

---

## Begründung

### **1. Lage des Plangeltungsbereiches und bestehendes Planungsrecht**

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil Kenten nördlich der Leipziger Straße, westlich der K22. Der Bebauungsplan setzt für den Plangeltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vom 15.09.1977 fest. Das gesamte Gewerbegebiet wird von den Bebauungsplänen 150.2/Ke und 150.3/Ke erfasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim sind keine weiteren nutzbaren Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten dargestellt.

Das Plangebiet ist erschlossen und vollständig bebaut.

### **2. Planungserfordernis**

Nach § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Damit ist die Gemeinde gehalten, bereits eingetretene und/oder zu befürchtende städtebaulichen Fehlentwicklungen auf dem Wege der Planung zu bewältigen.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, die nur knappen Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten den Betrieben vorzubehalten, die auf Grund ihres Emissionsgrades, der erforderlichen überregionalen Anbindung, ihres Flächenbedarfs oder der Zuordnung zu andern Gewerbebetrieben (Synergieeffekt) auf diese Flächen angewiesen sind.

Gleichzeitig soll mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Freizeit-Centern in Verbindung mit den nachzuweisenden Ausnahmetatbeständen eine Überreglementierung vermieden werden, denn die vereinzelte und untergeordnete Ansiedlung führt nicht grundsätzlich zu negativen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten löst in der Regel nur dann negative Strukturveränderungen aus, wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen entstehen. Eine sinn- und maßvolle Steuerung der Ansiedlung kann diese problematischen Situationen unterbinden, zumal Vergnügungsstätten in Form von Freizeit-Centern auch sinnvolle Ergänzungen einer städtischen Angebotsstruktur darstellen können. Einrichtungen, die neben Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit über Billard, Unterhaltungsspielautomaten und ggf. Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen, können als Freizeitcenter auch belebend sein und eine sinnvolle Ergänzung zu bestehenden Angeboten darstellen.

Die 4. Änderung in Form einer Textergänzung dient dem Strukturertalt des bestehenden Gewerbegebietes und der Ermöglichung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten.

#### **4. Besondere städtebauliche Gründe für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern gem. § 1 (9) BauNVO**

Bei dem im Bebauungsplan Nr. 150.2/Ke und 150.3/Ke festgesetzten Gewerbegebiet handelt es sich um die einzigen Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten.

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch günstig an die A 61 angeschlossen.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben bzw. Gewerbebetrieben, deren Standort eine gute überregionale Anbindung voraussetzt. Andere Betriebe haben sich an diesem Standort unter der Ausnutzung von Synergieeffekten hier niedergelassen.

Viele dieser Betriebe dienen u.a. der Versorgung des Stadtteils.

Der ursprüngliche generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen war damit begründet, dass eine ungewünschte Veränderung der Gewerbestruktur verhindert werden soll.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird das allgemeine Ziel nach wie vor aufrecht erhalten, die Gewerbeflächen im Stadtteil Kenten vorwiegend den Arten von Gewerbe vorzuhalten, die dem Leitbild des § 8 BauNVO entsprechen. Gleichwohl wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die vereinzelte Ansiedlung noch nicht geeignet ist, den Gebietscharakter zu ändern und die vorhandene gewerbliche Struktur negativ zu beeinflussen.

Spielhallen sind nur in Form von Freizeit-Centern zulässig. Freizeit-Center definieren sich dadurch, dass mindestens die Hälfte der Nutzfläche für Geschicklichkeitsspiele und -geräte und/oder für Fläche für Gastronomie vorgehalten wird.

Mit dieser Regelung wird der inzwischen vorhandenen Vorprägung durch Hotel, Schnellrestaurant und Diskothek im Gewerbegebiet entsprochen und freizeitorientierte Synergien werden möglich gemacht. Die Klientel von reinen Spielhallen mit ausschließlich Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit unterscheidet sich von den Nutzern der genannten Angebote, da sie meist die Spielhallen gezielt aufsuchen und damit keine Synergien mit anderen Nutzungen zu erwarten sind. Freizeit-Center mit einem Schwerpunkt auf Unterhaltungsspielautomaten, Geschicklichkeitsspielen und Gastronomie öffnen sich dagegen regelmäßig zum öffentlichen Raum, binden das städtebauliche Umfeld mit ein und erlauben Synergien mit den vorhandenen Nutzungen. Mit dem freizeitorientierten Angebot wird städtebaulich dem Anspruch Rechnung getragen, hier in Verbindung mit den anderen Nutzungen freizeitorientierte Synergien herzustellen und ein attraktives Angebot für viele Bevölkerungsschichten vorzuhalten.

Dabei wird zur Ermittlung des Flächenverhältnisses zwischen Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit und weiteren freizeitorientierten Nutzungen von einer Flächenzahl von neun Quadratmetern pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit ausgegangen. Diese Flächenzahl basiert auf gängigen Flächenerfordernissen je Geldspielautomat mit Gewinnmöglichkeit einschließlich Erschließung, Aufenthalt und Abstand zwischen den Automaten. Im Ergebnis bedeutet dies, dass je Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit mindestens weitere neun Quadratmeter für die genannten weiteren freizeitorientierten Nutzungen wie Gastronomie und/oder manuelle Geschicklichkeitsspiele und Geräte vorgehalten werden müssen. Geschicklichkeitsspiele sind insbesondere Billard, Snooker, Dart. Geschicklichkeitsgeräte sind z.B. Flipper, Autorennen, Tanzspiel, Luftgitarre, Bullenreiten etc. Die Flächenzahl von neun Quadratmeter, die je Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit anzusetzen ist, stellt sicher, dass hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Flächenaufteilung vorliegen.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Spielhallen in Form von Freizeit-Centern und deren Erweiterungen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn ausgeschlossen wird, dass über die

Häufung von vergleichbaren Angeboten der Bereich negativ in Bewegung gebracht wird oder die städtebauliche Zielsetzung erschwert wird. Es ist sicher zu stellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Damit wird sichergestellt, dass über die Häufung von Vergnügungsstätten die eigentliche Zielsetzung des Gewerbegebietes nicht maßgeblich erschwert wird. Weiterhin wird ausgeschlossen, dass bodenrechtliche Spannungen durch Verschiebungen des Bodenpreisgefüges eintreten.

#### **5. Wahrung der allgemein Zweckbestimmung des Gewerbegebietes**

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen als einzelne „Unterart“ von Vergnügungsstätten, unter der Definition von restriktiven und bindenden Ausnahmetatbeständen, tangiert nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

#### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung ★**

Die 4. Änderung in Form einer Textergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 150.3/Ke fällt nicht in den Anwendungsbereich des § 3 UVPG. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Bergheim, den