



# Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Marl

## Endbericht



**Bearbeitung:**

Dr. Rainer Kahnert  
Marthe Bernhard, M.Sc. Raumplanung

Dortmund, 26. Juli 2021

---

**Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH****Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau  
HRB: 723138

**Urheberrecht:**

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

**Datenschutzerklärung:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

**Gendergerechte Sprache:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde/ Institution aktuell verwendete Schreibweise.

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"</b>	<b>3</b>
2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten	6
2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten	10
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
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	18
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW (AG GlüStV NRW)	20
<b>2.2 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</b>	<b>24</b>
<b>3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>28</b>
<b>3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT</b>	<b>28</b>
<b>3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE DER BESTEHENDEN VERGNÜGUNGS-STÄTTEN UND IHRES UMFELDES</b>	<b>32</b>
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen	32
3.2.2 Funktions- und Standortanalyse in den zentralen Bereichen von Marl	37
3.2.2.1 Hauptzentrum Stadtkern Marl	37
3.2.2.2 Funktions- und Standortanalyse Stadtteilzentrum Hüls	42
3.2.2.3 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentren Drewer	52
3.2.2.4 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Brassert	55
3.2.2.5 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Marl-Hamm	56
3.2.2.6 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Polsum	57
3.2.2.7 Funktions- und Standortanalyse Sinsen-Lenkerbeck	58
<b>3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON MARL</b>	<b>61</b>
3.3.1 Chemiepark Marl	63
3.3.2 Industriegebiet Dorsten-Marl (Teilgebiet Marl)	64
3.3.3 Technologiepark Marl-Frentrop	65
3.3.4 Gewerbestandort Dümmerweg	66
3.3.5 Gewerbestandort Zechenstraße	69
3.3.6 Gewerbestandort Lenkerbeck (Hülsbergstraße)	71
3.3.7 Gewerbestandort Lenkerbeck (Schmielenfeldstraße)	74
3.3.8 Gewerbebereich Lenkerbeck / Ottostraße	76
3.3.9 Gewerbestandort Wallstraße	78
3.3.10 Gewerbebereich Gräwenkolkstraße	79
3.3.11 Gewerbebereich Victoriastraße	82
3.3.12 Gewerbebereich Herzlia-Allee	86
3.3.13 Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße	87

3.3.14 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten .....	88
<b>4. <u>EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN</u></b>	<b>90</b>
<b>4.1 ANSIEDLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SPIELHALLEN UNTER DEM ASPEKT DER     GLÜCKSSPIELRECHTLICHEN ZULÄSSIGKEIT NACH AG GLÜSTV NRW .....</b>	<b>91</b>
<b>4.2 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN .....</b>	<b>100</b>
4.2.1 Stadtzentrum Marl .....	103
4.2.2 Nebenzentrum Hüls .....	105
4.2.3 Nahversorgungszentrum Drewer .....	109
4.2.4 Nahversorgungszentrum Brassert .....	109
4.2.5 Marl- Hamm .....	112
<b>4.3 KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN .....</b>	<b>115</b>
4.3.1 Chemiapark Marl .....	119
4.3.2 Industriepark Dorsten/ Marl .....	119
4.3.3 Gewerbebereich Technologiepark Frentrop .....	120
4.3.4 Gewerbebereich Lenkerbeck / Hülsbergstraße .....	120
4.3.5 Gewerbebereich Lenkerbeck / Schmielenfeldstraße .....	120
4.3.6 Gewerbebereich Lenkerbeck / Ottostraße .....	121
4.3.7 Gewerbebereich Wallstraße .....	122
4.3.8 Gewerbebereich Gräwenkolkstraße .....	123
4.3.9 Gewerbebereich Dümmerweg .....	124
4.3.10 Gewerbebereich Zechenstraße .....	124
4.3.11 Gewerbebereich Victoriastraße .....	126
4.3.12 Gewerbebereich Herzlia-Allee .....	126
4.3.13 Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße .....	127
<b>4.4 ZUSAMMENFASSENDER STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE     FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>128</b>
<b>4.5 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN .....</b>	<b>129</b>
<b>5. <u>EMPFEHLUNGEN ZU MAßNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES</u></b>	<b>131</b>
<b>5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTES .....</b>	<b>131</b>
<b>5.2 UNTERSETZUNG DURCH STÄDTEBAULICHE KONZEPTE .....</b>	<b>139</b>

## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO 2017.....	12
Tab. 2:	Städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Nutzungen und ihre Ausprägung.....	19
Tab. 3:	Vergnügungsstätten in Marl.....	30
Tab. 4:	Kriterien zur städtebaulichen Bewertung von Vergnügungsstätten.....	33
Tab. 5:	Kriterien für die Bewertung gewerblicher Standorte .....	62
Tab. 6:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt..	114
Tab. 7:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebeständen .....	127
Tab. 8:	Bauleitplanerischer Änderungsbedarf in den Zentren von Marl.....	135
Tab. 9:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten in Marl .....	137

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Marl.....	29
Karte 2:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Marl .....	36
Karte 3:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Stadtzentrum Marl .....	40
Karte 4:	Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum Hüls .....	44
Karte 5:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Chemiepark Marl .....	63
Karte 6:	Nutzungsstruktur Industriegebiet Dorsten-Marl .....	64
Karte 7:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Technologiepark Marl-Frentrop.....	66
Karte 8:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Dümmerweg.....	67
Karte 9:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Zechenstraße.....	70
Karte 10:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Lenkerbeck / Hülsbergstraße .....	72
Karte 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lenkerbeck / Schmielenfeldstraße .....	75
Karte 12:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Lenkerbeck / Ottostraße .....	76
Karte 13:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Wallstraße .....	79
Karte 14:	Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Gräwenkolkstraße	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Karte 15:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Victoriastraße .....	83
Karte 16:	Nutzungsstruktur Gewerbebereich Herzlia-Allee /Karl-Breuing-Straße .....	87
Karte 18:	Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit Mindestabständen nach AG GlüStV NRW in Marl.....	94
Karte 19:	Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl .....	95
Karte 20:	Wettbüros und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl .....	96
Karte 21:	Zulässigkeit und Unzulässigkeit bestehender Spielhallen und Wettbüros in Marl .....	98
Karte 22:	Mindestabstände von Wettbüros zu Sportstätten .....	99
Karte 23:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen im Stadtzentrum Marl .....	104
Karte 24:	Zulässigkeitsbereich Marl - Stadtzentrum.....	106
Karte 25:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Hüls .....	107
Karte 26:	Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Ortsteil Hüls .....	108

Karte 27:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Drewer .....	110
Karte 28:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Brassert .....	111
Karte 29:	Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Hamm .....	113
Karte 29:	Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Lenkerbeck / Hülsmannstraße .....	121
Karte 30:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Gräwenkolkstraßeg .....	123
Karte 31:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Dümmerweg .....	124
Karte 32:	Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Zechenstraße .....	125
Karte 33:	Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Marl .....	130

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt .....	34
Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt .....	34
Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt .....	35
Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt .....	35
Foto 5: Spielhalle Marler Stern .....	39
Foto 6: Spielhalle Marler Stern .....	39
Foto 7: Spielhalle Herzlia-Allee 9-13 .....	41
Foto 8: Spielhalle Herzlia-Allee 9-13 .....	41
Foto 9: Wettbüro Herzlia-Allee 8 .....	42
Foto 10: Wettbüro Herzlia-Allee 8 .....	42
Foto 11: Spielhalle Pastoratsweg 24 .....	45
Foto 12: Spielhalle Pastoratsweg 24 .....	45
Foto 13: Spielhalle Trogemannstraße 4 .....	46
Foto 14: Spielhalle Trogemannstraße 5-7 .....	47
Foto 15: Spielhalle Bergstraße 21-23 .....	48
Foto 16: Spielhalle Bergstraße 21-23 .....	48
Foto 17: Wettbüro Trogemannstraße 6 .....	49
Foto 18: Wettbüro Trogemannstraße 6 .....	49
Foto 19: Wettbüro Victoriastraße 26 .....	49
Foto 20: Wettbüro Victoriastraße 26 .....	49
Foto 21: Spielhalle Siegfriedstraße 72 .....	50
Foto 22: Spielhalle Siegfriedstraße 72 .....	50
Foto 23: Spielhalle Römerstraße 83 .....	51
Foto 24: Spielhalle Römerstraße 83 .....	51
Foto 25: Nathalies Bar, Römerstraße 47 .....	51
Foto 26: Nathalies Bar, Römerstraße 47 .....	51
Foto 27: Billardsalon Victoriastraße 18 .....	52
Foto 28: Billardsalon Victoriastraße 18 .....	52
Foto 29: Spielhalle Bergstraße 80-82 .....	54
Foto 30: Spielhalle Bergstraße 80-82 .....	54
Foto 31: Spielhalle Heyerhoffstraße 1 .....	54

Foto 32: Spielhalle Hheyerhoffstraße 1 .....	54
Foto 33: Spielhalle Brassertstraße 49 .....	56
Foto 34: Spielhalle Brassertstraße 49 .....	56
Foto 35: Wettbüro Finkenstraße 60 .....	57
Foto 36: Wettbüro Finkenstraße 60 .....	57
Foto 37: Spielhalle Bahnhofstraße 173 .....	59
Foto 38: Spielhalle Bahnhofstraße 173 .....	59
Foto 39: Wettbüro Holunderstraße 1-3 .....	59
Foto 40: Wettbüro Holunderstraße 1-3 .....	59
Foto 41: Wettbüro Bahnhofstraße 60 .....	60
Foto 42: Wettbüro Bahnhofstraße 60 .....	60
Foto 43: Nachtclub /Bordell Dümmerweg 228b .....	68
Foto 44: Spielhalle Zechenstraße 59 .....	70
Foto 45: Spielhalle Zechenstraße 59 .....	70
Foto 46: Eventlokal Hülsbergstraße 269 .....	73
Foto 47: Eventlokal Hülsbergstraße 269 .....	73
Foto 48: Swingerclub Ottostraße 8 .....	77
Foto 49: Swingerclub Ottostraße 8 .....	77
Foto 50: Eventzentrum Gräwenkolkstraße 85-87 .....	81
Foto 51: Eventzentrum Gräwenkolkstraße 85-87 .....	81
Foto 52: Spielhalle Victoriastraße 93 .....	84
Foto 53: Spielhalle Victoriastraße 93 .....	84
Foto 54: Wettbüro Victoriastraße 62 .....	85
Foto 55: Eventhalle La Victoria .....	86
Foto 56: Eventhalle La Victoria .....	86



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im März 2020 beauftragte die Stadt Marl das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes zur Steuerung der räumlichen Entwicklung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Marl. Anlass für dieses Konzept ist das Auslaufen bestehender Genehmigungen für Spielhallen und Wettbüros in Marl und die damit verbundene Anpassung der bestehenden Standorte an die Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes, insbesondere des Verbots von Mehrfachspielhallen und die Einhaltung von Mindestabständen sowohl untereinander als auch zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

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 in Folge eines bereits in Gang befindlichen Trading-Down-Prozesses in bestimmten Stadtbereichen konzentrieren.

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

---

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

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

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebieten, in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich<sup>3</sup> - allerdings nicht unmöglich<sup>4</sup>. Wesentliche Voraussetzung hierfür sowie generell für eine gesamtstädtische Steuerung ist eine hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung (vgl. hierzu Kap. 2.1.3.3)<sup>5</sup>. Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren<sup>6</sup>. 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 städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Marl untersucht und bewertet. 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 Marl. Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein Arbeitsauftrag für die Stadt, das Konzept eine Abwägungsdirektive für die Bauleitplanung gemäß BauGB.

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.

---

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

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

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

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

## 2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, eine solche Steuerung städtebaulich zu begründen. Zum Verständnis der Rahmenbedingungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden vorab die einzelnen Arten von Vergnügungsstätten sowie ihre Störpotenziale beschrieben und im Anschluss die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Die Urteile dienen der Entwicklung einer rechtssicheren Konzeption und der zugrundeliegenden Begründung sowie der Darstellung des rechtlichen Spielraums für Politik und Verwaltung.

### 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 (Kerngebiet) aufgeführt, nach der BauNVO 1977 auch im § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet), allerdings ohne weitere Spezifizierung. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in anderen Gebieten nach BauNVO 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 zu früheren Fassungen der BauNVO stärker ein<sup>7</sup>.

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

Nach herrschender Meinung in der Rechtsprechung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise un-

---

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

ter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstrieb bestimmte Freizeitangebote vorhalten.<sup>8</sup>

#### Dazu zählen:

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

#### Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn<sup>12</sup> etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören<sup>13</sup>,
- Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center),
- Bordelle/bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)<sup>14</sup>.

---

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

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

<sup>10</sup> Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

<sup>11</sup> Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az.7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

<sup>12</sup> Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

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

### "Graubereiche":

- Lasertag-Anlagen und damit vergleichbar auch Paintball-Schiessanlagen. Hier finden sich in der Rechtsprechung derzeit unterschiedliche Auffassungen<sup>15</sup>.
- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter<sup>16</sup> (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht<sup>17</sup>. Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als eigenständiger Begriff eingeführt worden, 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 Freizeitunterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte<sup>18</sup>.

---

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

<sup>15</sup> Während der VGH Würzburg in einem Urteil vom 14.04.2016 Lasertag-Arenen "unstreitig als Gewerbebetrieb" definiert und auch im NRW Merkblatt Lasertag vom 23.09.2015 Lasertag-Arenen baurechtlich als Sportstätte definiert werden, hat das OVG Rheinland-Pfalz am 28.09.2016 eine Lasertag-Arena als kerngebietstypische Vergnügungsstätte angesehen.

<sup>16</sup> Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

<sup>17</sup> Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

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

### 2.1.1 Nutzungsprofile von Vergnügungsstätten

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

**Spielhallen** gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da die Zweckbestimmung von Spielhallen sich ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: "Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."<sup>19</sup>

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

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle "nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können"<sup>20</sup>.

---

müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässigem Maß entspricht.

<sup>19</sup> Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.

<sup>20</sup> Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.

**Wettbüros**<sup>21</sup>, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, sind städtebaulich ähnlich zu werten wie Spielhallen. Sie unterscheiden sich von reinen **Wettannahmestellen** durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten<sup>22</sup>. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols<sup>23</sup>, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann<sup>24</sup>. Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol<sup>25</sup> wurde dieser Ansicht widersprochen.

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

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

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich um eine Nutzung, von der Trading-Down-Effekte - die üblicherweise mit Spielhallen und Wettbüros in Verbindung ge-

---

<sup>21</sup> In den einschlägigen Gesetzen wird i.a. von „Wettvermittlungsstellen“ in Abgrenzung zu „Wettannahmestellen“ gesprochen. Hieraus ergibt sich, dass der Begriff „Wettvermittlungsstelle“ mit dem geläufigen Begriff „Wettbüro“ gleichzusetzen ist.

<sup>22</sup> Vgl. VGH Augsburg, Beschluss vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560.

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

<sup>24</sup> Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

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

bracht werden<sup>26</sup> - nicht zu erwarten sind. 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 dieser Kategorie sind auch kleinere Lokalitäten zu rechnen, wie z.B. ehemalige gastronomische Betriebe, bei denen die gastronomische Nutzung aufgegeben wurde und die nur noch zu Veranstaltungen genutzt werden. Das Störpotenzial dieser Einrichtungen ergibt sich vor allem aus der Größe und damit aus dem Umfang der Veranstaltungen sowie dem von diesen Veranstaltungen erzeugtem Verkehr. Sie sind deshalb vor allem in der Nähe störungsempfindlicher Nutzungen problematisch, können aber in weniger empfindlichen Bereichen - z.B. in Gewerbegebieten - realisiert werden.

**Internetcafés** sind als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden; grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar<sup>27</sup>. Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

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

---

<sup>26</sup> BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92

<sup>27</sup> BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i (1) Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

Einrichtungen, die erotische und sexuelle Dienstleistungen anbieten ("**Rotlichtangebote**") sind grundsätzlich, auf Grund ihrer unterschiedlichen Struktur, keiner einheitlichen Einstufung zugänglich<sup>28</sup>.

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe, als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu fassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden<sup>29</sup>.

- **Varietés**<sup>30</sup> 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 unterzuordnen<sup>31</sup>.
- Nahezu einheitlich werden auch **Swinger-Clubs** als Vergnügungsstätte angesehen<sup>32</sup>, da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.
- **Prostitutive Einrichtungen** wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft<sup>33</sup>. Sie sind daher nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

---

<sup>28</sup> Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

<sup>29</sup> Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

<sup>30</sup> 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.

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

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

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

### 2.1.2 Störpotenziale von Vergnügungsstätten

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

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) Bau-NVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren, insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

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

Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihr städtebauliches Erscheinungsbild 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

---

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

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.

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

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

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

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	nicht zulässig
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	Zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Wochenendhausgebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sondergebiet	Nur zulässig, wenn ausdrücklich SO für (bestimmte) Vergnügungsstätten	Nur zulässig, wenn ausdrücklich SO für (bestimmte) Vergnügungsstätten

Quelle: eigene Darstellung

In den **Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO** (Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet) sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Einstufung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" ist nicht möglich; die Rechtsprechung geht von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, so dass Vergnügungsstätten mit den obengenannten Wohngebieten nicht verträglich sind und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ebenfalls grundsätzlich unzulässig sind Vergnügungsstätten in **Industriegebieten nach § 9 BauNVO** sowie in **Wochenendhausgebieten nach § 10 BauNVO** und in **Sondergebieten nach § 11 BauNVO**.

Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art nur in **Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO**. In den Baugebieten der §§ 4a bis 6a und 8 BauNVO (**Besonderes Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet**) 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 Ver-

gnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, vgl. Kap. 2.1.3.1).

In Gebieten, für die kein Bebauungsplan existiert und in denen bauliche Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind, ist zu prüfen, ob diese Gebiete von ihrer Charakteristik einem der oben benannten Baugebiete entsprechen; in dem Fall wären die Regelungen des entsprechenden Paragraphen der BauNVO anzuwenden. Lässt sich das Gebiet nicht einem dieser Baugebiete zuordnen, muss nach Art und Maß der in diesen Gebieten existierenden Nutzungen anhand des Einzelfalls entschieden werden.

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstrieb 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 Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten 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"<sup>35</sup> gleichen und daher 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 führen dazu, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist<sup>36</sup>. Dass Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebietstypisch) ausnahmsweise zulässig sind, basiert auf der Überlegung, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise geringere Auswirkungen bzw. geringere Einzugsbereiche haben und daher eine Ausnahme bilden können.

Die Differenzierung in kerngebietstypische, beziehungsweise nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen<sup>37</sup> und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO führt.

---

<sup>35</sup> Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

<sup>36</sup> ebenda

<sup>37</sup> BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.

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 festgelegt<sup>38</sup>. Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 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 erreicht<sup>39</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen, z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten, kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungsstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt<sup>40</sup>. Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung<sup>41</sup>.

**Diskothecken** sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen<sup>42</sup>.

---

<sup>38</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

<sup>39</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

<sup>40</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

<sup>41</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.:4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.:8 S 1891/05.

Bezüglich der Einordnung von **Wettbüros** hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet<sup>43</sup>. Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität bzw. eines größeren Einzugsbereiches anzuwenden.

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

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 (Besonderes Wohngebiet), § 5 (Dorfgebiet), § 6 (Mischgebiet) und § 6a (Urbanes Gebiet) BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Verordnungsgeber nicht vorgesehen<sup>44</sup>, daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a, 5, 6 und 6a BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis<sup>45</sup> der zulässigen Nutzungen ver-

---

<sup>43</sup> Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW; VGH Augsburg, Urteil vom 13.04.2017, Az. Au 5 K 16.1560; VGH München Urteil vom 18.03.2019, Az. 15.ZB 18.960

<sup>44</sup> Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

<sup>45</sup> Mit dem Regel-Ausnahme-Verhältnis sind die Regelungen der Zulässigkeit in den Gebietstypen der BauNVO gemeint. „Regelnutzungen“ sind die in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässigen Nutzungen („Zulässig sind...“), Ausnahmenutzungen sind die als „Ausnahmsweise können zugelassen

deutlicht. 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 dagegen sprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet - entweder bezogen auf das Flächenverhältnis<sup>46</sup> oder auf die Zahl der Einrichtungen - definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden<sup>47</sup>.

Ist eine Nutzung allerdings nach BauNVO ausnahmsweise zulässig, besteht ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung, sofern sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. 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 für einen Ausschluss existieren<sup>48</sup>. In einem solchen Fall läge 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 Vergnügungsstätten<sup>49</sup>.

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

---

werden... benannten Nutzungen. „Ausnahme“ besagt dabei, dass die genannten Nutzungen nur in geringer Zahl zulässig sind; dabei gibt es keinen verbindlichen Grenzwert, sondern es ist am Einzelfall zu entscheiden. In kleinen Baugebieten kann bereits eine zweite Einrichtung die Ausnahmeregel überschreiten.

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

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

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

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

### 2.1.3.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten nur städtebauliche Gründe und keine moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, da die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO<sup>50</sup> auch für Vergnügungsstätten gilt.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach "Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen"<sup>51</sup>. Eine Unzulässigkeit kann alternativ 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 eine veränderte Nutzung (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen, aufgezeigt werden, insbesondere dann, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot übersteigt.

---

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

<sup>51</sup> § 15 Abs. 1 BauNVO

Die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, sollen sich nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO)<sup>52</sup>.

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

**Tab. 2: Städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Nutzungen und ihre Ausprägung**

Kriterium	Ausprägung
Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit; Auslösen oder Verstärken eines Trading-Down-Effektes	Wird Vergnügungsstätten grundsätzlich unterstellt Bestehende Häufung geringerwertiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote (Ein-Euro-Shops, Telefonläden, Tattoo-Studios, ...); Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit durch Einzelhandel- oder Gewerbeflächenkonzept zu belegen
Abweichen von einem spezifischen Nutzungsprofil	Vergnügungsstätten als Fremdkörper <sup>53</sup> in Gebieten mit einer spezifischen Zweckbestimmung (z.B. Technologiepark)
Verträglichkeit mit der Eigenart des Gebietes	Überwiegende Existenz von Nutzungen, die durch Vergnügungsstätten gestört werden können (z.B. Wohnen) In §-34-Gebieten: Nutzungsstruktur entspricht einer Kategorie der BauNVO, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind
Störungen oder Belästigungen der Umgebungsnutzung	Hohes Verkehrsaufkommen zu ungewöhnlichen Zeiten; Lärmentwicklung der Einrichtung selbst Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen, soziale Einrichtungen) in unmittelbarer Nachbarschaft
Verdrängungseffekte	Verdrängung anderer gebietstypischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel) durch Veränderung des Bodenpreisgefüges; anhand der Entwicklung in der Vergangenheit zu prüfen
Beeinträchtigung von städtebaulichen Zielsetzungen oder zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten	Beeinträchtigung der Umsetzung städtebaulicher Konzepte, z.B. zur Verbesserung bestehender Missstände oder städtebaulicher Problemlagen bzw. zur definierten Entwicklung eines städtischen Bereiches
Einfügen in das städtebauliche Erscheinungsbild	Auffällige Gestaltung/Werbung, die deutlich von der Darstellung der Umgebung abweicht und/oder an städtebaulich exponierten Stellen (z.B. Ausfallstraßen, Eingangssituationen)
Häufung / Konzentration von Vergnügungsstätten	Existenz mehrerer (auch unterschiedlicher) Vergnügungsstätten in einem engen Raum (Straßenzug, Baublock, etc.)

Quelle: Eigene Zusammenstellung

<sup>52</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.

<sup>53</sup> In einem überwiegend oder ausschließlich von technologieorientierten Unternehmen genutztem Gebiet würde eine Spielhalle oder ein Wettbüro, aber auch eine Diskothek oder ein Swingerclub „nach der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen“ (§ 15 BauNVO).

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

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

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

Auch wenn die Ziele<sup>54</sup> des Ausführungsgesetzes zunächst keine städtebauliche Relevanz haben, greifen die Auswirkungen dieses Gesetzes - insbesondere aufgrund der Abstandsregelungen - dennoch deutlich in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Kommunen ein

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

---

<sup>54</sup> § 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.

### **§ 13 AG GlüStV NRW**

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

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

*(15) Wettvermittlungsstellen, die am 22. Mai 2019 bestanden und zu diesem Zeitpunkt über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt haben, gelten als mit dem Mindestabstand zu anderen Wettvermittlungsstellen des Absatzes 13 Satz 1 übergangsweise bis zum 30. Juni 2022 und für die Dauer der Wirksamkeit einer bis zu diesem Datum erteilten Erlaubnis für das Betreiben einer Wettvermittlungsstelle vereinbar. Für diese Wettvermittlungsstellen findet Absatz 13 Satz 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass regelmäßig ein Mindestabstand von 100 Metern zu Grunde gelegt werden soll<sup>55</sup>.*

### **§ 16 AG GlüStV NRW**

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

*(4) Zwischen Spielhallen findet ein von Absatz 3 Satz 1 abweichender geringerer Mindestabstand von 100 Metern (geringerer Mindestabstand) Anwendung, wenn sowohl die Spielhalle, für die die Erlaubnis beantragt wird (Antragsspielhalle), als auch alle erlaubten Spielhallen,*

---

<sup>55</sup> Dies betrifft die Mindestabstände zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

die sich innerhalb des Mindestabstands nach Absatz 3 Satz 1 zu ihr befinden (Nachbarspielhallen), die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

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

§ 5 Absatz 6 gilt für den geringeren Mindestabstand entsprechend.

(5) Darüber hinaus ist für die Erlaubniserteilung unter Anwendung des geringeren Mindestabstands nach Absatz 4 erforderlich, dass der Erlaubnisbehörde im Zeitpunkt der Entscheidung über den Erlaubnisantrag der Antragsspielhalle für alle Nachbarspielhallen eine schriftliche Erklärung der Erlaubnisinhaberinnen beziehungsweise Erlaubnisinhaber vorliegt, nach der sie sich für den Fall der Erteilung der Erlaubnis für die Antragsspielhalle zur Einhaltung der Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 für die gesamte restliche Laufzeit ihrer Erlaubnisse verpflichten und bestätigen, die Widerrufsvorschrift des Absatzes 7 zur Kenntnis genommen zu haben. Die Erklärung ist entbehrlich, wenn bereits eine Verpflichtung besteht, die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 für die gesamte restliche Laufzeit der Erlaubnis einzuhalten. Zu erlaubten Spielhallen, welche die Voraussetzungen des Satzes 1 und des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 nicht erfüllen, ist der Mindestabstand nach Absatz 3 Satz 1 auch dann einzuhalten, wenn die Antragsspielhalle die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 erfüllt.

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

#### **§ 18 AG GlüStV NRW**

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

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

- Mehrfachspielhallen sind für bis zu drei Spielhallen im baulichen Verbund unter bestimmten Bedingungen längstens bis zum 31.12.2018 zulässig; dabei ist eine primäre Spielhalle zu definieren, während die andere(n) Spielhalle(n) als mitantragende Spielhallen gelten und an die Erlaubnis der primären Spielhallen gebunden sind. Werbung ist nicht zulässig (§ 17a);
- Der Mindestabstand für Wettbüros untereinander wurde von 350m auf 100m reduziert;
- Der Mindestabstand für Spielhallen untereinander bleibt bei 350m; unter bestimmten Bedingungen (s.o. § 16 Abs. 4 AG GlüStV) kann der Mindestabstand aber auf 100m reduziert werden.
- Der bisherigen Mindestabstand von 350 m Luftlinie zu öffentlichen Schulen und zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe bleibt bestehen;
- Im Einzelfall kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 3);
- Die äußere Gestaltung eines Wettbüros darf keine Werbung für den Spielbetrieb erzeugen (§ 13a Abs. 1); für Spielhallen entfällt diese Regelung;
- Als Bezeichnung ist lediglich das Wort "Spielhalle" zulässig (§ 16 Abs. 8);
- Wettbüros und Spielhallen dürfen nicht im gleichen Gebäudekomplex betrieben werden (§ 16 Abs. 10);
- Wettbüros müssen zu Sportanlagen, auf denen bewettbare Sportereignisse stattfinden, einen Mindestabstand von 100m einhalten (§ 13 Abs. 12);
- Für Mindestabstände zwischen Wettbüros und Spielhallen gibt es nach wie vor keine Regelungen.

Die Regelungen der §§ 13 und 16 AG GlüStV NRW sind als Soll-Regelungen formuliert, d.h. grundsätzlich ist hier ein gewisser Interpretationsspielraum gegeben. Die Rechtsprechung definiert diesen Spielraum sehr eng, so dass de facto eine Verbindlichkeit der Regelungen gegeben ist<sup>56</sup>.

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

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

## **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,

---

<sup>56</sup> Vgl. Verwaltungsgericht Köln, Urteil vom 27.11.2019. Az. 24 K 283/18: „Ausnahmen sind nur restriktiv zugelassen. Nur wenn ein wichtiger Grund der vorgesehenen Handhabung entgegensteht, also in atypischen Fällen, darf die Behörde anders verfahren als im Gesetz vorgesehen ist. Liegen keine Umstände vor, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, so bedeutet das „Soll ein „Muss.“ In Regelfällen bedarf es keiner besonderen Begründung für die Anwendung der Sollvorschrift.“

- 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** bzw. einer einzelfallorientierten 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 zusätzlich beeinträchtigt wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Beispielswirkung 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** (die nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO gegeben ist), d.h. vor allem in Gewerbegebieten, wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (vor allem Kerngebiete und Stadtzentren) 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 können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häufungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, da ein Ausschluss von Vergnügungsstätten lt. Baunutzungsverordnung nur aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe möglich ist<sup>57</sup>. Dementsprechend ist in den Baugebieten, in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die städtebauliche Situation dahingehend zu prüfen, ob Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation verursachen (und deshalb ausgeschlossen werden sollten) oder ob sie keine Beeinträchtigung verursachen und deshalb zugelassen werden können. Die Kri-

---

<sup>57</sup> § 1 Abs. 7-9 BauNVO

terien, die in einer solchen Prüfung zur Anwendung kommen können, sind in Tabelle 2 dargestellt.

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 sind<sup>58</sup>.

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen eine abträgliche Wirkung zu haben. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass weniger die Existenz der Nutzung (d.h. der Vergnügungsstätten) selbst von Bedeutung ist, sondern vor allem ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Mit einer entsprechenden Gestaltung lassen sich auch Vergnügungsstätten verträglich in ihr Umfeld einfügen. Durch eine entsprechende Einflussnahme auf die bauliche Ausgestaltung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Mindestabstände zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen kann sich so eine Spielhalle auch 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.

---

<sup>58</sup> Vgl. Schramer 1988, S15ff.

### **3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE**

In Marl wurden im April und im Juli 2020 im Rahmen einer intensiven Begehung die Qualität und räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt erfasst; Basis war eine Zusammenstellung aller Vergnügungsstätten durch die Stadt Marl. 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. 2.1.3)<sup>59</sup>.

#### **3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER GESAMTSTADT**

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Frühjahr 2019 wurden insgesamt 23 Spielhallen an 14 Standorten identifiziert; dabei handelt es sich um acht Einzelspielhallen und sechs Mehrfachspielhallen. Diese Besetzung entspricht einem Wert von 3.655 Einwohnern je Spielhalle. Der bundesdeutsche Durchschnittswert liegt bei rd. 4.800 Einwohnern je Spielhalle; dies belegt eine überdurchschnittliche Besetzung von Marl.

Aktuell bestehen für Spielhallen derzeit keine Investitionsinteressen an anderen Standorten; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich dies in Zukunft ändert, insbesondere wenn es aufgrund des Rückbaus von Mehrfachspielhallen oder der Unterschreitung von Mindestabständen zu Schließung von Spielhallen kommt.

Derzeit befinden sich in Marl insgesamt sieben Wettbüros.

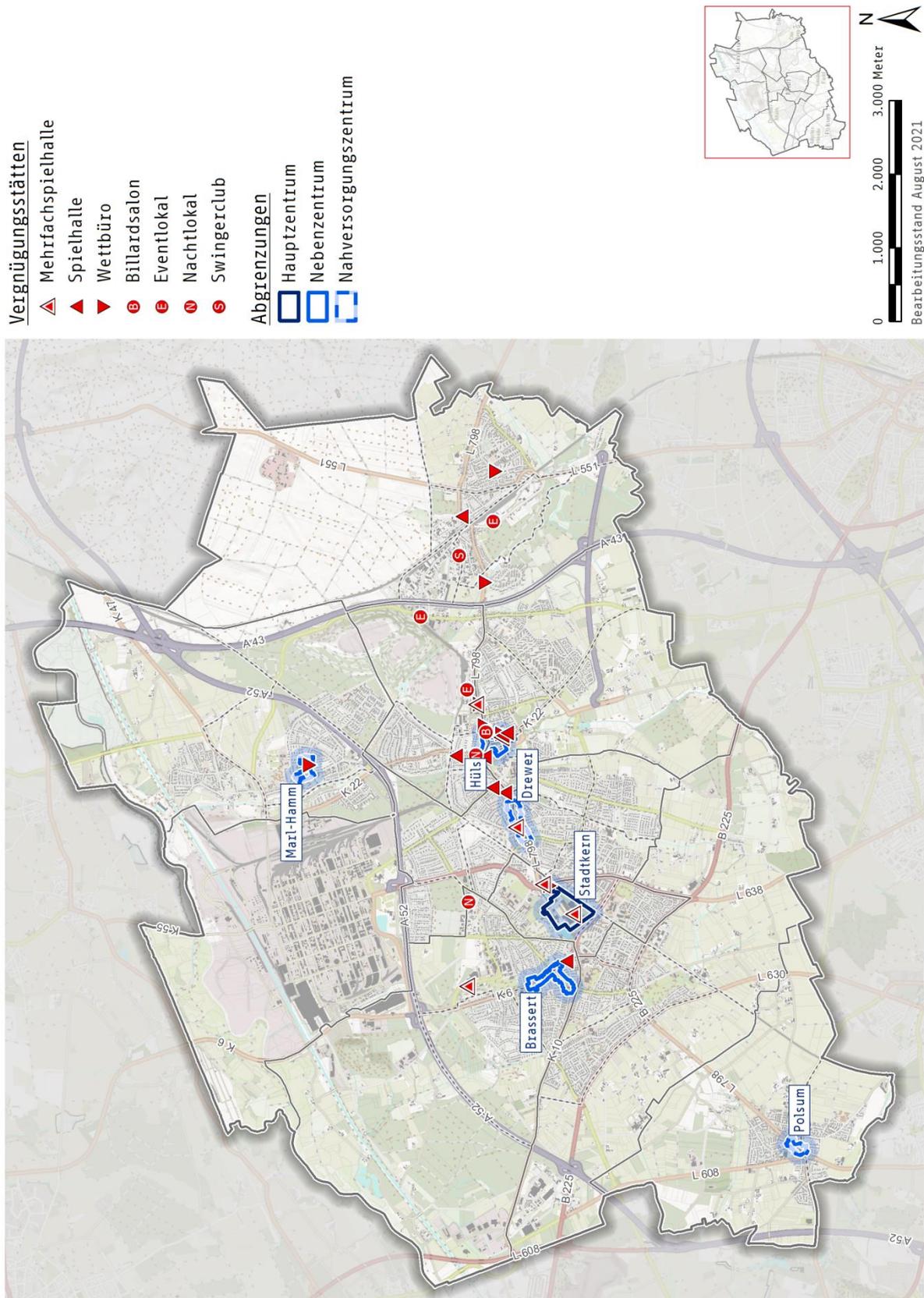
An weiteren Vergnügungsstätten bestehen in Marl

- drei Eventhallen;
- ein Swingerclub;
- zwei Nachtbars mit einer bordellähnlichen Nutzung;
- ein Billardsalon.

---

<sup>59</sup> Dies beinhaltet auch, dass z.B. Wohngebiete oder gemischt genutzte Bereiche, in denen das Wohnen überwiegt, nicht untersucht wurden, da in diesen Bereichen Vergnügungsstätten lt. BauNVO ohnehin nicht zulässig sind. Teilweise existieren in diesen Bereichen trotzdem Vergnügungsstätten, (z.B. die Spielhalle an der Heyerhoffstraße oder das Wettbüro an der Holunderstraße), die - sofern bei Spielhallen ihre Genehmigung nicht aufgrund der Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages auslaufen - Bestandschutz genießen.

# Karte 1: Vergnügungsstätten in Marl



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

Die Vergnügungsstätten in Marl sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

**Tab. 3: Vergnügungsstätten in Marl**

Nr.	Art der Vergnügungsstätte	Adresse	Stadtteil	Siedlungstyp	Umgebungenutzungen	Planungsrecht
1	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Marler Stern	Stadtmitte	Zentraler Bereich	Einzelhandel, Gastronomie, Soziale Infrastruktur, Wohnen	B-Plan (MK)
2	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Herzlia-Allee 9-13	Stadtmitte	Rand des zentralen Bereiches	Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeitgewerbe, Wohnen	B-Plan (GE)
3	Spielhalle	Pastoratsweg 24	Hüls	Zentraler Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	B-Plan (WA)
4	Spielhalle	Trogemannstraße 4	Hüls	Zentraler Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	B-Plan (MK)
5	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Trogemannstraße 5-7	Hüls	Zentraler Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	B-Plan (MK)
6	Spielhalle	Bergstr. 21-23	Hüls	Randlage zum zentralen Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	unbeplant
7	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Victoriastraße 93	Hüls	Gewerblicher Bereich	Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel Gastronomie	B-Plan (GE)
8	Spielhalle	Siegfriedstraße 72	Hüls	Gemischt genutzter Bereich an Ausfallstraße	Dienstleistungen, Einzelhandel Gastronomie Wohnen	unbeplant
9	Spielhalle	Römerstraße 83	Hüls	Ausfallstraße Richtung	Wohnen	unbeplant
10	Spielhalle	Bergstraße 80-82	Drewer	Nahversorgungszentrum	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	unbeplant
11	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Heyerhoffstraße 1	Drewer	Gemischt genutztes Gebiet,	überwiegend Wohnen	unbeplant
12	Spielhalle	Brassertstraße 49	Brassert	Randlage zum Nahversorgungszentrum	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	unbeplant
13	Spielhalle	Bahnhofstraße 173	Sinsen	Gemischt genutzter Bereich	Überwiegend Wohnen vereinzelt Einzelhandel, Gastronomie	unbeplant

	Art der Vergnügungsstätte	Adresse	Stadtteil	Siedlungstyp	Umgebungenutzungen	Planungsrecht
14	Spielhalle (Mehrfachspielhalle)	Zechenstraße 49		Gewerbegebiet	Gewerbe, Einzelhandel	B-Plan (GE)
15	Wettbüro	Herzlia-Allee 8	Stadtmitte	Rand des zentralen Bereiches	Einzelhandel, Dienstleistungen	B-Plan (MI)
16	Wettbüro	Trogemannstraße 6	Hüls	Zentraler Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	B-Plan (WA)
17	Wettbüro	Victoriastraße 26	Hüls	Randlage zum zentralen Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen	unbeplant
18	Wettbüro	Victoriastraße 62	Hüls	Gewerblicher Bereich	Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel Gastronomie	unbeplant
19	Wettbüro	Finkenstraße 60	Hamm	Nahversorgungszentrum	Wohnen, vereinzelt Einzelhandel	unbeplant
20	Wettbüro	Holunderstraße 1	Sinsen	Wohngebiet	Überwiegend Wohnen, vereinzelt Einzelhandel/ Dienstleistungen	B-Plan (WA)
21	Wettbüro	Bahnhofstraße 60	Sinsen	Wohngebiet (?)	Überwiegend Wohnen	unbeplant
22	Billardsalon	Victoriastraße 18	Hüls	Randlage zum zentralen Bereich	Dienstleistungen, Einzelhandel Gastronomie	unbeplant
23	Eventzentrum	Gräwenkolkstraße 79-81	Sinsen	Gewerblich genutzter Bereich	Gewerbe, Wohnen gegenüber	unbeplant
24	Eventlokal	Hülsbergstraße 269	Lenkerbeck	Gewerblicher Bereich	Gewerbe	unbeplant
25	Eventhalle	Am alten Pütt 49	Hüls	Gewerblich genutzter Bereich	Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel	B-Plan (SO)
26	Nachtlokal / Bordell	Römerstraße 47	Hüls	Randlage zum zentralen Bereich	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen	unbeplant
27	Nachtlokal / Bordell	Dümmerweg 248b	Sinsen	Gewerbegebiet	Gewerbe, Einzelhandel	B-Plan (GE)
28	Swingerclub	Ottostraße 8	Lenkerbeck	Gewerbegebiet	Gewerbe	B-Plan (GE)

Andere Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken und Tanzlokale, befinden sich derzeit nicht in Marl.

Standortmäßig ist aufgrund der Polyzentralität eine eher flächenmäßige Verbreitung der Vergnügungsstätten vorzufinden. Eine gewisse Häufung gibt es im Zentrum von Hüls, weitere Agglomerationen finden sich im Bereich der Bergstraße im Ortsteil Drewer sowie im Marler Stern (hier aber eher in Randlagen als im Zentrum selbst). Auffällig ist, dass sich in den Gewerbegebieten bisher kaum Vergnügungsstätten finden; neben den drei Eventhallen sind hier nur der Swingerclub und eine Spielhalle lokalisiert.

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

Die Spielhallen in Marl sind mit einer Ausnahme im Wesentlichen in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. deren Randlagen lokalisiert. Hier befinden 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.

Die Kriterien zur städtebaulichen Bewertung von Spielhallenstandorten sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

**Tab. 4: Kriterien zur städtebaulichen Bewertung von Vergnügungsstätten**

Kriterium	Bewertung	Ausprägung
Äußere Gestaltung	Unauffällige Gestaltung	Farbgebung weicht nicht wesentlich von der Umgebung ab Werbung nicht vorhanden oder entspricht den Umgebungsnutzungen Bezeichnung in normaler Gestaltung Keine verklebten Schaufenster Keine Lichtreklame Orientierung der Einrichtung nach Innen (Passage oder Innenhof)
	Auffällige Gestaltung	Farbgebung deutlich von der Nachbarschaft abweichend / bewusst abgesetzt Grelle leuchtende Farben Große und deutlich sichtbare Werbung, ggf. mit Leuchteffekten Verklebte Schaufenster mit Werbung oder Firmenbezeichnung Plakate oder Werbeaufsteller Deutliches Herausstellen der Firmenbezeichnung
	Aggressive Gestaltung	Größe und Farbgebung der Bezeichnung / der Werbung weicht deutlich von der Umgebung ab Lichteffekte oder reflektierende Elemente
Grad Störpotenzial	Kein Störpotenzial	Lage in einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung, keine störungsempfindlichen Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur) in der Nähe
	Geringes Störpotenzial	Lage in einem gemischt genutzten Gebiet (Einzelhandel, Dienstleistungen) und/oder an einer stark befahrenen Straße (Vorbelastung)
	Hohes Störpotenzial	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzung und/oder soziale Infrastruktur geprägten Gebiet bzw. Standort in einem von Wohnnutzung bestimmten Gebäude

Quelle: eigene Zusammenstellung

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

Eine negative Auswirkung bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich vor allem durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnen kann. Eine verklebte Schaufensterfront (vgl. Foto 1/Foto 2) kann die Wahrnehmung eines funktionalen Bruchs, den eine Spielhalle in

einer durchgehenden Ladenzeile darstellt, in der Wahrnehmung noch erheblich verstärken.

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

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

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

Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt

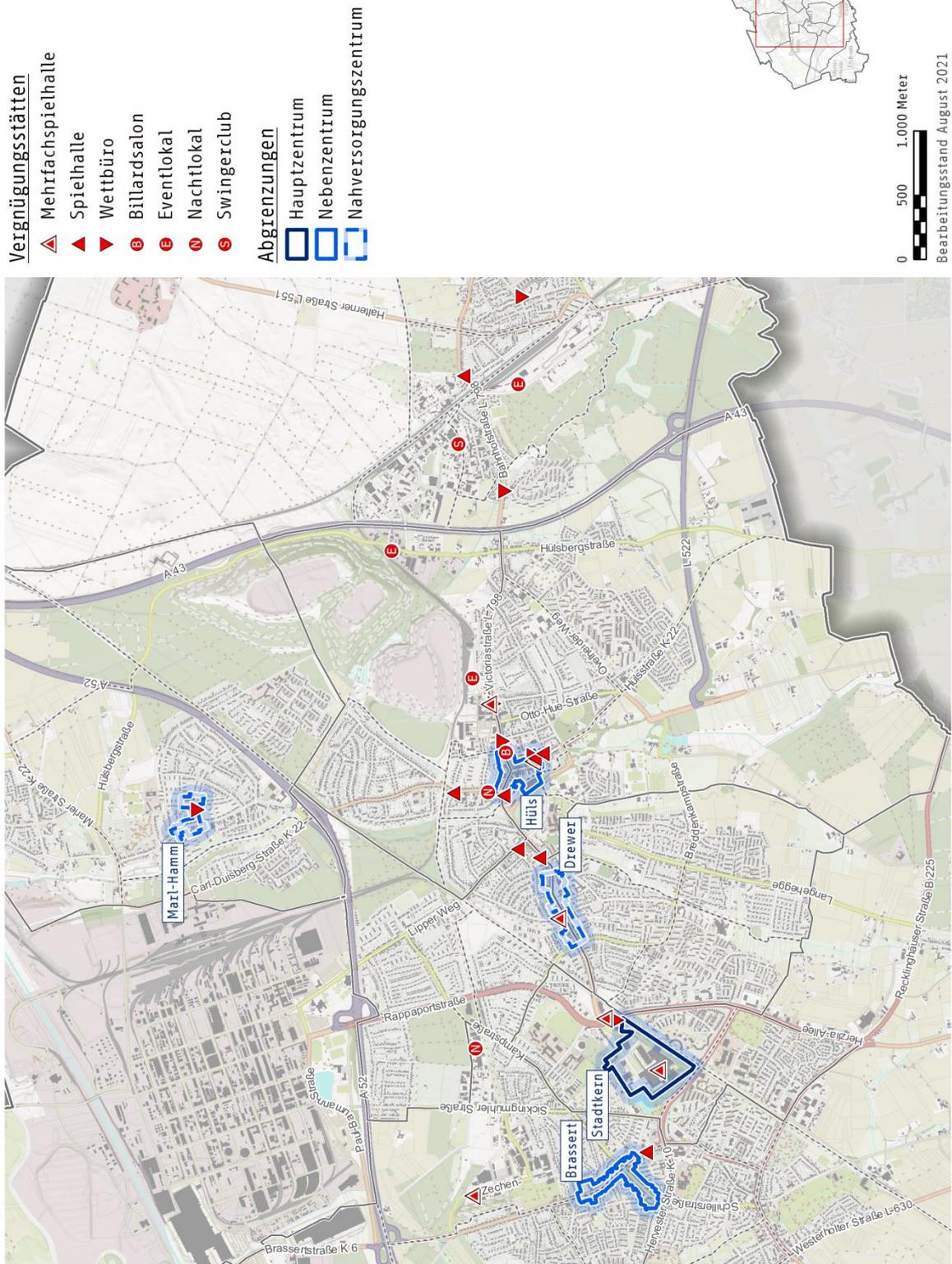


Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern ihre Wahrnehmung 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).

Karte 2 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in den Zentrumsbereichen von Marl dar.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in den zentralen Bereichen von Marl



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

### **3.2.2 Funktions- und Standortanalyse in den zentralen Bereichen von Marl**

Marl ist aus einem Zusammenschluss mehrerer vormals selbständiger Gemeinden entstanden, die alle ihr eigenes Zentrum hatten. Insofern existiert in Marl kein „gewachsenes“ Stadtzentrum als dominierender Bereich. Zwar ist seit den 50er Jahren die Ortsmitte Marl als „offizielles“ Stadtzentrum entwickelt worden, nach wie vor findet sich allerdings eine polyzentrische Struktur, in der die Ortsteile, insbesondere Hüls, mit Abstrichen auch Drewer und Brassert, Zentren mit eigener Identität und gewisser Stärke besitzen. Von daher kann nicht von „der“ Innenstadt, sondern von einer polyzentrischen Struktur mit mehreren Zentrumsbereichen, allerdings unterschiedlicher Hierarchie, gesprochen werden.

#### **3.2.2.1 Hauptzentrum Stadtkern Marl**

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marl aus dem Jahr 2017 wurde der Stadtkern von Marl als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) abgegrenzt. Die Abgrenzung verläuft entlang der Bergstraße und Herzlia-Allee, Josefa-Lazuga-Straße und Eduard-Weitsch-Weg sowie Sickingmühler Straße und Hervester Straße. Dabei handelt es sich um keine gewachsene Einkaufslage, vielmehr wurde dort seit den 1950er Jahren versucht, eine konzentrierte Ansiedlung an Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen für die Gesamtstadt Marl anzusiedeln. Insbesondere das Rathaus von Marl stellt ein städtebaulich prägnantes Element dar und steht als typisches Beispiel der Architektur der 50er-Jahre unter Denkmalschutz. Der Einzelhandel konzentriert sich vorrangig auf das Einkaufszentrum Marler Stern, welches ebenso durch eine markante Architektur der 60er-Jahre geprägt ist.

In Bezug auf den Einzelhandel stellt das Hauptzentrum Stadtkern Marl allerdings nicht den größten zentralen Versorgungsbereich in Marl dar<sup>60</sup> (bezogen auf die Verkaufsfläche und die Anzahl an Betrieben ist das Stadtteilzentrum Hüls das größte Zentrum der Stadt). Innerhalb des Stadtkerns bestehen jedoch viele Entwicklungsmöglichkeiten und zudem besticht das Zentrum durch eine ausgesprochen gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt Marl, als auch von umliegenden Städten.

---

<sup>60</sup> nach der vollständigen Eröffnung des FOC wird sich dies voraussichtlich ändern

Das Hauptzentrum lässt sich grob in drei Bereiche untergliedern: Die Haupteinkaufslage mit dem zweigeschossigen Einkaufszentrum Marler Stern, den Bereich des Rathauses von Marl sowie in Richtung Nordosten teils großflächige Einzelhandelsnutzungen.

Aktuell bestehen im Stadtkern von Marl deutliche städtebauliche und funktionale Defizite. Der zentrale Bereich ist in die Jahre gekommen und weist erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf

- Das Rathaus weist erhebliche Bauschäden auf, aufgrund dieser Bauschäden ist das Rathaus derzeit weitgehend leergezogen.
- Einen schlechten Bauzustand weisen auch die Schulen und das Hallenbad auf. Das Hallenbad ist mittlerweile abgerissen.
- Auch das Einkaufszentrum Marler Stern weist funktionale Mängel auf; nach der Aufgabe einer Kaufhausnutzung konnten die Flächen lange Zeit nur teilweise wiedervermietet werden, vor allem im Obergeschoss haben sich umfangreiche Leerstände ergeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Hauptzentrums von Marl stand in den vergangenen Jahren im Mittelpunkt der Stadtentwicklung. Im Jahr 2015 wurde ein integriertes Handlungskonzept für die Stadtmitte Marl und im Jahr 2016 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept entwickelt, in welchem auch konkrete Maßnahmen für die Entwicklung des Stadtkerns erarbeitet worden sind. Entsprechende städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen sind in Vorbereitung bzw. in Umsetzung. Eine Sanierung des Rathauses zum Schutz der Bausubstanz ist mittlerweile in Angriff genommen, das Hallenbad ist mittlerweile abgerissen. Der Bereich erfährt derzeit weitere Aufwertungen durch das Projekt Marschall 66, das Grüne Quartier, das Urbane Band und die Umbaukonzeption des Friedensparks.

Ein zentraler Maßnahmenbereich ist das Einkaufszentrum Marler Stern, das derzeit insofern umstrukturiert wird, als das Obergeschoss von „normalen“ Einzelhandelsnutzungen freigezogen wird. Im September 2020 eröffnete im Obergeschoss des Einkaufszentrums Marler Stern der erste Teil eines Factory-Outlet-Centers (Fashion Outlet Marler Stern). Langfristig ist dort die Eröffnung von 70-90 Einzelhandelsbe-

trieben geplant. Die früher hier existierenden Leerstände werden damit wieder in Nutzung gebracht.

Insgesamt ist daher aufgrund dieser Maßnahmen innerhalb des Stadtkerns mit erheblichen funktionalen sowie städtebaulichen Veränderungen und weiteren positiven Entwicklungen zu rechnen.

Aktuell befinden sich zwei Spielhallen innerhalb des Einkaufszentrums Marler Stern, wobei eine der Spielhallen von außerhalb des Gebäudekomplexes betreten wird, die andere von innen. Unmittelbar am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Stadtkern an der Herzlia-Allee befindet sich zudem eine Mehrfachspielhalle sowie ein Wettbüro. Karte 3 stellt die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtzentrum dar.

### **Spielhalle Marler Stern**

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem Einkaufszentrum; von innen und außen zugänglich
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- Keine anderen Vergnügungsstätten in unmittelbarer Umgebung
- Auffällige Außengestaltung durch Farbgebung und Werbung
- Geringes Störpotenzial; Keine störungsempfindlichen Nutzungen im Umfeld<sup>61</sup>

**Foto 5: Spielhalle Marler Stern**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

**Foto 6: Spielhalle Marler Stern**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

<sup>61</sup> Zwar befindet sich südlich des Marler Sterns eine Kindertagesstätte, diese ist jedoch gegenüber dem Einkaufszentrum deutlich abgesetzt und weist keine funktionalen Verbindungen auf.



### **Spielhalle Herzlia-Allee 9-13**

- Mehrfachspielhalle
- Lage am Rande des Zentrums Marl, Orientierung zu einem Innenhof
- Andere Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, geringes Störpotenzial wg. Lage im Innenhof
- Potenzielle Störung ansässiger Wohnbevölkerung

**Foto 7: Spielhalle Herzlia-Allee 9-13**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

**Foto 8: Spielhalle Herzlia-Allee 9-13**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### **Wettbüro Herzlia-Allee 8**

- Lage am Rand des Zentrums Marl
- Mehrfachspielhalle im Gebäudekomplex gegenüber
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen tlw. Wohnen
- Auffällige Außengestaltung durch auffällige Werbung
- Geringes Störpotenzial

Foto 9: Wettbüro Herzlia-Alle 8



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 10: Wettbüro Herzlia-Alle 8



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### 3.2.2 Funktions- und Standortanalyse Stadtteilzentrum Hüls

Das Stadtteilzentrum Hüls befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Marl auf der Grenze der Stadtteile Hüls-Nord und Hüls-Süd zwischen der Bergstraße und dem Lipper Weg. Hüls gehört zum Hauptsiedlungsbereich der Stadt Marl.

Bezogen auf die Verkaufsfläche und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe stellt das Stadtteilzentrum Hüls das größte Zentrum der Stadt Marl dar. Der Haupteinkaufsbereich des Stadtteilzentrums konzentriert sich auf die Fußgängerzone entlang der Hülsstraße.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marl von 2017 erfolgte auf Grund des geringen Einzelhandelsbesatzes in den Randlagen und des bereits sehr ausgedehnten Zentrums eine Verkleinerung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb dieser Abgrenzung besteht eine insgesamt hohe Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Haupteinkaufslage mit einem sehr dichten Einzelhandelsbesatz befindet sich dabei jedoch im Bereich der Fußgängerzone entlang der Hülsstraße. Die Hülsstraße zeichnet sich durch eine gleichmäßige und geschlossene Bauweise (Gründerzeitbauung) aus.

Ein Teil der Trogemannstraße ist ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesen. Der Einzelhandelsbestand ist in diesem Bereich jedoch deutlich geringer und der funk-

tionale Besatz zeichnet sich vorwiegend durch Dienstleistungsangebote, Gastronomie und auch Vergnügungsstätten (Spielhalle, Wettbüro) aus<sup>62</sup>. Im nördlichen Teil des Zentrums im Kreuzungsbereich Friedrichstraße sind ebenfalls Leerstände vorzufinden.

Generell sind in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches und auch über die Abgrenzung hinaus Trading-Down-Tendenzen zu erkennen. Einige Leerstände, städtebauliche Defizite, Mindernutzungen und Vergnügungsstätten prägen das Bild<sup>63</sup>.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 hat als Ziel eine Stärkung des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Hüls ausgegeben. Die Fußgängerzone und der Marktplatz sollen umgestaltet werden, ferner wird erwogen, die Arkadengänge vor den Geschäften entlang der Hülsstraße gemäß dem Integrierten Handlungskonzept Hüls zurückzubauen.

Im Mai 2020 befanden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hüls vier Spielhallen sowie ein Wettbüro. Unmittelbar am zentralen Versorgungsbereich befinden sich zudem zwei weitere Spielhallen und ein Wettbüro. Dabei konzentrieren sich die Vergnügungsstätten alle auf einen kleinen Bereich am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Trogemannstraße und des Pastorsratswegs.

Weitere zwei Spielhallen, zwei Wettbüros, eine Bar mit Bordellbetrieb<sup>64</sup> und ein Billardcafé befinden sich in Randbereichen des Zentrums. Zu berücksichtigen ist ebenfalls das Gewerbegebiet Victoriastraße (vgl. Kap. 4.11), in dem sich ein Spiel-

---

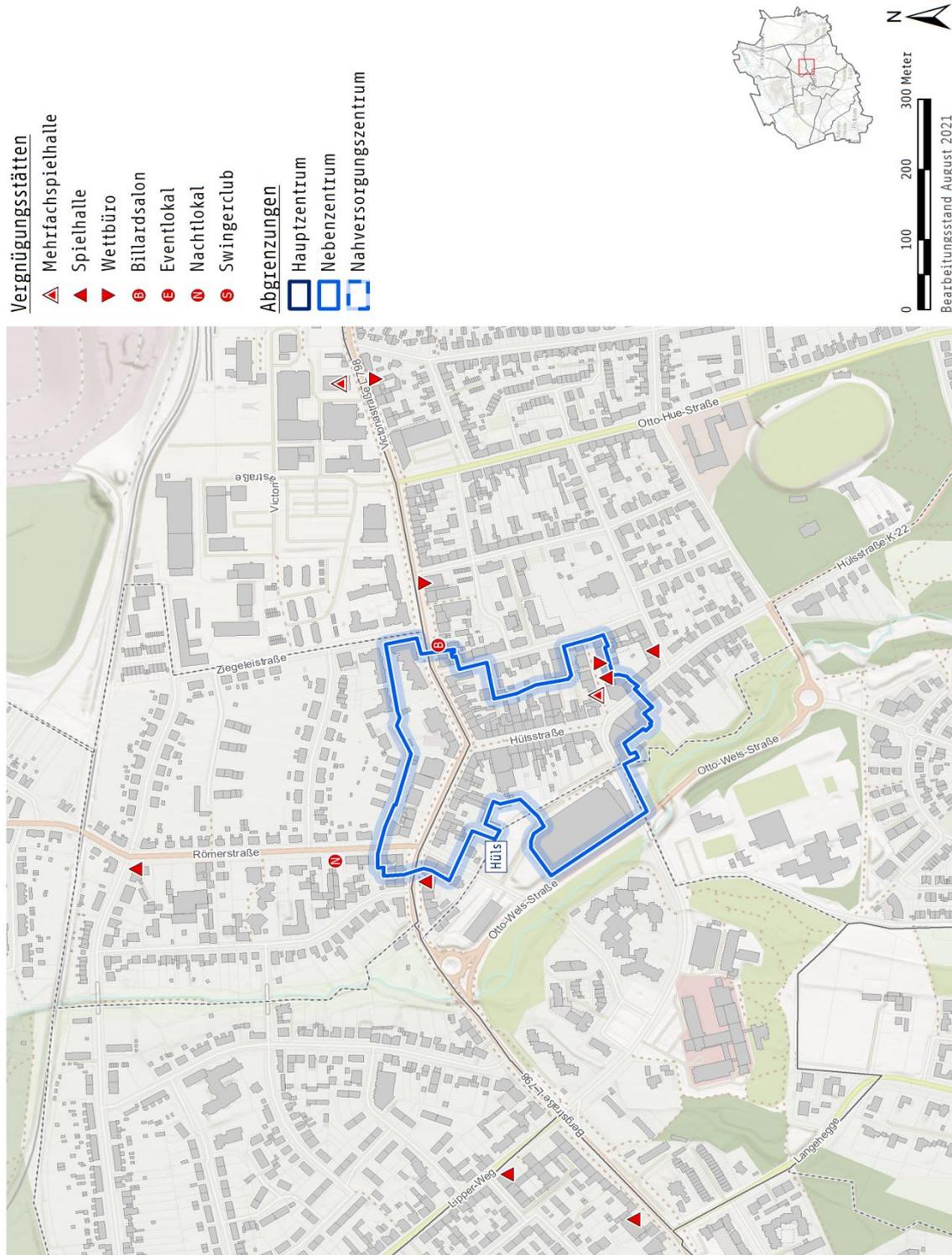
<sup>62</sup> Vgl. auch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stadt Marl. Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Köln 2017 S. 56

<sup>63</sup> Ebenda, S.57. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus: „Leerstände und Mindernutzungen nehmen zu und werden durch Komplementärnutzungen geringer Qualität ergänzt“. Durch die derzeit noch nicht einschätzbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und der verschiedenen Lockdowns während dieser Pandemie ist nicht auszuschließen, dass sich diese Situation in der nächsten Zeit noch einmal verschärft.

<sup>64</sup> Ein Bordell stellt für sich genommen keine Vergnügungsstätte, sondern einen „Gewerbebetrieb besonderer Art“ dar. In Zusammenhang mit einer Bar kann allerdings das gesamte Angebot als Vergnügungsstätte eingestuft werden.

hallenstandort, ein Wettbüro und eine Eventhalle befinden. Damit weist Hüls die stärkste Konzentration von Vergnügungsstätten innerhalb von Marl auf.

Karte 4: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum Hüls



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

## Spielhalle Pastoratsweg 24

- Einfachspielhalle
- Lage im Randbereich der zentralen Versorgungsbereiches Hül
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in unmittelbarer Umgebung; sehr hohe Konzentration spielorientierter Vergnügungsstätten
- Umgebungsnutzung überwiegend Wohnen, daneben Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- Eher zurückhaltender Auftritt, unauffällige Gestaltung, zurückhaltende Werbung,
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 11: Spielhalle Pastoratsweg 24



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 12: Spielhalle Pastoratsweg 24



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### **Spielhalle Trogemannstraße 4**

- Einzelspielhalle
- Lage im zentralen Versorgungsbereich Hüls in Randlage zur Fußgängerzone mit Orientierung zu einem Innenhof
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in unmittelbarer Umgebung; sehr hohe Konzentration spielorientierter Vergnügungsstätten
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Eher zurückhaltender Auftritt, aber unzulässige Bezeichnung<sup>65</sup>
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

**Foto 13: Spielhalle Trogemannstraße 4**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

---

<sup>65</sup> Die Spielhalle hat zwar zur Straßenseite ein Schild „Spielhalle, ist aber ansonsten als „Spielstube“ bezeichnet. Lt. AG GlüStV. NRW ist aber nur die Bezeichnung „Spielhalle“ zulässig.

### **Spielhalle Trogemannstraße 5-7**

- Mehrfachspielhalle
- Lage in Einkaufsbereich (Fußgängerzone) im zentralen Versorgungsbereich Hülfs ;
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in unmittelbarer Umgebung<sup>66</sup>; sehr hohe Konzentration spielorientierter Vergnügungsstätten
- Auffällige Außengestaltung
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

**Foto 14: Spielhalle Trogemannstraße 5-7**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

---

<sup>66</sup> Spielhallen in 24 bzw. 92 m Entfernung, Wettbüro in 29 m Entfernung

### **Spielhalle Bergstraße 21-23**

- Einfachspielhalle (vormals Mehrfachspielhalle, eine Spielhalle geschlossen)
- Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereiches Hüls an Durchgangsstraße Richtung Zentrum zur Fußgängerzone
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in der Umgebung<sup>67</sup>; hohe Konzentration spielorientierter Vergnügungsstätten
- Nachbarschaftsnutzungen Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, tlw. Wohnen in Obergeschossen
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, in das Erscheinungsbild der Umgebungsnutzung integriert
- Störpotenzial gering, überwiegend gewerbliche Nutzungen im Umfeld

**Foto 15: Spielhalle Bergstraße 21-23**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

**Foto 16: Spielhalle Bergstraße 21-23**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### **Wettbüro Trogemannstraße 6**

- Lage innerhalb des zentralen Einkaufsbereiches Hüls in Fußgängerzone
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in der Umgebung<sup>68</sup>; sehr hohe Konzentration spielorientierter Vergnügungsstätten
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie; Wohnen in OG., Gastronomie
- Auffällige Außengestaltung; offensive Werbung, verklebte Schaufenster
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

<sup>67</sup> Drei Spielhallen und ein Wettbüro in rd. 400m Entfernung

<sup>68</sup> Drei Spielhallen in weniger als 100m Entfernung

Foto 17: Wettbüro Trogemannstraße 6



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 18: Wettbüro Trogemannstraße 6



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Wettbüro Victoriastraße 26

- Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Hül's
- Mehrere Spielhallen und Wettbüros in der Nähe<sup>69</sup>
- Nachbarschaftsnutzungen überwiegend Wohnen, teilweise Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- Auffällige Außengestaltung
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 19: Wettbüro Victoriastraße 26



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 20: Wettbüro Victoriastraße 26



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

<sup>69</sup> Drei Spielhallen und zwei Wettbüros in weniger als 300m Entfernung

## Vergnügungsstätten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

### Spielhalle Siegfriedstraße 72

- Einzelspielhalle
- Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Hüls, an Ausfallstraße Richtung Chemiepark
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der unmittelbaren Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, verklebte Schaufenster
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 21: Spielhalle Siegfriedstraße 72



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 22: Spielhalle Siegfriedstraße 72



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Spielhalle Römerstraße 83

- Einzelspielhalle
- Lage außerhalb von Zentrenstrukturen an Ausfallstraße
- Keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen überwiegend Wohnen, einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Auffällige Gestaltung durch Werbung und Farbgebung, verklebte Fenster;
- Hohes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 23: Spielhalle Römerstraße 83



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 24: Spielhalle Römerstraße 83



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Nachtlokal Nathalies Bar Römerstraße 47

- Lage in einem gemischt genutzten Bereich nördlich des Zentrums Hüls
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, einzelne Gewerbebetriebe, Wohnen
- Auffällige Werbung, Störungsintensität derzeit nicht einschätzbar<sup>70</sup>.
- Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung, mögliches Störpotenzial durch Lärm

Foto 25: Nathalies Bar, Römerstraße 47



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 26: Nathalies Bar, Römerstraße 47



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

<sup>70</sup> Aufgrund der Lockdowns während der Corona-Pandemie war die Einrichtung nicht in Betrieb, so dass kein Eindruck vom Betrieb und den vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen zu gewinnen war.

### Billardsalon Manhattan, Victoriastraße 18

- Lage an Durchgangsstraße nördlich des zentralen Versorgungsbereiches
- Andere Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel
- Städtebaulich integriert, gestalterisch an benachbarte Nutzungen angepasst, keine auffällige Gestaltung
- Geringes Störpotenzial

Foto 27: Billardsalon Victoriastraße 18



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 28: Billardsalon Victoriastraße 18



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Die Eventhalle La Victoria, die Spielhalle Victoriastraße 93 und das Wettbüro Victoriastraße 62 sind in Kap. 4.3.11 bei der Beschreibung des Gewerbestandortes Victoriastraße dargestellt.

#### 3.2.2.3 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentren Drewer

Das Nahversorgungszentrum Drewer befindet sich im Grenzbereich der Stadtteile Drewer-Nord und Drewer-Süd. Es erstreckt sich entlang der Bergstraße, die eine zentrale Verkehrsachse zwischen den Stadtteilen Hüls, Marl-Hamm, Sinsen-Lenkerbeck und dem westlichen Stadtgebiet, besonders dem Stadtkern darstellt. Das Nahversorgungszentrum Drewer befindet sich südwestlich des Stadtteilzentrums Hüls.

Funktional ist das Zentrum von Einzelhandelsnutzungen des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches geprägt, insbesondere ein Supermarkt übernimmt eine wichtige Magnetfunktion innerhalb des Zentrums. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen im Bereich der einzelhandelsnahen Dienstleistungen. Städtebaulich ist das Zentrum von einer relativ einheitlichen und kompakten Bauweise geprägt. Die erhebliche Verkehrsbelastung durch die viel befahrene Bergstraße trägt jedoch zu einer starken Einschränkung der Aufenthaltsqualität bei.

Im Bereich der Bergstraße befindet sich derzeit eine Spielhalle. Eine weitere Spielhalle ist in einer Nebenstraße (Heyerhoffstraße) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches untergebracht.

#### **Spielhalle Bergstraße 80-82**

- Einzelspielhalle
- Lage an wichtiger Verbindungsstraße zwischen Hüls und Zentrum im Nahversorgungszentrum Drewer
- Andere Spielhalle in 180m Entfernung, ansonsten keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Auffällige Außengestaltung, verklebte Fenster, unzulässige Bezeichnung (Casino Star)
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (gegenüber)
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich, gemildert durch hohe Straßenbelastung<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Mögliche Lärmbelastungen aus der bzw. durch die Spielhalle und deren Besucher werden? durch den Verkehr auf der Bergstraße überformt

Foto 29: Spielhalle Bergstraße 80-82



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 30: Spielhalle Bergstraße 80-82



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Spielhalle Heyerhoffstraße 1

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einer Seitenstraße in einer mischgebietsähnlichen Struktur entlang einer Durchgangsstraße
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen überwiegend Wohnen, einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen; Spielhalle ist Fremdkörper im Umfeld
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, aber große verklebte Schaufensterflächen
- Hohes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 31: Spielhalle Heyerhoffstraße 1



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 32: Spielhalle Hheyerhoffstraße 1



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Innerhalb der Stadt Marl bestehen noch drei weitere Nahversorgungsbereiche:

- Brassert
- Hamm
- Polsum.

Außerdem ist der Stadtteil Sinsen zu betrachten, der keinen zentralen Versorgungsbereich, sondern nur einzelne Ladenstandorte aufweist.

#### **3.2.2.4 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Brassert**

Das Nahversorgungszentrum Brassert liegt im westlichen Stadtgebiet im gleichnamigen Stadtteil Brassert. Es erstreckt sich entlang der Brassert- und der Schillerstraße. Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind eine Vielzahl an Einzelhandelsangeboten vorhanden, die die meisten Sortimentsbereiche abdecken, der Besatz ist jedoch eher lose angeordnet und ist vielfach durch Wohnnutzungen und auch Leerstände unterbrochen. Ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter stellen die wichtigsten Betriebe dar, befinden sich dabei am jeweils entgegengesetzten Ende der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Um diese beiden Standorte konzentriert sich jeweils das Einzelhandelsangebot, der Bereich dazwischen weist keine ausgeprägte Einzelhandelsdichte auf.

Städtebaulich prägend ist der im Norden gelegene Marktplatz. Ansonsten verfügt das Zentrum über kein einheitliches architektonisches oder straßengestalterisches Erscheinungsbild, sowohl funktional als auch städtebaulich ist das Zentrum dadurch heterogen geprägt. Städtebaulich besteht insgesamt zudem ein erkennbarer Aufwertungsbedarf, welcher auch im ISEK der Stadt Marl benannt wird.

Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, wie sie in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Marl aus dem Jahr 2017 vorgenommen worden ist, befindet sich gegenwärtig keine Vergnügungsstätte. Jedoch befindet sich außerhalb der Abgrenzung des Versorgungsbereiches eine Spielhalle an der Brassertstraße 49.

### Spielhalle Brassertstraße 49

- Einzelspielhalle
- Lage am Rand des Nahversorgungszentrums Brassert
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in Obergeschossen
- Auffällige Außengestaltung, insgesamt aber eher zurückhaltender Eindruck
- Geringes Störpotenzial Potenzielle Störung ansässiger Wohnbevölkerung

Foto 33: Spielhalle Brassertstraße 49



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 34: Spielhalle Brassertstraße 49



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

#### 3.2.2.5 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Marl- Hamm

Der Stadtteil Marl-Hamm befindet sich im Norden der Stadt Marl. Das dort gelegene Nahversorgungszentrum befindet sich im Bereich des Backackerwegs, der Finkenstraße und der Schwalbenstraße. Es ist durch einen sehr losen funktionalen Besatz gekennzeichnet, welcher häufig durch Wohnnutzungen und auch viele Leerstände unterbrochen ist. Durchgängige Schaufensterfronten und zusammenhängende Einzelhandelslagen sind quasi nicht vorhanden. Außerhalb der Abgrenzung des Versorgungsbereiches sind in der Vergangenheit größere Lebensmittelbetriebe angesiedelt worden; dadurch hat sich die Wettbewerbsposition für die Betriebe im Zentrum verschlechtert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das ISEK der Stadt Marl streben eine zukünftige funktionale Entwicklung des Nahversorgungszentrums an und weisen drei

größere Entwicklungsflächen innerhalb des Zentrums aus, um die Einzelhandelsfunktion des Zentrums zu stärken

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Marl-Hamm befand sich zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2020 ein Wettbüro.

### **Wettbüro Finkenstraße 60**

- Lage im Zentrum des Ortsteiles Marl-Hamm
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen überwiegend Wohnen, tlw. Einzelhandel, Dienstleistungen Gastronomie
- Auffällige Außengestaltung durch Werbung und abgeklebte Schaufenster
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 35: Wettbüro Finkenstraße 60



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 36: Wettbüro Finkenstraße 60



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### **3.2.2.6 Funktions- und Standortanalyse Nahversorgungszentrum Polsum**

Das Nahversorgungszentrum Polsum befindet sich innerhalb des historischen Ortskerns des Stadtteils Polsum im äußersten Südwesten der Stadt Marl. Der Stadtteil befindet sich in keinem direkten Siedlungszusammenhang mit dem übrigen Stadtgebiet und weist einen eher ländlichen Charakter auf. Das kleinteilige Einzelhandelsangebot befindet sich verstärkt rund um den historischen Kirchplatz. Ein kleinerer Supermarkt stellt den größten Einzelhandelsbetrieb und Anziehungspunkt dar und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung.

Städtebaulich und architektonisch ist das Zentrum durch die historische Struktur und Bauweise geprägt.

Aktuell befindet sich in Polsum keine Vergnügungsstätte.

### **3.2.2.7 Funktions- und Standortanalyse Sinsen-Lenkerbeck**

Der Stadtteil Sinsen-Lenkerbeck verfügt über keinen zentralen Versorgungsbe-  
reich<sup>72</sup>. Einen Ansatz zu einer Konzentration vor allem des Einzelhandelsangebotes  
findet sich in Lenkerbeck an der Bahnhofstraße mit einem Supermarkt und drei Dis-  
countern. Andere zentrumsbildende Strukturen wie ergänzende Dienstleistungen,  
oder Gastronomie fehlen jedoch oder sind dispers über den Ortsteil verteilt. Der  
Bahnhof Sinsen ist rd. 500m von dieser Einzelhandelslage entfernt.

Im Stadtteil befinden sich zum Zeitpunkt der Erhebung eine Spielhalle, zwei Wett-  
büros sowie ein Eventzentrum.

#### **Spielhalle Bahnhofstraße 173**

- Einzelspielhalle im Ortsteil Sinsen
- Lage an Durchgangsstraße Richtung Hüls/Zentrum, Nähe zum Bahnhof Sinsen
- Umgebungsnutzungen Wohnen (in OG), Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastro-  
nomie
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Auffällige Außendarstellung durch Werbung/Bezeichnung, insgesamt aber  
vergleichsweise zurückhaltender Auftritt
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

---

<sup>72</sup> Im Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes wird der Stadtteil nicht erwähnt.

Foto 37: Spielhalle Bahnhofstraße 173



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 38: Spielhalle Bahnhofstraße 173



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Wettbüro Holunderstraße 1-3

- Lage in einem Wohngebiet im Ortsteil Sinsen
- Nachbarschaftsnutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, mehrheitlich Wohnen
- Keine anderen Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Eher zurückhaltende Außengestaltung, aber verklebte Schaufenster
- Geringes Störpotenzial

Foto 39: Wettbüro Holunderstraße 1-3



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 40: Wettbüro Holunderstraße 1-3



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### Wettbüro Bahnhofstraße 60

- Lage in einem undefinierten Bereich an einer Durchgangsstraße zwischen den Ortsteilen Sinsen und Hülz
- Keine anderen Vergnügungsstätten in unmittelbarer Umgebung
- Nachbarschaftsnutzungen überwiegend Wohnen, daneben einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen
- Auffällige Außengestaltung
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 41: Wettbüro Bahnhofstraße 60



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 42: Wettbüro Bahnhofstraße 60



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Das Eventzentrum an der Gräwenkolkstraße ist in Kap 4.3.8 bei der Beschreibung des Gewerbestandortes Gräwenkolkstraße dargestellt.

### **3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBE- UND MISCHGEBIETEN VON MARL**

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.

Die gewerblichen Bauflächen in Marl sind über die Stadt verteilt, wobei sich Schwerpunkte im westlichen Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Dorsten und im östlichen Stadtgebiet um den Ortsteil Sinsen erkennen lassen. Einen speziellen Standort bildet der Chemiepark Marl nördlich des Ortsteiles Hüls.

Im Folgenden werden die gewerblichen Bereiche hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur, möglicher branchenspezifischer Schwerpunkte und ihrer städtebaulichen Qualität analysiert, um festzustellen, ob durch eine Lokalisierung von Vergnügungsstätten Situation und Entwicklungsperspektiven der Gebiete beeinträchtigt werden können oder nicht. Für die Einschätzung der Gebiete werden die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Kriterien zugrunde gelegt:

**Tab. 5: Kriterien für die Bewertung gewerblicher Standorte**

geringe Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungeordnete Lager- und Abstellflächen,</li> <li>• provisorische Bauten, schlechter Gebäudezustand, Instandhaltungsdefizite / Bauschäden</li> <li>• provisorische Parkmöglichkeiten / zugeparkte Straßen,</li> <li>• Schäden an der Infrastruktur (Schäden am Straßenbelag, Schlaglöcher, provisorische Instandsetzung),</li> <li>• Unbefestigte Verkehrsflächen auf den Grundstücken,</li> <li>• Hoher Versiegelungsgrad ,</li> <li>• Keine Begrünung,</li> <li>• Keine gestalterischen Elemente</li> </ul>
durchschnittliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckmäßiger Industriebau ohne besondere gestalterische Elemente oder Farbgebung,</li> <li>• Keine Bauflucht, Stellung der Baukörper zufallsbestimmt,</li> <li>• Begrünung nicht oder nur vereinzelt vorhanden,</li> <li>• keine Instandhaltungsdefizite oder Schäden an den Gebäuden, keine ungeordneten Lagerflächen,</li> <li>• keine provisorischen Bauten,</li> <li>• hoher Versiegelungsgrad</li> </ul>
solide Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebäude zweckmäßig ohne besondere gestalterische Elemente, lediglich einzelne Gestaltungselemente, ggf. besondere Farbgebungen,</li> <li>• Stellung der Baukörper in Bauflucht,</li> <li>• Lagerflächen geordnet, ggf. abgeschirmt (Zaun/Mauer/Begrünung),</li> <li>• Grünelemente im Gebiet / auf den Betriebsgrundstücken,</li> <li>• Parkmöglichkeiten,</li> <li>• Verkehrsinfrastruktur ausgebaut und ohne Schäden,</li> <li>• Gebäude mit geringen Schäden oder geringen Instandhaltungsdefiziten</li> </ul>
überdurchschnittliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektonisch gestaltete Gewerbegebäude,</li> <li>• Verwendung hochwertiger Materialien (Ziegel / Glas/ Metall), Farbgestaltung,</li> <li>• Pflege/Instandhaltung des Gebäudes,</li> <li>• Begrünung im Gebiet / auf den Gewerbegrundstücken / im Straßenraum,</li> <li>• Infrastruktur ausgebaut und instandgehalten, Parkstreifen,</li> <li>• keine ungeordneten Lager-/Abstellflächen</li> </ul>

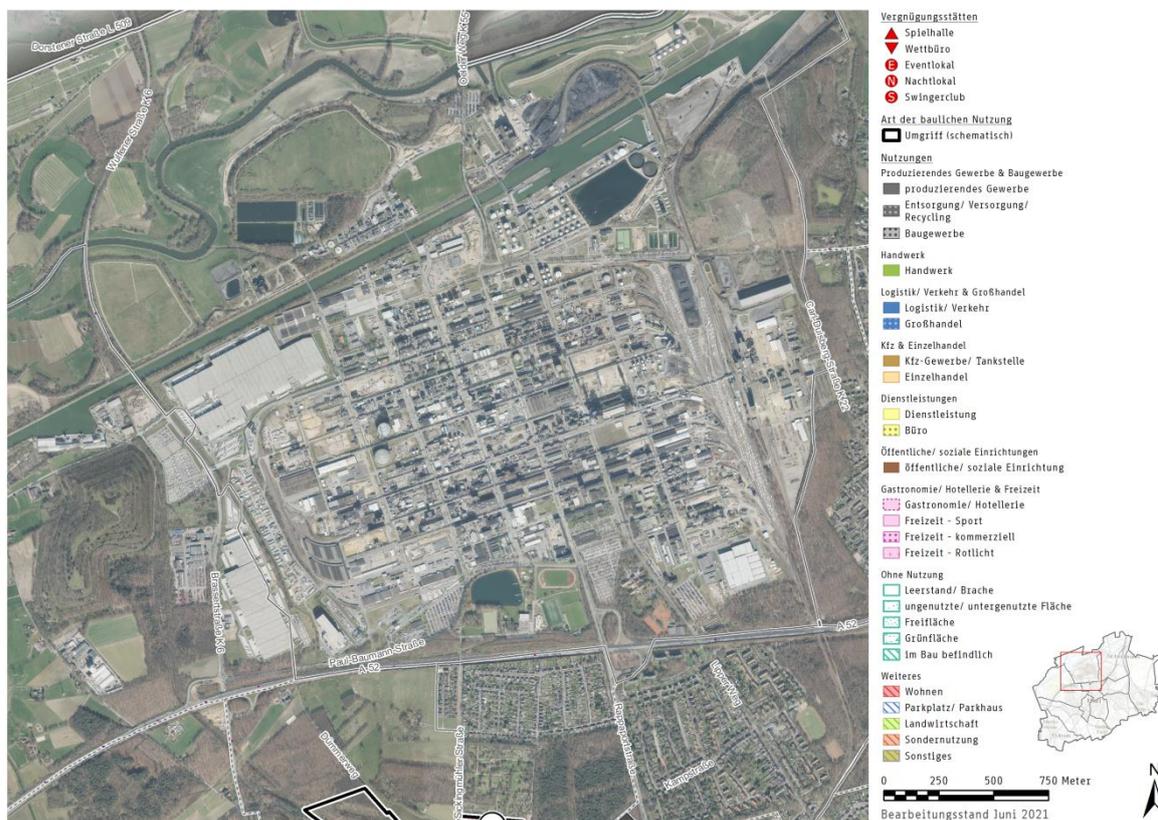
Quelle: eigene Zusammenstellung

### 3.3.1 Chemiepark Marl

Der Chemiepark Marl ist ein ca. 430 ha großer Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Marl. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt direkt am Gebiet an der Anschlussstelle Marl-Zentrum der A 52

Das Gebiet ist deutlich industriell geprägt und unterliegt überdies den Regelungen der Störfallverordnung. Außerdem ist das Gebiet ein geschlossener Bereich, der nur durch bestimmte Tore und mit einem Berechtigungsausweis betreten werden kann, der Allgemeinheit also nicht zugänglich ist. Aufgrund dieser Situation ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht möglich.

Karte 5: Nutzungsstruktur Industriegebiet Chemiepark Marl



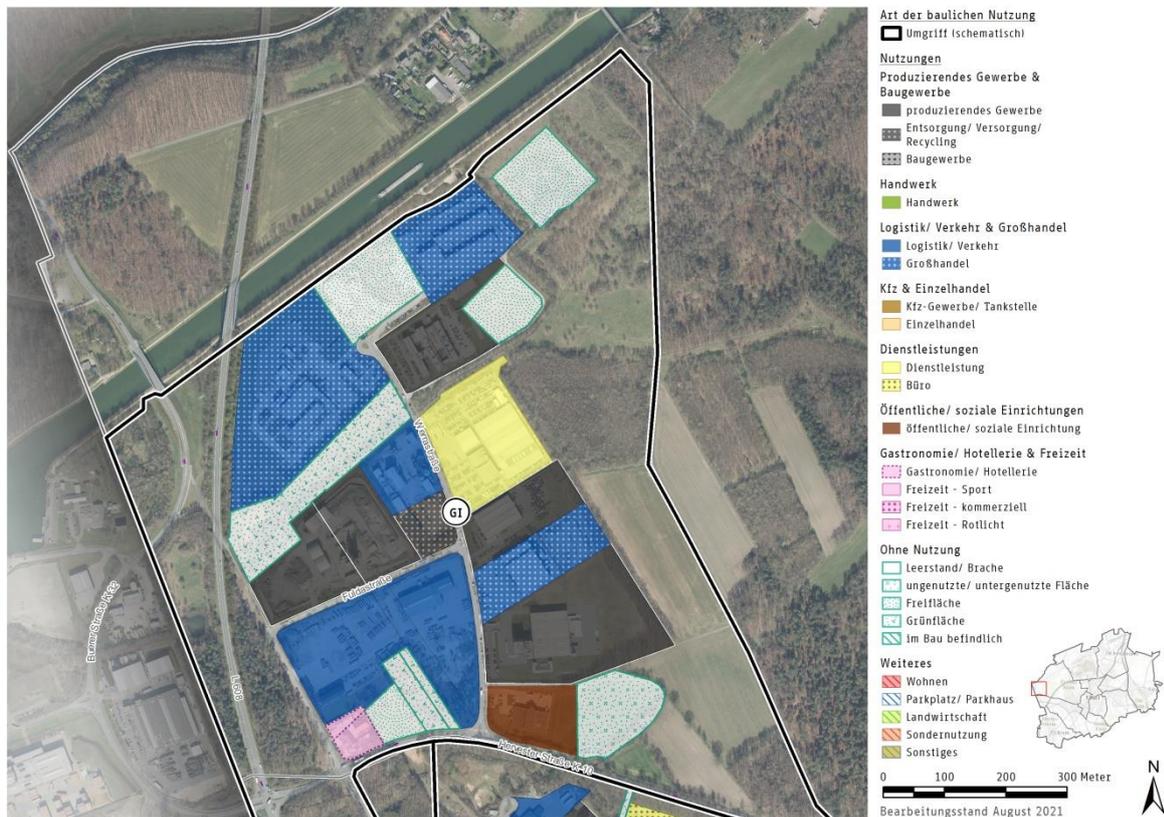
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

### 3.3.2 Industriegebiet Dorsten-Marl (Teilgebiet Marl)

Der auf Marler Gemarkung liegende Teil des Industrieparkes Dorsten-Marl ist ein rd. 45 ha großer Bereich im westlichen Marler Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Dorsten. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt durch die Anschlussstelle Marl-Frentrop an der A 52 in rd. 3 km Entfernung. Planungsrechtlich ist der Standort als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Nutzungsstrukturell ist der Standort deutlich durch großmaßstäbliche Betriebe und eine überwiegende Präsenz industrieller Betriebe sowie Logistikt Nutzungen gekennzeichnet.

Karte 6: Nutzungsstruktur Industriegebiet Dorsten-Marl



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Städtebaulich ist das Gebiet durch eine solide, aber nicht überdurchschnittliche Qualität gekennzeichnet. Das Erscheinungsbild wird vor allem durch lager- und Abstellflächen entlang der Werrastraße und der Fuldastraße geprägt. Einzelne Gebäude sind als hochwertige Bausubstanz zu bewerten.

Räumliches Entwicklungspotenzial ist nicht mehr gegeben, da die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke im rückwärtigen Teil des Gebietes bereits Betrieben angeboten worden sind.

Perspektivisch muss der Standort als besiedelt gelten; Veränderungen wären nur durch einen Nutzeraustausch möglich.

Der Standort ist im Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Vergnügungsstätten sind aufgrund dieser Festsetzung im Gebiet nicht zulässig.

### **3.3.3 Technologiepark Marl-Frentrop**

Der Gewerbestandort Technologiepark Marl-Frentrop mit einer Größe von rd. 45. ha befindet sich unmittelbar südlich des Industrieparks Dorsten-Marl im westlichen Marler Stadtgebiet und wird von diesem durch die Hervester Straße getrennt. Der Standort wird im Westen von der Buerer Straße, im Süden von der Dorstener Straße und im Osten von der A 52 begrenzt. Über Buerer Straße und Dorstener Straße ist ein unmittelbarer Anschluss an die A 52 gegeben.

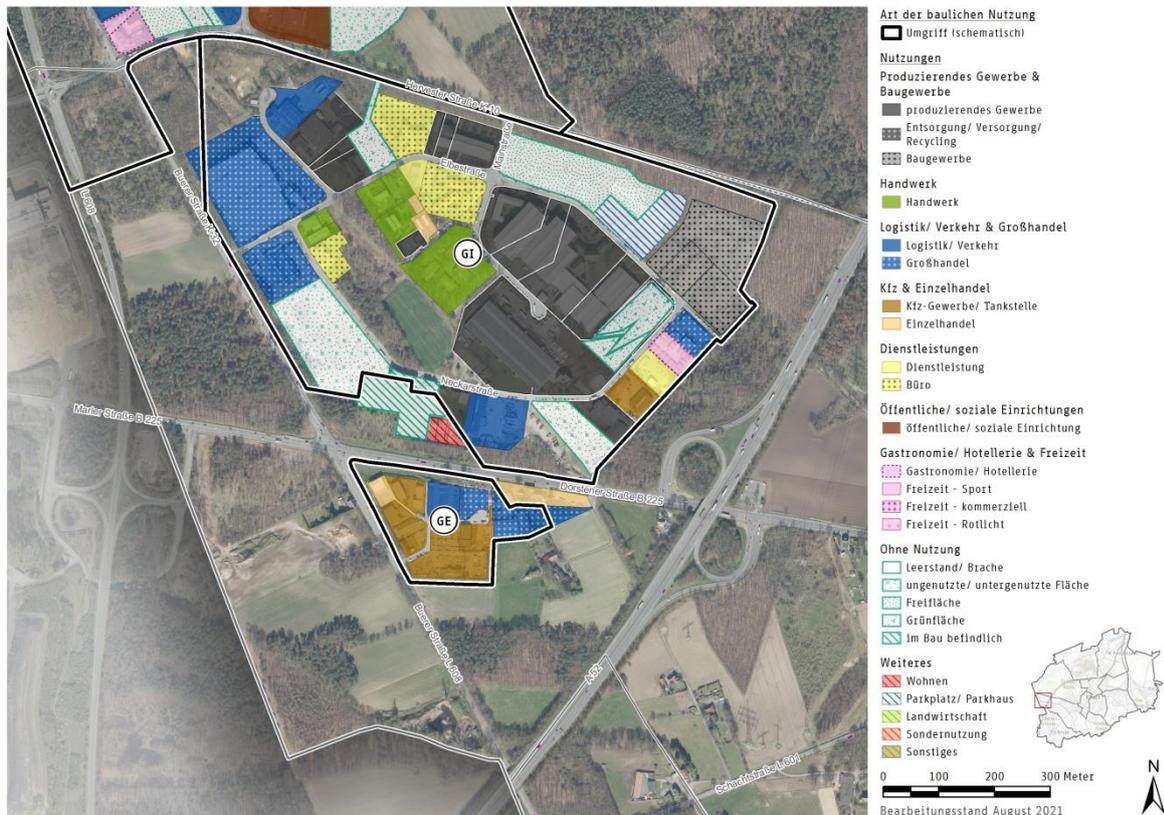
Nutzungsstrukturell ist das Gebiet von Betrieben des Produzierenden Gewerbes, des Logistikgewerbes und des Großhandel sowie ingenieurwissenschaftliche und freiberufliche Dienstleistungen sowie einzelnen Handwerksbetrieben bestimmt. Daneben finden sich einzelne Betrieb anderer Branchen im Gebiet.

Städtebaulich kann dem Standort - auch aufgrund der intensiven Begrünung – eine überdurchschnittliche Qualität bescheinigt werden, einzelne Gewerbegebäude können als hochwertig bezeichnet werden.

Vergnügungsstätten finden sich nicht im Gebiet.

Im festgesetzten Industriegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil des Standortes sind Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

**Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Technologiepark Marl-Frentrop**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Vorrangig wird sich der Standort gemäß den Vorgaben der Stadt bisherigen Entwicklung zu einem Standort für hochwertiges Gewerbe und wissenschaftliche Dienstleistungen weiterentwickeln.

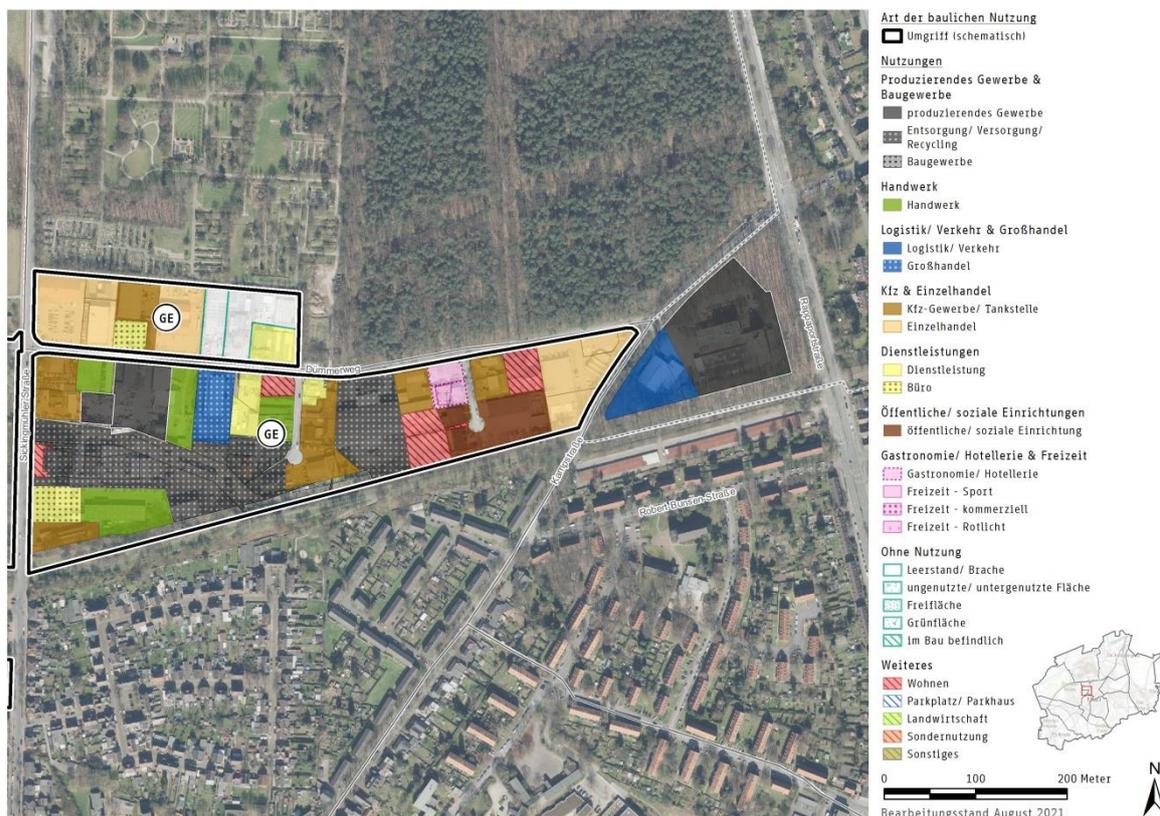
### 3.3.4 Gewerbestandort Dümmerweg

Der Gewerbestandort Dümmerweg mit einer Größe von knapp 14 ha befindet sich im nördlichen Marler Stadtgebiet nördlich des Stadtzentrums und wird von der Rappaportstraße erschlossen. Die Erschließungsachse selbst bildet der Dümmerweg, von dem teilweise kurze Stichstraßen abgehen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Rappaportstraße an die Anschlussstelle Marl-Zentrum der A 52 in rd. 2 km Entfernung

Die Nutzungsstruktur des Gebietes ist heterogen. Am westlichen und östlichen Rand befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe; im übrigen Gebiet befindet sich

eine Mischung von Produzierendem Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Baugewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzungen ohne funktionalen Bezug zu den Betrieben<sup>73</sup>. Nördlich des Dümmerweges befindet sich ein brachliegendes Grundstück, das vor- mals von einer Gärtnerei genutzt wurde. In dem Gebiet dominiert eine hohe Nut- zungsintensität mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Dümmerweg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kar- tengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Im Gebiet finden sich keine Vergnügsstätten. Jedoch existiert am Standort dort ein Nachtlokal mit einer Bordellnutzung und einem Hotelbetrieb.

<sup>73</sup> D.h. es handelt sich nicht um (zulässige) Betriebsleiter- oder -inhaberwohnungen, sondern die Wohnnutzung erfolgt unabhängig von den Betrieben.

### Nachtclub / Bordell Nightclub 2000, Dümmerweg 228b<sup>74</sup>

- Lage in einem Gewerbegebiet in einer Seitenstraße
- Umgebungsnutzungen Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk, Wohnen
- Hotelnutzung im Nachbargebäude auf gleichem Grundstück, Verbindung unklar
- Lage im Hinterhof, aber Werbung am Grundstückseingang
- Aufgrund der Hinterhoflage eher unauffällige Gestaltung
- Potenzielle Störung der Wohnnutzung

Foto 43: Nachtclub /Bordell Dümmerweg 228b



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

In den Bebauungsplänen für den Standort sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen; diese sind daher am Standort Dümmerweg ausnahmsweise zulässig.

Städtebaulich ist das Gebiet von allenfalls durchschnittlicher Qualität, gekennzeichnet von einer hohen Überbauungsdichte mit hohem Versiegelungsgrad, geringer Begrünung und durchschnittlicher Qualität der Betriebsgebäude. Allerdings finden sich hier auch keine offenkundigen Mißstände. Erwähnenswert ist außerdem das hohe Verkehrsaufkommen im Gebiet, hervorgerufen durch die verschiedenen Einzelhandelsnutzungen.

---

<sup>74</sup> Unter der Adresse des Nightclub 2000 findet sich im Internet ein Verweis auf eine Internetseite „Clubsaua 2000“, auf der Prostitutionsdienstleistungen angeboten werden

Perspektivisch ist der Standort schwer einzuschätzen. Die aktuelle Nutzung erscheint stabil, ein Schwerpunkt der Nutzung ist aber nicht zu erkennen. Nutzungsveränderungen sind nur durch einen Wechsel im Bestand möglich. Eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen sind ebenfalls möglich, widersprüche aber dem Einzelhandelskonzept. Das Gebiet eignet sich als Potenzialfläche für gewerbliche Betriebe, die in anderen Gewerbegebieten keinen Standort finden.

### **3.3.5 Gewerbestandort Zechenstraße**

Der Gewerbestandort Zechenstraße befindet sich nördlich der Innenstadt von Marl und unmittelbar westlich des Standortes Dümmerweg. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Brassertstraße an die Anschlussstelle Marl-Brassert der A 52.

Der Standort hat eine Größe von rd. 20 ha und unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Der eine Teil um die nördliche Zechenstraße ist jüngeren Datums, der Bereich um die südliche Zechenstraße ist deutlich älteren Ursprungs.

Der nördliche Teilbereich ist durch Einzelhandelsnutzungen und durch öffentliche Einrichtungen (Betriebshof der Stadtwerke Marl) bestimmt. Außerdem befindet sich an diesem Standort eine Spielhalle. Gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne existieren nur in Form dreier Betriebe des Kfz-Gewerbes.

#### **Spielhalle Zechenstraße 59**

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem Gewerbegebiet
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen
- Keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Zurückhaltende Gestaltung, akzeptables Erscheinungsbild, aber unzulässige Bezeichnung (Spiel-Oase)
- Geringes Störpotenzial, da nur gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft

Foto 44: Spielhalle Zechenstraße 59



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

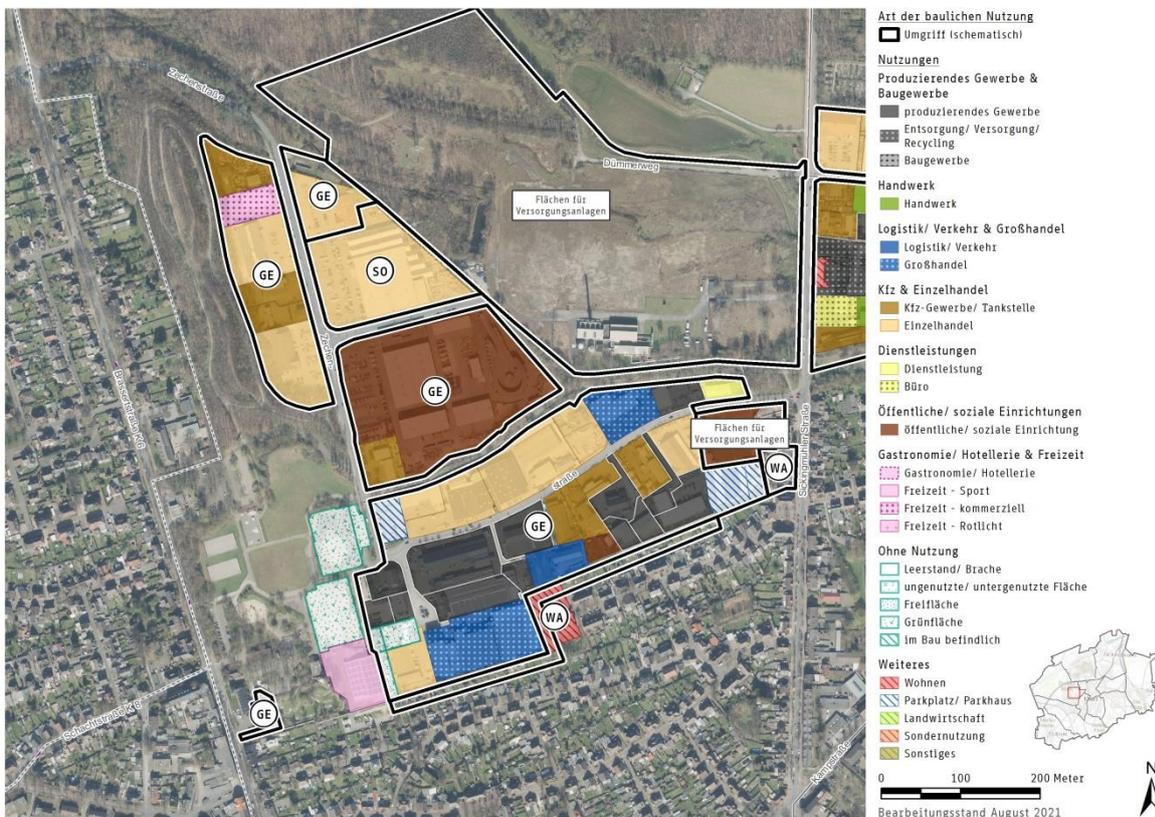
Foto 45: Spielhalle Zechenstraße 59



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Im südlichen Teilbereich ist die Nutzung deutlich vielfältiger; Schwerpunkte bilden hier der Einzelhandel und das Produzierende Gewerbe; daneben finden sich Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie einzelne Betriebe des Logistikgewerbes und des Großhandels.

Karte 9: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Zechenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Städtebaulich stellen sich beide Teilquartiere ebenfalls sehr unterschiedlich dar. Während der nördliche Teilbereich eine deutlich höhere Qualität - nicht zuletzt aufgrund des besseren Zustandes der Gebäude und des Fehlens von Lager-/Abstellflächen - aufweist und lediglich die erforderlichen Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe das Erscheinungsbild negativ beeinflussen, ist der südliche Teilbereich von einer sehr dichten Überbauung mit eher begrenzter städtebaulicher Qualität bestimmt.

Planungsrechtlich sind Vergnügungsstätten in den als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Bereichen nicht zulässig. Für den nördlichen Teilbereich enthält der Bebauungsplan keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die damit in diesem Teilbereich ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht im südlichen Teilbereich nicht, im nördlichen Teilbereich existieren noch einzelne freie Grundstücke.

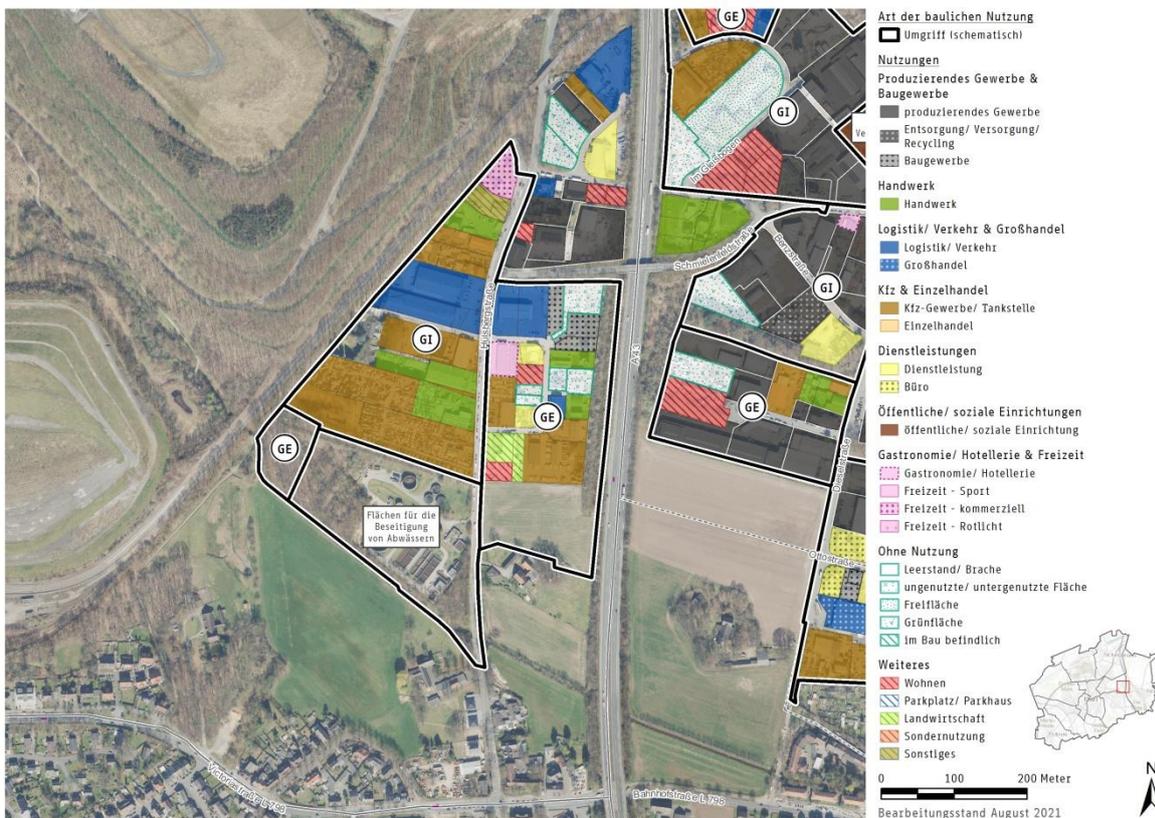
Perspektivisch sind beide Teilbereiche unterschiedlich zu bewerten. Der nördliche Teilbereich hat sich zu einem dezentralen Einzelhandelsstandort entwickelt. Es besteht die Gefahr, dass diese Entwicklung voranschreitet und die bestehende Nutzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Der südliche Teilbereich ist in einer ähnlichen Situation wie das Gebiet Dümmerweg; ein struktureller Wandel ist nicht zu erwarten, die bestehende Betriebsstruktur lässt allerdings Veränderungen im Bestand möglich erscheinen. Hier ist auch im Zuge von Nutzerwechseln eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht auszuschließen.

### **3.3.6 Gewerbestandort Lenkerbeck (Hülsbergstraße)**

Der Gewerbestandort Hülsbergstraße ist Teil eines größeren gewerblichen Bereiches im Ortsteil Sinsen-Lenkerbeck, der sich beidseits der A 43 erstreckt. Der Bereich Hülsbergstraße wird von den anderen Bereichen durch die A 43 getrennt und bildet somit ein eigenes Teilquartier mit einer Größe von rd. 15 ha.

Die Nutzungsstruktur des Gebietes ist äußerst heterogen, da sich hier Betriebe des Produzierenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Handwerks, der Logistikbranche und des Dienstleistungssektors angesiedelt haben. Das Spektrum der Betriebe reicht vom Elektronikhersteller bis zur Hundepension. Die vorhandenen Betriebe des Kfz-gewerbes machen zwar einen erkennbaren Schwerpunkt in der Nutzung aus, sind aber nicht räumlich konzentriert.

**Karte 10: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Lenkerbeck / Hülbergstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Ein Eventlokal ist die einzige Vergnügungsstätte am Standort.

### Eventlokal Rayya-Net Hülbergstraße 269

- Eventlokal
- Lage am Rande eines Gewerbegebietes
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, Dienstleistungen
- Keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Sehr diskreter Auftritt; umgebender Zaun bietet Sichtschutz, Einrichtung von außen kaum wahrnehmbar
- Kein Störpotenzial

Foto 46: Eventlokal Hülbergstraße 269



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 47: Eventlokal Hülbergstraße 269



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Städtebaulich ist das Gebiet ebenfalls sehr heterogen strukturiert. Prägend sind eine sehr dichte Überbauung und ein teilweise hoher Parkdruck sowie eine geringe Durchgrünung des Gebietes. Die meisten Gebäude sind von durchschnittlicher Qualität, teilweise wird das Erscheinungsbild auch durch Lager- und Abstellflächen bestimmt.

In dem als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereich des Standorts sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Standortes enthalten die Bebauungspläne keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die damit ausnahmsweise zulässig sind. Gleiches gilt für die Teilbereiche ohne Bebauungsplan, die nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind und in denen Vergnügungsstätten ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind.

Perspektivisch wird das Gebiet auch weiterhin ein Standort für die unterschiedlichsten Betriebsarten bilden. Eine Weiterentwicklung des Kfz-Gewerbes ist möglich, jedoch lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht einschätzen, ob sich ein bestimmter Cluster entwickelt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch Umnutzung bestehender Betriebsgrundstücke ist nicht auszuschließen.

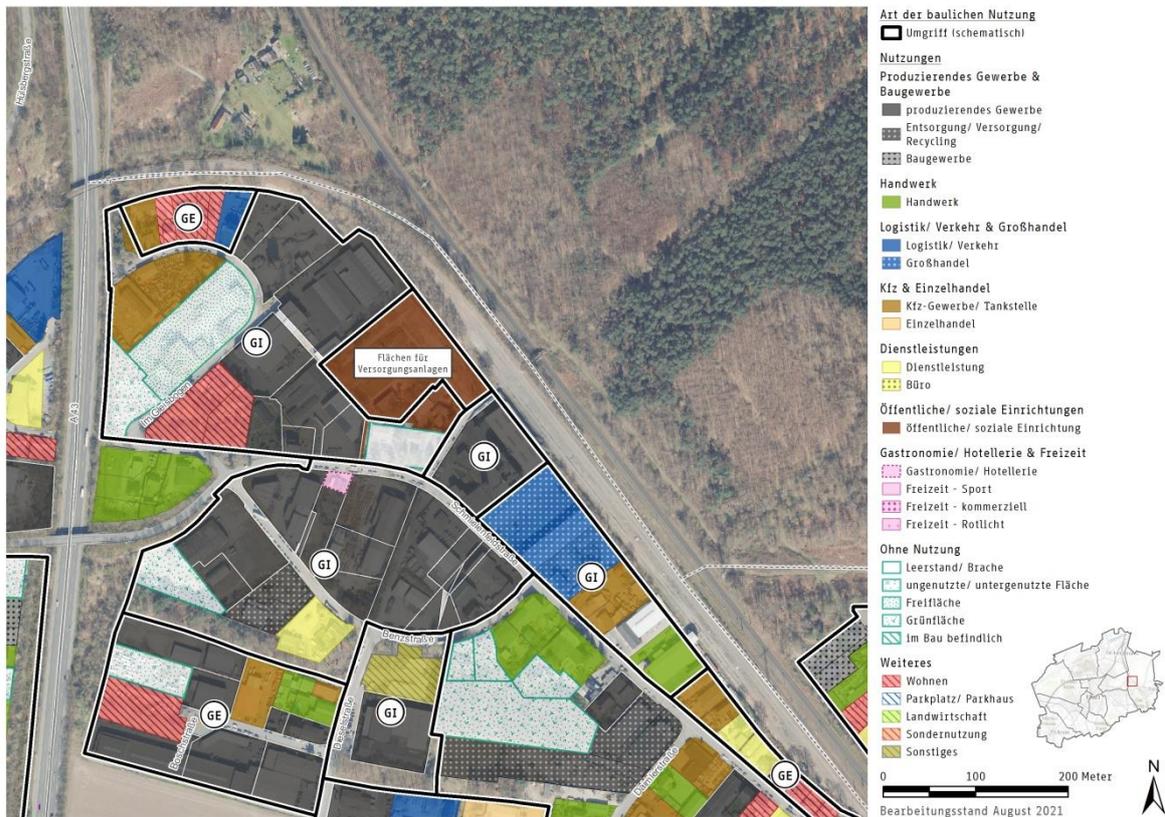
### **3.3.7 Gewerbestandort Lenkerbeck (Schmielenfeldstraße)**

Der Gewerbestandort Schmielenfeldstraße ist Teil des größeren Gewerbebereiches Lenkerbeck und befindet sich unmittelbar östlich der A 43. Er hat eine Größe von rd. 28 ha.

Im Gegensatz zum westlichen angrenzenden Bereich Hülsbergstraße ist das Gebiet sowohl hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur als auch seines städtebaulichen Erscheinungsbildes deutlich klarer strukturiert. Nutzungsmäßig dominiert in diesem Bereich das Produzierende Gewerbe, ergänzt um Handwerksbetriebe, Großhandel und Dienstleistungen; vor allem im östlichen Teil der Schmielenfeldstraße wird die Nutzung deutlich kleinteiliger und stärker gemischt. Erwähnenswert sind auch verschiedene Wohninseln im Gebiet.

Städtebaulich ist das Gebiet zwar nicht von der eher geringen Qualität des Bereiches Hülsbergstraße, aber auch nicht nennenswert höherwertig. Überwiegend ist eine solide Qualität der Baukörper festzustellen ohne dass höhere Gestaltqualitäten erreicht werden. Negativ beeinflusst wird die Wahrnehmung durch Lagerflächen an verschiedenen Standorten im Gebiet, z.B. an der Benzstraße.

Karte 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Lenkerbeck / Schmielenfeldstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Perspektivisch wird der Standort auch zukünftig vorrangig von industriellen Betrieben genutzt. Derzeit extensiv genutzte Flächen können auch als betriebliche Entwicklungsreserve dienen. Seitens der Stadt wird für das Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der sich der Ideen und Handlungsstrategien aus dem Projekt „Grün statt Grau“<sup>75</sup> bedient.

Wesentliche Teile des Standortes sind außerdem als Industriegebiet (GI) festgesetzt; in diesen Bereichen sind ohnehin keine Vergnügungstätten zulässig. In den als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereichen sind Vergnügungstätten lediglich nördlich der Schmielenfeldstraße ausgeschlossen, in den übrigen Bereichen enthal-

<sup>75</sup> Das Projekt „Grün statt grau“ – Gewerbegebiete im Wandel“ ist ein vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördertes Projekt zur nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete. In Kooperation mit den ansässigen Unternehmen soll eine ökologische und städtebauliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung dieser Gebiete erreicht werden. Vgl. auch [www.gewerbegebiete-im-wandel.de](http://www.gewerbegebiete-im-wandel.de)

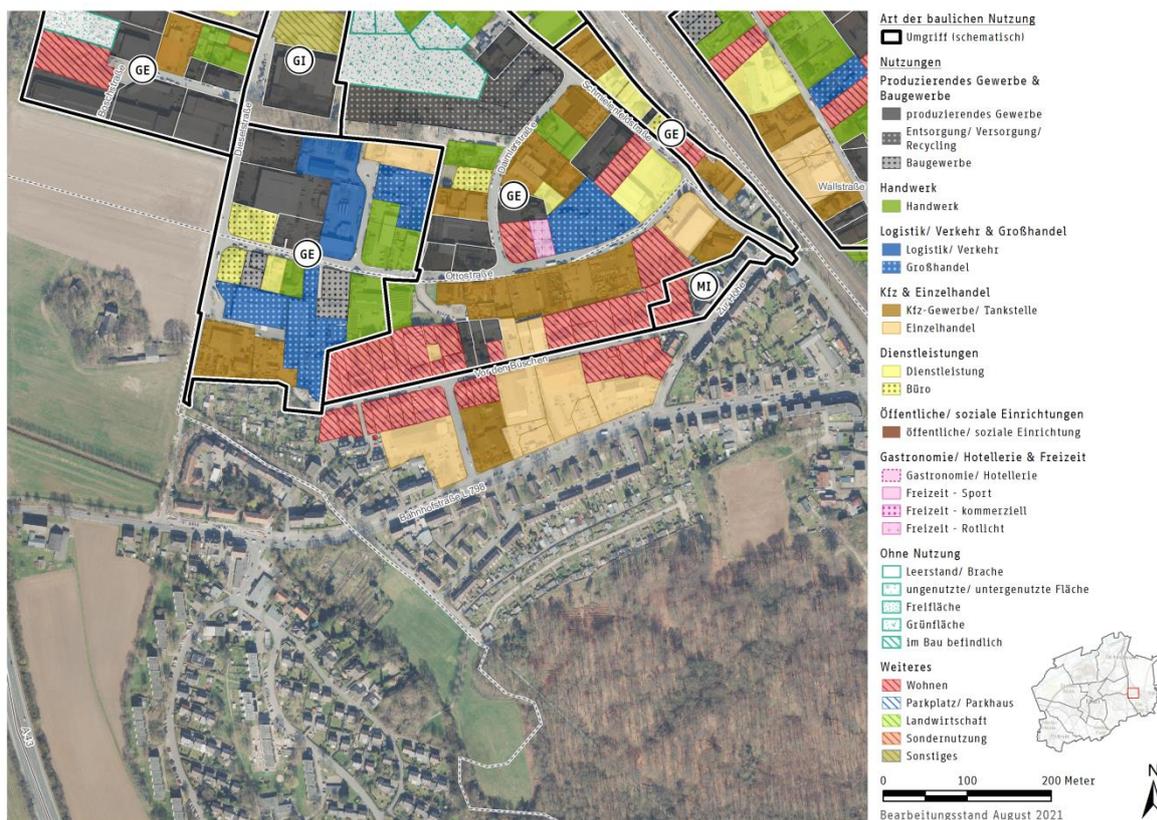
ten die Bebauungspläne keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die damit hier ausnahmsweise zulässig sind.

Allerdings sollte der Standort zukünftig städtebaulich aufgewertet werden und vor allem ungeordnete Lagerflächen einer besseren Nutzung zugeführt oder - z.B. durch Begrünungen - gestalterisch „maskiert“ werden.

### 3.3.8 Gewerbebereich Lenkerbeck / Ottostraße

Der Teilbereich Ottostraße des Gewerbebereiches Lenkerbeck schließt unmittelbar südlich an das Gebiet Schmielenfeldstraße an und ist deutlich kleineiliger strukturiert.

Karte 12: Nutzungsstruktur Gewerbebestandort Lenkerbeck / Ottostraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Die Nutzungsstruktur ist vor allem durch das Kfz-Gewerbe - vorwiegend freie Werkstätten und Gebrauchtwagenhandel - und das Handwerk geprägt, daneben finden

sich einzelne Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Großhandels. Das Kfz-Gewerbe bildet entlang der Ottostraße einen regelrechten Cluster. An der Straße „Vor den Büschen“ befindet sich eine weitgehend geschlossene Wohnbebauung, die in diesem Ausmaß üblicherweise nicht in einem Gewerbegebiet anzutreffen ist. Zur Bahnhofstraße hin dominieren wiederum Einzelhandelsnutzungen, welche die Versorgung des Stadtteils Sinsen-Lenkerbeck übernehmen.

Die Bebauungspläne für das Gebiet enthalten keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten; diese sind damit an diesem Standort ausnahmsweise zulässig<sup>76</sup>.

Vergnügungsstätten finden sich in Form eines Swingerclubs an der Ottostraße.

### Swingerclub Ottostraße 8

- Treffpunkt für im Internet organisierte Swingeraktivitäten
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, Dienstleistungen
- Zurückhaltender diskreter Auftritt
- Geringes Störpotenzial aufgrund der Lage im Gewerbegebiet

Foto 48: Swingerclub Ottostraße 8



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 49: Swingerclub Ottostraße 8



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

<sup>76</sup> Die Formulierung „ausnahmsweise“ besagt dabei, dass die Nutzung eine Ausnahme, d.h. von Art und Zahl untergeordnet, sein muss. Der Begriff darf aber nicht so verstanden werden, dass die betreffende Nutzung (hier: Vergnügungsstätten) einer besonderen Erlaubnis bedarf.

Städtebaulich ist das Gebiet ähnlich strukturiert wie der Teilbereich Schmielenfeldstraße, wobei die städtebauliche Qualität als durchschnittlich einzustufen ist. Verantwortlich hierfür sind vor allem die vielen Kfz-Betriebe mit ihren Abstellflächen.

Perspektivisch ist vor allem die Verträglichkeit zur Wohnnutzung an der Straße vor den Büschen zu klären. Ansonsten kann hier der in Ansätzen bestehende Kfz-Cluster als Ausgangspunkt für eine weitere Entwicklung dieses Sektors und eine Arrondierung durch verwandte Betriebe dienen.

### **3.3.9 Gewerbestandort Wallstraße**

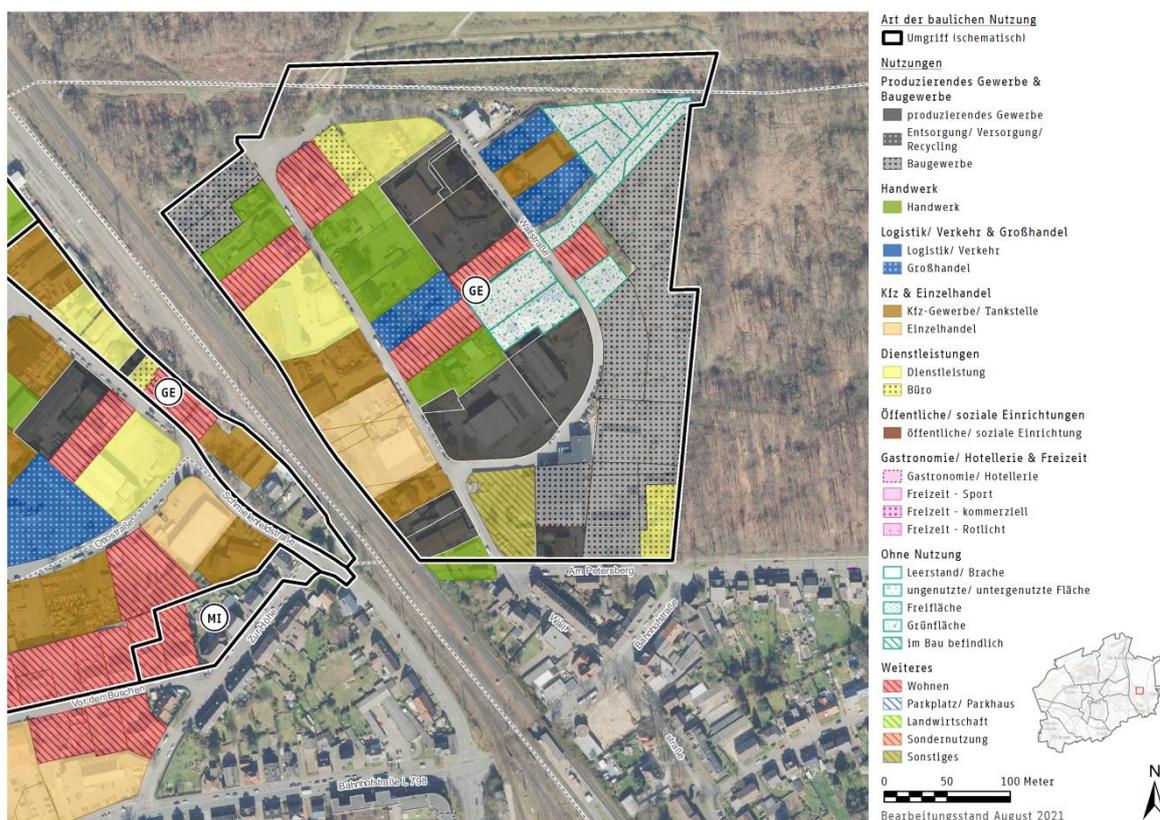
Der Gewerbestandort Wallstraße ist ein rd. 11 ha großes Gebiet im Stadtteil Sinsen und stellt eine Fortsetzung des Gewerbebereiches Lenkerbeck da. Er ist von diesem durch die Bahnlinie Gelsenkirchen-Münster getrennt, die von dem Regionalexpress Düsseldorf-Essen-Münster bedient wird.

Das Gebiet wird im östlichen Teil von einem großen Betrieb des Baugewerbes genutzt. Die Nutzung des restlichen Gebietes setzt sich aus kleinen Betrieben des Produzierenden Gewerbes, Kfz-Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zusammen. Des Weiteren findet sich Wohnnutzung im Gebiet, bei der sich die Betriebszugehörigkeit nicht automatisch erschließt.

Die Bebauungspläne für das Gebiet enthalten keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten; diese sind damit an diesem Standort ausnahmsweise zulässig.

An diesem Standort sind keine Vergnügungsstätten vorhanden.

Karte 13: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Wallstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

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

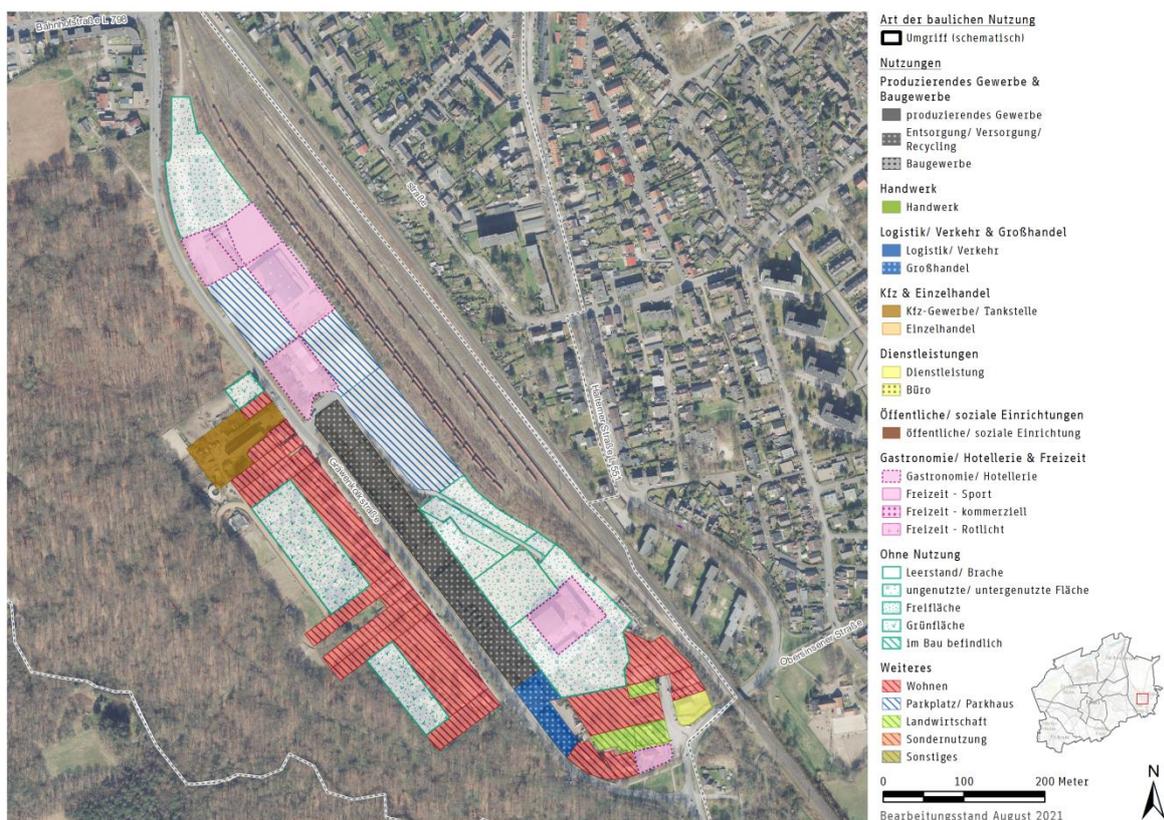
Perspektivisch wird sich der Standort in der Zukunft nicht wesentlich verändern. Eine Arrondierung durch kleinere Betriebe auf den derzeit ungenutzten Grundstücken ist möglich, größere Nutzerwechsel sind nach dem jetzigen Stand nicht zu erwarten. Insofern kann das Gebiet als stabil gelten.

### 3.3.10 Gewerbebereich Gräwenkolkstraße

Der Gewerbebereich Gräwenkolkstraße ist ein ca. 13 ha großer Bereich im Ortsteil Sinsen, südlich des Bahnhofes Sinsen und unmittelbar an der Bahnlinie Gelsenkirchen-Münster gelegen.

Das Gelände ist derzeit eher extensiv und unterwertig<sup>77</sup> genutzt. Vor allem im mittleren Bereich sind viele Flächen als Lagerflächen, Abstellflächen (für PKW bzw. Wohnmobile) oder Parkflächen genutzt. Am Standort sind bisher zwei Großhandelsbetriebe sowie ein Gartenfachmarkt angesiedelt. Außerdem befinden sich ein Eventzentrum mit mehreren Gebäuden sowie eine weitere Veranstaltungsstätte am Standort.

**Karte 14: Nutzungsstruktur Gewerbestandort Gräwenkolkstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Der Standort ist hinsichtlich seines Erscheinungsbildes von den Park-, Lager- und Abstellflächen bestimmt, so dass ein eher geringwertiger Eindruck entsteht. Allerdings sind diese Flächen von der Erschließungsstraße aus aufgrund von Höhenunterschieden nicht einsehbar, so dass die genannten Defizite von außen nicht wahr-

<sup>77</sup> Eine Nutzung durch ungeordnete Lager- und Abstellflächen wird der Lage des Standortes nicht gerecht. Mit einer Nutzung z.B. durch kleinere Handwerksbetriebe würde eine deutlich bessere Flächenausnutzung und ein städtebaulich ansprechenderes Erscheinungsbild erreicht.

nehmbar sind. Bei einer intensiveren Nutzung der Lager- und Abstellflächen besteht durchaus das Potenzial zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes.

Für den Standort existiert kein Bebauungsplan. Vergnügungsstätten wären damit nach § 34 Abs.2 BauGB ausnahmsweise zulässig.

Derzeit befinden sich am Standort Gräwenkolkstraße eine Vergnügungsstätte in Form eines Eventzentrums (Räumlichkeiten für Feste und größere Veranstaltungen).

### **Eventzentrum NRW, Gräwenkolkstraße 85-87**

- Räumlichkeiten für Veranstaltungen, im baulichen Verbund mit Gastronomie
- Umgebungsnutzungen Gewerbe, Wohnnutzung gegenüber, durch Straße voneinander getrennt
- Gutes städtebauliches Erscheinungsbild, große Park- und Abstellflächen
- Potenzielle Störung der Nachbarschaft und Verkehrsaufkommen bei Veranstaltungen<sup>78</sup>

**Foto 50: Eventzentrum Gräwenkolkstraße 85-87**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

**Foto 51: Eventzentrum Gräwenkolkstraße 85-87**



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

<sup>78</sup> Aufgrund der Corona-Pandemie wurden im Erhebungszeitraum keine Feste oder Veranstaltungen durchgeführt, so dass eventuelle vom Betrieb des Zentrums ausgehende Störungen nicht ermittelt werden konnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Veranstaltungen ein größeres Verkehrsaufkommen auslösen, von dem Belästigungen der Umgebungsnutzung zu erwarten sind.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in nennenswertem Maße in Form von Nachverdichtungen auf den bisher extensiv genutzten Flächen. Insofern wäre ein Nutzungskonzept für den Standort wichtig. Allerdings hat die Stadt Marl keinen Einfluss auf die Entwicklung des Standortes; bisherige Gespräche mit dem Eigentümer haben bisher zu keinem Ergebnis geführt.

Perspektivisch kann hier ein attraktiver Standort z.B. für Handwerker oder kleine Gewerbebetriebe entstehen, sofern es gelingt, mit dem Eigentümer zu einem Konsens hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zu kommen.

### **3.3.11 Gewerbebereich Victoriastraße**

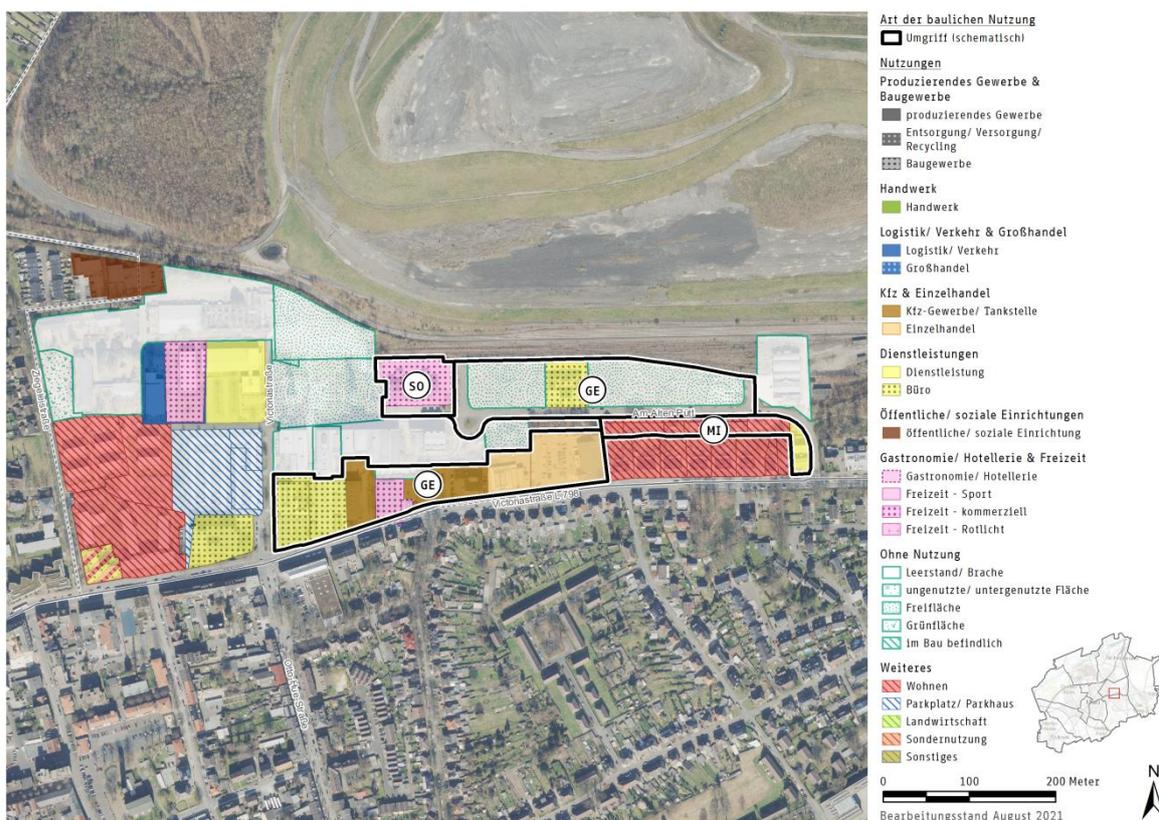
Der Gewerbebereich Victoriastraße ist ein ca. 12 ha großer Bereich östlich des Ortsteilzentrums von Hüls. Der Bereich ist teilweise eine - noch nicht abgeschlossen - Wiedernutzung eines ehemaligen Zechengeländes.

Der Standort gliedert sich in drei Teilbereiche:

Der westliche Teilbereich - von der Victoriastraße etwa zwischen den gegenüberliegenden Einmündungen Otto-Hahn-Straße und Josefstraße nach Norden - ist Teil des ehemaligen Zechengeländes, das unter teilweiser Wiedernutzung alter Zechengebäude vor allem von Dienstleistungsnutzungen, Logistik und Freizeitgewerbe, zur Victoriastraße hin auch von Einzelhandel genutzt wird. Städtebaulich bietet das Gebiet mit den renovierten Zechengebäuden und der erfolgten Eingrünung ein attraktives Erscheinungsbild.

Der östliche Teilbereich an der Victoriastraße wird vor allem von Einzelhandel und Kfz-Gewerbe genutzt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine Spielhalle. Städtebaulich ist das Gebiet durch den Einzelhandel geprägt.

Karte 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Victoriastraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

Für den westlichen Teilbereich des Standortes existiert kein Bebauungsplan; Vergnügungsstätten wären in diesem Bereich daher ausnahmsweise zulässig. Für den Bereich an der Victoriastraße setzt der Bebauungsplan fest, das Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind; für den Bereich nördlich der Straße „Am alten Pütt“ schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten aus.

Im östlichen Teilbereich des Standortes an der Victoriastraße befinden sich eine Mehrfachspielhalle und ein Wettbüro.

### Spielhalle Victoriastraße 93

- Mehrfachspielhalle
- Lage in einem gemischt genutzten Bereich an einer Durchgangsstraße
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (gegenüber)
- Wettbüro direkt gegenüber; ansonsten keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Auffallende Bezeichnung / Werbung, aber ansonsten akzeptables Erscheinungsbild
- Kein Störpotenzial wg. Lage in einem gewerblich genutzten Bereich

Foto 52: Spielhalle Victoriastraße 93



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 53: Spielhalle Victoriastraße 93



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

## Wettbüro Victoriastraße 62

- Wettbüro
- Lage in einem gemischt genutzten Bereich an einer Durchgangsstraße
- Nachbarnutzungen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie gegenüber)
- Spielhalle direkt gegenüber; ansonsten keine weiteren Vergnügungsstätten in der Umgebung
- Auffallende Bezeichnung/Werbung, ansonsten akzeptables Erscheinungsbild
- Geringes Störpotenzial; Störung ansässiger Wohnbevölkerung möglich

Foto 54: Wettbüro Victoriastraße 62



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Der dritte Teilbereich beinhaltet die Bauflächen nördlich der Straße „Am alten Pütt“. Das Gelände befindet sich in Privatbesitz; derzeit sind dort nur ein Betrieb des Dienstleistungsgewerbes und die Eventhalle „La Victoria“ ansässig. Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form derzeit noch ungenutzter Grundstücke mit einer Größe von rd. 1,3 ha. Hier ist die Entwicklung eines hochwertigen Standortes möglich, der durch kleine dienstleistungsorientierte Betriebe geprägt wäre. Aufgrund des Zugangs von der Straße „Am alten Pütt“ ist die Eventhalle La Victoria diesem Bereich zuzuordnen.

### Eventhalle La Victoria

- Lage in einem in Entwicklung/Umnutzung befindlichen Gewerbebereich
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbegebäudes
- Nachbarschaftsnutzungen Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie; Wohnen westlich angrenzend
- keine störungsempfindlichen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung, gegenüber Wohnen abgeschirmt durch andere Nutzungen
- Kein Störpotenzial wegen Lage in einem gewerblich genutzten Bereich

Foto 55: Eventhalle La Victoria  
Am alten Pütt 30



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

Foto 56: Eventhalle La Victoria  
Am alten Pütt 30



Quelle: eigenes Foto Mai 2020

### 3.3.12 Gewerbebereich Herzlia-Allee

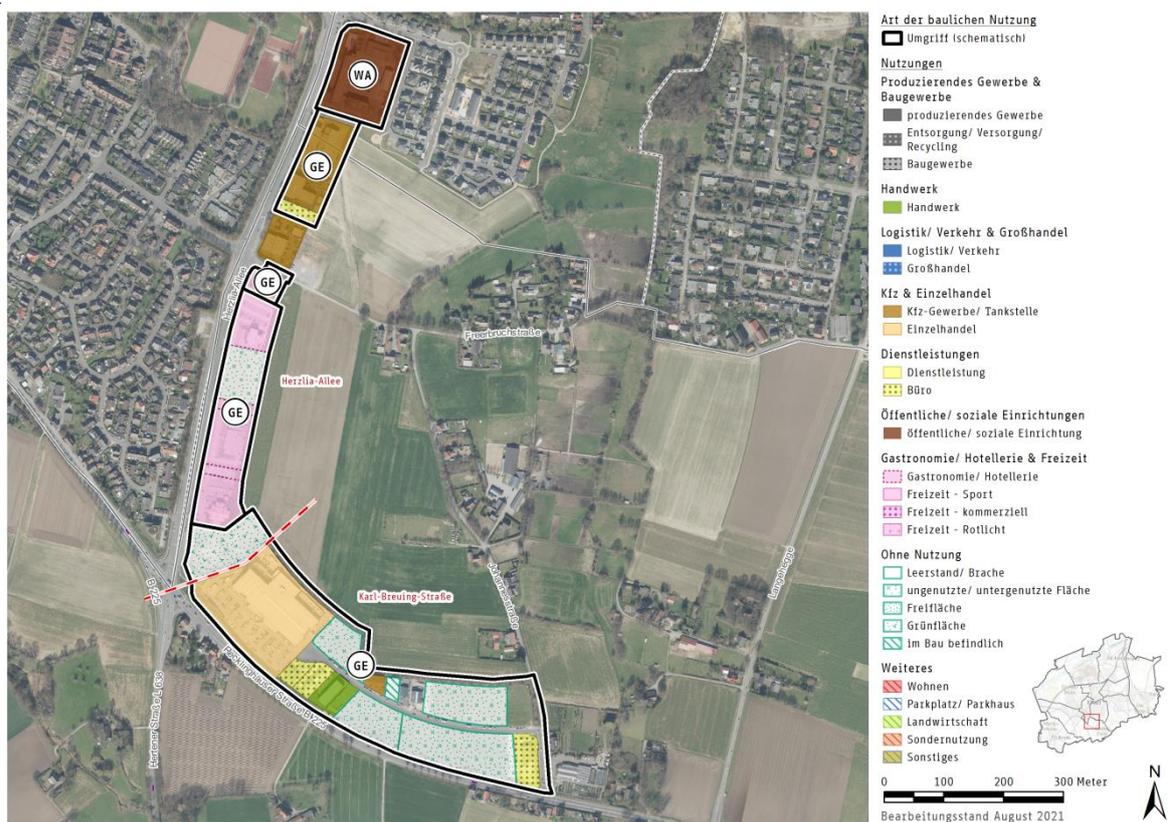
Der Gewerbebereich Herzlia-Allee mit einer Größe von rd. 9 ha befindet sich südlich des Stadtzentrums von Marl an der B 225 Marl-Recklinghausen. Der Standort besteht aus einer Bauzeile an der Herzlia-Allee etwa ab der Neuen Schlenke.

Der Standort wird im nördlichen Teil zwischen der Neuen Schlenke und der Freerbruchstraße von Betrieben des Kfz-Gewerbes genutzt, ab der Freerbruchstraße geht die Nutzung in eine von Gastronomiebetrieben geprägte Bauzeile über. Städtebaulich ist das Gebiet von guter Qualität; dies gilt besonders für die Gastronomiezeile.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht nicht mehr. Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort.

Der Bebauungsplan für diesen Standort schließt Vergnügungsstätten aus.

**Karte 16: Nutzungsstruktur Gewerbebereich Herzlia-Allee /Karl-Breuing-Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, Geobasis NRW 2020, dl-de/zero-2-0 - GovData

### 3.3.13 Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße

Der Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße mit einer Größe von rd. 11 ha befindet sich unmittelbar südlich des Gewerbebereiches Herzlia-Allee im Kreuzungsbereich der Herzlia-Allee mit der B 225 /Recklinghäuser Straße.

Das Gebiet ist noch in der Entwicklung; die derzeitige Nutzung besteht aus einem Baumarkt und mehreren Betrieben des Dienstleistungssektors, des Handwerks und des Kfz-Gewerbes. Vergnügungsstätten befinden sich derzeit nicht am Standort.

Der Bebauungsplan für diesen Standort schließt Vergnügungsstätten aus.

Der Bereich macht einen ansprechenden Eindruck und bietet eine gute städtebauliche Qualität. Einzelne Gebäude können als hochwertig bezeichnet werden.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form verschiedener noch freier Grundstücke mit einer Größe von zusammen rund 2 ha.

Die weitere Entwicklung sollte wie bisher weitergeführt werden und der vorrangig zur Ansiedlung von kleinen Betrieben genutzt werden. Betriebe mit großen Lagerflächen sollten hier nicht angesiedelt werden, da diese den Standort abwerten würden. größerem Bedarf an Lagerflächen hier nicht lokalisiert werden sollten. Städtebaulich sollte der bisher realisierte Standard gewahrt werden. Momentan sind noch zwei Flächen an der Karl-Breuing-Straße zu vergeben, die bereits in Verhandlungen sind.

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

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein und kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. 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 geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

Je nach der konkreten Nutzungskonstellation sind weitere Konfliktpunkte zu beachten, wie z.B. die Störungen von angrenzenden oder im Gebiet befindlichen 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,
- Besondere Entwicklungsziele für einzelne Standorte.

In Marl ist darüber hinaus die begrenzte Verfügbarkeit an Gewerbeflächen gegeben, so dass die Ansiedlung gebietsfremder Nutzungen - wie Einzelhandel oder Vergnügungsstätten - vermieden werden sollte.

Auf der anderen Seite sind einzelne Gewerbestandorte sowohl hinsichtlich der Nutzungsstruktur als auch von der städtebaulichen Situation von eher geringer Qualität, so dass es schwer fallen wird, städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu finden. Ist ein Gebiet weder durch eine besondere Nutzungsstruktur noch durch eine besondere städtebauliche Qualität gekennzeichnet, sind auch keine funktionalen oder gestalterischen Störungen durch Vergnügungsstätten zu erwarten, entsprechend liegen keine städtebaulichen Gründe für einen Ausschluss vor. Die Existenz von Einzelhandel in verschiedenen Gebieten erschwert einen solchen Ausschluss zusätzlich<sup>79</sup>. Von daher wird es nicht zu vermeiden sein, in einzelnen gewerblichen Standorten Vergnügungsstätten zuzulassen.

Mittels **Feinsteuerung** durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) kann in 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 (Wohnen, öffentliche Einrichtungen) entstehen, und erreicht werden, dass die erforderliche Unterordnung der Nutzungsart gesichert wird.

---

<sup>79</sup> Lt. Gerichtsurteilen kann Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden, wenn Vergnügungsstätten zugelassen werden. Im Umkehrschluss gilt dies auch für Vergnügungsstätten, wenn Einzelhandel zugelassen wird.

#### **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. Diese Beeinträchtigung kann sich

- in einer funktionalen Störung (z.B. Unterbrechung einer ansonsten geschlossenen Zeile von Einzelhandelsangeboten, Störung ansässiger Wohnbevölkerung, Fremdkörper gegenüber der dominierenden Nutzung),
- in einer gestalterischen Beeinträchtigung (z.B. grelle Farbgebung, auffällige Werbung, ungewöhnliche Bauformen)

ausdrücken und dadurch eine Unverträglichkeit mit Struktur und Gestaltung der Umgebungsnutzung bewirken.

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 oder -konzepte für bestimmte städtische Bereiche, von Bedeutung. Die entsprechenden Kriterien sind in Kap. 4.2 und 4.3 beschrieben.

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. Ergänzend besteht die Möglichkeit der vertikalen Steuerung innerhalb der Zulässigkeitsbereiche (geschossweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 7 BauNVO). 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.

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

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

Die glücksspielrechtlichen Vorschriften griffen nur perspektivisch, so dass der bisherige Bestand an Spielhallen zumindest bis zum Jahr 2017 Bestandsschutz genoss. Zu diesem Zeitpunkt liefen alle bestehenden Genehmigungen aus, auch für bestehende Spielhallen mussten neue Genehmigungen beantragt werden. Grundsätzlich ist bzw. war eine Verlängerung der Genehmigung für bis zu fünf Jahre in - vom Betreiber zu belegenden - Härtefällen möglich; dies ist auch in Marl so vorgenommen worden, so dass die Genehmigungen für die bestehenden Spielhallen erst im Jahr 2022 neu beantragt werden müssen.

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

##### **§ 13 AG GlüStV NRW**

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

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

#### **§ 16 AG GlüStV NRW**

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

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

Zu den "Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe" zählen gemäß einem Hinweis des RP Arnsberg keine Kindergärten und Grundschulen<sup>80</sup>. Auch in anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) sind in speziellen Anwendungshinweisen Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen ausgeschlossen worden.

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

Insbesondere im Hinblick auf den Abstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe ist der § 18 AG GlüStV NRW zu berücksichtigen, wonach "die Abstandsregelung

---

<sup>80</sup> Bei dieser Definition wird davon ausgegangen, dass Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter noch nicht in der Lage sind, die Gefahrenpotenziale von Spielhallen und Wettbüros einzuschätzen und daher (noch) keines besonderen Schutzes bedürfen

nach § 16 Absatz 3 Satz 2<sup>81</sup> ...nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Spielhallen (gelten), für die eine Erlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung erteilt worden ist". Das bedeutet, dass Spielhallen, deren Genehmigung vor dem 13.11.2012 erteilt wurde, der Abstandsregelung nicht unterliegen. Eine ähnliche Regelung existiert für Wettbüros, die vor dem 22.05.2019 bestanden haben; für diese Fälle wird der Mindestabstand auf 100m festgesetzt.

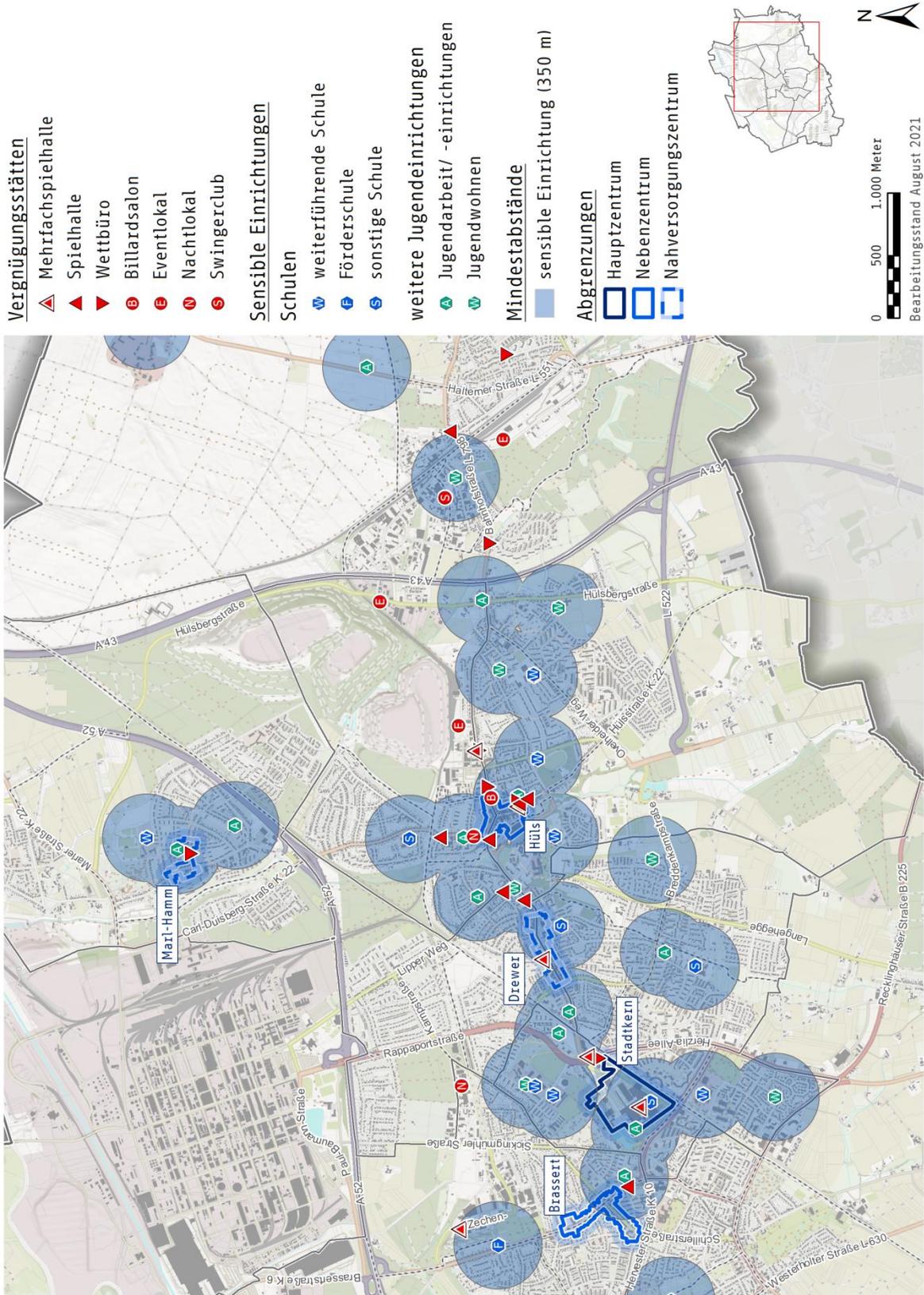
Gegenüber den früheren gesetzlichen Regelungen, die einen einheitlichen Mindestabstand von 350m festlegten, erlauben die neuen Regelungen erheblich größere Möglichkeiten für die Standortwahl von Spielhallen und Wettbüros. Dementsprechend erhöhen sich die Anforderungen an die Steuerung durch die Bauleitplanung.

Karte 18 dokumentiert die in Marl bestehenden Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe und stellt die Mindestabstände um diese Einrichtungen dar. Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche können zukünftig weder Spielhallen noch Wettbüros zugelassen werden. Auf bestehende Spielhallen wird dieser Mindestabstand jedoch nicht angewandt, sofern die Genehmigungen vor dem 13.11.2012 erteilt wurden. Für Wettbüros, die vor dem 22.Mai 2019 rechtskräftig bestanden haben, gilt ein reduzierter Mindestabstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe von 100m.

---

<sup>81</sup> Mindestabstand zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

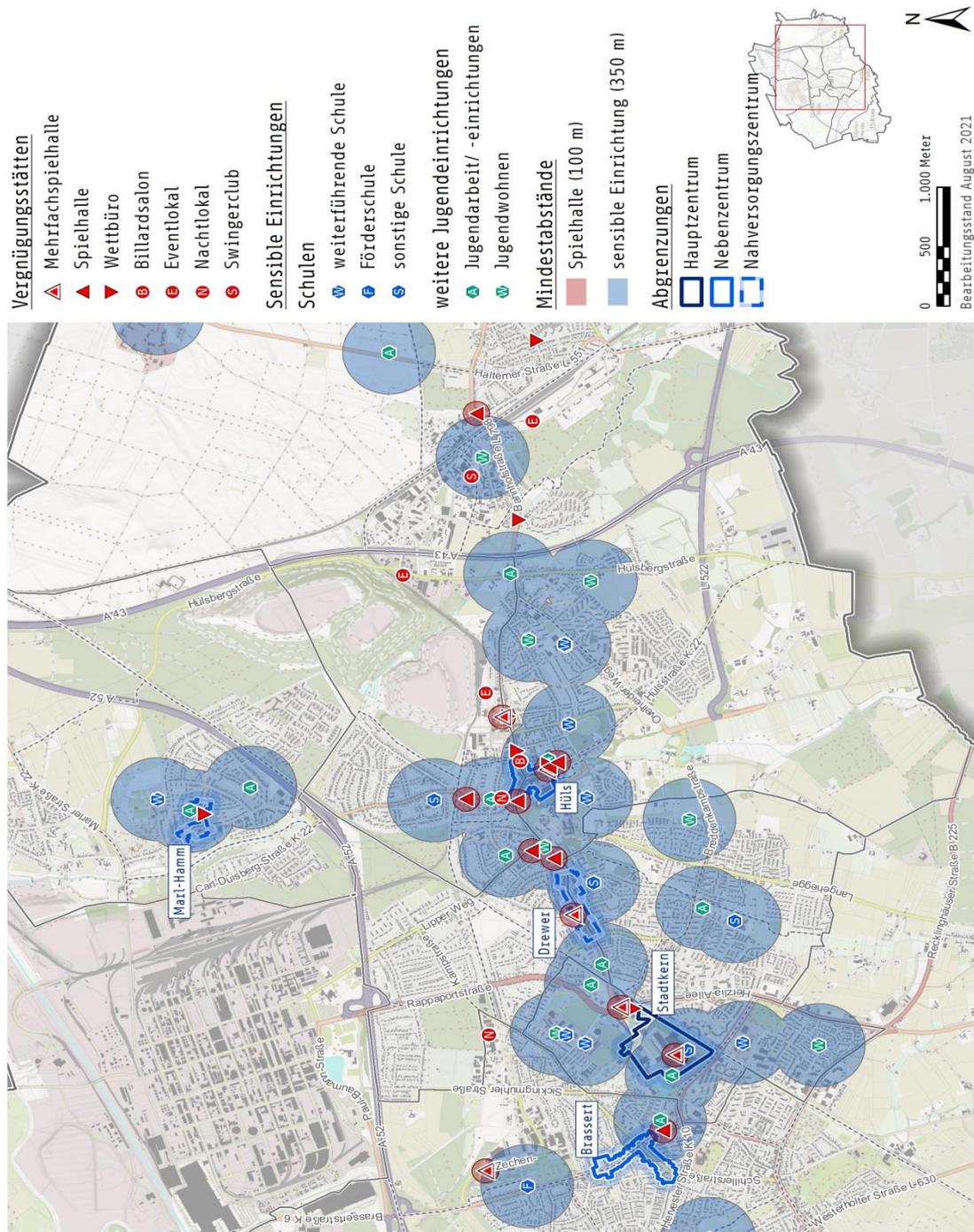
Karte 17: Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe mit Mindestabständen nach AG GlüStV NRW in Marl



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

Karte 18 stellt darüber hinaus die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Spielhallen dar.

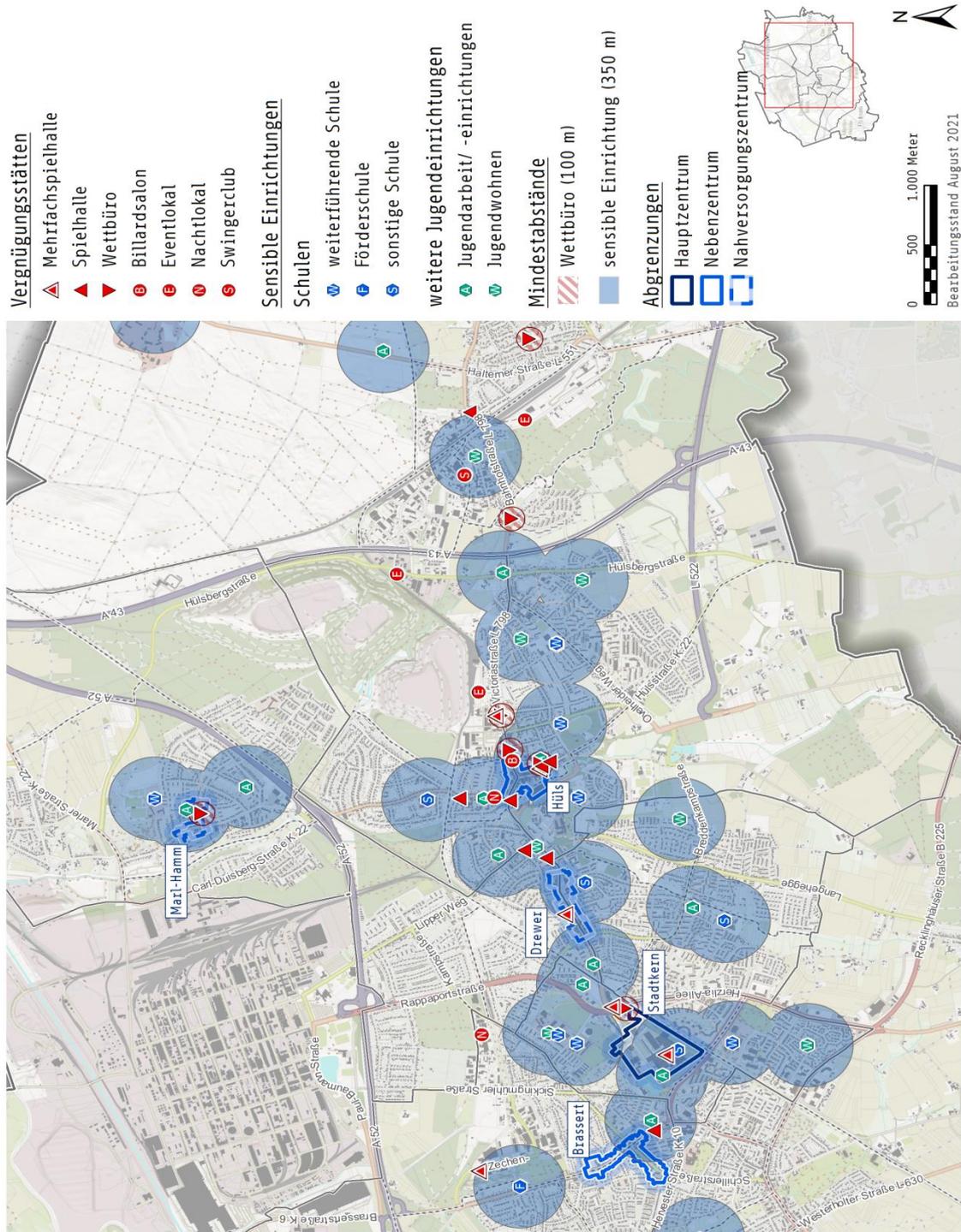
Karte 18: Spielhallen und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl



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

Karte 19 stellt analog die Situation für Wettbüros und die entsprechenden Beschränkungen für Ansiedlungen dieser Einrichtungen in Marl dar.

Karte 19: Wettbüros und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl



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

Die Karten zeigen, dass sich quer durch Marl eine Kette von Vergnügungsstätten zieht, die unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Mindestabstände auch derzeit genehmigungsfähig sind und die auch weiterhin Spielraum für die Ansiedlung zusätzlicher Spielhallen und Wettbüros lassen. Lediglich die notwendigen Mindestabstände zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe engen den Spielraum für neue Spielhallen bzw. Wettbüros ein.

Diese Restriktionen gelten allerdings nur für Spielhallen bzw. Wettbüros; andere Vergnügungsstätten sind hiervon nicht betroffen, da für diese Einrichtungen keine Mindestabstandsregelungen bestehen.

Ausgehend von dieser Situation in Marl ist vor dem Hintergrund der glücksspielrechtlichen Vorschriften der Bestand an Spielhallen und Wettbüros weitgehend gesichert; lediglich in Hüls werden auch die neuen Mindestabstände von einzelnen Spielhallen unterschritten<sup>82</sup>. Räumlicher Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung neuer Spielhallen oder Wettbüros ist aber nicht überall gegeben; vor allem in den zentralen Bereichen verbleiben in der gegenwärtigen Konstellation praktisch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Karte 20 stellt dar,

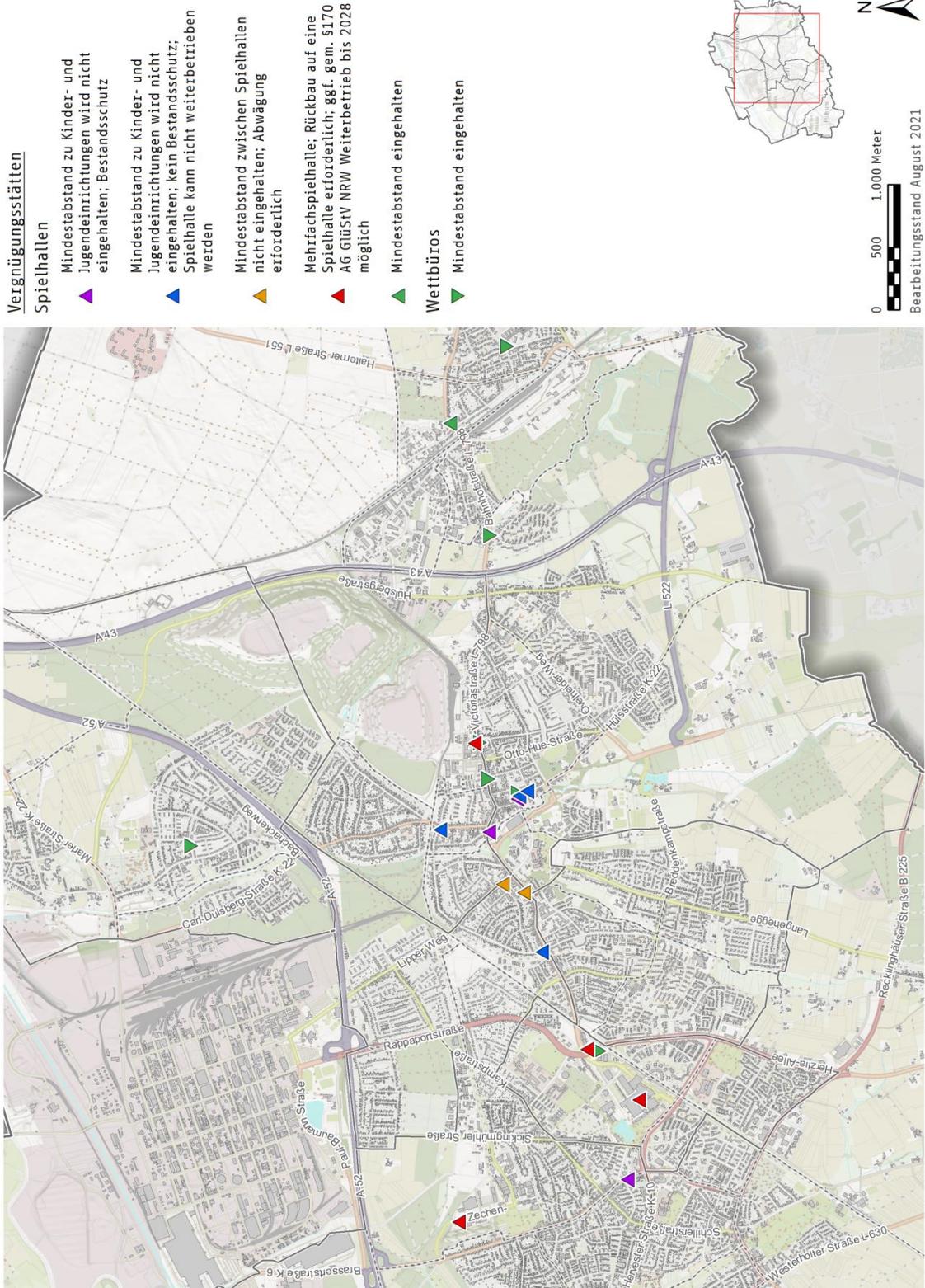
- welche Spielhallen und Wettbüros aufgrund der Regelungen zu Mindestabständen zukünftig keine glücksspielrechtliche Genehmigung mehr erhalten können,
- welche Spielhallen aufgrund der gesetzlichen Regelungen (Bestandsschutz) von den Mindestabstandsregelungen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen nicht betroffen sind,
- bei welchen Spielhallen die Stadt Marl aufgrund der Unterschreitung der Mindestabstände untereinander eine Auswahlentscheidung treffen muss

welche Mehrfachspielhallen zu einer Einfachspielhalle zurückgebaut werden müssen.

---

<sup>82</sup> Vor allem bei den Standorten Trogemannstraße und Pastoratsweg.

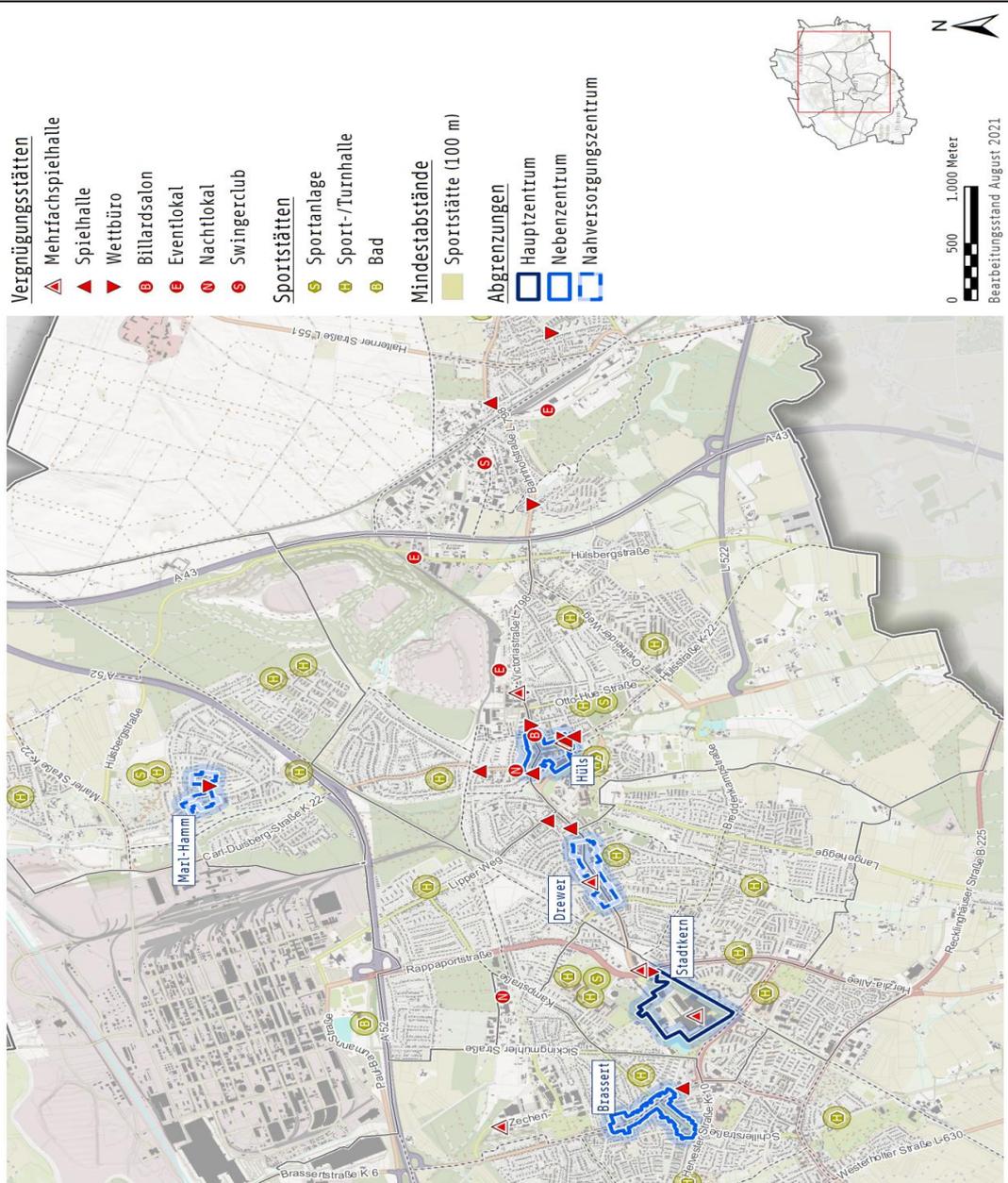
## Karte 20: Zulässigkeit und Unzulässigkeit bestehender Spielhallen und Wettbüros in Marl



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

Nach dem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag ist „... für die Vermittlung von Sportwetten auf oder unmittelbar vor Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, auf denen bewettbare Ereignisse stattfinden, ein Mindestabstand von 100m einzuhalten“ (§ 13 Abs. 12 AG GlüStV NRW). Die entsprechenden Bereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte 21: Mindestabstände von Wettbüros zu Sportstätten**



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

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

Innerhalb von Kerngebieten, welche zentrale Versorgungsbereiche in der Regel darstellen, sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Satz 2 BauGB allgemein zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten - zu denen auch zentrale Versorgungsbereiche insbesondere in kleinen Städten zählen können - sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings kann dies mit Zielsetzungen zur Entwicklung der zentralen Bereiche kollidieren, so dass sich nicht jeder Bereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignet. Die entsprechenden Bereiche sind daher zu überprüfen, ob und inwieweit sie ohne Beeinträchtigung ihrer Funktion die Existenz von Vergnügungsstätten verkraften (vgl. dazu im Folgenden Kap. 4.2.1 bis 4.2.5).

Grundsätzlich ist die Stadt Marl daran interessiert, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion zu stützen bzw. zu stabilisieren. 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 entscheidend, weitere negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen. In Bereichen, die einen stabilen Einzelhandelsbesatz aufweisen, ist darüber hinaus 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 Marl abgeleitet werden:

1. In einzelnen zentralen Versorgungsbereichen ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten möglich. Hierbei soll auch nach der Art der Vergnügungsstätten differenziert werden. Insbesondere Diskotheken und Nachtlokale, Festhallen sowie Betriebe mit sexuellen Darstellungen sind restriktiv zu behandeln, da die zentralen Versorgungsbereiche in Marl in den Obergeschossen häufig mit Wohnnutzungen verknüpft sind und bei den genannten Vergnügungsstätten massive Konflikte mit der störempfindlichen Wohnnutzung zu erwarten sind.

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

- Störpotenzial für störempfindliche Nutzungen, und
- Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten.

### 3. Vertikale Steuerung

Zur besseren Verträglichkeit sollte festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, 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.

Dies allein stellt jedoch keine städtebauliche Begründung für einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb dieser Kerngebiete dar. Daher werden die zentralen Bereiche in Marl 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 und ob dieser Besatz ausreicht, den Bereich (weiterhin) als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren. Die Bewertung in Marl stützt sich dabei auf die entsprechenden Aussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

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. Auch hier wird auf die Bewertungen des Einzelhandelskonzeptes Bezug genommen.

## **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 zentrale Versorgungsbereiche in Marl wurden bereits Maßnahmen und/oder Konzepte entwickelt, um diese städtebaulich oder funktional zu stärken sowie weiter zu entwickeln. Hier sind besonders das integrierte Handlungskonzept Hüls und das integrierte Handlungskonzept Marl-Mitte zu nennen. Aussagen und Planungen dieser Konzepte fließen ebenfalls in die Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche ein.

## **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 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Krankenhäuser) und öffentliche Aufenthaltsbereiche wie Plätze oder Parks. Auf Grund der mittelstädtischen Strukturen sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Marl grundsätzlich mit Wohnnutzungen verknüpft. Im Rahmen der Kriterienprüfung führen deshalb erkennbare Störungen schutzbedürftiger Nutzungen durch Vergnügungsstätten oder ihrer Unterarten zum Ausschluss.

Vor diesem Hintergrund sind die zentralen Bereiche in Marl wie folgt zu beurteilen:

#### **4.2.1 Stadtzentrum Marl**

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 hat für das Stadtzentrum seinerzeit deutliche städtebauliche und funktionale Problemen identifiziert. Mit dem integrierten Handlungskonzept für das Stadtzentrum, der Sanierung des Rathauses Marl, der Erneuerung des Einkaufszentrums Marler Stern und der Einrichtung des FOC Marl sind hier erste wichtige Schritte zur Funktionsstärkung gemacht worden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums könnte diese Entwicklung in Frage stellen.

Die Analyse der Ist-Situation zeigt, dass die neu festgesetzten Mindestabstände zwischen Spielhallen in allen Fällen eingehalten werden. Die Konzentration von Kinder- und Jugendeinrichtungen im Bereich der Stadtmitte lässt allerdings keinen Spielraum für neue Standorte (vgl. Karte 20). Die Spielhallen im Marler Stern und an der Herzlia-Allee sind von diesen Mindestabständen aufgrund ihrer Genehmigung vor dem 13.11.2012 lt. § 18 Abs. 1 AG GlüStV NRW nicht betroffen; darüber hinaus können sie gem. § 17a GlüStV NRW unter bestimmten Bedingungen bis 2028 auch als Mehrfachspielhallen weiterbetrieben werden



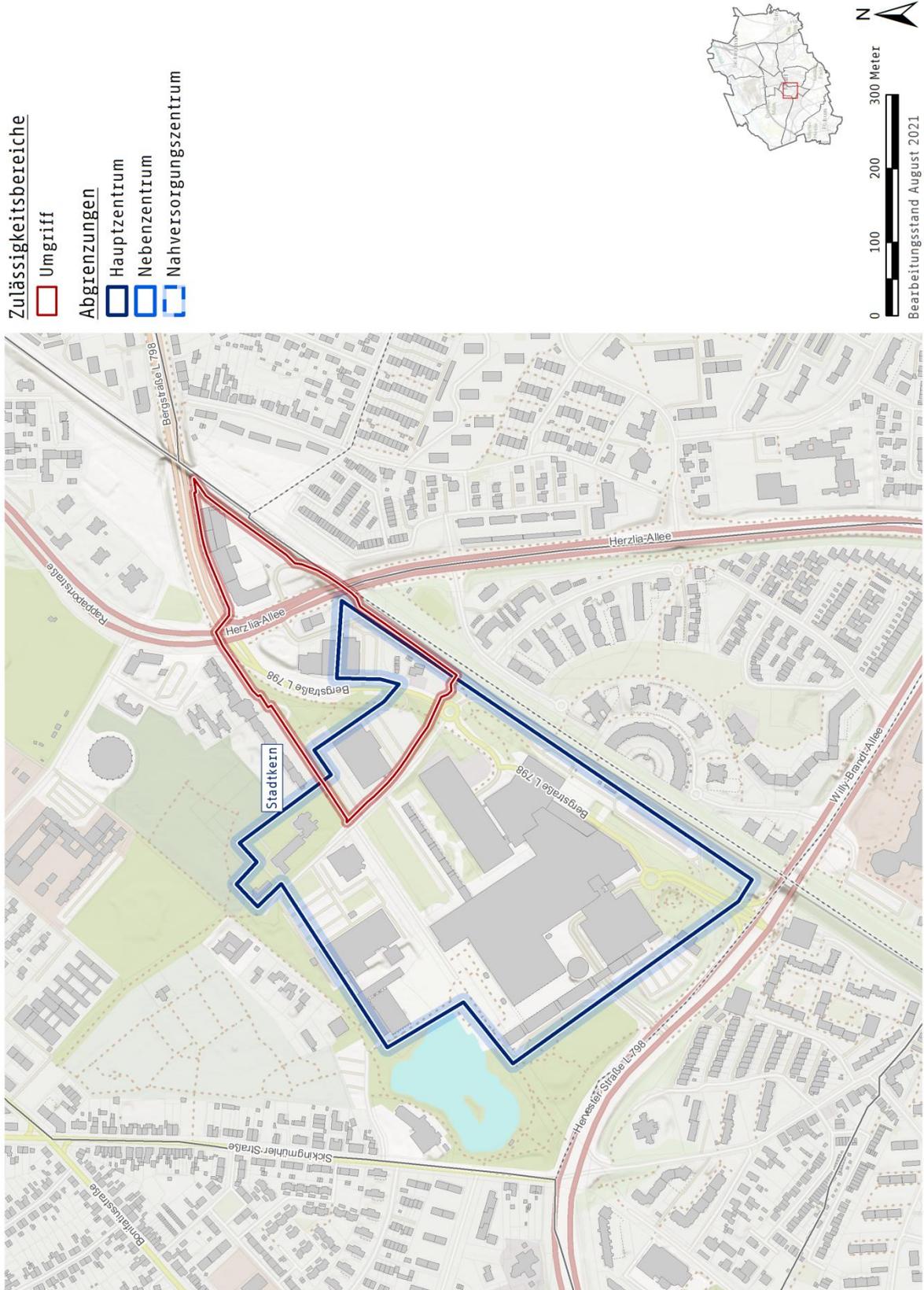
Dementsprechend sollte der Marler Stern und sein unmittelbares Umfeld von Vergnügungsstätten freigehalten werden, um den Erneuerungsprozess nicht zu behindern. Hingegen können in der Neuen Mitte Vergnügungsstätten in einem Bereich zugelassen werden, der die Flächen nördlich des Marler Stern bis zur Herzlia-Allee umfasst und nördlich der Herzlia-Allee auch das Geschäftsgebäude (Herzlia-Center) im Kreuzungsbereich Herzlia-Allee / Rappaportstraße einschließt. Die genaue Abgrenzung dieses Bereiches ist der Karte 21 zu entnehmen

#### **4.2.2 Nebenzentrum Hüls**

Für das Nebenzentrum Hüls hat das Einzelhandelskonzept zwar eine relativ starke Wettbewerbsposition konstatiert, die sich aber auf einen engen Bereich um die Hülsstraße konzentriert, so dass der zentrale Versorgungsbereich im Vergleich zu vorherigen Abgrenzungen enger gefasst werden musste. Die massive Konzentration von Vergnügungsstätten im Zentrum Hüls stellt aufgrund der Abschottung nach außen und der Besetzung potenzieller Entwicklungsflächen für den Einzelhandel eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dar.

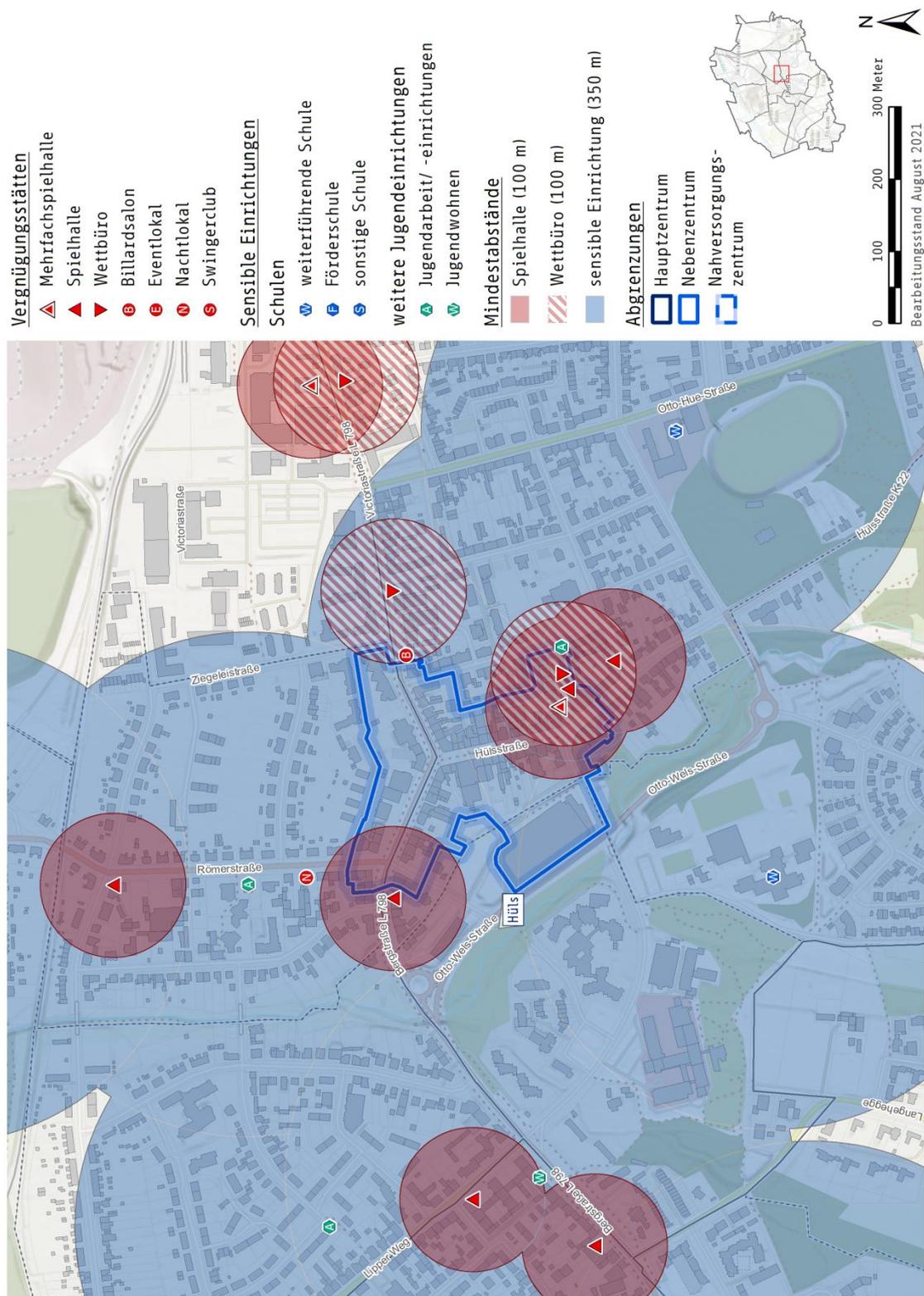
Diese hohe Konzentration von Vergnügungsstätten in Hüls führt zu einer Überlagerung von Mindestabstandsbereichen (vgl. Karte 22), bei denen im Bereich Troge-  
mannstraße/Pastoratsweg auch die neuen Mindestabstände für Spielhallen untereinander unterschritten werden. Die zu beachtenden Mindestabstände zu bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen decken andererseits das gesamte Zentrum von Hüls ab, so dass keine weitere Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros möglich ist.

Karte 23: Zulässigkeitsbereich Marl - Stadtzentrum



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

Karte 24: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Hüls



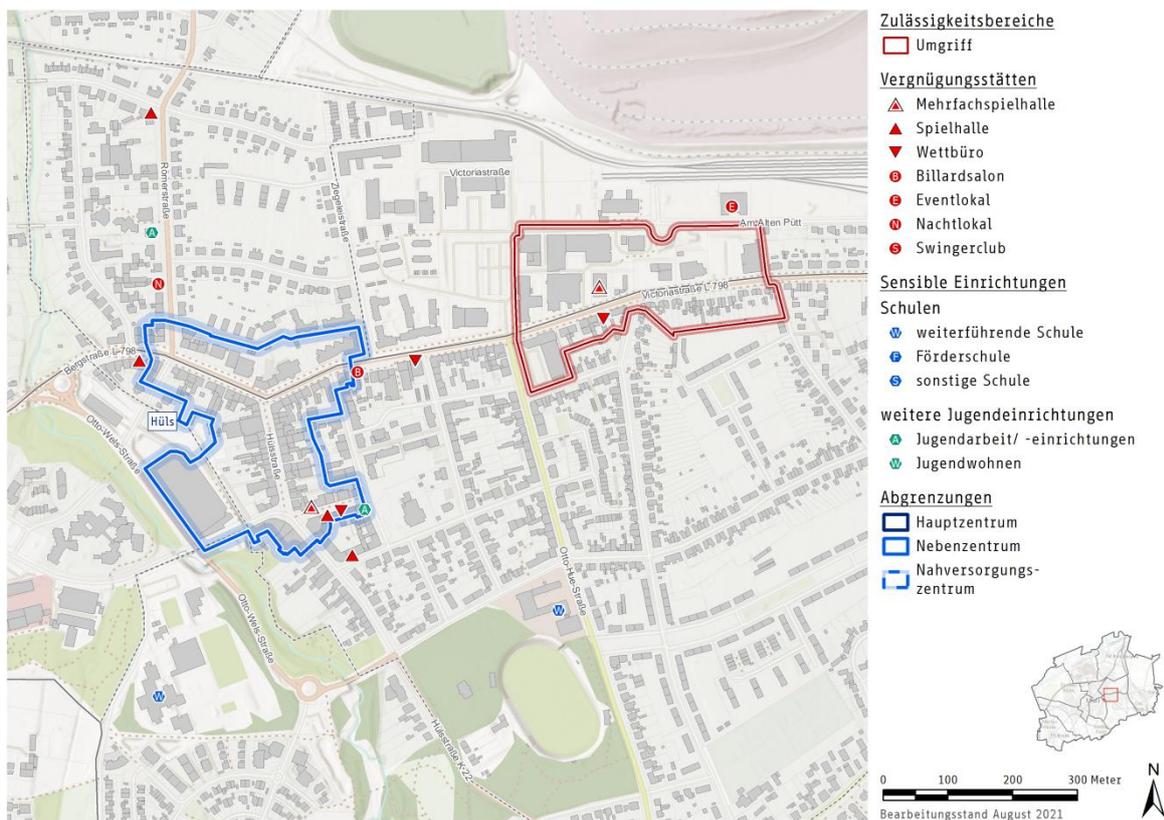
Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Aufgrund der Dichte an Kinder- und Jugendeinrichtungen soll im Bereich des Zentrums Hüls kein Zulässigkeitsbereich festgesetzt werden. Auch geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten sollten hier aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen nicht angesiedelt werden.

Entspannter stellt sich die Situation außerhalb des Zentrums, vor allem im Gewerbebereich Victoriastraße dar. Hierauf wird in Kap. 4.7.10 näher eingegangen.

Von daher wird empfohlen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf den Gewerbebereich Victoriastraße zu konzentrieren. Karte 23 stellt die genaue Abgrenzung dieses Zulässigkeitsbereiches dar.

**Karte 25: Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten im Ortsteil Hüls**



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

#### **4.2.3 Nahversorgungszentrum Drewer**

Das Nahversorgungszentrum Drewer ist fast vollständig von den Mindestabstandsbe-  
reichen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen abgedeckt, während die Mindestabstän-  
de der Vergnügungsstätten untereinander eingehalten werden. Somit ist keine wei-  
tere Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros möglich.

In Bereichen, die von diesen Mindestabständen nicht betroffen sind, befinden sich  
in der Regel Wohnnutzungen, in deren Umfeld ohnehin keine Vergnügungsstätten zu-  
lässig sind. Planungsrechtlich handelt es sich hier um Allgemeine Wohngebiete oder  
wohngeprägte Mischgebiete bzw. die Bereiche sind nach § 34 BauGB (unbeplanter  
Innenbereich) zu beurteilen und sind dabei einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. ei-  
nen wohngeprägtem Mischgebiet gleichzustellen.

Die Festsetzung eines Zulässigkeitsbereiches ist daher nicht sinnvoll, da auch gesel-  
ligkeitsorientierte Vergnügungsstätten hier aufgrund der Schutzbedürftigkeit der  
Wohnnutzungen nicht angesiedelt werden sollten.

#### **4.2.4 Nahversorgungszentrum Brassert**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt für das Nahversorgungszentrum Bras-  
sert eine problematische Situation mit unterbrochenen Auflagen, fehlenden Sicht-  
beziehungen zwischen Magnetbetrieben, Leerständen und städtebaulich-gestalt-  
terischem Aufwertungsbedarf fest<sup>83</sup>. Vergnügungsstätten sind im Gegensatz zu ande-  
ren zentralen Bereichen nur in Form einer Spielhalle vorhanden, die außerhalb der  
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt.

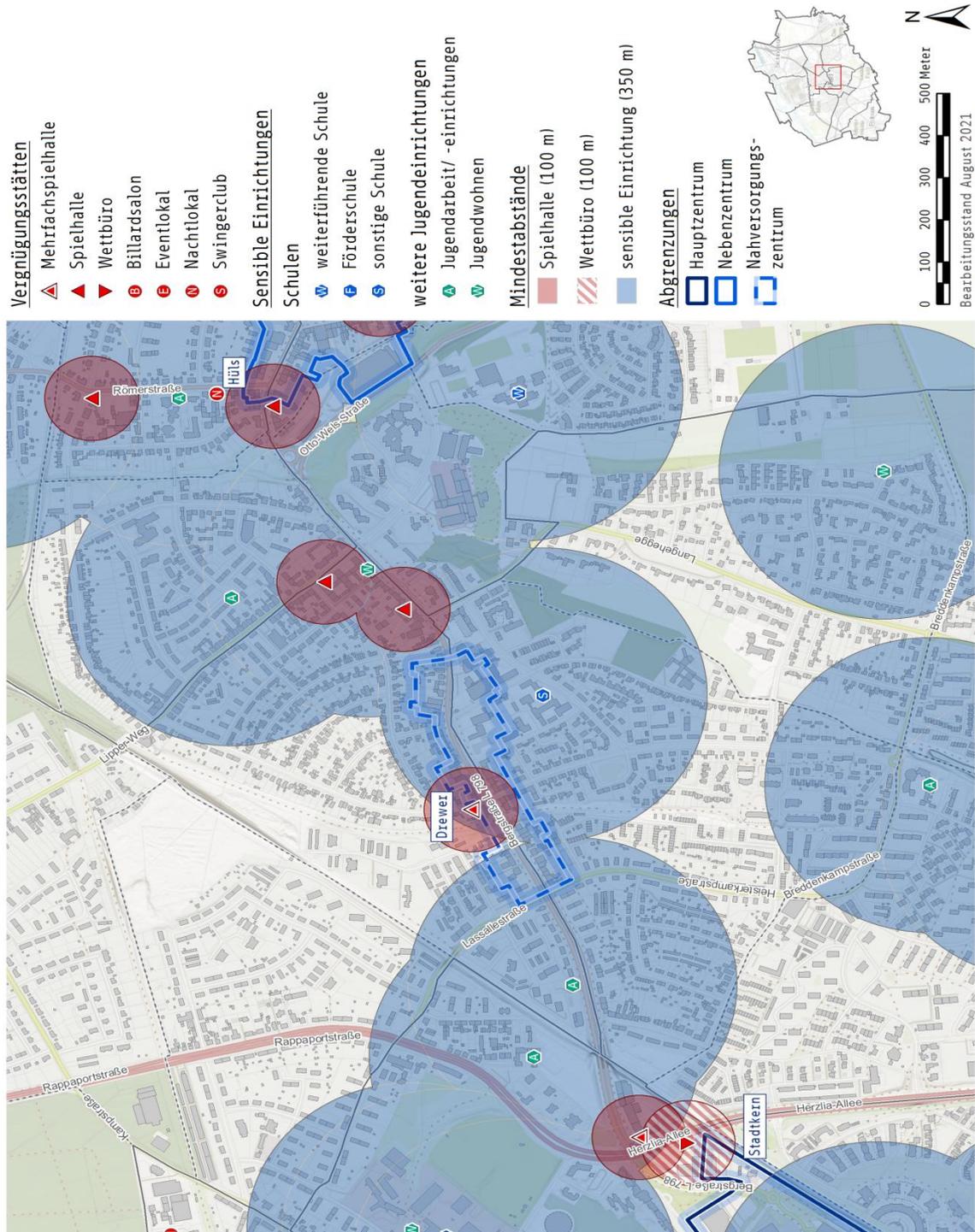
Brassert ist weniger als andere zentrale Bereiche von Mindestabständen zu Kinder-  
und Jugendeinrichtungen betroffen; insofern bietet sich im nördlichen Teil des  
zentralen Versorgungsbereiches noch Spielraum für die Ansiedlung von Vergnü-  
gungsstätten. Derartige Ansiedlungen würden aber die bestehenden Probleme des  
Zentrums verschärfen und Absichten zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbe-

---

<sup>83</sup> Stadt Marl, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, a.a.O., S. 64ff

reiches - wie sie im ISEK Marl beschrieben sind - erschweren. Aus diesem Grund sollten in Brassert keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

**Karte 26: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Drewer**



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



#### 4.2.5 Marl- Hamm

In Marl-Hamm ist die Situation im Hinblick auf die Einhaltung von Mindestabständen problemlos. Vor Ort befinden sich drei Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, die mit ihren Mindestabständen den gesamten zentralen Bereich und weite Teile des Ortsteiles abdecken. In diesem Bereich sind somit keine Spielhallen oder Wettbüros möglich. Das bestehende Wettbüro an der Finkenstraße hält den Mindestabstand von 100m gem. § 13 Abs. 15 AG GlüStV NRW ein und kann somit weiter betrieben werden.

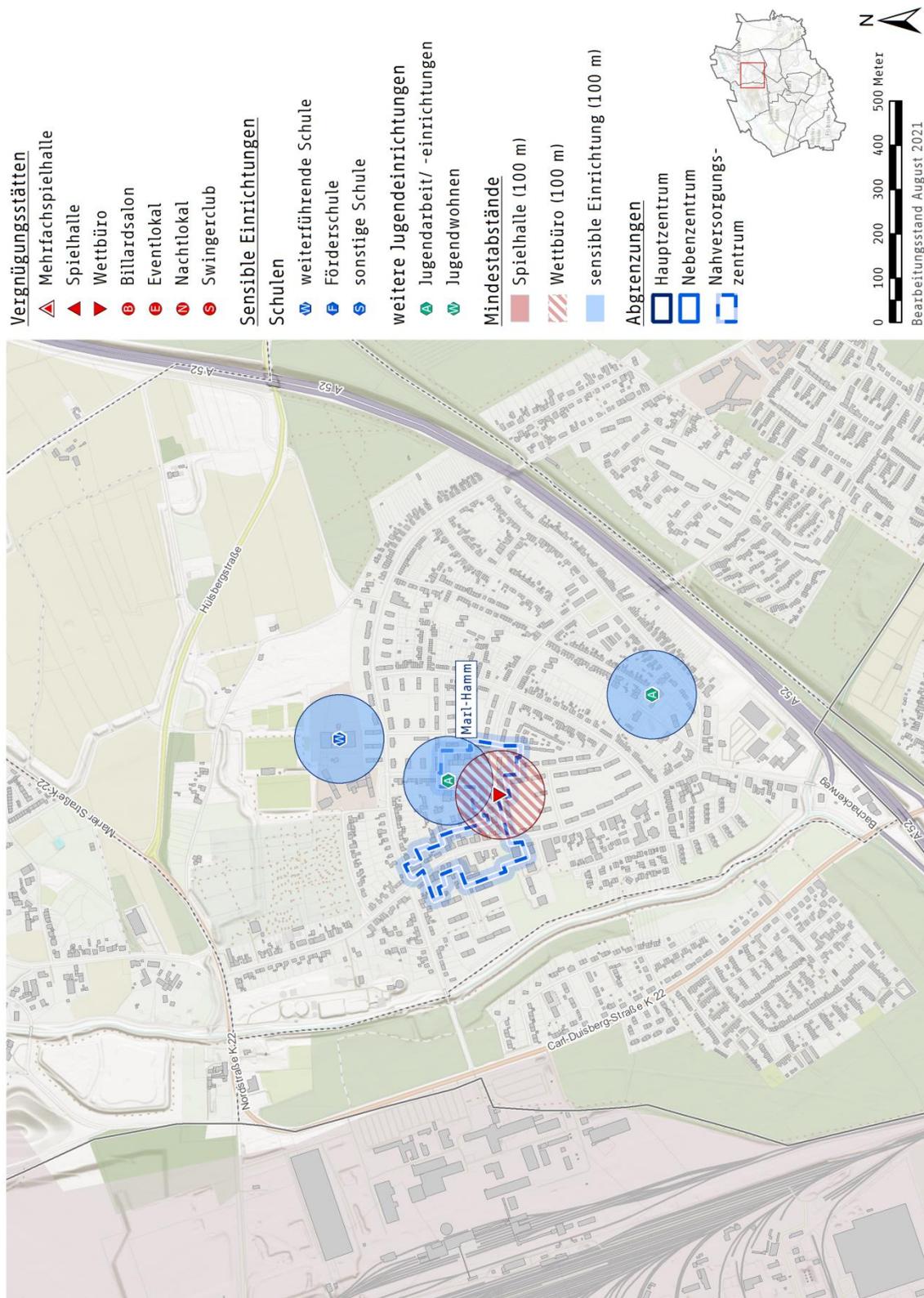
Das Einzelhandelskonzept stellt für Hamm funktionale Schwächen aufgrund eines weit auseinander gezogenen und nur locker besetzten zentralen Versorgungsbereich, Leerständen einer schwierigen Wettbewerbsposition aufgrund und dezentraler Einzelhandelsansiedlungen fest. Empfohlen wird eine Stabilisierung und Verdichtung des zentralen Bereiches durch Verlagerungen und Ausweitung bestehender Einzelhandelsnutzungen und der Ansiedlung zusätzlicher Angebote auf definierten Entwicklungsflächen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros nicht (mehr) möglich, da der gesamte zentrale Versorgungsbereich unter die Mindestabstandsregelungen für Kinder- und Jugendeinrichtungen fällt. Eine Ansiedlung in anderen Bereichen ist aufgrund der Dominanz der Wohnnutzung nicht möglich. Aufgrund des dargestellten Bedarfes zu einer funktionalen Stärkung des zentralen Bereiches sollten auch andere Vergnügungsstätten hier nicht angesiedelt werden.

Von daher wird für Hamm kein Zulässigkeitsbereich empfohlen.

Die Empfehlungen für die zentralen Bereiche in Marl sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Karte 28: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen nach AG GlüStV NRW mit Mindestabständen in Marl-Hamm



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

Tab. 6: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Teilquartieren der Innenstadt

Quartier	Nutzung und Charakteristik	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
<b>Stadtzentrum Marl</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Größeres Einkaufszentrum (Marler Stern) Verdichtete Wohnbebauung öffentliche Einrichtungen angrenzend Bebauung im Stil der 50er/ 60er Jahre, teilweise Denkmalschutz Umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im Gang	<b>Tlw.</b> Keine Zulässigkeit im Marler Stern und im unmittelbaren Umfeld wg. Laufenden Aufwertungsmaßnahmen Zulässigkeit möglich im Randbereich des Zentrums um die Herzlia-Allee
<b>Nebenzentrum Hüls</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in OG Kleinteilige Struktur des Handels Hohe Konzentration von Vergnügungsstätten Maßnahmen zur Aufwertung in Vorbereitung (Integriertes Handlungskonzept Hüls)	<b>Nein</b> Spielhallen und Wettbüros wg. Mindestabständen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen nicht zulässig Andere Vergnügungsstätten wg. möglicher Störung der Wohnnutzung nicht zulassen
<b>Nahversorgungszentrum Drewer</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in OG Bandförmige Struktur entlang der Bergstraße Hintere Bereiche überwiegend Wohnnutzung	<b>Nein</b> Spielhallen und Wettbüros wg. Mindestabständen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen an der Bergstraße nicht zulässig Rückwärtige Bereiche durch Wohnnutzung geprägt; Vergnügungsstätten nicht zulässig Andere Vergnügungsstätten wg. möglicher Störung der Wohnnutzung nicht zulassen
<b>Nahversorgungszentrum Brassert</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen in OG	<b>Nein</b> Notwendigkeit der funktionalen Stärkung des zentralen Bereiches steht im Gegensatz zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten
<b>Nahversorgungszentrum Hamm</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen	<b>Nein</b> Im zentralen Versorgungsbereich nicht zulässig wg. Mindestabstände zu Kinder- und Jugendeinrichtungen Andere Bereiche wohngeprägt.
<b>Sinsen- Lenkerbeck</b>	Lt. Einzelhandelskonzept kein Nahversorgungszentrum Kleine Einzelhandelsagglomeration an der Bahnhofstraße	<b>Nein</b> Keine Zulässigkeit wg. Schutz der Wohnnutzung und der Einzelhandelsstrukturen (Sicherung der Versorgungsfunktion)

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

In den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. in den gewerblich geprägten Gebieten nach § 34 (2) BauGB sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn keine - zu benennende - städtebauliche Gründe entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener<sup>84</sup> Ausschluss ist möglich, wenn durch diese Einrichtungen die Funktion des betreffenden Gebietes<sup>85</sup> beeinträchtigt wird oder die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder -ziele beeinträchtigt werden. Dabei ist auch die Zulässigkeit anderer nichtgewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen; der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist schwierig, wenn in den betreffenden Gebieten Einzelhandelsnutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>86</sup>.

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. Über eine allgemeine Flächenknappheit hinaus müssen allerdings weitere städtebauliche Gründe vorliegen, um Vergnügungsstätten auszuschließen. Als Gründe können die städtebauliche Situation oder spezifische Entwicklungsziele für einen bestimmten Standort benannt werden.

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

---

<sup>84</sup> D.h. der Ausschluss lediglich bestimmter Arten von Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken oder Swingerclubs

<sup>85</sup> Z.B. die Funktion als Standort für bestimmte Betriebstypen wie z.B. Logistikgewerbe oder technologieorientierte Betriebe,

<sup>86</sup> Vgl. dazu den Hinweis in Fn 17

## **1. Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Marl.**

Über die Bereitstellung von Standorten für die Unterbringung gewerblicher Betriebe hinaus können einzelne gewerbliche Bereiche weitere Funktionen erfüllen, die nicht ohne weiteres in anderen Bereichen erfüllt 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 Standorte beeinträchtigen.

## **2. Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen.**

Sofern auf kommunaler Ebene ausformulierte Entwicklungskonzepte oder grundsätzliche Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung bestimmter Standorte vorliegen, 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 angestrebt wird. Dies können u.a. eine Veränderung der Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung, eine Konzentration auf eine bestimmte Nutzergruppe oder eine Kombination dieser Ziele sein. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derartigen Entwicklungsbereichen kann die Umsetzung der Zielvorstellungen stören, so dass die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Daran gekoppelt ist die Existenz von räumlichem Entwicklungsspielraum, insbesondere bei einer generellen Flächenknappheit. Derartige Entwicklungsräume sind ein entscheidendes Handlungspotenzial für die kommunale Wirtschaftsförderung, so dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Sicherung von Flächenangeboten für andere gewerbliche Nachfrager ausgeschlossen werden sollte.

### **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 Logistikstandorte, Standorte für das Kfz-Gewerbe oder eine gewollte Konzentration von Handwerksbetrieben. Ziel ist in diesen Fällen eine weitgehend homogene Nutzung, mit der bestimmte Standortfaktoren ausgenutzt, Synergieeffekte zwischen den Betrieben initiiert oder ein bestimmtes Image für das Gebiet erzeugt werden sollen. Vergnügungsstätten bilden in solchen Clustern einen Fremdkörper und sind aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung derartiger Standorte nicht erwünscht.

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

Neben einer nutzungsspezifischen Entwicklung kann in Gewerbegebieten auch die Herstellung oder Sicherung einer besonderen städtebaulichen, d.h. gestalterischen Qualität angestrebt werden. In der Regel soll ein 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 widerspricht diesen Entwicklungsvorstellungen, 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 besondere Anforderungen an die städtebauliche Integration dieser Einrichtungen<sup>87</sup>, so dass eine Zulässigkeit ggf. nur für Teile eines Gewerbebereiches oder nur mit Einschränkungen (Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten) akzeptiert werden kann.

---

<sup>87</sup> Dies bezieht sich vor allem auf die äußere Gestaltung (Farbgebung, Werbung, Werbemasten u. dgl.), kann aber auch den Baukörper selbst oder die Stellung des Baukörpers betreffen, wenn er von der Baustruktur der Umgebung abweicht. Dies ist allerdings immer nur anhand der konkreten Situation vor Ort und des Bauvorhabens selbst zu entscheiden und muss im Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden.

**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 Verbesserungsmaßnahmen - zu erkennen, entsteht also eine wirtschaftliche Dynamik im Gebiet, die für die Konzentration auf die gewerbliche Entwicklung spricht und damit für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Ist das Gebiet primär 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 und dem entgegengesteuert werden soll. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vergnügungsstätten je nach der konkreten Situation ohne die Beeinträchtigung der Gebietsfunktion zugelassen werden können oder eine schon beeinträchtigte Funktion weiter negativ beeinflusst werden kann.

Die bestehenden Gewerbegebiete in Marl sind heterogen ausgestaltet.

- In einigen Gebieten (Zechenstraße, Dümmerweg) sind in hohem Maße Einzelhandelsbetriebe angesiedelt worden, die es schwer machen, Vergnügungsstätten auszuschließen<sup>88</sup>.
- Teilweise werden die Standorte bzw. ihre noch nicht genutzten Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung benötigt (z.B. der Technologiepark Frentrop);
- teilweise stehen Aufwertungsmaßnahmen an, die den entsprechenden Bereichen eine deutlich verbesserte Position geben sollen (z.B. in den Gebieten Lenkerbeck-Schmielenfeldstraße oder Lenkerbeck-Ottostraße);
- 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 Beeinträchti-

---

<sup>88</sup> Vgl. das in Fußnote 17 zitierte Urteile des BVerwG

gung der zukünftigen Gebietsentwicklung (z.B. durch die Belegung von Grundstücken, die für andere Nutzungen benötigt werden) ausgehen wird.

Generell besteht darüber hinaus in Marl lt. Aussagen der Wirtschaftsförderung eine große Knappheit an gewerblichen Bauflächen; allein deshalb sollten die knappen Flächen nicht mit nichtgewerblichen Nutzungen (z.B. Einzelhandel, kommerzielle Freizeiteinrichtungen oder Vergnügungsstätten) besetzt werden.

Zu berücksichtigen sind ferner Entwicklungspläne bzw. konzeptionelle Zielsetzungen der Stadt Marl 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 Entwicklung des Technologieparkes Marl-Frentrop, oder die Gewerbebereiche Herzliaallee und Victoriastraße.

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

#### **4.3.1 Chemiapark Marl**

Der Standort ist als Industriegebiet ausgewiesen und unterliegt darüber hinaus der Störfallverordnung. Vergnügungsstätten sind allein aus diesem Grund nicht zulässig und können auch zukünftig nicht zugelassen werden.

#### **4.3.2 Industriepark Dorsten/ Marl**

Der Industriepark Dorsten Marl ist in erster Linie für die Unterbringung großflächiger Industrie- und Logistikbetriebe entwickelt worden. Aufgrund der Ausweisung als Industriegebiet ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zulässig und soll auch künftig nicht erfolgen, weil Vergnügungsstätten hier als Fremdkörper<sup>89</sup> wahrgenommen würden.

---

<sup>89</sup> „Fremdkörper“ besagt hier, dass eine Nutzung (z.B. eine Vergnügungsstätte) deutlich von der allgemeinen Nutzungsstruktur (z.B. Bürodienstleistungen oder Kfz-Gewerbe) in einem Gewerbegebiet abweicht und als nicht zur Gebietsstruktur passend wahrgenommen wird

#### **4.3.3 Gewerbebereich Technologiepark Frentrop**

Der Gewerbebereich Technologiepark Marl-Frentrop hat eine nutzungsstrukturelle Ausrichtung auf hochwertige, technologieorientierte gewerbliche Nutzungen. Vergnügungsstätten wären in dieser Struktur ein Fremdkörper und würden die Umsetzung der Entwicklungsziele für diesen Bereich beeinträchtigen, weshalb sie an diesem Standort nicht zugelassen werden sollten.

#### **4.3.4 Gewerbebereich Lenkerbeck / Hülsbergstraße**

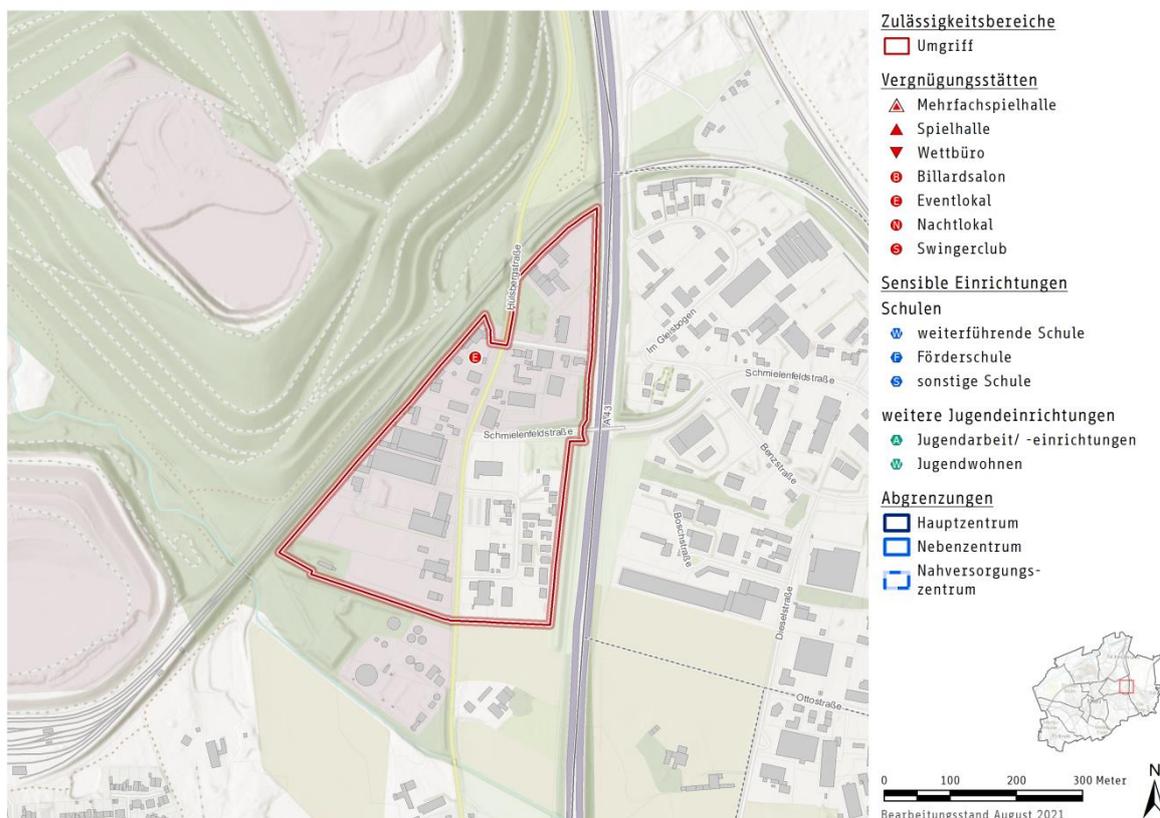
Der Gewerbebereich Lenkerbeck/Hülsbergstraße ist ein dicht bebauter Gewerbebereich mit einer heterogenen Struktur der angesiedelten Gewerbebetriebe. Die städtebauliche Qualität ist allenfalls als mäßig zu bezeichnen. Die Profilierung dieses Bereiches als ein bestimmtes Gewerbecluster ist weder möglich noch erwünscht, weil auch Gewerbebetriebe an Standorten ohne Nutzungsprofil in einer Stadt untergebracht werden müssen, die nicht unter geplante Nutzungsprofile fallen.

Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur und der begrenzten städtebaulichen Qualität würden Vergnügungsstätten keine Beeinträchtigung der Situation oder der Qualität dieses Bereiches bedeuten und können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **4.3.5 Gewerbebereich Lenkerbeck / Schmielenfeldstraße**

Der Gewerbebereich Schmielenfeldstraße ist sowohl von der Nutzung als auch vom städtebaulichen Erscheinungsbild ein Standort mit durchschnittlicher städtebaulicher Qualität, aber einem erkennbaren Nutzungsschwerpunkt auf industrielle Betriebe.

**Karte 29: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten im Gewerbebereich Lenkerbeck / Hülbergstraße**



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

Für den Standort ist die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans geplant; der Bereich ist ein Modellprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Ziel ist die gestalterische Aufwertung des Standortes. Vergnügungsstätten weichen einerseits von der dominierenden Nutzungsstruktur ab und können andererseits die Ziele des Modellprojektes zur städtebaulichen Aufwertung in Frage stellen. Eine Ansiedlung sollte daher nicht erfolgen.

#### 4.3.6 Gewerbebereich Lenkerbeck / Ottostraße

Der Gewerbebereich Ottostraße schließt unmittelbar südlich an den Bereich Schmielenfeldstraße an. Im Vergleich zu diesem Bereich ist er deutlich kleinteiliger strukturiert und vom Kfz-Gewerbe geprägt, das hier in Ansätzen einen Cluster bildet. Der Standort soll auch zukünftig vor allem der Unterbringung kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen.

Für dieses Gebiet ist ebenso wie für das Gebiet Schmielenfeldstraße die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans im Rahmen eines Modellprojektes geplant. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Standortes.

Auf die schutzbedürftige Wohnzeile an der Straße „In den Büschen“ ist Rücksicht zu nehmen.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aus mehreren Gründen nicht zu empfehlen: Zum einen werden angesichts der allgemeinen Knappheit an Gewerbeflächen Potenziale im Bestand für die An- oder Umsiedlung anderer flächennachfragender Betriebe benötigt. Zum anderen bietet die Konzentration von Betrieben des Kfz-Gewerbes die Chance, hier einen spezifischen Cluster zu entwickeln. Darüber hinaus kann eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Umsetzung der Ziele des Modellprojektes „Grün statt Grau“ beeinträchtigen. Und schließlich sind Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung - z.B. durch Lärmentwicklung - nicht auszuschließen.

Aus diesen Gründen sollten Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht angesiedelt werden.

#### **4.3.7 Gewerbebereich Wallstraße**

Der Gewerbebereich Wallstraße ist ein kleines und in sich weitgehend abgeschlossenes Gebiet im Stadtteil Sinsen, welches durch kleine Betriebe des Handwerks genutzt wird. Außerdem befindet sich Wohnnutzung im Gebiet, die in keinem funktionalen Zusammenhang mit den ansässigen Betrieben steht, so dass in diesem Gebiet de facto eine Gemengelagensituation gegeben ist.

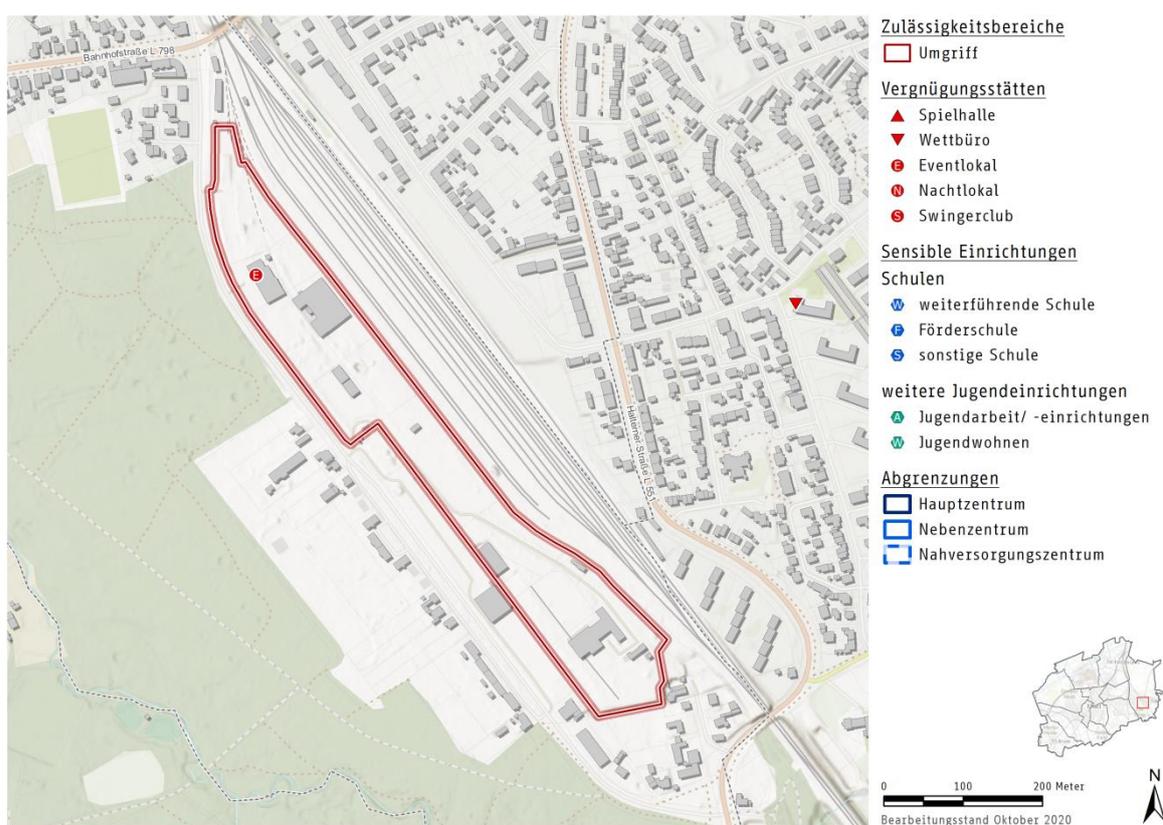
Aufgrund der potenziellen Störung der schutzbedürftigen Wohnnutzung sollten Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

### 4.3.8 Gewerbebereich Gräwenkolkstraße

Der Gewerbebereich Gräwenkolkstraße ist ein derzeit nutzungsstrukturell nicht eindeutig geprägter Bereich mit Betrieben unterschiedlicher Branchen und großen, unterwertig genutzten Lager- und Abstellflächen. Grundsätzlich besteht hier die Möglichkeit zur Entwicklung eines qualitätsvollen Standortes. Aufgrund der bisherigen Nutzungsstruktur zeichnet sich auch eine Perspektive der Lokalisierung von geselligkeitsorientierten Vergnügungsstätten ab; auf dem Standort sind das Eventzentrum NRW und eine weitere gastronomische Nutzung vorhanden.

Es wird empfohlen, auf dem Standort geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken u. dgl.) zuzulassen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere spielorientierte Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) sollten nicht zugelassen werden, um das Entwicklungspotenzial des Standortes nicht zu beeinträchtigen.

Karte 30: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Gräwenkolkstraße

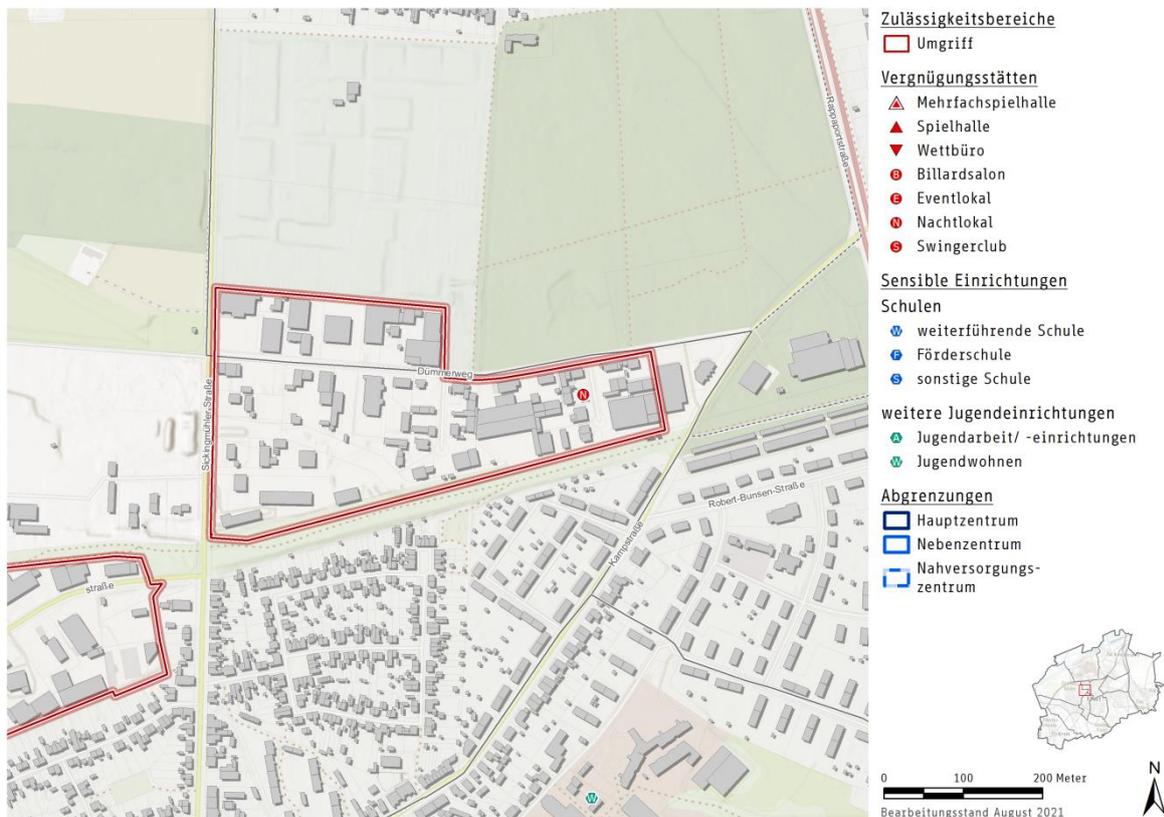


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Informationen der Stadtverwaltung; Kartengrundlage: Stadt Marl, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

### 4.3.9 Gewerbebereich Dümmerweg

Der Gewerbebereich Dümmerweg ist ein dicht bebauter und mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen belegter Standort ohne eindeutigen funktionalen Schwerpunkt und einer durchschnittlichen städtebaulichen Qualität, gekennzeichnet durch eine hohe Überbauungsdichte, geringe Begrünung und Gewerbegebäuden von geringer Attraktivität. Teile des Gebietes sind durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, die für ein hohes Verkehrsaufkommen sorgen. Vergnügungsstätten würden in diesem Bereich weder einen funktionalen noch einen gestalterischen Fremdkörper darstellen und können hier zugelassen werden.

Karte 31: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Dümmerweg



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

### 4.3.10 Gewerbebereich Zechenstraße

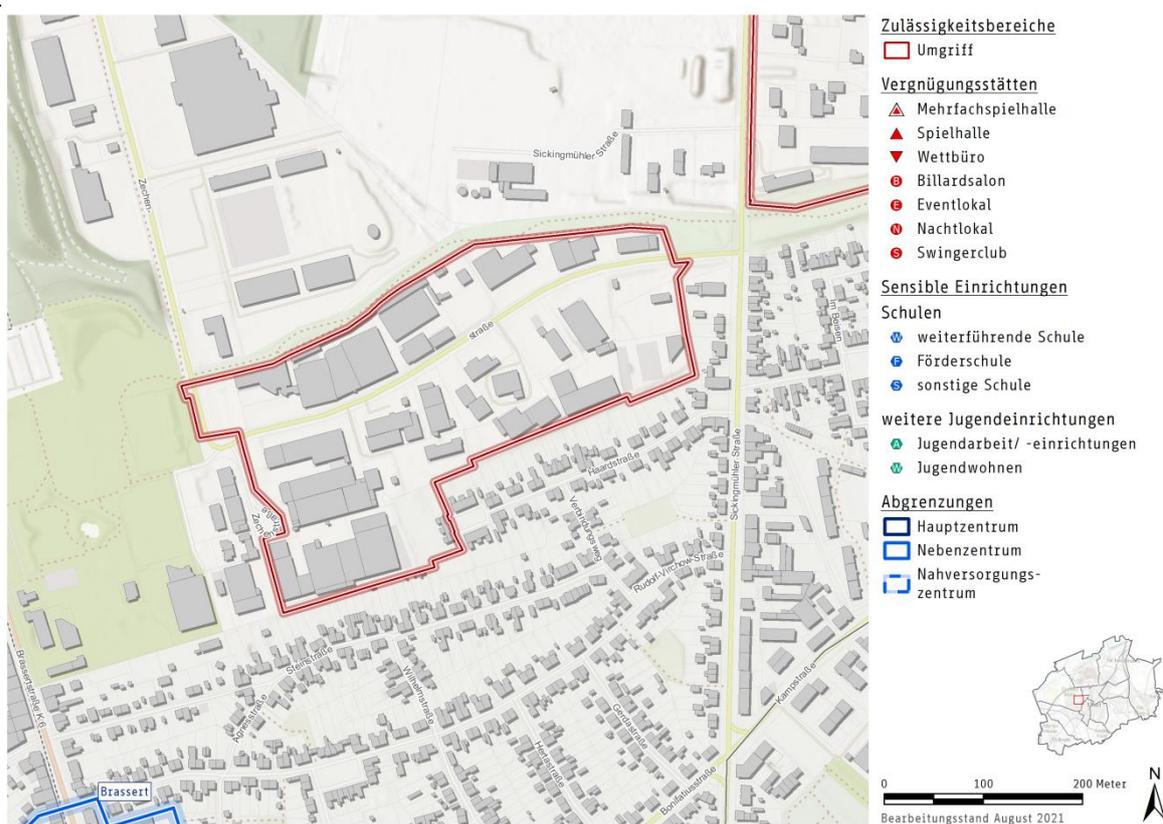
Der Gewerbebereich Zechenstraße ist in seinem südlichen Teil ähnlich wie der Bereich „Dümmerweg“ ein dicht bebautes und heterogenes Gewerbegebiet ohne eindeutigen funktionalen Schwerpunkt und einer durchschnittlichen städtebaulichen

Qualität, gekennzeichnet durch eine hohe Überbauungsdichte, geringe Begrünung und Gewerbegebäuden von geringer Attraktivität. Vergnügungsstätten würden in diesem Teilbereich weder einen funktionalen noch einen gestalterischen Fremdkörper darstellen und können hier zugelassen werden.

Der nördliche Teilbereich ist von deutlich besserer Qualität und bietet Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe aus dem gewerblichen Bereich. Zur Sicherung dieser Entwicklungsoption sollten Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich nicht zugelassen werden.

Die Abgrenzung des Zulässigkeitsbereiches ist der Karte 33 zu entnehmen.

**Karte 32: Zulässigkeitsbereich Gewerbebereich Zechenstraße**



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

#### **4.3.11 Gewerbebereich Victoriastraße**

Der Gewerbebereich Victoriastraße ist in seinen Teilbereichen unterschiedlich strukturiert.

- Im Bereich der Straße „Am alten Pütt“ besteht die Chance, einen hochwertigen Bereich für kleine Dienstleistungsbetriebe und ggf. Freiberufler zu entwickeln; um diese Möglichkeit nicht zu gefährden, wird empfohlen, Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich nicht zuzulassen.
- Gleiches gilt für den Bereich des ehemaligen Zechengeländes im westlichen Teil des Gebietes. Der Teilbereich nimmt derzeit eine Entwicklung zu einem attraktiven Dienstleistungsstandort unter weitgehender Nutzung bestehender Betriebsgebäude; diese Entwicklung sollte nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.
- Der Bereich an der Victoriastraße ist vor allem durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Hier spricht weder funktional noch gestalterisch etwas gegen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten;

Dementsprechend können in diesem Bereich Vergnügungsstätten zugelassen werden. Dieser ist bereits in Karte 23 dargestellt.

#### **4.3.12 Gewerbebereich Herzlia-Allee**

Der Gewerbebereich Herzlia-Allee befindet sich noch in der Entwicklung; bisher ist ein qualitativ hochwertiger Bereich entstanden, der in Teilbereichen auch eine eindeutige Nutzungsprägung als Gastronomiecluster hat. Vergnügungsstätten können diese Entwicklung beeinträchtigen, wären auch aufgrund der homogenen Struktur dieses Bereiches ein Fremdkörper und sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden.

### 4.3.13 Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße

Der Gewerbebereich Karl-Breuing-Straße ist ein noch in Entwicklung befindlicher Standort. Die bisherigen Ansiedlungen weisen bisher eine hohe städtebauliche Qualität auf, es ist davon auszugehen, dass diese Qualität auch im weiteren Besiedlungsprozess gewahrt werden kann, so dass hier in exponierter Lage (Eingangssituation zum Stadtkern Marl) ein hochwertiger Standort entsteht.

Vergnügungsstätten könnten diese Entwicklung in Frage stellen und sollten hier deshalb nicht zugelassen werden.

Die Bewertungen und Empfehlungen zu den Gewerbebeständen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 7: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbebeständen**

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
<b>Chemiepark Marl</b>	Deutliche industrielle Struktur mit Schwerpunkt auf Chemie und verwandte Bereiche Geprägt von industrieller Kulisse	<b>Nein</b> Ausweisung als Industriegebiet, betroffen von Störfallverordnung, deutlicher industrieller Cluster, keine Zugänglichkeit für Passanten
<b>Industriepark Dorsten-Marl</b>	Großmaßstäbliche gewerblich-industrielle Nutzungen, tlw. Logistik Städtebauliche Qualität eher durchschnittlich	<b>Nein</b> Ausweisung als Industriegebiet, Sicherung der Funktion als Industriestandort
<b>Technologiepark Frentrop</b>	gemischte Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Prod. Gewerbe; Teilbereiche eher geringerwertige Nutzung In der Summe überdurchschnittliche städtebauliche Qualität	<b>Nein</b> Ausweisung als Industriegebiet, höherwertiger Standort, Flächen mit Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in Marl
<b>Lenkerbeck Hülsbergstraße</b>	Sehr gemischte Nutzung mit hohem Anteil Kfz-Gewerbe Dichte Überbauung, tlw. ungeordnete Strukturen, in der Summe eher geringerwertig	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Funktion oder der städtebaulichen Qualität durch Vergnügungsstätten zu erwarten
<b>Lenkerbeck Schmielesfeldstraße</b>	Gemischte Nutzung mit hohem Anteil Prod. Gewerbe, tlw. ungeordnete Lagerung	<b>Nein</b> Standort für die gewerbliche Entwicklung von Bedeutung; industrieller Cluster; Programm zur Aufwertung und Funktionsstärkung des Standortes
<b>Lenkerbeck Ottostraße</b>	Entlang Ottostraße Kfz-Cluster, sonst gemischte Nutzung	<b>Nein</b> Standort für die gewerbliche Entwicklung von Bedeutung; Cluster des Kfz-Gewerbes; Programm zur Aufwertung und Funktionsstärkung des Standortes
<b>Wallstraße</b>	Gemischte Nutzung, keine Schwerpunkte Städtebauliche Qualität durchschnittlich	<b>Nein</b> Beeinträchtigung der nicht mit Betrieben verbundenen Wohnnutzung

Bezeichnung	Charakterisierung	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
<b>Dümmerweg</b>	Gemischt; Einzelhandelskonzentration in Randbereichen Städtebauliche Qualität durchschnittlich hohe Überbauungsdichte	<b>Ja</b> Keine Beeinträchtigung der Funktion oder der städtebaulichen Qualität durch Vergnügungsstätten zu erwarten
<b>Zechenstraße</b>	Westlicher Teil neu; Einzelhandel, Kfz, Betriebshof Stadtwerke; östlicher Teil gemischt ohne Nutzungsschwerpunkte Westlicher Teil gute städtebauliche Qualität, östlicher Teil durchschnittlich	<b>Tlw.</b> Neu entwickelter Bereich freizuhalten Östlicher Bereich keine Beeinträchtigung der Funktion oder der städtebaulichen Qualität durch Vergnügungsstätten zu erwarten
<b>Gräwenkolk-Straße</b>	Eventzentrum, Gastronomie, Großhandel; viele unterwertig genutzte Lager-/Abstellflächen	<b>Tlw.</b> Geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten möglich
<b>Victoriastraße</b>	Tlw. noch in Entwicklung, bisher deutlich dienstleistungsgeprägt. Städtebauliche Qualität noch nicht zu beurteilen, aber Potenzial für einen hochwertigen Standort	<b>Tlw.</b> Vergnügungsstätten im Teilbereich an der Victoriastraße möglich
<b>Herzlia- Allee</b>	Eindeutig gastronomiegeprägt, südlicher Teil	<b>Nein</b> Eindeutig strukturierter Gastronomiecluster; Vergnügungsstätten wären Fremdkörper
<b>Karl-Breuing-Straße</b>	Standort noch in Entwicklung; bisher qualitätsvolle Entwicklung; Potenzial für höherwertigen Standort gegeben	<b>Nein</b> Gegenwärtige Situation und Entwicklungsperspektiven zu einem hochwertigen Standort würden durch VS beeinträchtigt

Quelle: eigene Darstellung

#### 4.4 ZUSAMMENFASSENDER STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BEWERTUNG DER STANDORTE FÜR VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten in Marl hat gezeigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlich zu beurteilen sind.

- Das **Stadtzentrum** hat einen Bedarf an funktionaler Stärkung und städtebaulicher Aufwertung, die zumindest im direkten Umfeld nicht durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden darf.
- Das Zentrum **Hüls** leidet unter seiner starken Besetzung an Spielhallen und Wettbüros, die Situation wird sich aufgrund der Änderungen der gesetzlichen Regelungen zu Mindestabständen nur im geringem Maße entspannen, da

nur einzelne Spielhallen die neu definierten Mindestabstände unterschreiten. Aufgrund der notwendigen Mindestabstände zu Kinder- und Jugendeinrichtungen ist im Zentrum Hüls ohnehin keine weitere Entwicklung möglich.

- In den Nahversorgungszentren **Drewer, Brassert** und **Hamm** sind nur einzelne Vergnügungsstätten vorhanden, die verkraftbar erscheinen. Zusätzliche Vergnügungsstätten sollten hier allerdings nicht mehr angesiedelt werden.
- Die Gewerbestandorte sind in der Regel aufgrund ihrer Nutzungsstruktur, bestehenden Planungen zur Aufwertung oder ihrer städtebaulichen Potenziale nicht für die Unterbringung von Vergnügungsstätten geeignet. Ausnahmen bestehen bei den Standorten **Hülsbergstraße, Dümmerweg, Zechenstraße** (Teilflächen), **Victoriastraße** (Teilflächen) und **Gräwenkolkstraße** (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten), die teilweise auch durch größere Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

#### **4.5 ZUSAMMENFASSUNG RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

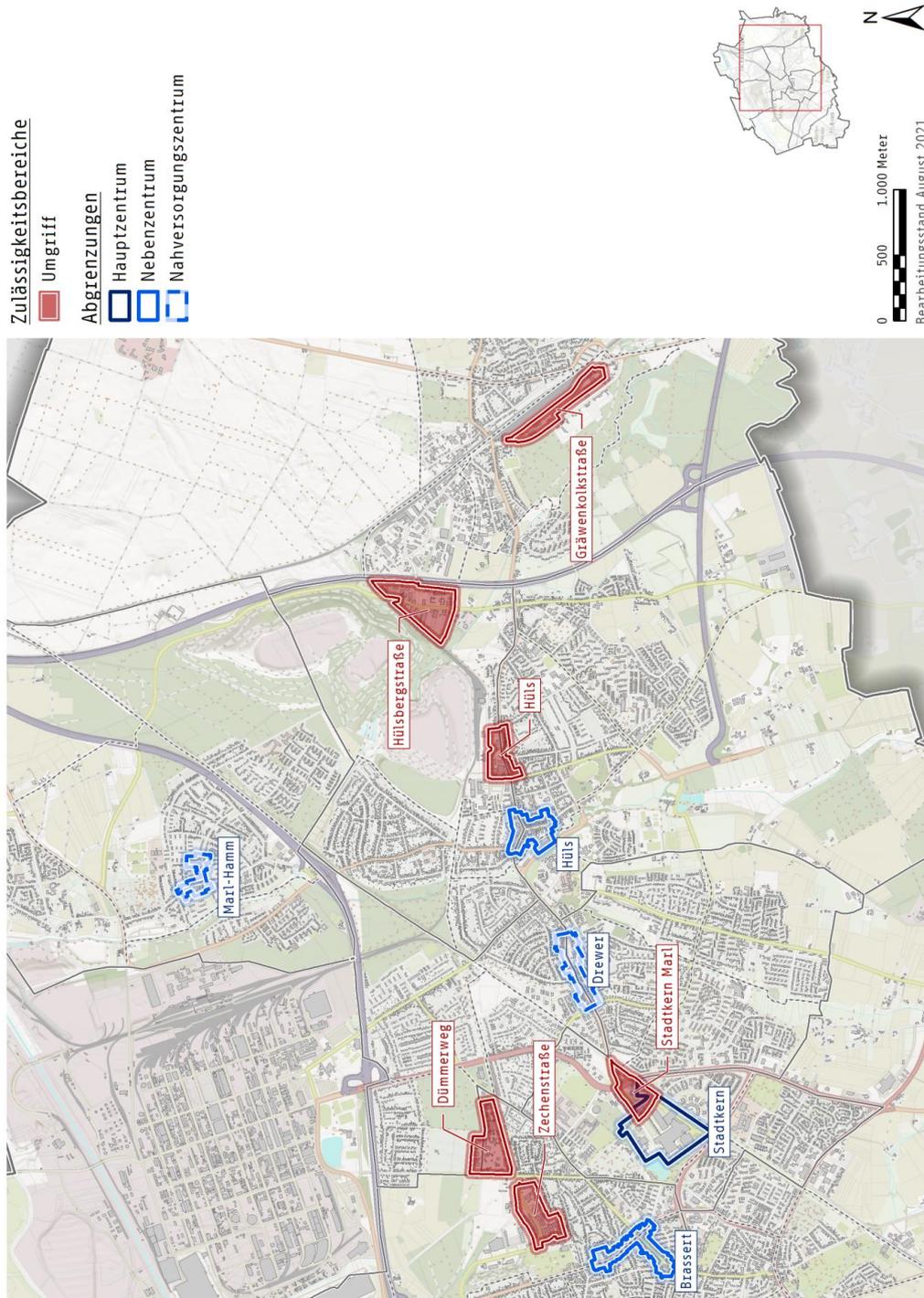
Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Marl wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine **regelmäßige** Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in einem definierten Teilgebiet der Stadtmitte 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 gewerblichen Bereiche als Zulässigkeitsbereiche definiert:
  - Gewerbebereich Hülsbergstraße
  - Gewerbebereich Dümmerweg
  - Gewerbebereich Zechenstraße (Teilflächen)
  - Gewerbebereich Victoriastraße (Teilflächen)

- Gewerbebereich Gräwenkolkstraße (geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten)

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 33: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Marl



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

## 5. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

### 5.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

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 und Baugenehmigungen schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden. Die für Marl vorgeschlagene Strategie trägt zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln bei.

Damit nicht aufgrund fehlender bauleitplanerischer Festsetzungen "versehentliche" Entwicklungen<sup>90</sup> möglich sind, die der Zielsetzung einer stadtverträglichen Steuerung von Vergnügungsstätten entgegenstehen, welche Bereiche in Marl aufgrund der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten an solchen Orten ermöglichen, wo sie nicht erwünscht sind. Die entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen sind daher an die Ziele des Konzeptes anzupassen.

Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes (nach § 30 BauGB) zu prüfen.

---

<sup>90</sup> Dies bezieht sich auf Situationen, in denen eine Vergnügungsstätte, die eigentlich nicht erwünscht ist, trotzdem zugelassen werden muss, weil im Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO ausgewiesen ist, in dem Vergnügungsstätten zulässig sind, der Bebauungsplan aber keine weitergehenden Regelungen, insbesondere keinen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten können einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden. Dies war bisher nur möglich, wenn gemäß § 9 (2a) BauGB 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 Marl sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- 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 Rechtsbindung<sup>91</sup>. 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 ist<sup>92</sup>, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1 (9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Die Regelungen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag insbesondere mit der Festsetzung von Mindestabständen wirken hier insofern ergänzend auf die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros, als räumliche Konzentrationen dieser Ein-

---

<sup>91</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

<sup>92</sup> Vgl. z.B. OVG Baden-Württemberg, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris.

richtungen nicht mehr möglich sind, so dass entsprechenden Festsetzungen in der Bauleitplanung nicht mehr notwendig sind. Von daher können je nach den Vorschlägen dieses Konzeptes für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Vergnügungsstätten die folgenden Formulierungen verwendet werden.

- ***... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...***
- ***Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.***
- ***Spielhallen und Wettbüros sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen; sonstige Vergnügungsstätten sind (ausnahmsweise) zulässig<sup>93</sup>.***
- ***Folgende Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig (sind ausgeschlossen):<sup>94</sup>***

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

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

In Marl betrifft das in den Zentren die folgenden Bebauungspläne:

---

<sup>93</sup> Für die Bauleitplanung empfiehlt sich nicht die in diesem Konzept verwendete Untergliederung in spielorientierte, geselligkeitsorientierte und sonstige Vergnügungsstätten; vielmehr sollten die entsprechenden Einrichtungen ausdrücklich genannt werden.

<sup>94</sup> Falls nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollen, empfiehlt es sich, diese Arten explizit zu benennen.

**Tab. 8: Bauleitplanerischer Änderungsbedarf in den Zentren von Marl**

<b>Stadtbereich</b>	<b>B-Plan</b>	<b>Festsetzung zu Vergnügungsstätten</b>	<b>Änderungsbedarf</b>
<b>Stadtzentrum Marl</b>	Nr. 86	Keine Festsetzungen	Ggf. einen einfachen Bebauungsplan über den gesamten Bereich legen und gemäß dem Konzept Vergnügungsstätten ausschließen bzw. zulassen
	Nr. 53	Keine Festsetzungen	
	Nr. 58 b	Keine Festsetzungen	
<b>Nebenzentrum Hüls</b>	Nr. 216	Keine Festsetzungen	Ggf. einen einfachen Bebauungsplan über den gesamten Bereich legen und Vergnügungsstätten ausschließen  Alternativ Änderung der Bebauungspläne 216, 104a und 104 e  Aufgrund der Mindestabstandsregelungen vorerst kein Planungsbedarf gegeben
	Nr. 104 a	Keine Festsetzungen	
	Nr. 104 b	"In den Baugebieten MK III - IV, MK IV - V und MK VIII sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 und § 1 Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Spielhallen in den Erdgeschossen nicht zulässig."	
	Nr. 104 e	Keine Festsetzungen	
	Teilweise § 34 unbeplanter Innenbereich	Keine Festsetzungen	
<b>Nahversorgungszentrum Drewer</b>	Nr. 19 b	Keine Festsetzungen	Aufgrund der Mindestabstandsregelungen vorerst kein Planungsbedarf gegeben  Ggf. einen einfachen Bebauungsplan über den gesamten Bereich legen und Vergnügungsstätten ausschließen
	Nr. 4 a	Keine Festsetzungen	
	teilw. unbeplant	Keine Festsetzungen	
<b>Nahversorgungszentrum Brassert</b>	Nr. 84 a	"Gemäß § 6 (4) BauNVO sind im Baugebiet MI II-IV im Erdgeschoss nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig." "In den Baugebieten MI II o und MI b sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Spielhallen in den Erdgeschossen nicht zulässig."	Ggf. einen einfachen Bebauungsplan über den gesamten Bereich legen und Vergnügungsstätten ausschließen
	Nr. 167	Keine Festsetzungen	
	teilw. unbeplant	Keine Festsetzungen	

Stadtbereich	B-Plan	Festsetzung zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf
Nahversorgungszentrum Hamm	Nr. 109	Keine Festsetzungen	Einfacher Bebauungsplan über den gesamten Bereich mit Ausschluss von Vergnügungsstätten
	Nr. 115	Keine Festsetzungen	
	teilw. unbeplant	Keine Festsetzungen	
Nahversorgungszentrum Polsum	Nr. 170	WA; keine Vergnügungsstätten zulässig	Kein Änderungsbedarf
	Nr. 149	"Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Mischgebiet -MI- nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der BauNVO zulässigen Nutzung und der nach § 6 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig."	Kein Änderungsbedarf
Sinsen-Lenckerbeck	unbeplant	nach 34 (2) Vergnügungsstätten zulässig	Einfacher Bebauungsplan über den gesamten Bereich mit Ausschluss von Vergnügungsstätten

Planerischer Handlungsbedarf ergibt sich in den meisten Zentren. Da wesentliche Teile dieser Bereiche kein Planungsrecht haben, sondern als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, empfiehlt sich für die meisten Zentren die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, der lediglich die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt.

Da aber in Hüls, Drewer und Hamm die Zentren vollständig durch Mindestabstände zu Kinder- und Jugendrichtungen abgedeckt sind und damit Spielhallen und Wettbüros ohnehin nicht zugelassen werden können, besteht für diese Bereiche zumindest kein dringender Handlungsbedarf.

In Polsum ist durch die Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen sichergestellt, dass sich Vergnügungsstätten hier nicht ansiedeln können.

Im Stadtzentrum sowie in Brassert und in Sinsen-Lenckerbeck (Bahnhofstraße) sind hingegen keine ausreichenden Regelungen vorhanden. Hier besteht für eine bauleitplanerische Absicherung des Konzeptes Handlungsbedarf.

In den Gewerbegebieten in Marl stellt sich die Situation wie folgt dar:

**Tab. 9: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten in Marl**

Gewerbebereich	B-Plan	Festsetzung zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf
<b>Industriepark Dorsten-Marl</b>	172 Dorsten (GI)	Industriegebiet (GI), daher keine Vergnügungsstätten zulässig	Kein Änderungsbedarf
<b>Technologiepark Marl-Frentrop</b>	125 Buerer Straße (GI)	Industriegebiet (GI), daher keine Vergnügungsstätten zulässig	Kein Änderungsbedarf
	200 Dorstener Straße / Buerer Straße (GE)	Festsetzung Vergnügungsstätten nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf
<b>Lenckerbeck Hülsbergstraße</b>	37 Hülsbergstraße (GI / GE)	Im Industriegebiet (GI) keine Vergnügungsstätten zulässig Im GE keine Festsetzungen	Kein Änderungsbedarf, da als Zulässigkeitsbereich empfohlen
	100e Schmielenfeldstraße / Hülsbergstraße (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Kein Änderungsbedarf, da als Zulässigkeitsbereich empfohlen
<b>Lenckerbeck-Schmielenfeldstraße</b>	100c Dieselstraße / A 43 (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
	100a Schmielenfeldstraße/ Vor den Büschen (GI /GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
	212 Nördlich Schmielenfeldstraße (GI/ GE)	Im GE Vergnügungsstätten nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf
<b>Lenckerbeck-Ottostraße</b>	100a Schmielenfeldstraße/ Vor den Büschen (GI /GE/MI)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
	100b Ottostraße (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
<b>Wallstraße</b>	34a Wallstraße Am Petersberg (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
<b>Gräwenkolkstraße</b>	Kein Bebauungsplan; Beurteilung nach § 34 BauGB	Vergnügungsstätten nach § 34 (2) zulässig	Einfacher Bebauungsplan mit Ausschluss bzw. Zulässigkeit benannter Vergnügungsstätten
<b>Dümmerweg</b>	141 Dümmerweg (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Kein Änderungsbedarf, da als Zulässigkeitsbereich empfohlen
	50 Sickingmühlerstraße (GE)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Kein Änderungsbedarf, da als Zulässigkeitsbereich empfohlen

Gewerbebereich	B-Plan	Festsetzung zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf
<b>Zechenstraße</b>	157 Zechenstraße Brasertstraße (GE / SO)	Keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten	Änderungsbedarf: Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzen
	81 Zechenstraße (GE)	Vergnügungsstätten unzulässig	Änderungsbedarf. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festsetzen
<b>Victoriastraße</b>	Westlicher Teilbereich kein Baurecht	Vergnügungsstätten nach § 34 (2) zulässig	Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes)
	235 Victoriastraße AV 1-2 (GE)	Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig	Kein Änderungsbedarf, da als Zulässigkeitsbereich empfohlen
	190a Handwerker- und Gewerbezentrum (GE)	Vergnügungsstätten nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf
	22 Veranstaltungseinrichtung ehem. Grubenausbauwerkstatt (SO Veranstaltungshalle)	Vergnügungsstätten in Sondergebiet nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf
<b>Herzlia-Allee</b>	175 c östl. Herzlia-Allee (GE)	Vergnügungsstätten nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf
<b>Karl-Breuing-Straße</b>	175d nördlich Recklinghäuser Straße (GE)	Vergnügungsstätten nicht zulässig	Kein Änderungsbedarf

In den Gewerbegebieten ist teilweise planerischer Handlungsbedarf gegeben:

- Im Gewerbegebiet **Lenckerbeck-Schmielenfeldstraße** müssen die Bebauungspläne 100a und 100c dahingehend geändert werden, dass ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt wird. Gleiches gilt für den Bebauungsplan 100b im Gewerbegebiet **Ottostraße**, den Bebauungsplan 34a im Gewerbegebiet **Wallstraße** und den Bebauungsplan 157 im Gewerbegebiet **Zechenstraße**.
- Im Gewerbegebiet **Gräwenkolkstraße**, das derzeit nach § 34 (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen ist, sollte ein einfacher Bebauungsplan mit einer selektiven Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß den Empfehlungen des Konzeptes aufgestellt werden. Gleiches gilt für den westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Victoriastraße.
- Im Gewerbegebiet **Zechenstraße** sollte der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan 81 aufgehoben werden.
- Vordergründig besteht kein Handlungsbedarf für die Bebauungspläne 37 und 100e im Gewerbegebiet **Hülsbergstraße** sowie für die Bebauungspläne 141

und 50 im Gewerbegebiet **Dümmerweg**. Hier sind keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten, dementsprechend sind Vergnügungsstätten zulässig, wie es auch im Konzept empfohlen wird. Dennoch kann es sich empfehlen, zur Präzisierung der bauleitplanerischen Regelungen Vergnügungsstätten in diesen Bebauungsplänen explizit zuzulassen.

## **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 der Bereiche für die Unterbringung von Vergnügungsstätten eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch Zielaussagen zur Entwicklung spezifischer Bereiche in Marl bei der Bewertung dieser Gebiete berücksichtigt.

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 einzelner Gewerbebereiche, in denen städtebauliche Verbesserungen vorgesehen sind (Schmiedefeldstraße, Ottostraße) derartige konzeptionelle Aussagen (noch) nicht gegeben.

Es wird 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 zu-

stimmende Kenntnisnahme derartiger Konzepte durch den Gemeinderat oder den zuständigen Ausschuss stellt dabei aber in jedem Fall eine zusätzliche Absicherung dar.