

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth



Bestands- und Funktionsanalyse Vergnügungsstätten



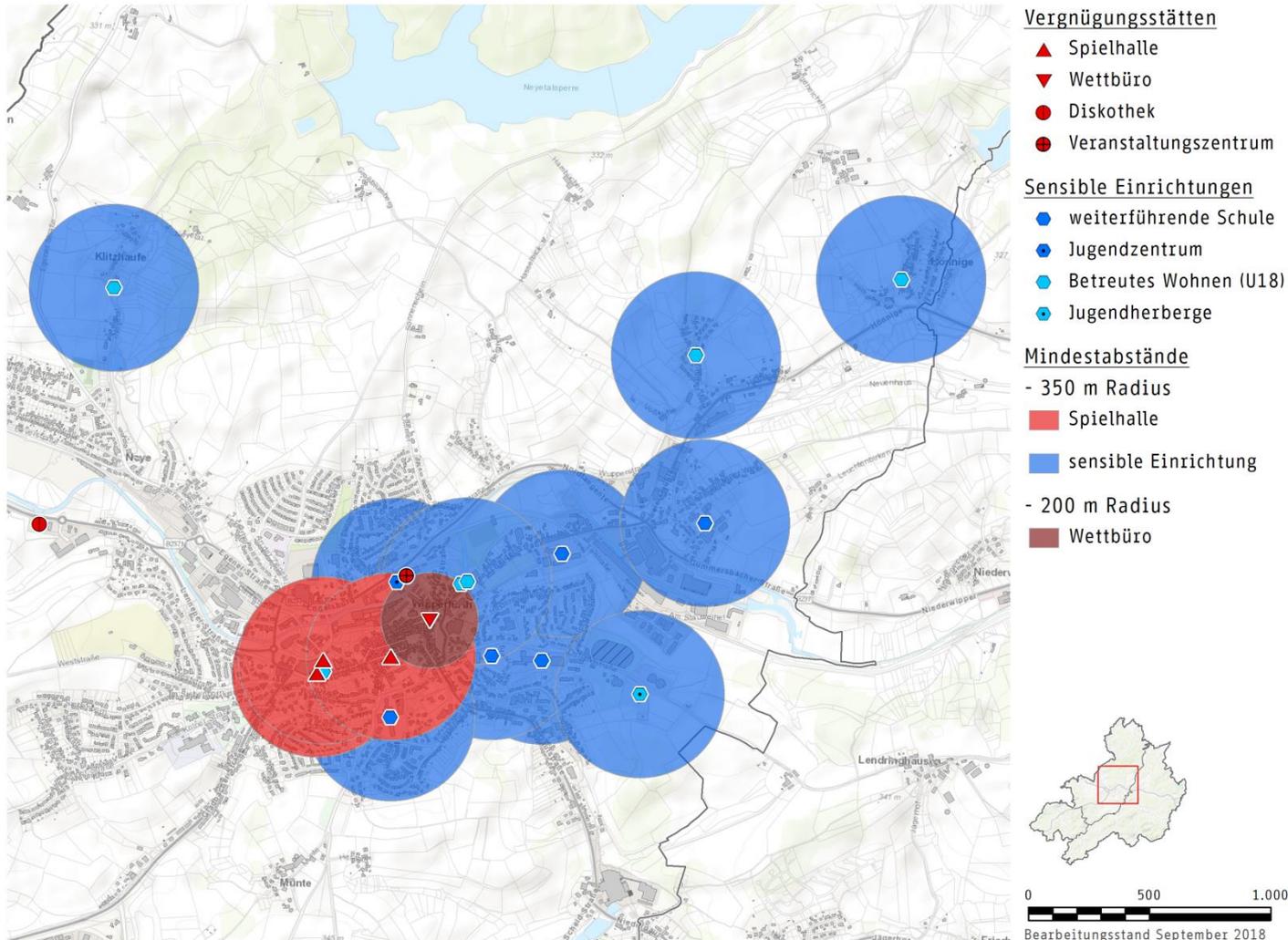
Vergnügungsstätten in Wipperfürth

- 3 Spielhallen
- 1 Wettbüro
- 1 Diskothek / Eventlokal

Alte Drahtzieherei ist keine Vergnügungsstätte, sondern eine kulturelle Einrichtung



Räumliche Verteilung Vergnügungsstätten - Kernstadt



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



Städtebaulich-funktionale Bewertung



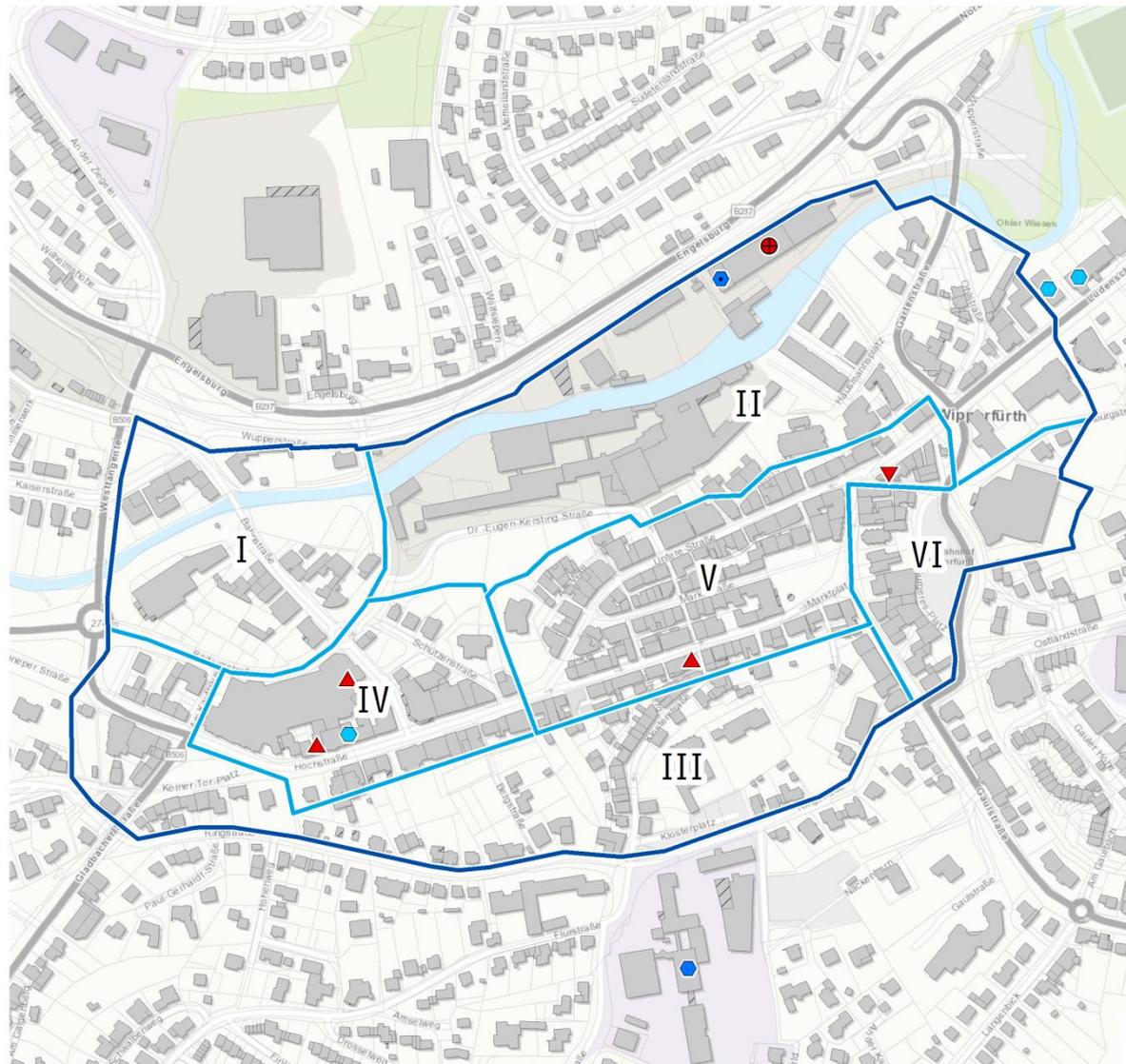
Kriterien für die Einschätzung / Beurteilung als Eignungsgebiet für die Zulassung von Vergnügungsstätten - Zentrale Versorgungsbereiche -

- Instabiler zentraler Versorgungsbereich
- Trading-down-Tendenzen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
- Städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte zur Entwicklung/ Aufwertung eines zentralen Versorgungsbereichs
- Störepfindliche Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld eines zentralen Versorgungsbereichs



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Abgrenzungen

▭ zentraler Versorgungsbereich

▭ Teilquartier

Vergnügungsstätten

▲ Spielhalle

▼ Wettbüro

● Diskothek

● Veranstaltungszentrum

Sensible Einrichtungen

● weiterführende Schule

● Jugendzentrum

● Betreutes Wohnen (U18)

● Jugendherberge

0 100 200 Meter

Bearbeitungsstand September 2018

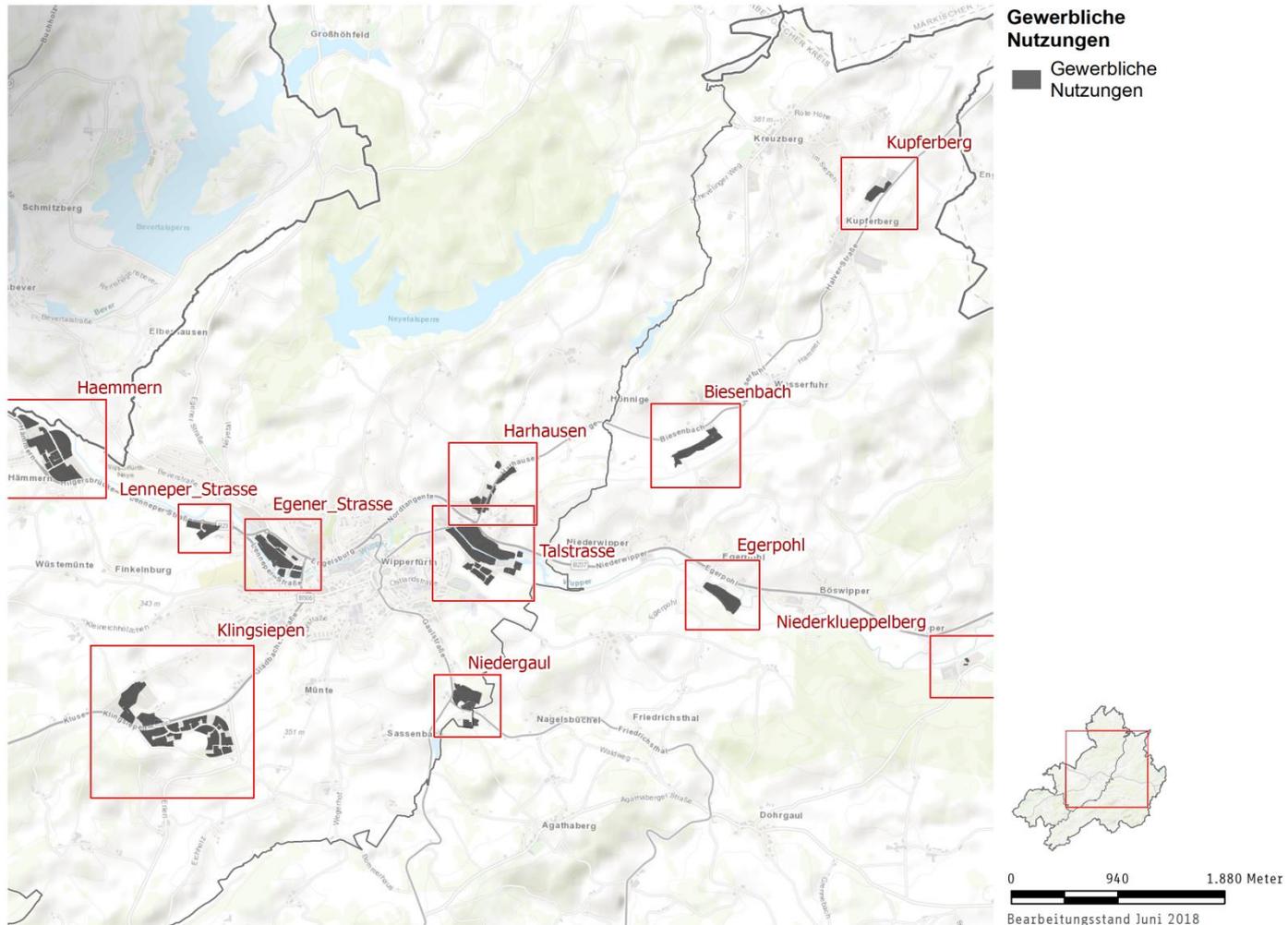


Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

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 Altstadt Nähe; 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



Übersicht der Gewerbegebiete in Wipperfürth



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



Konzeptionelle Überlegungen



Ausschluss/Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Quartier	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
I	Locker bebauter Innenstadtrandbereich mit hohem Anteil an Wohnungsbau und Grünflächen	Nein geringe bauliche Nutzung, hoher Anteil Wohnnutzungen; Grünzug der Wupper, eher gute städtebauliche Qualität
II	Westlicher Teil Industrielle Nutzung mit deutlicher Industriekulisse Östlicher Teil gemischte Nutzung mit heterogener Baustruktur	Teilweise (Westlicher Teilbereich) Diskotheken, Tanzcafes, Bars/Nachtclubs, Billardcafes etc. Störungsempfindlichkeit des Bereiches, Affinität zu vorhandenen Nutzungen
III	Fast ausschließlich Wohnnutzung mit südlich angrenzendem Klosterbereich	Nein Überwiegend Wohnnutzung, Störung der Bevölkerung
IV	Innenstadterweiterungsgebiet mit hohem Anteil von Handels- und Dienstleistungsnutzungen; derzeit in Aufwertung	Teilweise Spielhallen, Wettbüros, Billardcafes etc.; ggf. nur in Ober-/Untergeschossen Begrenzte Möglichkeiten aufgrund Mindestständen, weniger empfindlicher Bereich der Innenstadt, keine lärmintensiven Nutzungen wg. Störung der Wohnbevölkerung.
V	Altstadt; kleinteilig strukturierter Bereich, Denkmalschutz, Zentrale Versorgungseinrichtungen mit hohem Anteil Handel, Gastronomie, Dienstleistungen	Nein Historisches Zentrum; kleinteilige bauliche Struktur; Denkmalbereich, hohe städtebauliche Qualität, kleinteilige Ladenstruktur, Funktionsstärkung und städtebauliche Aufwertung beabsichtigt
VI	Busbahnhof als wichtige Funktion, Handels- und Dienstleistungsnutzungen um den Busbahnhof, aufwertungsbedürftig	Eher nein Funktionale Ergänzung zur Altstadt; wichtiger Eingangsbereich zur Kernstadt (Busbahnhof) Konzentration von Publikumsverkehr. Städtebauliche Aufwertung und Funktionsstärkung beabsichtigt

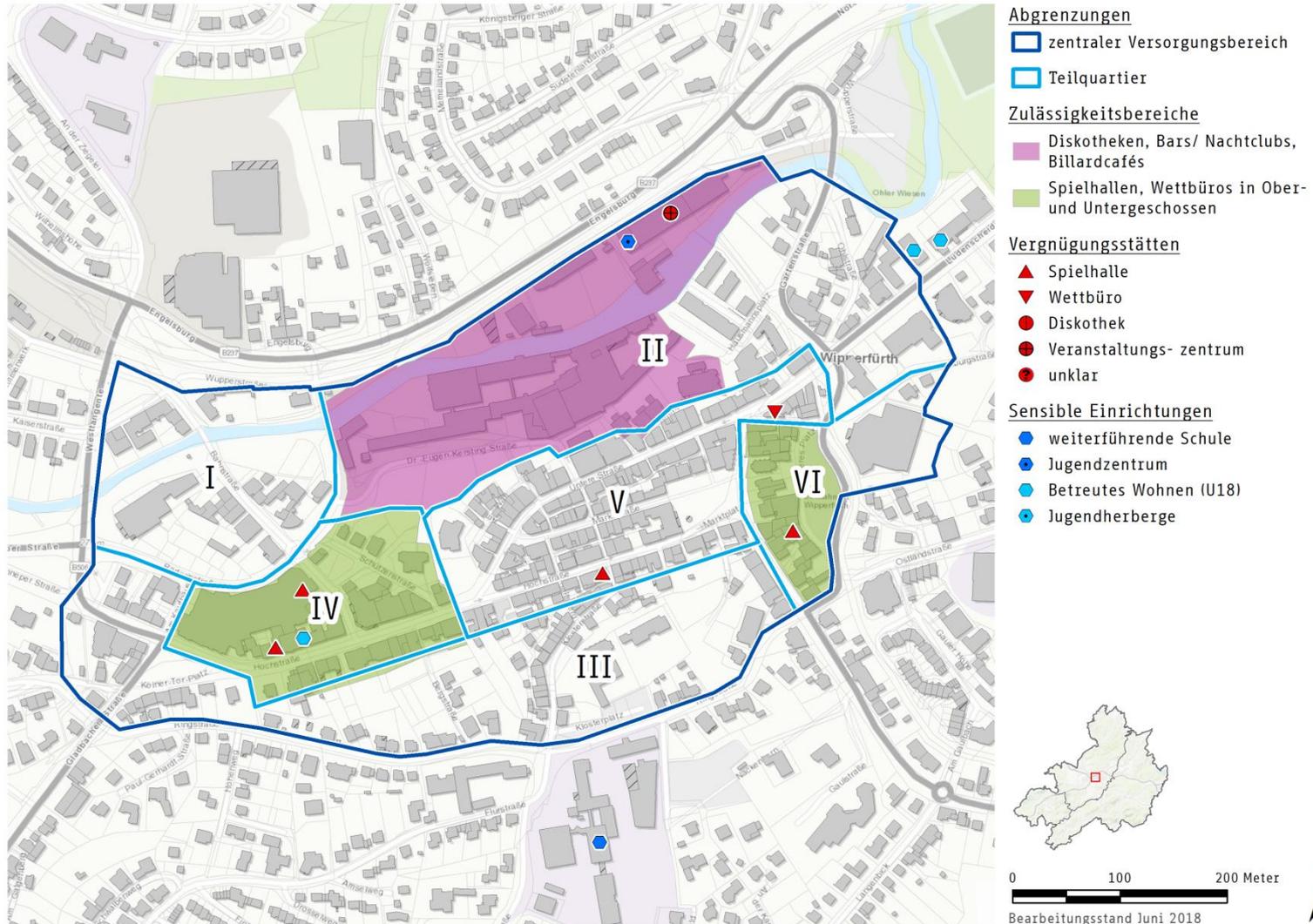


Differenzierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Unterarten

Teilgebiet	Eignung VSK						
	Spielhallen	Wettbüros	Diskotheken/ Tanzcafes.	Bars / Nachtclubs	Swingerclubs	Billardcafes etc.	Lasertags
Quartier I	-	-	-	-	-	-	-
Quartier II	-	-	X	X	-	X	-
Quartier III	-	-	-	-	-	-	-
Quartier IV	X	X	-	-	-	X	-
Quartier V	-	-	-	?	-	-	-
Quartier VI	-	-	-	?	-	X	-



Zulässigkeitsbereiche Innenstadt Wipperfürth



Ausschluss/Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Quartier	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Hämmern	“Normalgewerbegebiet“ heterogene Betriebsmischung, keine Defizite, aber Gestaltungsmängel (Kft-Handel)	Nein Deutlicher gewerblicher Charakter, Struktur sichern, exponierte Lage an der wichtigsten Eingangssituation
Klingsiepen	Hochwertigstes Gewerbegebiet in Wipperfürth mit Schwerpunkt auf kleinteiliger Nutzung; Entwicklungspotenzial auf hohem Niveau	Nein Hochwertigstes Gebiet in Wipperfürth; Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Niveaus, Schwerpunkt für kleinteilige gewerbliche Nutzungen
Egener Straße	sehr heterogene Betriebsstruktur eher ungeordnete städtebauliche Situation, geringe Qualität	Ja Städtebaulich und strukturell eher ungeordnete Nutzungen, keine Qualitäten, keine Beeinträchtigung des Bereiches durch VS, günstige Lage zur Innenstadt
Talstraße	Überwiegend großindustrielle Struktur, Teilbereich Konzentration von Kleingewerbe, östliche Teilbereich eher undefiniert	Nein (evtl.in Teilbereichen?) Einerseits großindustrielle Nutzung (Entwicklungsspielraum sichern) ,andererseits sehr kleinteilig und voll belegt, Schwerpunkt für Kleinbetriebe, evtl. im östlichen Teil möglich
Leiersmühle	Starke Mischung von Gewerbe, Brachflächen/leerständen, Wohnen Schwerpunkt Kfz, Eingangsbereich nach Wipperfürth	Eher nicht Bestehende Struktur eher ungeordnet, würde durch VS nicht beeinträchtigt, andererseits wichtiger Einfahrtsbereich nach Wipperfürth (Entwicklungspotenzial? Beeinträchtigung Wohnen?)
Lenneper Straße	Deutlicher Schwerpunkt auf größere Einzelhandelsnutzungen, eher abseitige Lage	Teilweise Eignung für Diskotheken und vergleichbare Nutzungen wg. Abwesenheit störepfindlicher Nutzer; nicht geeignet für Spielhallen, Wettbüros etc. wg. Schwerpunktnutzung Einzelhandel



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Ausschluss/Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Quartier	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
Kupferberg	Randlage im Stadtgebiet, teilweise wiedergenutzte Industriebrache, Entwicklungsabsichten unklar	Teilweise Eignung für störintensive Nutzungen (Diskotheken etc. Billardcafes, Lasertags) Nicht geeignet für Spielhallen, Wettbüros etc. wg. abseitiger Lage
Niederklüppelberg	In Entwicklung/Besiedlung, Standort vorrangig für Kleingewerbe, potenzial für hochwertigen Standort, eher abseitige Lage	Nein Abseitige Lage, Schwerpunkt für kleingewerbliche Nutzung (Funktionsbestimmung)
Biesenbach	Nutzung nur durch zwei Betriebe, großindustrielle Struktur	nein deutlich großindustrielle Prägung, Einzel-/Kleinstandort bei evtl. Nutzungsaufgabe gewerbliche Nachnutzung sichern
Egerpohl	Brachliegend/teilweise in Nutzung, neuer Eigentümer, Nutzungsabsichten unklar, Randlage/Außenbereich, Potenzial für gewerbehofähnliche Nutzung, aber auch für Freizeitgewerbe	Eventuell möglich Unklare Nutzungsperspektiven mit zwei Varianten: Einerseits Konzentration auf gewerbliche Nutzung, Ausschluss anderer Nutzungen Andererseits auch Konzentration freizeitorientierter Nutzungen möglich, dann vor allem lärmintensive VS
Niedergaul	Einzelstandort eines großen Betriebes, keine weitere gewerbliche Entwicklung	Nein deutlich großindustrielle Prägung, Einzel-/Kleinstandort bei evtl. Nutzungsaufgabe gewerbliche Nachnutzung sichern

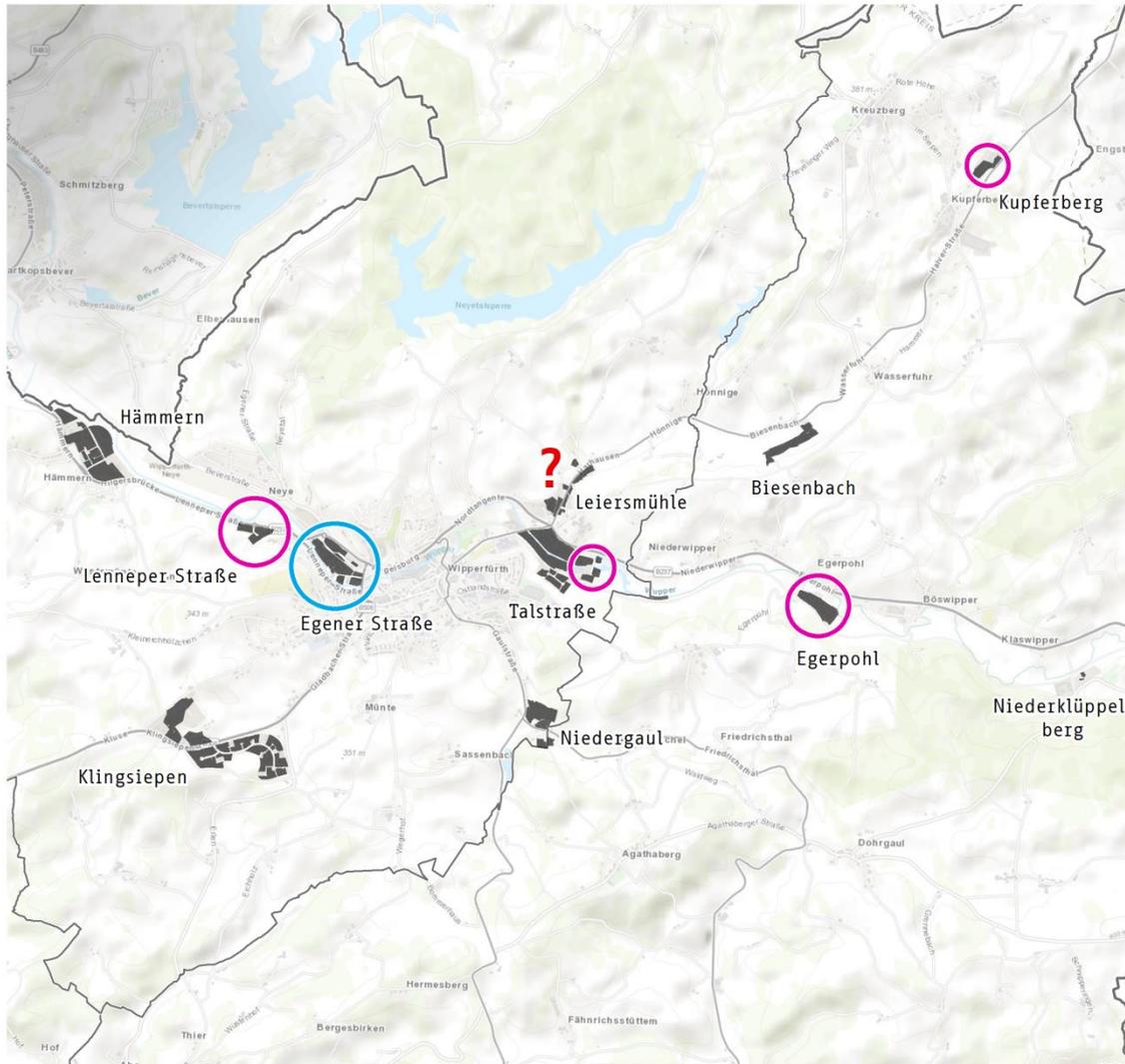


Zulässigkeitsbereiche Gewerbegebiete

Teilgebiet	Eignung VSK						
	Spielhallen	Wettbüros	Diskotheiken etc.	Bars / Nachtclubs	Swingerclubs	Billardcafes etc.	Lasertags
Hämmern	-	-	-	-	-	-	-
Klingsiepen	-	-	-	-	-	-	-
Alter Bahnhof	X	X	X	X	?	X	X
Talstraße	?	?	X	-	X	-	X
Kupferberg	-	-	X	-	X	-	X
Niederklüppel..	-	-	-	-	-	-	-
Biesenbach	-	-	-	-	-	-	-
Egerpohl	-	-	X	-	X	-	X
Niedergaul	-	-	-	-	-	-	-
Leiersmühle	?	?	-	-	-	X	-
Lenneper Str.	-	-	X	X	-	-	-

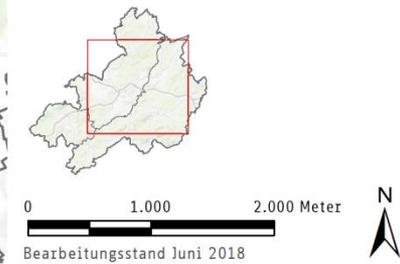


Zulässigkeitsbereiche Gewerbegebiete

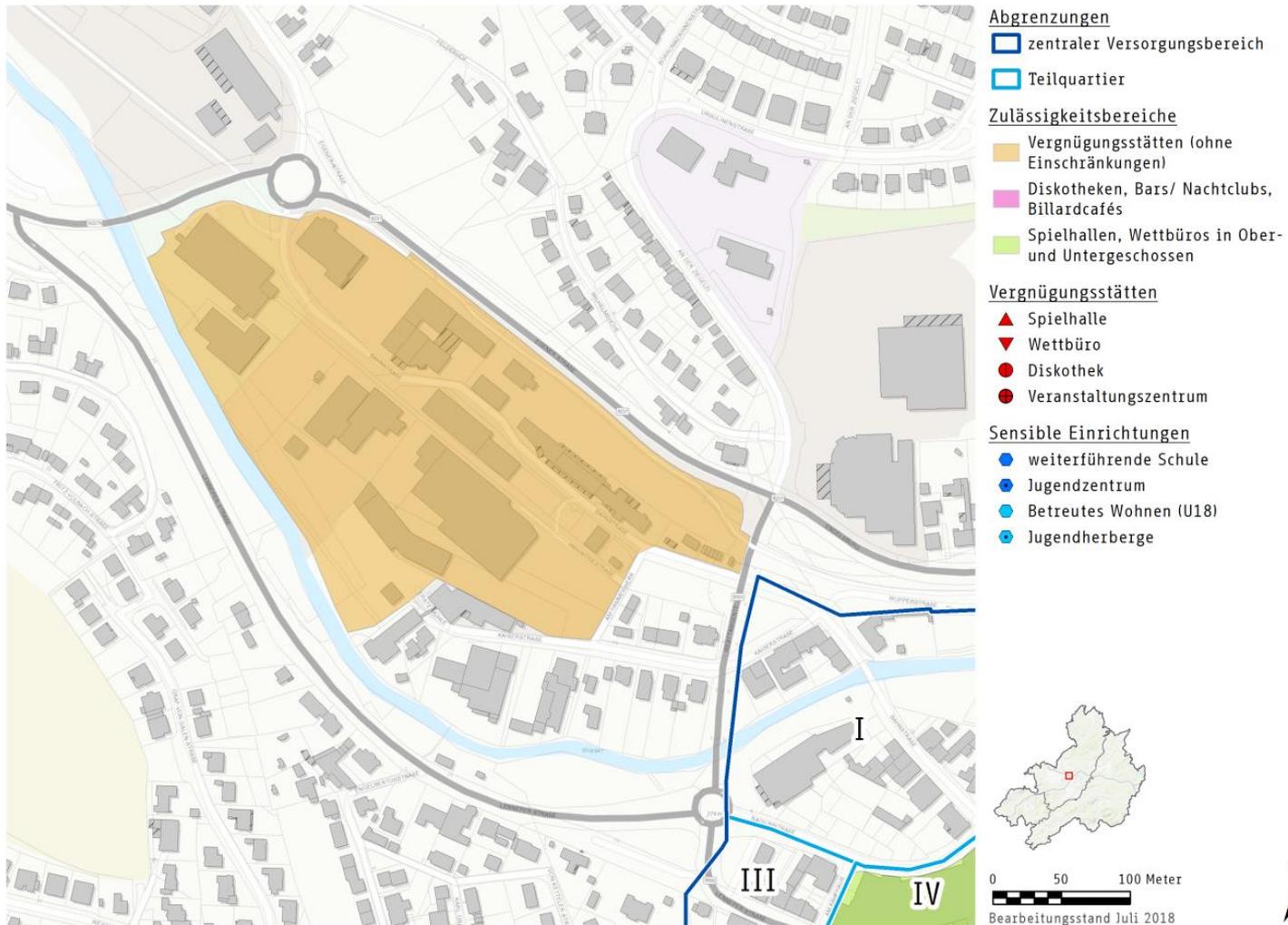


- Zulässigkeitsbereiche
-  uneingeschränkte Zulässigkeit
 -  Diskotheken/ Tanzlokale, Billiardcafés, Lasertag

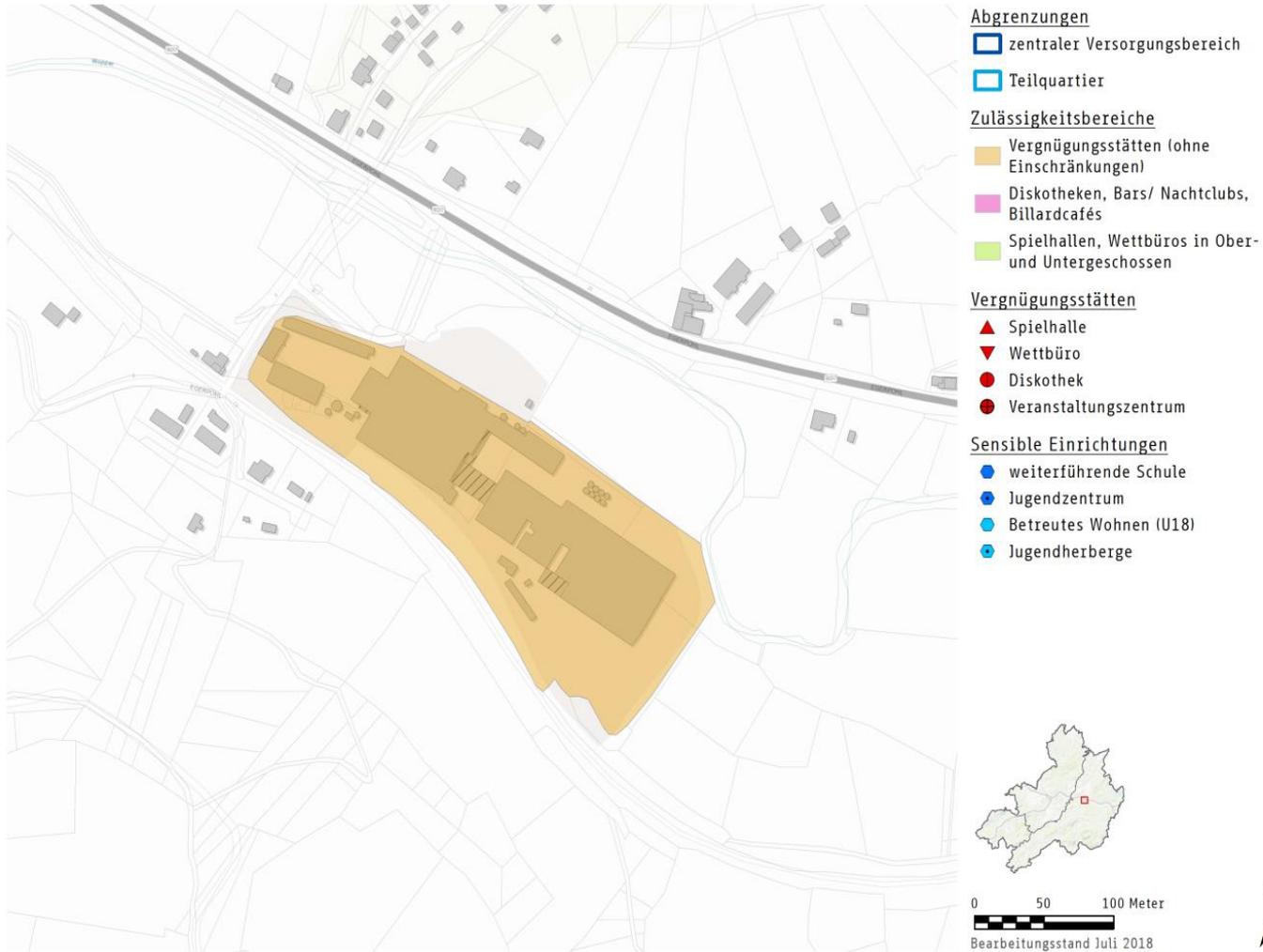
- Nutzungen
-  gewerbliche Nutzungen



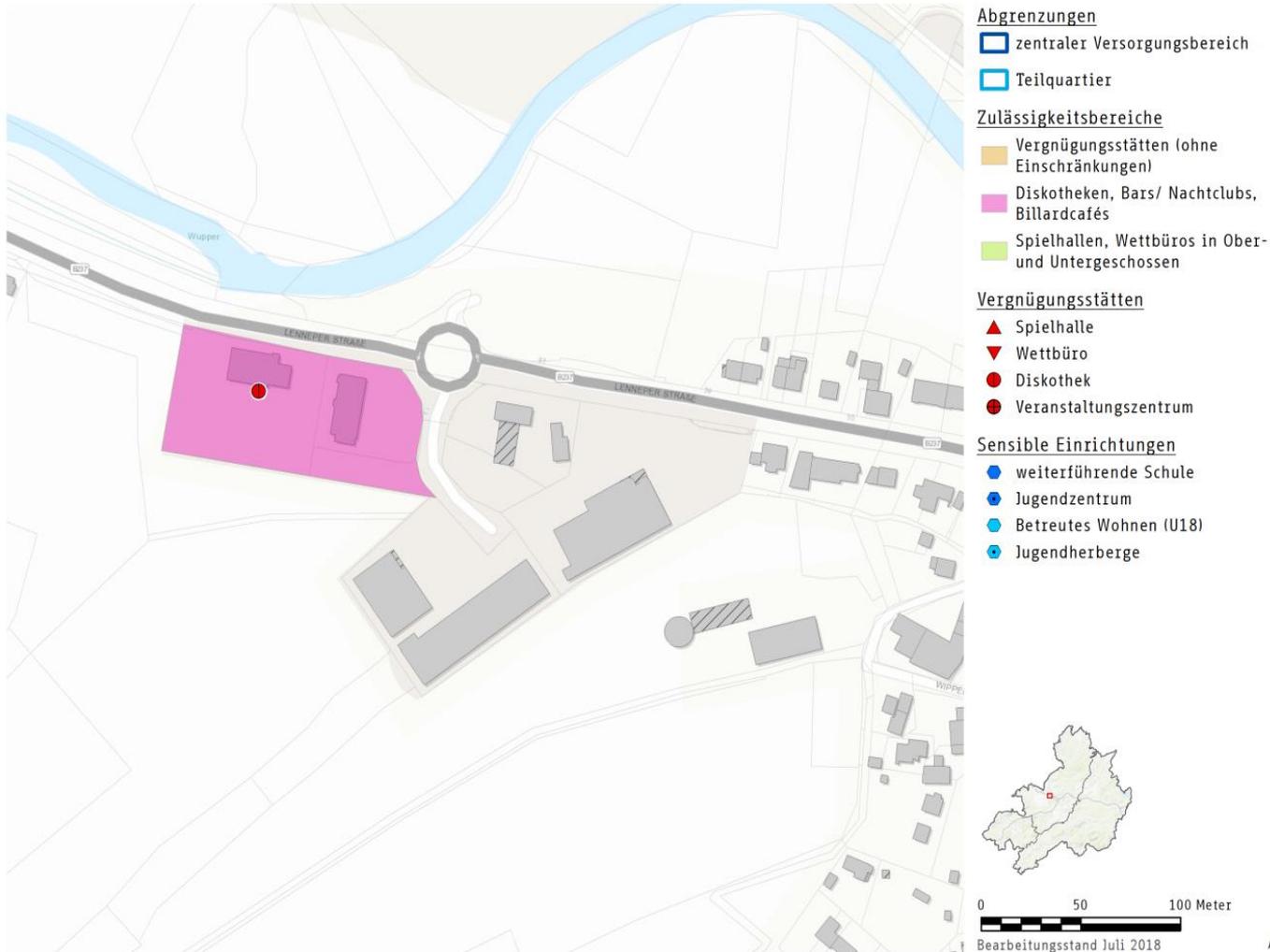
Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Alter Bahnhof



Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Egerpohl



Zulässigkeitsbereich Gewerbegebiet Lenneper Straße



Zusammenstellung der Zulässigkeitsbereiche

Innenstadt /zentraler Versorgungsbereich

- Quartier II (Radium)
- Quartier IV (Westliche Hochstraße)
- Ggf. Quartier VI (Busbahnhof)

Gewerbegebiete

- Alter Bahnhof
- Egerpohl (evtl.)
- Lenneper Straße

Alter Bahnhof und evtl. Egerpohl allgemeine Zulässigkeit, in den übrigen Bereichen selektive Zulässigkeit bestimmter Unterarten



Umsetzung

Planungsrecht

- Untersetzung der Zulässigkeitsbereiche durch Bebauungspläne (ggf. einfacher Bebauungsplan nach § 1 (2) BauGB)
- Anpassung bestehender Bebauungspläne

Konzeptionelle Untersetzung

- Untersetzung städtebaulicher Entwicklungsziele für bestimmte Bereiche durch konzeptionelle Papiere
- Einzelhandelskonzept als verbundenes Konzept
- konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung gewerblicher Standorte

Flankierende Maßnahmen

- Anpassung Vergnügungssteuer; Wettbürosteuer

Fortschreibung

- laufende Anpassung der Mindestabstandsregelungen bei Veränderungen im Bestand





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 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

