



Vergnügungsstätten	Öffentliche/ soziale Einrichtungen
▲ Spielhalle	öffentliche/ soziale Nutzung
▼ Wettbüro	Kfz & Einzelhandel
● Diskothek	Kfz/ Tankstelle
● Veranstaltun- gszentrum	Einzelhandel
● unklar	
Sensible Einrichtungen	Dienstleistungen
● weiterführende Schule	Dienstleistung
● Jugendzentrum	Büro
● Betreutes Wohnen (U18)	Gastronomie, Hotellerie & Freizeit
● Jugendherberge	Gastronomie
Gewerbliche Nutzungen	Freizeit - Sport
Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe	Freizeit - kommerziell
■ produzierendes Gewerbe	Freizeit - Rotlicht
■ Recycling	
■ Baugewerbe	Ohne Nutzung
Handwerk	■ Leestand
■ Handwerk	■ im Bau
Logistik & Großhandel	■ untergenutzt
■ Logistik/ Verkehr	■ Brache
■ Großhandel	■ Freifläche (ungenutzt)
	Nutzungskonflikt
	■ Wohnen
	Sonstiges
	■ Hühnerhaltung



0 50 100 150 Meter
Bearbeitungsstand März 2018



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

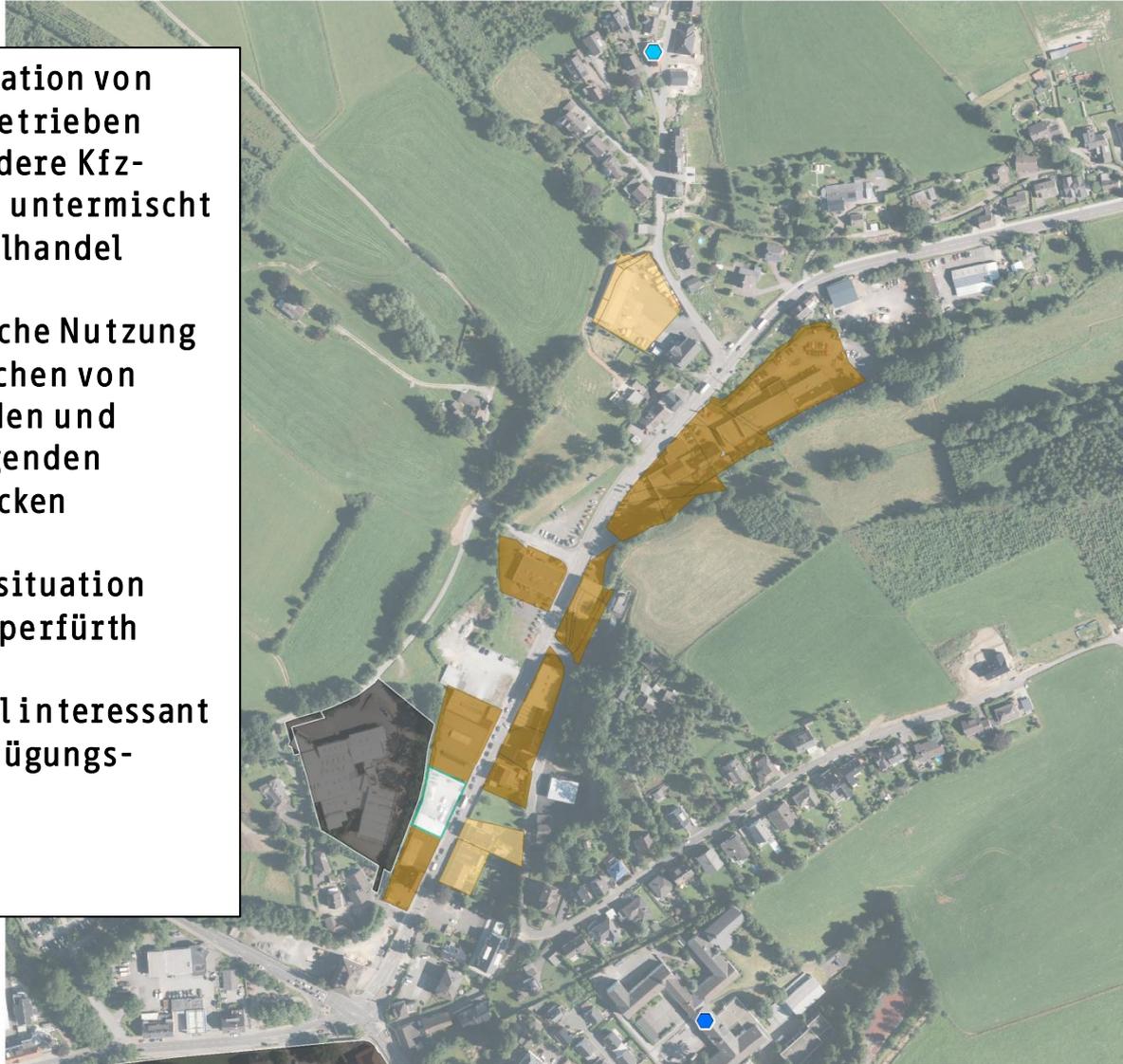
Gewerbegebiet Talstraße

Agglomeration von kleinen Betrieben insbesondere Kfz-Gewerbe, untermischt mit Einzelhandel

Gewerbliche Nutzung unterbrochen von Leerständen und brachliegenden Grundstücken

Eingangssituation nach Wipperfürth

Potenziell interessant für Vergnügungsstätten



- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | ■ öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | ■ Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | ■ Einzelhandel |
| ● unklar | Dienstleistungen |
| Sensible Einrichtungen | ■ Dienstleistung |
| ● weiterführende Schule | ■ Büro |
| ● Jugendzentrum | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | ■ Gastronomie |
| ● Jugendherberge | ■ Freizeit - Sport |
| Gewerbliche Nutzungen | ■ Freizeit - kommerziell |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ■ Freizeit - Rotlicht |
| ■ produzierendes Gewerbe | Ohne Nutzung |
| ■ Recycling | ■ Leerstand |
| ■ Baugewerbe | ■ im Bau |
| Handwerk | ■ untergenutzt |
| ■ Handwerk | ■ Brache |
| Logistik & Großhandel | ■ Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Logistik/ Verkehr | Nutzungskonflikt |
| ■ Großhandel | ■ Wohnen |
| | Sonstiges |
| | ■ Hühnerhaltung |



Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Gewerbegebiet Niederklüppelberg

Kleinstandort in
Entwicklung

Bisher nur einzelne
Betriebe

Abseitige Lage an
einem kleinen Ortsteil

Erschließung nicht
direkt über Durch-
gangsstraßen

Städtebauliche
Qualität noch nicht zu
beurteilen

Potenzial für attrak-
tiven Standort für
Kleingewerbe

Für Vergnügungs-
stätten eher nicht
interessant



<u>Vergnügungstätten</u>		<u>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</u>					
▲ Spielhalle	▼ Wettbüro	● Diskothek	● Veranstaltungszentrum	● unklar			
● öffentliche/ soziale Nutzung	● Kfz & Einzelhandel	● Kfz/ Tankstelle	● Einzelhandel				
<u>Sensible Einrichtungen</u>		<u>Dienstleistungen</u>					
● weiterführende Schule	● Jugendzentrum	● Betreutes Wohnen (U18)	● Jugendherberge				
● Gastronomie, Hotellerie & Freizeit	● Gastronomie	● Freizeit - Sport	● Freizeit - kommerziell	● Freizeit - Rottlicht			
<u>Gewerbliche Nutzungen</u>		<u>Ohne Nutzung</u>					
■ produzierendes Gewerbe	■ Recycling	■ Baugewerbe	■ Handwerk				
■ Logistik & Großhandel	■ Logistik/ Verkehr	■ Großhandel	■ Leestand	■ im Bau	■ untergenutzt	■ Brache	■ Freifläche (ungenutzt)
■ Nutzungskonflikt	■ Wohnen	■ Sonstiges	■ Hühnerhaltung				



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Gewerbegebiet Talstraße

Dominiert durch großen Industriebetrieb

Im hinteren Teil (xy) kleingewerbliche Nutzung; Standort voll belegt

Nutzung überwiegend Kfz-Gewerbe und Handwerk

Durchschnittliche städtebauliche Qualität

Für Vergnügungsstätten aufgrund der abseitigen Lage eher weniger interessant



- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | ■ öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | ■ Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | ■ Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | ■ Einzelhandel |
| ● unklar | Dienstleistungen |
| Sensible Einrichtungen | ■ Dienstleistung |
| ● weiterführende Schule | ■ Büro |
| ● Jugendzentrum | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | ■ Gastronomie |
| ● Jugendherberge | ■ Freizeit - Sport |
| Gewerbliche Nutzungen | ■ Freizeit - kommerziell |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ■ Freizeit - Rotlicht |
| ■ produzierendes Gewerbe | Ohne Nutzung |
| ■ Recycling | ■ Leestand |
| ■ Baugewerbe | ■ im Bau |
| Handwerk | ■ untergenutzt |
| ■ Handwerk | ■ Brache |
| Logistik & Großhandel | ■ Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Logistik/ Verkehr | Nutzungskonflikt |
| ■ Großhandel | ■ Wohnen |
| | Sonstiges |
| | ■ Hühnerhaltung |



0 100 200 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Gewerbegebiet Kupferberg

Kleinere gewerbliche Agglomeration

Teilweise aus Nachnutzung entstanden

Überwiegend gewerblich-industriell; teilweise starke Mischung in Bestandsgebäuden

Städtebaulich durchschnittliche Qualität

Stadtstrukturell Randlage

Für Vergnügungsstätten eher nicht interessant



Vergnügungsstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- Veranstaltungszentrum
- unklar

Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

Gewerbliche Nutzungen

- Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe

- produzierendes Gewerbe
- Recycling
- Baugewerbe

- Handwerk
- Handwerk

- Logistik & Großhandel

- Logistik/ Verkehr
- Großhandel

Öffentliche/ soziale Einrichtungen

- öffentliche/ soziale Nutzung

- Kfz & Einzelhandel
- Kfz/ Tankstelle
- Einzelhandel

Dienstleistungen

- Dienstleistung
- Büro

Gastronomie, Hotellerie & Freizeit

- Gastronomie
- Freizeit - Sport
- Freizeit - kommerziell
- Freizeit - Rotlicht

Ohne Nutzung

- Leestand
- im Bau
- untergenutzt
- Brache
- Freifläche (ungenutzt)

Nutzungskonflikt

- Wohnen

Sonstiges

- Hühnerhaltung



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Gewerbegebiet Biesenbach

Kleinstandort (zwei Betriebe)

Deutlicher industrieller Charakter

Nutzung stabil; Erweiterungsaktivitäten (?)

**Derzeit kein Handlungsbedarf; bei Stilllegung/ Abwanderung und Umnutzungsgefahr
Planerische Absicherung**



- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | ■ öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | ■ Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | ■ Einzelhandel |
| ● unklar | Dienstleistungen |
| Sensible Einrichtungen | ■ Dienstleistung |
| ● weiterführende Schule | ■ Büro |
| ● Jugendzentrum | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | ■ Gastronomie |
| ● Jugendherberge | ■ Freizeit - Sport |
| Gewerbliche Nutzungen | ■ Freizeit - kommerziell |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ■ Freizeit - Rotlicht |
| ■ produzierendes Gewerbe | Ohne Nutzung |
| ■ Recycling | ■ Leerstand |
| ■ Baugewerbe | ■ im Bau |
| Handwerk | ■ untergenutzt |
| ■ Handwerk | ■ Brache |
| Logistik & Großhandel | ■ Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Logistik/ Verkehr | Nutzungskonflikt |
| ■ Großhandel | ■ Wohnen |
| | Sonstiges |
| | ■ Hühnerhaltung |



0 100 200 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Gewerbegebiet Egerpohl

Einzelstandort

**Nutzung derzeit
offenbar stabil**

**Derzeit kein
Handlungsbedarf;
bei Stilllegung/
Abwanderung und
Umnutzungsgefahr
Planerische
Absicherung**



Vergnügungstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- ⊕ Veranstaltungszentrum
- ⊖ unklar

Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

Gewerbliche Nutzungen

Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe

- produzierendes Gewerbe
- Recycling
- Baugewerbe

Handwerk

- Handwerk

Logistik & Großhandel

- Logistik/ Verkehr
- Großhandel

Öffentliche/ soziale Einrichtungen

- öffentliche/ soziale Nutzung

Kfz & Einzelhandel

- Kfz/ Tankstelle
- Einzelhandel

Dienstleistungen

- Dienstleistung
- Büro

Gastronomie, Hotellerie & Freizeit

- Gastronomie
- Freizeit - Sport
- Freizeit - kommerziell
- Freizeit - Rotlicht

Ohne Nutzung

- Leestand
- im Bau
- untergenutzt
- Brache
- Freifläche (ungenutzt)

Nutzungskonflikt

- Wohnen

Sonstiges

- Hühnerhaltung



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Gewerbegebiet Lenneper Straße

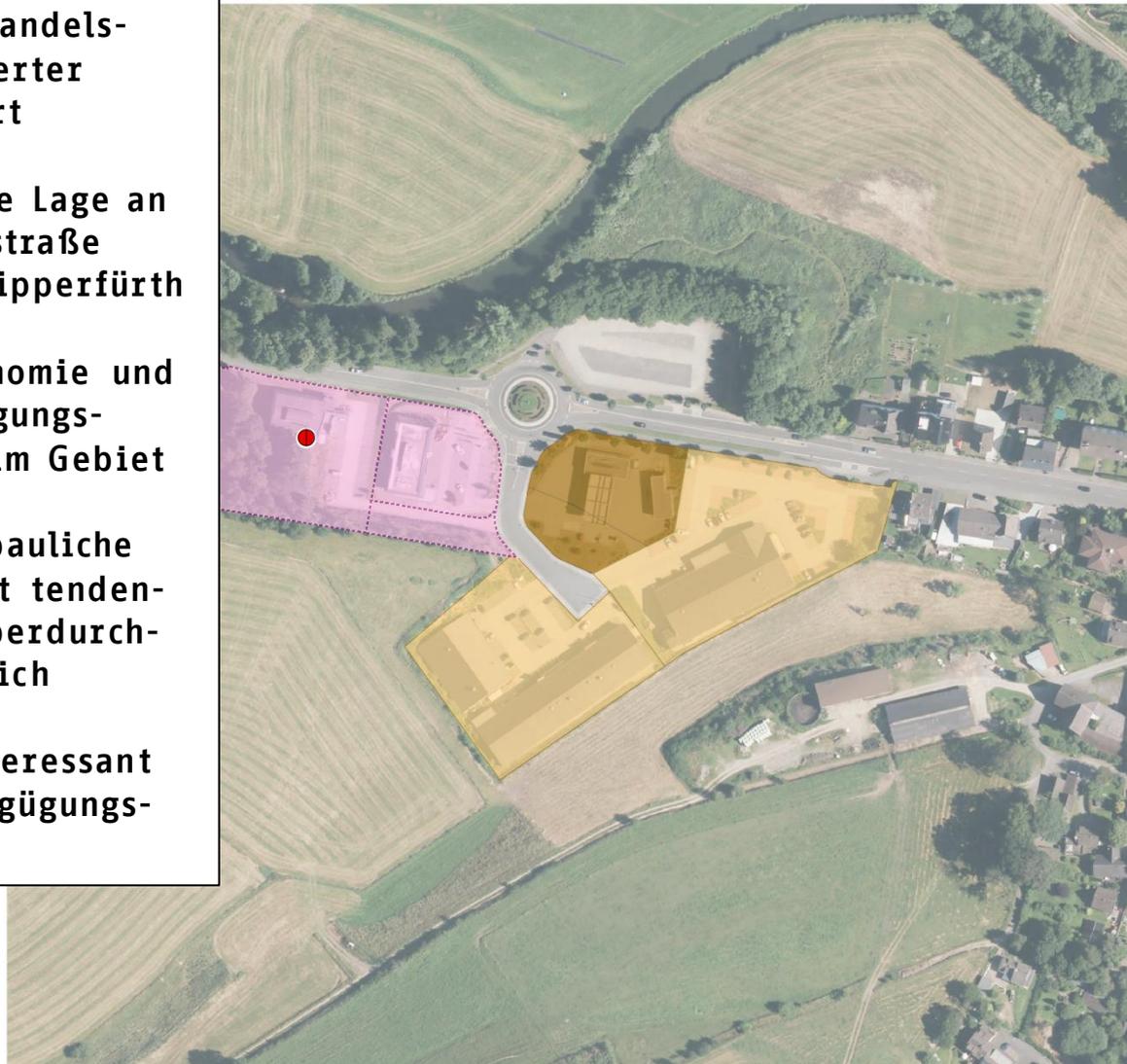
Einzelhandels-
dominierter
Standort

Zentrale Lage an
Einfallstraße
nach Wipperfürth

Gastronomie und
Vergnügungs-
stätte im Gebiet

Städtebauliche
Qualität tenden-
ziell überdurch-
schnittlich

Hochinteressant
für Vergügungs-
stätten



- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | ■ öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | ■ Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | ■ Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | ■ Einzelhandel |
| ● unklar | |
| Sensible Einrichtungen | Dienstleistungen |
| ● weiterführende Schule | ■ Dienstleistung |
| ● Jugendzentrum | ■ Büro |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Jugendherberge | ■ Gastronomie |
| Gewerbliche Nutzungen | ■ Freizeit - Sport |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ■ Freizeit - kommerziell |
| ■ produzierendes Gewerbe | ■ Freizeit - Rotlicht |
| ■ Recycling | Ohne Nutzung |
| ■ Baugewerbe | ■ Leestand |
| Handwerk | ■ im Bau |
| ■ Handwerk | ■ untergenutzt |
| Logistik & Großhandel | ■ Brache |
| ■ Logistik/ Verkehr | ■ Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Großhandel | Nutzungskonflikt |
| | ■ Wohnen |
| | Sonstiges |
| | ■ Hühnerhaltung |



0 50 100 Meter
Bearbeitungsstand März 2018



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

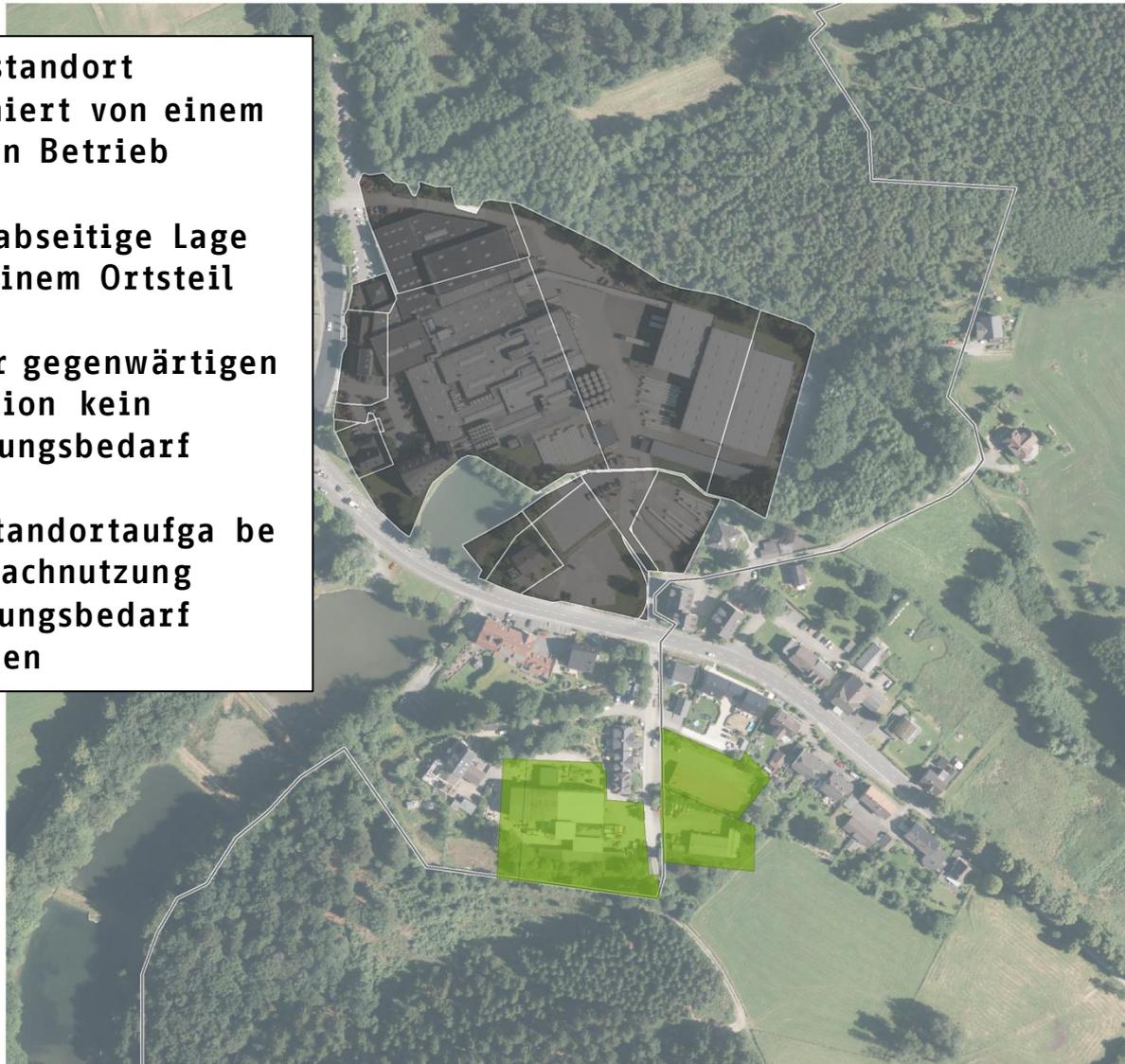
Gewerbegebiet Niedergaul

Kleinstandort
dominiert von einem
großen Betrieb

Eher abseitige Lage
in kleinem Ortsteil

In der gegenwärtigen
Situation kein
Handlungsbedarf

Bei Standortaufgabe
bei und Nachnutzung
Handlungsbedarf
gegeben



- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Vergnügungsstätten | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle | ■ öffentliche/ soziale Nutzung |
| ▼ Wettbüro | ■ Kfz & Einzelhandel |
| ● Diskothek | ■ Kfz/ Tankstelle |
| ● Veranstaltungszentrum | ■ Einzelhandel |
| ● unklar | |
| Sensible Einrichtungen | Dienstleistungen |
| ● weiterführende Schule | ■ Dienstleistung |
| ● Jugendzentrum | ■ Büro |
| ● Betreutes Wohnen (U18) | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Jugendherberge | ■ Gastronomie |
| | ■ Freizeit - Sport |
| Gewerbliche Nutzungen | ■ Freizeit - kommerziell |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ■ Freizeit - Rotlicht |
| ■ produzierendes Gewerbe | Ohne Nutzung |
| ■ Recycling | ■ Leestand |
| ■ Baugewerbe | ■ im Bau |
| Handwerk | ■ untergenutzt |
| ■ Handwerk | ■ Brache |
| Logistik & Großhandel | ■ Freifläche (ungenutzt) |
| ■ Logistik/ Verkehr | Nutzungskonflikt |
| ■ Großhandel | ■ Wohnen |
| | Sonstiges |
| | ■ Hühnerhaltung |



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



Einschätzung der Gewerbegebiete / Gewerbestandorte

Gebiet	Lage im Stadtgebiet	Nutzungsstruktur	Städtebauliche Qualität	Affinität für Vergnügungsstätten
Klingsiepen	Außenbereich; abgesetzt von Bundesstraße	Handwerklich-industriell	überdurchschnittlich	Mittel/gering
Hämmern	Außenbereich; direkt an Bundesstraße	gemischt	durchschnittlich	hoch
Alter Bahnhof	Randlage zur Innenstadt; an Umgehungsstraße	Einzelhandel / Industrie / Handwerk / Freizeit	durchschnittlich	Hoch
Untere Talstraße	Innenstadtrand; Einfahrt zur Stadt	Kfz-Gewerbe / Einzelhandel; Brachflächen	durchschnittlich	Hoch
xy	Außenbereich	Handwerk (in Entwicklung)	Potenziell höherwertig	Gering
Talstraße	Randlage zur Innenstadt	Industrie; Handwerk / Kfz-Gewerbe	durchschnittlich	Mittel/gering
Kupferberg	Außenbereich; Zuordnung zu Ortsteil	Industrie; Handwerk / Freizeit / Dienstleistungen	durchschnittlich	Mittel
Lenneper Straße	Randlage zur Kernstadt	Einzelhandel / Gastronomie	Durchschnittlich	hoch



Kriterien für die Einschätzung / Beurteilung als Eignungsgebiet für die Zulassung von Vergnügungsstätten - zentrale Versorgungsbereiche -

Verfügbarkeit: Vielzahl Leerstände, Nachnutzungsdruck,
Verdrängungseffekte (von Nutzungen mit geringerer Miete)

Nutzungsstruktur: Trading-Down-Effekte, Mindernutzungen,
Branchenstruktur, Funktionsmix, bestehende Vergnügungsstätten,
unterbrochener Besatz (Wohnnutzungen), fehlende Dichte,

Erscheinungsbild: städtebauliche Einheit, städtebauliche Qualitäten,
kompakte Strukturen, Aufenthaltsqualität, Frequenz,
Entwicklungschancen, Investitionsmöglichkeiten, Aufwertungsarbeiten



Kriterien für die Einschätzung / Beurteilung als Eignungsgebiet für die Zulassung von Vergnügungsstätten - Gewerbegebiete -

Verfügbarkeit gewerblicher Nutzflächen oder generelle Flächenknappheit

Nutzungsstruktur: Homogene gewerbliche Nutzung, ggf. Branchenschwerpunkte oder heterogene Nutzungsmischung mit gebietsfremden Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, Sport etc.)

Erscheinungsbild: hochwertige Bebauung, einheitliches städtebauliches Konzept, geordnete Grundstücksflächen, Gestaltung/Begrünung im öffentlichen Raum oder Zweckbauten mit geringer Qualität, ungeordnete Baustruktur, unterlassene Instandhaltung, wilde Lagerflächen

Funktion: spezielle Funktionsbestimmung (Technologiepark, Logistikstandort, Handwerkerpark o. dgl.) oder keine spezielle Funktion

