

# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling

Städtebauliches Entwicklungskonzept gem.  
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB  
*Beschlossen vom Rat der Stadt Wesseling am  
08.03.2016*



Verfasser



Stadt Wesseling

Dezernat III - Fachbereich 61

Beratung zu den strategischen Zielstellungen

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721.14512262  
Fax. 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Tel. 0341.92723942  
Fax. 0341.92723943

Titelbild: Stadt Wesseling

---



# Inhalt

## Inhalt i

1	Einführung	1
1.1	Zielsetzung	2
1.2	Untersuchungsfragen und Methodik	3
TEIL I: GRUNDLAGEN		5
2	Allgemeine Rahmenbedingungen	6
2.1	Definitionen von Vergnügungsstätten	6
2.2	Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten	7
2.3	Unterarten von Vergnügungsstätten	8
3	Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	10
3.1	Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	10
3.2	Standortpräferenzen von Spielhallen- und Wettbürobetreibern	10
4	Rechtliche Rahmenbedingungen	12
4.1	Rechtliche Einordnung von Vergnügungsstätten	12
4.2	Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen von Vergnügungsstätten	15
4.3	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten	20
TEIL II: STEUERUNGSSTRATEGIE		24
5	Strukturanalyse	25
5.1	Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Wesseling	25
5.1.1	Räumliche Verteilung der Vergnügungsstättenstandorte in Wesseling	25
5.1.2	Standortbewertung der bestehenden Vergnügungsstätten in Wesseling	27



5.2	Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallen- und Wettbürobetreiben in Wesseling	32
5.2.1	Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Gebiete	35
5.2.2	Zwischenfazit zu Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Gebieten in Wesseling	43
5.2.3	Hauptzentrum Wesseling	43
5.2.4	Zwischenfazit zum Hauptzentrum Wesseling	46
5.2.5	Sonstige Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling	47
5.2.6	Fazit Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling	54
6	<b>Steuerungsstrategien</b>	56
6.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten	56
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten	57
7	<b>Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Stadt Wesseling</b>	59
7.1.1	Steuerungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	60
7.1.2	Steuerungsstrategie für das Hauptzentrum	64
7.1.3	Steuerungsstrategie für die Nahversorgungszentren und den Entwicklungsbereich Urfeld	70
7.2	Umsetzungsempfehlung	71
8	<b>Schlusswort</b>	73
	<b>Anhang</b>	LXXIV



## 1 Einführung

Die Nutzungsart der Vergnügungsstätten, zu denen unter anderen Spielhallen und Wettbüros gezählt werden, weist nach wie vor eine Relevanz auf, die auch einer stadtplanerischen Betrachtungsweise bedarf.

In den 90er Jahren standen die Expansionsbestrebungen kleinerer Spielhallen mit einer gewerberechtigten Konzession pro Standort im Mittelpunkt. In dieser Zeit waren überwiegend Standorte in innerstädtischen Lagen gefragt, was zum Teil zu erheblichen Abwertungstendenzen bzw. Trading-Down-Prozessen insbesondere in den sogenannten 1-b Lagen<sup>1</sup> geführt hat.

Nach einer kurzen Erholungsphase kam es 2006, katalysiert von einer geänderten Rechtsgrundlage, wieder zu verstärkten Expansionsbestrebungen der Spielhallenbranche. Seit der 2006 novellierten Spielverordnung (SpielV) stieg die Anzahl der Geldspielautomaten in Spielhallen von rd. 84.380 im Jahr 2006 auf rd. 124.490 im Jahr 2010<sup>2</sup>. Anders als während der Ansiedlungsbestrebungen in den 90er Jahren wurden nunmehr auch gewerblich geprägte Standorte für sogenannte „Entertainmentcenter“ angefragt. Wie auch in anderen Branchen zu beobachten, ist ebenfalls in der Spielhallenbranche seit 2006 eine Marktkonzentration festzustellen. Diese äußert sich zum einen in größeren Einrichtungen wie bspw. den angesprochenen „Entertainmentcenter“, die mehrere gewerberechtigten Spielhallenkonzessionen innerhalb eines Gebäudes (Mehrfachspielhallen) vereinen; zum anderen nimmt die Zahl von Geldspielgeräten in gastronomischen Einrichtungen, die gem. SpielV bis zu drei Geldspielgeräte aufstellen dürfen, ab. Nach dem Verbot von Mehrfachspielhallen durch den neuen Glücksspielstaatsvertrag (siehe Kapitel 4.1) ist zu vermuten, dass sich dieser Trend wieder umkehren könnte.

Der bundesweite Trend war auch in der Stadt Wesseling zu beobachten. In den letzten Jahren hat die Stadtverwaltung eine steigende Zahl von Anfragen (formell und informell) für die Ansiedlung von Spielhallen verzeichnet. Dabei zeichnet sich ein differenziertes Bild der Ansiedlungswünsche ab. Ansiedlungsbestrebungen bestanden sowohl im innerstädtischen Bereich entlang der Flach-Fengler-Straße/ Bahnhofstraße/ Alfons-Müller-Platz als auch in gewerblich geprägten Lagen.

In einigen Gebieten mit Bebauungsplänen hat die Stadt Wesseling Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO oder explizit die Unterart der Spielhallen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO planungsrechtlich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, insb. Spielhallen und Wettbüros, stellen allerdings eine legale Nutzung dar, der grundsätzlich Raum innerhalb des Kommu-

---

<sup>1</sup> 1-b-Lage: Einkaufslage in einer Stadt, die sich durch einen dichten Geschäftsbesatz mit vereinzelt Unterbrechungen durch andere Nutzungen auszeichnet. Kennzeichnend für B-Lagen sind die neben den innenstadtrelevanten Sortimenten in den Vordergrund rückenden Sortimente der täglichen Bedarfsdeckung sowie Spezialgeschäfte. Mindergenutzte Grundstücke und Ladenleerstände verringern die Einkaufsattraktivität.

<sup>2</sup> Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2010. S. 3 ff.



nalgebietes eingeräumt werden muss. Andernfalls besteht die Gefahr eines Verstoßes gegen die grundgesetzlich gesicherte Eigentums- und Gewerbefreiheit (Art. 12 und 14 GG).

Umso mehr ist geraten sich stadträumlich mit dem Thema auseinanderzusetzen und zu definieren, wo im Stadtgebiet Vergnügungsstätten aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung ausgeschlossen sind und wo diese möglicherweise zulässig sein können.

Zwar sollen auf Grundlage des neuen Glücksspielstaatsvertrages (2011) und des Gesetzes zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages NRW (in Kraft seit dem 01.12.2012) ein Abstand zwischen Spielhallen selbst und zu Kinder- und Jugendschutzeinrichtungen von 350m eingehalten werden, was die Expansion von Spielhallen in vielen Bereichen verhindert. Darüber hinaus wird durch die neue Gesetzgebung allerdings auch der Markt für Wettbürobetreiber geöffnet, so dass eine Nutzungsart „neu“ auf den Markt tritt<sup>3</sup>, die oftmals mit einer ähnlichen städtebaulichen Wirkung wie Spielhallen verbunden ist. In Zukunft ist auch im Wesseling Stadtgebiet mit verstärkten Ansiedlungsbestrebungen der Wettbürobranche zu rechnen. Erste informelle Anfragen bei der Stadtverwaltung bestätigen diese Einschätzung bereits.

Um die Ansiedlungsbestrebungen insbesondere von Wettbüros aber auch von Spielhallen<sup>4</sup> in Wesseling in Zukunft rechtssicher und in städtebaulich sinnvolle Bahnen lenken zu können hat die Stadt Wesseling die vorliegende gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Wettbüros und Spielhallen erarbeitet.

## 1.1 Zielsetzung

Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische Leitlinie für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu liefern, eine einheitliche Bewertungsstruktur für Vergnügungsstättenansiedlungen zu gewährleisten und Transparenz für alle Akteure zu schaffen.

Das Vergnügungsstättenkonzept versetzt die Stadt Wesseling in die Lage, zukünftige Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstättenbetreibern so zu lenken, dass mögliche städtebauliche Störpotenziale, die von ihnen ausgehen können und Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden. Die zukünftigen planerischen Entscheidungen auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes zu treffen, erhöht die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren und ermöglicht es der Stadt Wesseling, eine kohärente und nachvollziehbare Begründung für die örtliche Bauleitplanung aufzubauen.

---

<sup>3</sup> Wettbüros waren über nationales Recht (den damaligen Glücksspielstaatsvertrag) verboten. Durch europäisches Recht ist eine „Rechtslücke“ bzw. Differenz zwischen nationalem und europäischem Recht entstanden, die zur „halblegalen“ Ansiedlung von Wettbüros in deutschen Städten geführt hat.

<sup>4</sup> Zwar ist im Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages NRW der Mindestabstand von 350m definiert, allerdings ist zu erwarten, dass Spielhallenbetreiber hiergegen rechtlich vorgehen. Inwieweit die Regelung vor dem EUGH Bestand haben wird ist fraglich.



Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept berücksichtigt vorliegende Konzepte und Planungen wie bspw. die :gesamtperspektive Wesseling und den Masterplan Einzelhandel. Als übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es zudem einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

Darüber hinaus nimmt es eine Leitbildfunktion für den Umgang mit Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten ein und reduziert die Komplexität in Hinblick auf Einzelfallentscheidungen bei planungsrechtlichen Zulässigkeitsentscheidungen. Für die Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Investoren kann es als Diskussionsgrundlage dienen und bereits im Vorfeld von Bauvoranfragen oder Bauanträgen steuernd wirken.

## 1.2 Untersuchungsfragen und Methodik

Zur Zielerreichung und fundierten gesamtstädtischen Konzeptionierung wurden folgende Bausteine bzw. Fragestellungen bearbeitet und die Ergebnisse strukturiert in Berichtsform zusammengefasst.

### TEIL I - GRUNDLAGEN

#### Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes werden zunächst die Rahmenbedingungen dargestellt. Besonderes Augenmerk wird dabei folgenden Punkten gewidmet:

- § Allgemeine Rahmenbedingungen (Definition von Vergnügungsstätten und Darstellung der unterschiedlichen Unterarten).
- § Rechtliche Rahmenbedingungen, die für die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen sind.

### TEIL II - STEUERUNGSSTRATEGIE

#### Strukturanalyse

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wesseling ist eine strukturierte Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten. Dabei fanden folgende Punkte Berücksichtigung:

- § Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten und der jeweiligen Unterarten flächendeckend im Stadtgebiet<sup>5</sup>.
- § Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebietskategorien, etwa zentrale Versorgungsbereiche und deren Lagebereiche, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.).

---

<sup>5</sup> Anhand Bauakten und Angaben der Gewerbeaufsicht.



- § Erkennbare Standorte, an denen Vergnügungsstätten lokalisiert sind oder an denen künftig Anfragen zu erwarten sind.
- § Standortkategorien bzw. Gebietskulissen, die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur planerischen Steuerung aufweisen.

### Steuerungsstrategien

Auf Grundlage der Strukturanalyse wird für die Stadt Wesseling eine Steuerungsstrategie abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Wesseling berücksichtigt. Darüber hinaus werden für unterschiedliche Bereiche des Stadtgebietes Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen.

### Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Steuerungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumentarien umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Stadtgebietes Wesseling bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

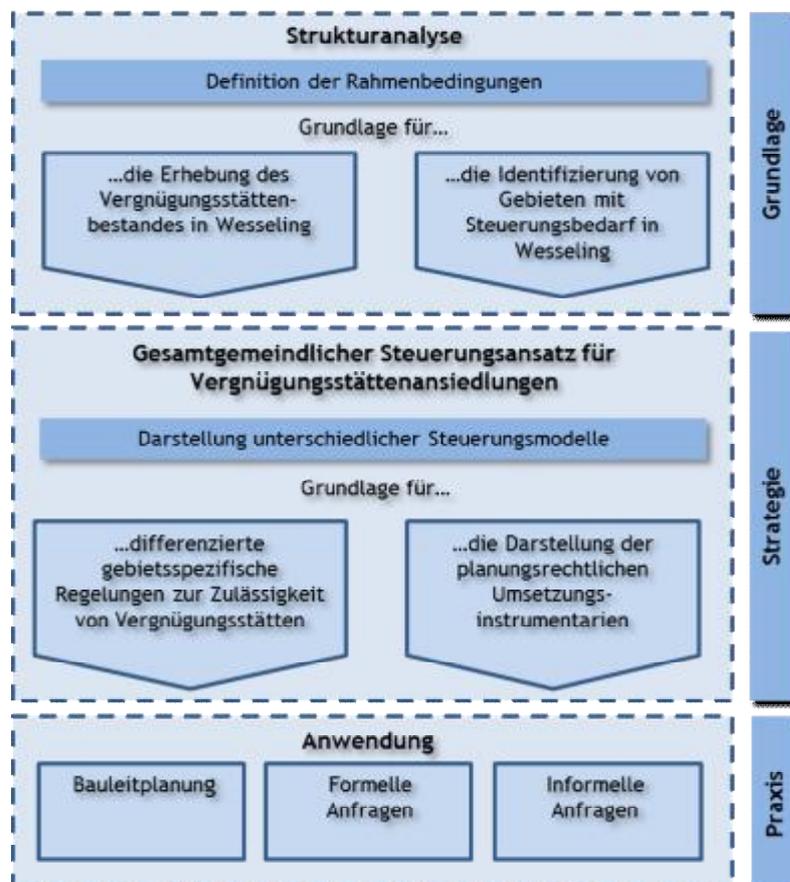


Abbildung 1: Konzeptaufbau

Quelle: Eigene Darstellung



---

# TEIL I: GRUNDLAGEN



## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes werden im Folgenden der Untersuchungsgegenstand und die Nutzungsart der Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne definiert. In diesem Kontext wird zudem auf die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen eingegangen.

### 2.1 Definitionen von Vergnügungsstätten

Die Nutzungsart der Vergnügungsstätte ist bislang nicht gesetzlich definiert und wird, je nachdem unter welchem Rechtsbereich (bspw. Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet wird, anders abgegrenzt.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten wie folgt definiert werden:

*„(...) gewerbliche Nutzungsarten [...], die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetrieb, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitsbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen<sup>6</sup>.*

Für die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten liefert die folgende Definition einen hilfreichen Ansatz für die planerische Praxis:

*„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen<sup>7</sup>“.*

Vergnügungsstätten sind gem. Definition Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58*). Bauplanungsrechtlich werden Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros<sup>8</sup>, Spielcasinos oder Swingerclubs in der Regel als Vergnügungsstätten bewertet.

Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihres oftmals großen Einzugsbereichs, ihrer i. d. R. nächtlichen Nutzungszeiten und z.T. wegen ihrer äußeren Gestalt (z.B. grelle Lichtwerbung) erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen, verursachen können. Belange des Kinder- und Jugendschutzes

<sup>6</sup> Fickert/ Fieseler 2002: Baunutzungsverordnung - Kommentierung 10. Auflage. Stuttgart

<sup>7</sup> Jeromin 1988, S. 15.

<sup>8</sup> i. d. R. werden Wettbüros der Nutzungsart der Vergnügungsstätten zugeordnet, es sein denn es handelt sich um reine Annahmestellen, ohne Aufenthaltsbereich (ähnlich der Toto-Lotto-Annahme).



oder moralische Bedenken hingegen sind bei der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, wenngleich diese häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, als Argumentationshilfe unbeachtlich, da sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

## 2.2 Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten

Wenngleich die oben genannte Definition einen hilfreichen Ansatz bietet, ist die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen in der Praxis i. d. R. nicht immer eindeutig. Sie sollte regelmäßig anhand des hauptsächlich im Vordergrund des Betriebs stehenden Zwecks bzw. der im Vordergrund stehenden Nutzungsart erfolgen. Demzufolge sind bspw. folgende Nutzungsarten planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten zu bewerten:

- § Gaststätten,
- § Zirkusveranstaltungen,
- § kleine Tanz-Cafés,
- § kulturelle Einrichtungen wie bspw. Theater, Oper, Kinos,
- § sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (bspw. Fitnessstudios) und
- § i. d. R. Bordelle.

Gründe, dass die oben genannten Einrichtungen planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten bewertet werden, liegen insbesondere in rechtssystematischen bzw. -historischen Entwicklungen. Gastronomieeinrichtungen, einmalige oder zeitlich begrenzte Veranstaltungen ohne eigenen festen Standort, Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie einige Rotlicht-Angebote wie Bordelle und Eros-Center werden nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten gefasst, sondern bilden eigene Nutzungsgruppen oder werden anderen Nutzungsgruppen zugeordnet.

Des Weiteren gibt es einige „Grenzfälle“ zu denen eine unterschiedliche Meinung in Kommentierung, Rechtsprechung und Fachliteratur herrscht. Zu diesen gehören unter anderem:

- § Billardcafés, Bowling-Center, Multiplexkinos (für die ggf. eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist),
- § Wettbüros (differenzierte Betrachtung notwendig),
- § Bordelle/ bordellartige Betriebe in Verbindung mit Animierbetrieb (ggf. Vergnügungsstätte) und
- § Sexshops (differenzierte Betrachtung mit oder ohne Videokabinen).



Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen, hilft i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet<sup>9</sup>. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Getränke- und Speisedarbietung drei Spielgeräte<sup>10</sup> wird diese i.d.R. als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielgeräte aufgestellt und nur nachrangig Getränke (bspw. lediglich Wasser) angeboten, kann davon ausgegangen werden, dass der geschäftliche Schwerpunkt auf dem Automatenpiel basiert und es sich somit um eine Spielhalle und damit Vergnügungsstätte handelt.

Für den Untersuchungsschwerpunkt der Wettbüros ist bestimmend, ob die Nutzung lediglich eine reine Annahmestelle (ähnlich einer Toto-Lotto-Annahmestelle) für Wetten ist, oder ob darüber hinaus Aufenthaltsgemeinschaften ggf. mit einem gastronomischen Angebot bereitgestellt werden. Ersteres ist regelmäßig nicht als Vergnügungsstätte zu bewerten und ist auch städtebaulich bezogen auf das Störpotenzial eher geringfügig und damit nur bedingt Gegenstand des konzeptionellen Ansatzes.

### 2.3 Unterarten von Vergnügungsstätten

Die obigen Ausführungen verdeutlichen die Herausforderung, die regelmäßig mit der Bestimmung der Nutzungsart verbunden ist. Insbesondere im Bauplanungsrecht entscheidet die Abgrenzung der Vergnügungsstätten von anderen Nutzungen über die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Ansiedlungswünschen. Eine sorgfältige Betrachtung ist demnach unerlässlich und für eine rechtssichere planungsrechtliche Steuerung von höchster Bedeutung. Für eine planungsrechtliche Steuerung kann aber auch eine Gliederung von Vergnügungsstätten in unterschiedliche Unterarten sinnvoll sein.

Grundsätzlich kann die Nutzungsart der Vergnügungsstätten in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit/Kultur“ und „Erotik“ differenziert werden (vgl. Tabelle 1). Diese Typisierung ist nicht allein bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen, welche sich sowohl in ihrer gesellschaftlichen Akzeptanz, ihren städtebaulichen Folgen und der Gefährdungen durch die Spielsucht äußern beachtlich, sondern kann gleichermaßen für eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten herangezogen werden.

---

<sup>9</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991 Az. 1 B 30/91

<sup>10</sup> gem. § 3 SpielIV dürfen Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte in ihren Räumlichkeiten aufstellen.



Tabelle 1: Typisierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten und artverwandter Nutzungen

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe
Spiel	Spielhallen/Casino	X	
	Wettbüro	X	
Freizeit	Diskotheek	X	
	Multiplexkino	X	
	Bowlingcenter	X	(X)
	Billardclub	X	(X)
	Nachtlokal	X	(X)
	Varieté	X	(X)
	Nacht-/Tanzbar	X	
	Hochzeitssäle	X	
	Stripteaselokal	X	
Erotik	Videoshow	X	
	Sexkino	X	
	Swingerclub	X	
	Bordell		X
	Sexshop		X

Quelle: Eigene Darstellung



### 3 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine legale Nutzung im städtischen Gefüge darstellen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen. Diese gilt es planerisch zu minimieren.

#### 3.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten können ohne eine zielgerichtete städtebauliche Steuerung Störpotenziale aufweisen. Die Störpotenziale stellen entsprechende städtebauliche Herausforderungen dar, die in Tabelle 2 aufgeführt sind.

Tabelle 2: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen

Störpotenziale	§	Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten).
	§	Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds).
	§	Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges.
	§	Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen).
	§	Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und lange Öffnungszeiten.
	§	Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung.
	§	Imageverlust eines Gebietes.
	§	Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfront, begrenzte Zugänglichkeit).
	§	Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte.

Quelle: Eigene Darstellung

Die dargestellten Störpotenziale können je nach Art der Vergnügungsstätte und des räumlichen Kontextes unterschiedlich ausfallen. Eine genauere Untersuchung der Stadtgebiete, die bereits Vergnügungsstättenansiedlungen aufweisen oder mögliche Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten darstellen, ist im Einzelnen notwendig und Gegenstand der Strukturanalyse (siehe Kapitel 5).

Entsprechend des derzeitigen Fokus auf Spielhallen und Wettbüros, die zweifelsohne derzeit, nicht allein aufgrund der aktuellen Gesetzesänderung (siehe auch Kapitel 4), die größten Expansionsbestrebungen aufweisen, werden im Folgenden die Standortpräferenzen dieser Branchen dargestellt. Darauf aufbauend können die für Wesseling relevanten Stadtgebiete, für die städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht, identifiziert werden.

#### 3.2 Standortpräferenzen von Spielhallen- und Wettbürobetreibern

Eine Analyse der Expansionsleitfäden der großen Spielhallenbetreiber bzw. Geräteaufsteller verdeutlicht, dass die Standortanforderungen sich seit den 80er und 90er Jahren gewandelt haben und neben den Innenstadtlagen auch Gebiete außerhalb der Innenstädte für Expansionen in Betracht gezogen werden. In den innerstädtischen Gebieten sind z. T.



keine Flächenpotenziale (mehr) vorhanden um große Spielhallen bzw. Entertainmentcenter anzusiedeln.

Grundsätzlich haben Spielhallenbetreiber je nach Betreiberkonzept und Größenordnung der Spielhallen unterschiedliche Standortpräferenzen. Standorte wie Autohöfe/Großtankstellen, Gewerbegebiete, Innenstadtlagen und Einkaufszentren sind i. d. R. gefragte Bereiche im Stadtgebiet. Vor der Neufassung des Glücksspielstaatsvertrages 2012<sup>11</sup> und der Verabschiedung der Landesspielhallengesetze standen überwiegend Standorte im Vordergrund, die Aufstellflächen für Geldspielgeräte in einer Größenordnung von 300 und mehr Quadratmetern ermöglichten.

Wie sich die Standortpräferenzen aufgrund des Glücksspielstaatsvertrages 2012 und dem damit einhergehenden Verbot von mehreren gewerberechtlichen Konzessionen für ein Gebäude (Mehrfachspielhallen) verändern werden, bleibt abzuwarten. Derzeit kann nur vermutet werden, dass die Anzahl der Anfragen in der Spielhallenbranche aufgrund der restriktiven Vorgaben, insbesondere der einzuhaltenden Mindestabstände von 350 m, zunächst abnehmen und sich eingehende Anfragen wieder vermehrt auf gut frequentierte/sichtbare innerstädtische Standorte konzentrieren werden<sup>12</sup>.

Für Wettbüros sind die Erfahrungswerte im Vergleich zur Spielhallenbranche gering, da der Markt für Wettbüros (offiziell) erst durch den Glücksspielstaatsvertrag 2012 und die entsprechenden Landesspielhallengesetze geöffnet wurde<sup>13</sup>. Erste Expansionsleitfäden von Wett-Franchise-Unternehmen lassen jedoch bereits erahnen, welche Standorte künftig angefragt werden. Standortanforderungen sind:

- Gute Parkmöglichkeit
- Ladenlokalgröße von rd. 80 - 120 m<sup>2</sup>
- Zentrumsnähe in guter Auflage
- Gute Sichtbarkeit/ Standortpräsenz
- Internetanschluss: ISDN+DSL-Internet.<sup>14</sup>

Erste Anfragen, die in Wesseling eingegangen sind, bestätigen diese Einschätzung und unterstreichen die Notwendigkeit einer räumlichen Steuerung, zumal weitere Regelungen wie Mindestabstände oder Begrenzung der Anzahl pro Gemeinde durch den Gesetzgeber für Wettbüros bislang nicht vorgesehen sind.

---

<sup>11</sup> Auch Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag – AG GlüÄndStV NRW

<sup>12</sup> Vgl. § 16 Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages NRW. Inwieweit diese Regelung allerdings europarechtskonform ist, bleibt abzuwarten.

<sup>13</sup> Im Rahmen einer „Experimentierklausel“ §10a Glücksspielstaatsvertrag 2012 werden bundesweit 20 Konzessionen an Sportwettbetreiber (für zunächst 7 Jahre) vergeben. Eine Regelung zu Sportwetten wurde aufgrund eines Urteils des Europäischen Gerichtshofes zum Glücksspielstaatsvertrag 2008 notwendig.

<sup>14</sup> Quelle: Franchiseinformationen von Stanleybet und Tipco



## 4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Vergnügungsstätten und im Besonderen die Nutzungsarten Spielhallen und Wettbüros sind Gegenstand unterschiedlicher Rechtsbereiche. Um eine zielführende städtebauliche Steuerungsstrategie zu entwickeln, ist eine Auseinandersetzung mit diesen unerlässlich, zumal in einigen Bereichen eine direkte Auswirkung auf die räumliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden ist. Dies wurde durch aktuelle Entwicklungen im Glücksspielrecht (Glücksspielstaatsvertrag, Landesspielhallengesetz) forciert. Bevor also auf den Themenbereich der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erläutert wird, wird ein Überblick über die unterschiedlichen Rechtsbereiche gegeben und die aktuelle Entwicklung dargestellt.

Vergnügungsstätten sind nicht nur Gegenstand des Planungsrechts, sondern darüber hinaus unterliegen einige Unterarten auch anderen Rechtsgebieten, die für eine Zulässigkeit eine wesentliche Rolle spielen. Im Folgenden soll für die Untersuchungsschwerpunkte der Wettbüros und Spielhallen ein allgemeiner Überblick über die teilweise Überschneidung unterschiedlicher Rechtsbereiche gegeben werden.

### 4.1 Rechtliche Einordnung von Vergnügungsstätten

Für Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen und Wettbüros ist das Glücksspielrecht/ Gewerberecht und Bauplanungsrecht anzuwenden.

Der Glücksspielstaatsvertrag der Länder<sup>15</sup> bildet den wesentlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Glücksspiel in Deutschland. Der Glücksspielstaatsvertrag wurde in einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes 2010<sup>16</sup> als nicht europarechtsvereinbar beurteilt. Kernkritikpunkt des Urteils war,

- dass der Glücksspielstaatsvertrag 2008 ein Sportwetten- und Lotteriemonopol und intensive Werbemaßnahmen von staatlicher Seite vorsah und gleichzeitig
- gewerberechtliche Konzessionen gem. § 33 i Gewerbeordnung für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit (Spielhallen) vergeben werden, obwohl diese nachgewiesenermaßen ein höheres Suchtpotenzial aufweisen als Sportwetten oder Lotterien.

Diese parallelen Strukturen von staatlichem Glücksspielmonopol und de facto „Glücksspiel“ nach Gewerberecht haben an der übergeordneten Zielsetzung des Spielerschutzes Zweifel aufkommen lassen und den Europäischen Gerichtshof dazu bewogen, die Regelung als rechtswidrig zu bewerten.

In der Konsequenz wurde von den Ländern an einer Änderung des Glücksspielstaatsvertrags gearbeitet. Diese trat zum 01.07.2012 in Kraft und beinhaltet folgende wesentliche Regelungen zu Wettbüros und Spielhallen:

---

<sup>15</sup> Der Glücksspielstaatsvertrag 2008 wurde von allen 16 Bundesländern unterzeichnet.

<sup>16</sup> vgl. EuGH Urteil C-46/08 vom 08.09.2010



- § 10a Experimentierklausel für „Sportwetten“:

Die Länder einigen sich im Rahmen einer „Experimentierklausel“ auf die zentrale Vergabe von 20 Konzessionen für Wettanbieter<sup>17</sup>. Diese Regelung gilt zunächst für 7 Jahre.

- § 25 „ Beschränkungen von Spielhallen“:

Die Länder können in entsprechenden Landesgesetzen Mindestabstände festsetzen, die zwischen Spielhallen einzuhalten sind.

Spielhallen, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen bestehen, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex, sind verboten (Verbot von Mehrfachspielhallen).

Die Länder können die Anzahl der Spielhallen in einer Gemeinde beschränken.

- § 26 „Anforderung an die Ausgestaltung und den Betrieb von Spielhallen“

Von der äußeren Gestaltung der Spielhalle darf keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat von § 25 Erster GlüÄndStV Gebrauch gemacht und in einem Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages (AG GlüStV NRW) konkretere Vorgaben bezogen auf die obigen Ausführungen verabschiedet. Das AG GlüStV NRW ist seit dem 01.12.2012 in Kraft und umfasst folgende Regelungen:

- § 13 „Sportwetten“ i. V. m. § 22 „Verordnungsermächtigung“

Das für Innere Angelegenheiten zuständige Ministerium kann gesetzliche Vorgaben zur Anzahl, räumlichen Beschaffenheit und zum Einzugsbereich von Wettbüros treffen (Anmerkung der Verfasser: bislang nicht erfolgt).

- § 16 „Spielhallen“

Der Abstand zwischen Spielhallen soll 350m (Luftlinie) nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand soll auch regelmäßig zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe eingehalten werden. Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

Neben den genannten Bestimmungen kommen insbesondere im konkreten Antragsfall die Gewerbeordnung (GewO) und die Spielverordnung (SpielV) für Spielhallen zur Anwendung. Diese Rechtsgrundlagen formulieren konkretere (gewerberechtliche) Anforderungen die an den Betrieb gestellt werden (bspw. Anzahl der Geldspielgeräte, Altersbeschränkungen usw.).

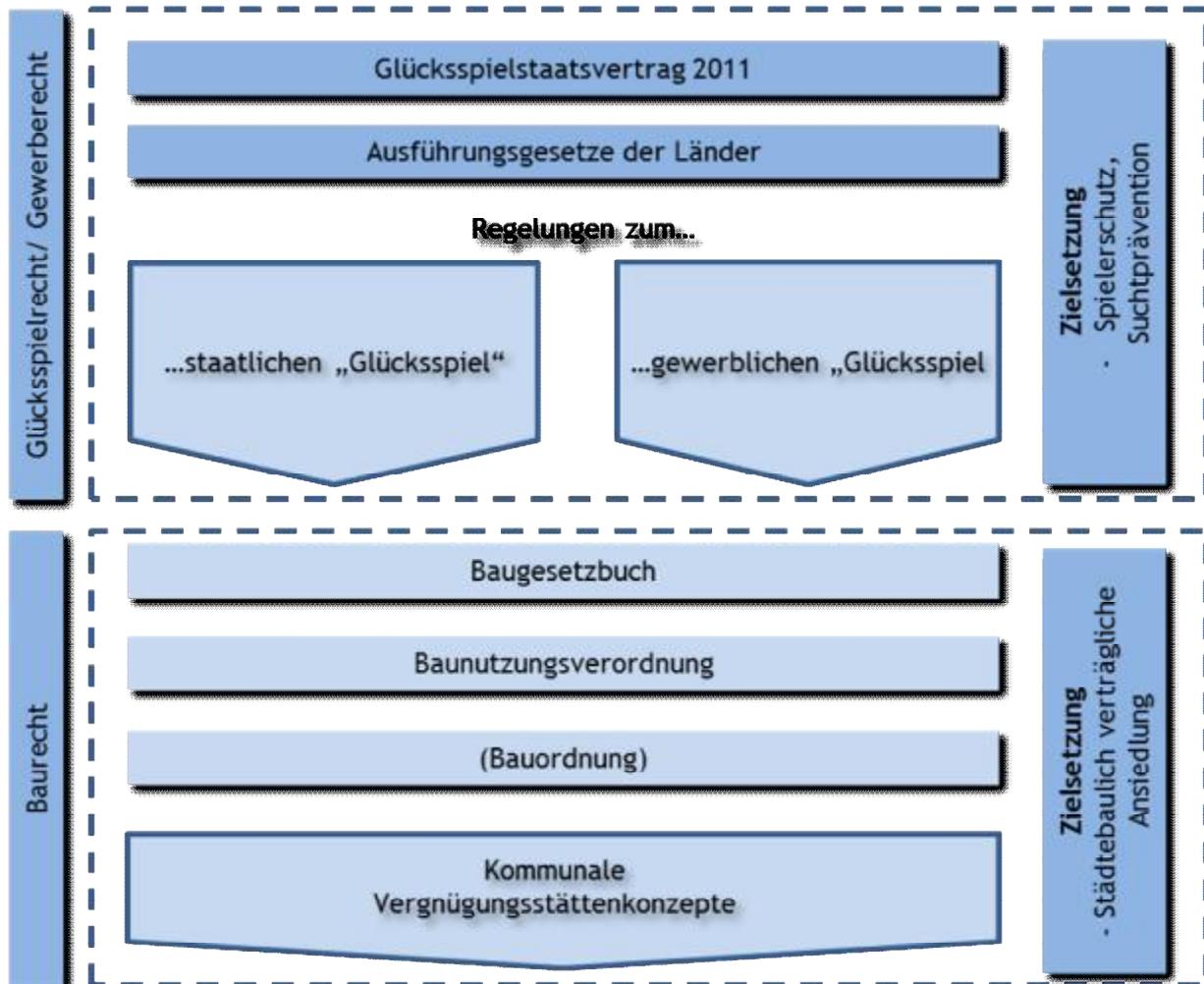
---

<sup>17</sup> Der erste Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspiel in Deutschland (Erster GlüÄndStV) wurde von allen Bundesländern mit Ausnahme von Schleswig-Holstein verabschiedet.



Da die Einrichtung/ Nutzungsänderung von Wettbüros, Spielhallen oder sonstigen Vergnügungsstätten regelmäßig bauliche Anlagen im baurechtlichen Sinne sind (gem. § 29 BauGB), ist neben einer gewerberechtlichen Erlaubnis bzw. Konzession gem. § 33i GewO auch eine baurechtliche Genehmigung einzuholen. Hier ist, zumindest was die räumliche Verteilung betrifft, das Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO) einschlägig (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Rechtlicher Rahmen für Glücksspiel in Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Beurteilungsgrundlagen sind die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle und die gewerberechtliche Konzession gem. § 33i GewO unabhängig voneinander zu beurteilen und können unterschiedlich ausfallen. Da insbesondere das Bauplanungsrecht für die räumliche Steuerung von Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen einschlägig ist, wird im Folgenden auf die Zulässigkeit gem. Bauplanungsrecht eingegangen.



## 4.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen von Vergnügungsstätten

Der Begriff der Vergnügungsstätte wurde bereits in der ersten BauNVO von 1962 in § 7 BauNVO in das Baurecht aufgenommen. Gemäß § 7 BauNVO 1962 waren Vergnügungsstätten in Kerngebieten (MK) zur damaligen Zeit allgemein zulässig. Allerdings unterstrich das Bundesverwaltungsgericht durch ein Urteil aus dem Jahre 1986, dass Vergnügungsstätten allgemein auch als sonstige Gewerbebetriebe in Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE), Dorfgebieten (MD) und ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten (seit 1977) zulässig sein können, wenn sie nicht unter die Kategorie der kerngebietstypischen Vergnügungsstätten fallen bzw. nicht wesentlich störend sind (vgl. Tabelle 3)<sup>18</sup>.

Tabelle 3: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach den älteren Fassungen der BauNVO (vor 1990)

Baugebietskategorie BauNVO vor 1990	Allgemein zulässig	Ausnahmsweise zulässig
§ 2 Kleinsiedlungsgebiet	Nein	Zulässig als nicht störender Gewerbebetrieb
§ 3 Reines Wohngebiet	Nein	Nein
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	Nein	Zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetrieb
§ 4a Besonderes Wohngebiet	Nein	Zulässig aber Typ der Vergnügungsstätte unklar
§ 5 Dorfgebiet	Zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetrieb (nicht kerngebietstypische Anlagen)	Nein
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	Zulässig als Unterart nicht störender Gewerbebetrieb (nicht kerngebietstypische Anlagen)	Nein
§ 7 Kerngebiet	Ja	-
§ 8 Gewerbegebiet	Strittig	Strittig
§ 9 Industriegebiet	Sehr strittig	Sehr strittig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	Nein	Nein
§ 11 sonstige Sondergebiete	Abhängig von der Zweckbestimmung	Abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011

1990 wurden Vergnügungsstätten durch die Novellierung der BauNVO aus dem allgemeinen Anlagen- und Betriebstyp der (sonstigen) Gewerbebetriebe herausgenommen und vollständig in die Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten“ überführt. Seitdem gibt es per Gesetz die Unterscheidung in kerngebietstypische (vgl. § 7 Abs. 2 BauNVO 1990) und nicht kerngebietstypische (vgl. § 4a Abs. 3 BauGB) Vergnügungsstätten. Diese Unterscheidung spielt

<sup>18</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 Az. 4C 31.83



eine wesentliche Rolle für die Anwendung des Bauplanungsrechts und wird im Folgenden kurz erläutert:

### **Kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben entsprechend ihrer allgemeinen Zulässigkeit in Kerngebieten (MK) einen über die Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich und sind als zentraler Dienstleistungsbetrieb für ein größeres, allgemeines Publikum erreichbar. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur in Kerngebieten allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990) und können in Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 BauNVO 1990) ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Im Gegensatz zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten haben die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 einen geringeren Einzugsbereich und eine geringere Größe (i. d. R. bezogen auf die Flächendimensionierung). Hierunter sind im Wesentlichen Vergnügungsstätten zu fassen, die der „üblichen“ Betätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Als Beispiel kann ein Tanzlokal, das vornehmlich von Einwohnern des Stadtviertels genutzt wird und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek aufweist, herangezogen werden.

In der Praxis macht die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zum Teil erhebliche Schwierigkeiten, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauanfragen zu Vergnügungsstätten in einigen Fällen nicht eindeutig bestimmen lässt. Ableitend aus Fachliteratur, Rechtsprechung und Kommentierung lassen sich nachfolgende Ausführungen zur Abgrenzung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten heranziehen.

### **Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten**

Die Abgrenzung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie, unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. Im Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche<sup>19</sup>. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte \* 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 96 m<sup>2</sup> Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte \* 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 90 m<sup>2</sup>).

<sup>19</sup> vgl. BVerwG 4 B 119.88, BVerwG 4 C 31.83, BVerwG 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängliche Räume).



Die 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren<sup>20</sup>. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen<sup>21</sup>.

In der Praxis ist bei der Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten insbesondere bei Spielhallen der Einzelfall zu betrachten und die Bewertung vor dem Hintergrund der Systematik der BauNVO 1990 zu treffen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer zentralen Funktion als Dienstleister im Unterhaltungssektor und ihrem größeren allgemeinen Publikum und dem damit verbundenen Störpotenzial nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Einrichtungen, die aufgrund ihrer Ausgestaltung ein erheblich niedrigeres Störpotenzial aufweisen, können demgegenüber auch in Mischgebieten, Gewerbegebieten und besonderen Wohngebieten verträglich und damit zulässig sein.

### **Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten seit der BauNVO 1990<sup>22</sup>**

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch jene der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn zugleich die Anforderungen an die gewerberechtliche Konzession sowie die bauordnungsrechtlichen Kriterien erfüllt sind und der geplante Standort nach dem Bauplanungsrecht - §§ 30, 33 oder 34 BauGB - zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung.

Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle eingegangen werden. Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

---

<sup>20</sup> vgl. BauR 11/2010. 1851

<sup>21</sup> vgl. VGH-BW 3 S 445/09

<sup>22</sup> Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des vom 11. Juni 2013 (BGB. I S. 1548)



## Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung (sofern im Bebauungsplan festgelegt) über die in den §§ 2 - 11 BauNVO definierten Baugebietskategorien bestimmt. In der heute gültigen BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und damit die Zulässigkeit für die einzelnen Gebietskategorien der BauNVO abschließend geregelt. Nach der derzeit gültigen BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, in folgenden Gebietskategorien zulässig:

### In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 1990

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie sind gem. BauNVO die einzige Baugebietskategorie, in denen Vergnügungsstätten jeglicher Art allgemein zulässig sind - und dies bereits seit der ersten BauNVO 1962.

### In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 1990

In Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 (also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nur in den Teilen des Gebietes allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Eine Definition, wann ein Gebiet überwiegend gewerblich geprägt ist, gibt der Gesetzgeber normativ nicht vor. Aus der Zweckbestimmung des Mischgebietes kann jedoch abgeleitet werden, dass eine gewerbliche Prägung vorliegt, wenn der Anteil von Handel, Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe qualitativ wie quantitativ deutlich mehr als die Hälfte der zulässigen Nutzungen des Mischgebietes einnimmt. Außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche eines Mischgebietes sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde, wobei in die Entscheidung nur städtebauliche und nachbarschützende Belange einfließen dürfen. Bei der Erteilung von Ausnahmen ist allerdings äußerste Sorgfalt geboten, da sich dadurch Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen stark einschränkt werden kann.

### In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 1990

In Gewerbegebieten (GE) sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig. Auch hier gilt, dass für die Ausnahmeentscheidung nur städtebauliche Gründe einfließen dürfen.

### In besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO 1990 und Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO 1990

Sowohl in besonderen Wohngebieten (WB) als auch in Dorfgebieten (MD) sind Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit nach BauNVO 1990 lässt sich wie in Tabelle 4 dargestellt zusammenfassen.



Tabelle 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 1990

Baugebietskategorie BauNVO 1990	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungsgebiet	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 (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 sonstige Sondergebiete	Abhängig von der Zweckbestimmung	Abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung

Vor der letzten Novellierung der BauNVO 1990 war die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten schwieriger, da die Nutzungsart unter den allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe gefasst wurde<sup>23</sup>. Für Bebauungspläne, die unter alten Fassungen der BauNVO (1977, 1968, 1962) Rechtskraft erlangten, ist daher eine detaillierte Prüfung erforderlich und ggf., je nach Steuerungsansatz der verfolgt werden soll, eine Umstellung auf die aktuell geltende Fassung der BauNVO sinnvoll. Wie sich die Situation in Wesseling darstellt, wird in der Strukturanalyse näher untersucht (siehe Kapitel 5.1).

<sup>23</sup> vgl. Stürer, 2006: RN 250ff.



## Zulässigkeit von Spielhallen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im sogenannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB wird grundsätzlich in zwei Gruppen unterschieden:

### Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB bewertet werden

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Vergnügungsstätte realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus der derzeit gültigen Fassung der BauNVO 1990 abzuleiten (siehe oben).

### Vorhaben unter Zulässigkeitsregime des § 34 Abs. 1 BauGB

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauung ausschlaggebend. Eine Ausnahme hiervon bildet die Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird<sup>24</sup>. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebietes. Ist innerhalb des Gebietes bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Die Vorprägung wird während der Strukturanalyse systematisch für das gesamte Kommunalgebiet Wesseling untersucht (siehe Kapitel 5.1).

## 4.3 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Eine räumliche Steuerungsmöglichkeit für Vergnügungsstättenansiedlungen bietet das Bauplanungsrecht. Allerdings ist auch für die Steuerung mittels Bauplanungsrecht zu beachten, dass ein gemeindeweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist<sup>25</sup>. Zudem ist es für eine räumliche Steuerung unabdingbar, eine sinnvolle städtebauliche Begründung aufzubauen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte wie ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept bieten in diesem Zusammenhang regelmäßig Hilfestellung.

<sup>24</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 Az. 4 C 11/05

<sup>25</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 Az. 4 N 4/86



Die in Tabelle 5 dargestellten bauplanungsrechtlichen Instrumente sind zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen vor dem genannten Hintergrund in Erwägung zu ziehen:

Tabelle 5: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	§	Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 - Abs. 9 BauNVO durch qualifizierte B-Pläne
	§	Erteilung oder Versagung einer im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte
	§	Aufstellung eines einfachen B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher B-Plan aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen) ausschließt.
	§	Aufstellung eines B-Plans nach § 9 Abs. 2b BauGB: Zum Schutz von Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zum Schutz der sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes (insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher B-Plan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird.
	§	Für B-Pläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2013 und ggf. ergänzende Regelungen zur Feinsteuerung
	§	Anwendung von Plansicherungsinstrumenten während der Aufstellung oder Änderung von B-Plänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zurückstellung gem. § 15 BauGB und Veränderungssperre gem. § 14 BauGB
	§	Als „ultima ratio“ kann eine Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO abgelehnt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 BauNVO benannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Quelle: Eigene Darstellung

Viele Kommunen im Bundesgebiet haben in den letzten Jahren sukzessiv mit Hilfe der oben genannten Instrumente die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, oder als Unterart Spielhallen, verhindert. Dieses Vorgehen birgt die Gefahr der „Negativplanung“ und eines damit einhergehenden Verstoßes gegen die Eigentums- und Gewerbefreiheit (Art. 12 und 14 GG). Im Umkehrschluss kann die Kommune gerichtlich verpflichtet werden Vergnügungsstätten zulassen zu müssen, auch wenn städtebauliche Gesichtspunkte dem widersprechen.

Ähnlich verhält es sich in den Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit folgendes Ermessen ein:



*„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind<sup>26</sup>.“*

Hinsichtlich der Art der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Regelungen der BauNVO abschließend. Zu den übrigen Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO gelten die dort abschließenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen von Festsetzungen. Die Erteilung einer Ausnahme durch die Bauaufsichtsbehörde setzt also eine im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung voraus, die nach Art und Umfang bestimmt sein muss. Bei der Erteilung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung. Ausnahmeregelungen sind regelmäßig in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folglich aus den Gebietsvorschriften der BauNVO. Beachtlich ist hierbei, dass die Gemeinde die Ausnahme bereits im Bebauungsplan festgesetzt hat, aber auch der Gesichtspunkt der städtebaulichen Vertretbarkeit und die Bedeutung der Festsetzung für das planerische Gesamtkonzept, was wiederum durch ein Einzelhandels- oder Vergnügungsstättenkonzept mit bestimmt wird. Bei dem hier anzuwendenden Regel-Ausnahme-Konzept kommt es auf das Verhältnis der allgemein zulässigen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an. Den Ausnahmen darf keine baugebietsprägende Bedeutung zukommen. Der Gebietscharakter darf also nicht durch die Ausnahmen umkippen. Hilfestellung liefert hier § 15 BauNVO, der auch für Ausnahmen Anwendung findet. Letztlich ist die Gebietsverträglichkeit für eine Ausnahme entscheidend, wobei die Prüfung anhand der zuvor genannten Aspekte für den konkreten Einzelfall zu erfolgen hat.

Die Zulassung einer Ausnahme ist nach herrschender Meinung nicht vom Vorliegen einer atypischen Situation abhängig. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie nach den Verhältnissen des Einzelfalls nach Lage, Anzahl, Größe, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets ausnahmsweise nicht widerspricht. Nur städtebauliche Gründe können eine Ausnahme rechtfertigen. Auch öffentliche Belange (Einzelhandelskonzept) und nachbarschaftliche Interessen sind bei der Ausnahmeentscheidung zu berücksichtigen.

Dem Ermessen, das der Kommune durch den § 31 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber eingeräumt wird, ist daher ein enges Korsett angelegt. So darf die Kommune im Falle einer Verweigerung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur städtebauliche Gründe heranziehen. Sind diese nicht gegeben, wird das eingeräumte Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert und die Kommune ist, um sich nicht dem Vorwurf eines Ermessensfehlers gem. § 114 VwGO ausgesetzt zu sehen, gezwungen eine ungewollte Nutzung zuzulassen.

Auch bei einer pro-aktiven räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten mittels der bauleitplanerischen (Fein-)Steuerung gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO sind städtebauliche Gründe

---

<sup>26</sup> vgl. § 31 Abs. 1 BauGB



oder besondere städtebauliche Gründe heranzuziehen, was in der Praxis regelmäßig eine Herausforderung darstellt.

Weiterhin ist es möglich, soweit sich aufgrund der Zulässigkeit oder der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negative Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs ergeben, auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen (insbesondere Abwertungsprozesse (in der Rechtsprechung und Fachliteratur Trading-Down-Effekte) und die Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch Spielhallen schützen soll. Die unabdingbare Voraussetzung für eine Steuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass es sich um den Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs handeln muss. Andere Planungsziele, wie z. B. der Schutz der Wohnruhe vor Lärmbelastigungen, können hier nicht herangezogen werden.

Im Zuge der letzten BauGB-Novelle 2013 wurde § 9 Abs. 2b BauGB eingeführt, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB, die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Steuerung von Vergnügungsstätten ermöglicht. Der § 9 Abs. 2b BauGB sieht vor, dass für Gebiete nach § 34 BauGB in einem einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, 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,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets insb. durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten

zu verhindern<sup>27</sup>.

Zur rechtssicheren und kohärenten Anwendung der oben genannten bauleitplanerischen Instrumente dient der Stadt Wesseling die vorliegende Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Spielhallen und Wettbüros. Bei entsprechender Beschlussfassung durch ein legitimiertes Organ entfaltet es seine Wirkung als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist als Abwägungsbelang in die Bauleitplanung der Stadt einzustellen.

---

<sup>27</sup> vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.



---

## TEIL II: STEUERUNGSSTRATEGIE



## 5 Strukturanalyse

Die Strukturanalyse für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling umfasst zwei Bausteine, die grundlegende Voraussetzung sind, um zielführende und praxisbezogene Handlungsempfehlungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten abzuleiten.

Zum einen wird der Bestand an Vergnügungsstätten innerhalb des Kommunalgebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebietes durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten.

Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (siehe Kapitel 3.2) für die Stadt Wesseling dargestellt, welche Gebiete besonders im Fokus der Ansiedlungswünsche von Spielhallen und Wettbüros stehen. In diesem Schritt werden alle identifizierten Gebiete anhand standardisierter Kriterien untersucht und eine Gefährdungsabschätzung für Vergnügungsstättenansiedlungen vorgenommen. Darauf aufbauend wird in Kapitel 7 eine auf die Stadt Wesseling abgestimmte Steuerungsstrategie abgeleitet.

### 5.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Wesseling

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand anhand der Bauakten und Angaben der Gewerbeaufsicht in Wesseling flächendeckend erhoben. Erfasst wurden die in Kapitel 2.3 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten.

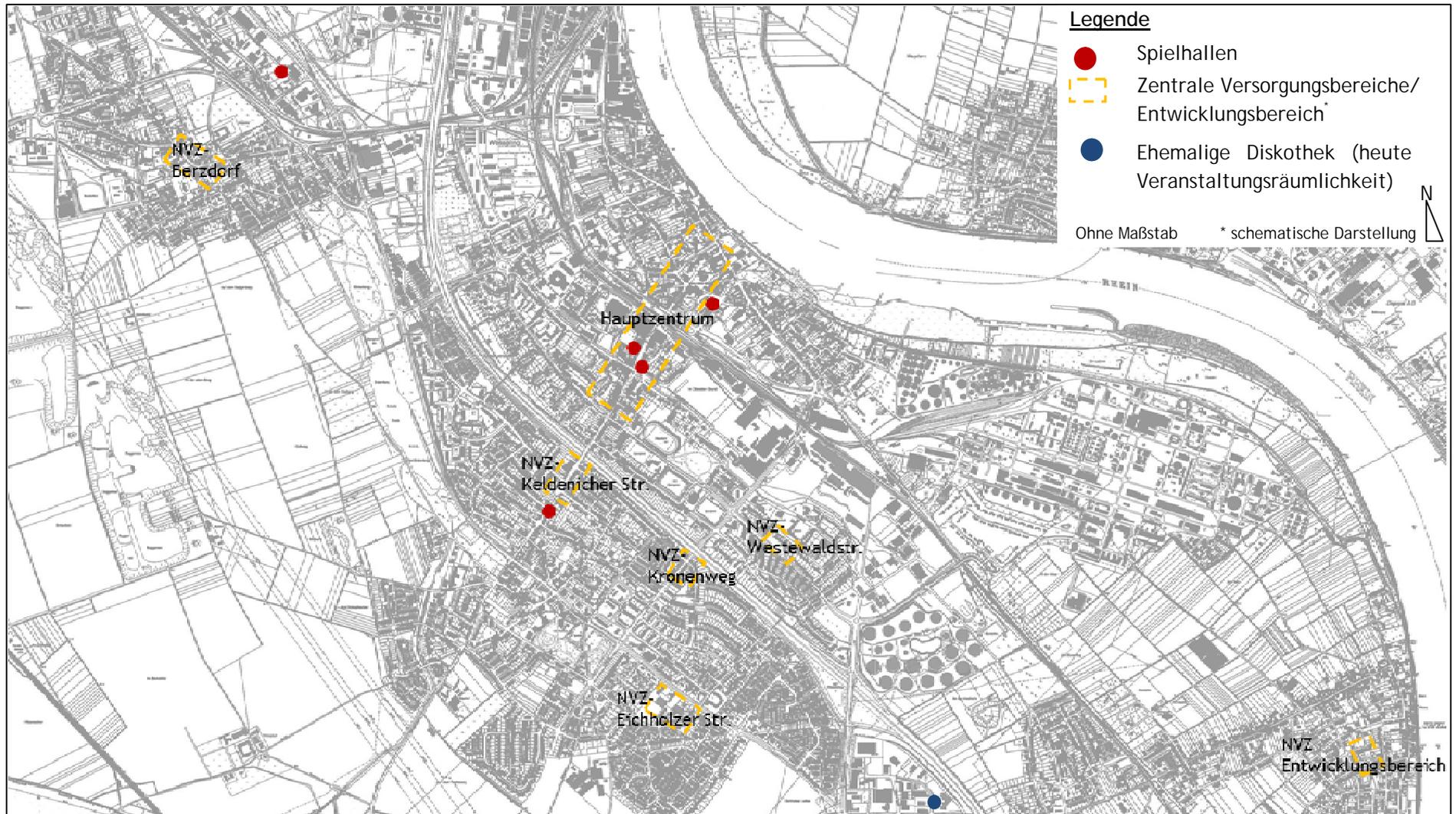
Insgesamt gibt es für die Stadt Wesseling 7 gewerberechtliche Konzessionen an fünf Spielhallenstandorten und rd. 57 Geldspielgeräte. Hinzu kommen 51 Geldspielgeräte in gastronomischen Einrichtungen. Für die Stadt ergibt sich damit eine Ausstattung von einem Geldspielgerät pro 325 Einwohner.

#### 5.1.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstättenstandorte in Wesseling

Die Vergnügungsstättenstandorte in Wesseling verteilen sich im Wesentlichen innerhalb des Ortsteils Wesseling und weisen sehr unterschiedliche Standortmerkmale auf. Die räumliche Verteilung der Ansiedlungsanfragen (formelle und informelle) ist gem. Angaben des Fachbereichs Bauordnung der Stadt Wesseling für Spielhallenstandorte unterschiedlich, wobei sich nach wie vor eine Konzentration innerhalb des Innenstadtbereichs feststellen lässt (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Standorte von Vergnügungsstätten und Anfragen für Spielhallenansiedlungen



Quelle: Eigene Erhebung (März 2013)



### 5.1.2 Standortbewertung der bestehenden Vergnügungsstätten in Wesseling

Im Folgenden werden die bestehenden Standorte von Vergnügungsstätten in Wesseling dargestellt und städtebaulich bewertet. Für die Bewertungen werden folgende Kriterien untersucht, die eine Auswirkung auf die städtebauliche Wirkung haben:

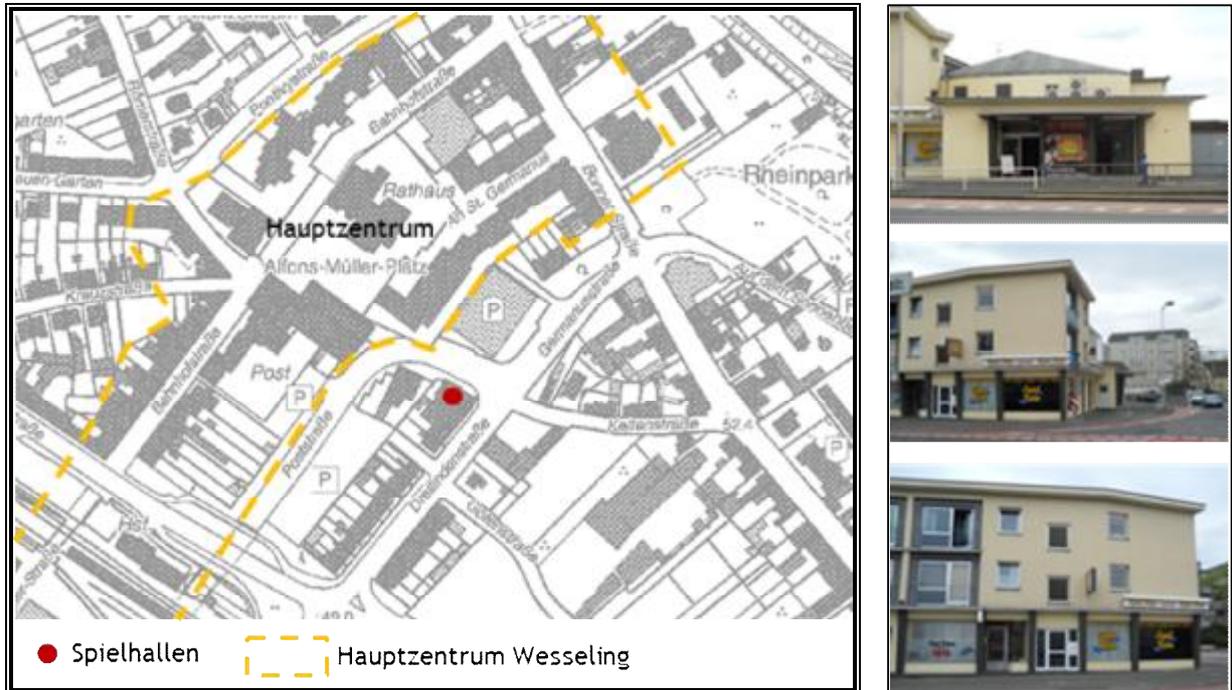
- § die Lage innerhalb des Stadtgebietes (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Ortseingang usw.),
- § potenzielle Konflikte mit Nutzungen im Umfeld (z. B. durch Lärmbelästigung, Verzerrung des Bodenpreisgefüges usw.) und
- § gestalterische Wirkung (auffällige Werbemaßnahmen, verklebte Ladenfront, städtebauliche Präsenz usw.).

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade im innerstädtischen Bereich eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt ist. In Gewerbegebieten oder durch Wohnnutzung dominierten Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig aus stadtgestalterischen Kriterien ergeben.



## Spielhallenstandort Poststraße/ Dreilindenstraße

Abbildung 4: Spielhallenstandort Poststraße/ Dreilindenstraße



Quelle: Eigene Darstellung/ Aufnahmen

Tabelle 6: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandortes Poststraße/ Dreilindenstraße

Kriterien	Bewertung
Lage	Am Kreuzungsbereich Poststraße/ Dreilindenstraße - östlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wesseling
(Umfeld) -Nutzung	Wohnnutzung und Taxiunternehmen im selben Gebäude, gegenüber befindet sich ein zentrales Parkhaus für die Innenstadt, ansonsten ist das Umfeld durch Wohnnutzung geprägt
Mögliche Störpotenziale	Konflikte mit der Wohnnutzung, Image
Gestaltung	Auffällige Werbung, verklebte Scheiben - uneinsehbar
Planungsrecht	§ 34 Abs.1 BauGB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013



## Spielhallenstandorte Flach-Fengler-Straße

Abbildung 5: Spielhallenstandorte Flach-Fengler-Straße



Quelle: Eigene Darstellung/ Aufnahmen

Tabelle 7: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Flach-Fengler-Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Innerhalb des als Fußgängerzone ausgebildeten Bereichs des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wesseling.
Umfeldnutzung	Geprägt durch innerstädtische Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie - z.T. Wohnen in den oberen Geschossen
Mögliche Störpotenziale	Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben, Unterbrechung der Schaufensterfronten, Störung des Stadtbildes durch Werbemaßnahmen, auslösen von Trading-Down-Prozessen.
Gestaltung	Verklebte (blickdichte) Schaufenster, z. T. beleuchtete Werbetafel
Planungsrecht	Standort Spielkiste: Kerngebiet MK (B-Plan 1/43 C - BauNVO 1968). Keine auf Vergnügungsstätten bezogene Festsetzungen; Wohnungen ab dem 1. OG zulässig. Standort TIMEX Spielstätten GmbH: Kerngebiet MK (B-Plan 1/104 - BauNVO 1990). Keine auf Vergnügungsstätten bezogenen Festsetzungen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013



## Spielhallenstandort Keldenicher Straße

Abbildung 6: Spielhallenstandort Keldenicher Straße



Quelle: Eigene Darstellung/ Aufnahmen

Tabelle 8: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Keldenicher Straße

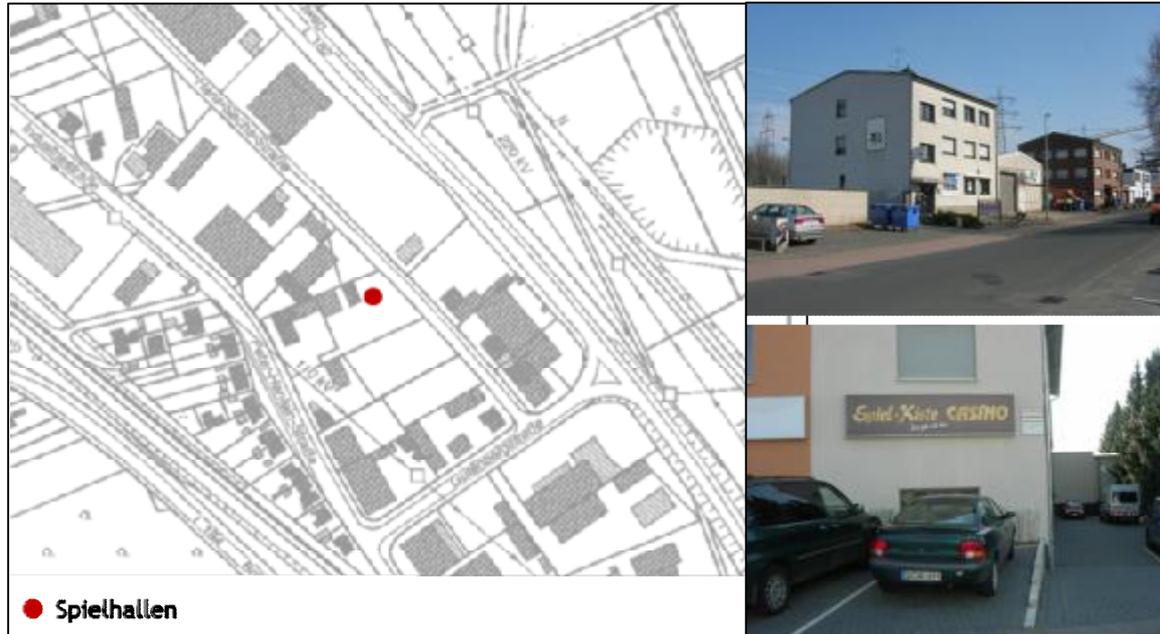
Kriterien	Bewertung
Lage	An der Keldenicher Straße im Erdgeschoss eines Wohnhauses
Umfeldnutzung	Wohnen, Restaurant, Kiosk, Bushaltestelle, kleiner Lebensmittelmarkt
Mögliche Störpotenziale	Konflikt mit der vorhandenen Wohnnutzung (Image), lange Öffnungszeiten, Verdrängung und Trading-Down-Effekte
Gestaltung	Uneinsehbar, auffällig zugeklebte Schaufensterfront, zwei Parkplätze vor der Spielhalle.
Planungsrecht	Kerngebiet (MK) BauNVO 1962. Keine auf Vergnügungsstätten bezogenen Festsetzungen. Wohnen ist allgemein zulässig

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013



## Spielhallenstandort Hans-Sachs-Straße

Abbildung 7: Spielhallenstandort Hans-Sachs-Straße



Quelle: Eigene Darstellung/ Aufnahmen

Tabelle 9: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Hans-Sachs-Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Innerhalb des Gewerbegebietes Berzdorf
Umfeldnutzung	Gewerbe, Hotel/Pensionsnutzung, geringfügig Wohnnutzung
Mögliche Störpotenziale	Derzeit keine erkennbar
Gestaltung	Vergleichsweise zurückhaltende Gestaltung, geringe Außenwirkung
Planungsrecht	Gem. § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen, Vergnügungsstätten sind hier ausnahmsweise zulässig.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

### Sonstige Vergnügungsstätten

Neben den klassischen und derzeit im Fokus der Betrachtungen stehenden Vergnügungsstätten, Wettbüros und Spielhallen, befindet sich an der Urfelder Straße ein Standort einer ehemaligen Diskothek, der derzeit für Veranstaltungen wie Betriebsfeiern u.ä. genutzt wird.



Darüber hinaus gibt es in Wesseling weitere Einrichtungen, die zwar nach einer genaueren Vor-Ort-Betrachtung nicht als Vergnügungsstätte bewertet wurde, allerdings zur Vollständigkeit kurz erläutert werden sollen:

Am Espenweg befindet sich das Kegelcenter Diesner, welches, wenn es analog zu Bowlingcentern bewertet wird, eine Vergnügungsstätte des Freizeitsektors ist. Das Kegelcenter befindet sich am Rande der Wohnbebauung von Berzdorf im Gewerbegebiet Berzdorfer Feld. Das Kegelcenter fügt sich im Zusammenhang mit dem Gewerbezentrum Diesner gut in die umliegenden Nutzungen ein. Auf Grundlage der Vor-Ort-Betrachtung wird das Kegelcenter als gewerblich betriebene Anlage für sportliche Zwecke bewertet. Diese Kategorisierung trifft auf alle weiteren im Stadtgebiet befindlichen Sportanlagen (bspw. Bronx Kletterhalle, Sportoase Wesseling) zu.

## **5.2 Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallen- und Wettbürobetreiben in Wesseling**

Zur Identifizierung der Gebiete, die durch eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros potenziell betroffen sein könnten, ist die lokale Situation in Wesseling zum einen mit den Standortanforderungen der Betreiber abzugleichen und zum anderen eine genaue Untersuchung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen und Wettbüros notwendig.

Wie bereits in Kapitel 4 erläutert, sind Vergnügungsstätten bzw. die Unterarten in unterschiedlichen Baugebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässig. In Zusammenschau mit den Standortanforderungen für Spielhallen- und Wettbüroansiedlungen ergeben sich für Wesseling, folgende Bereiche, die im Interesse von Betreibern sein könnten und einer genaueren Betrachtung unterzogen werden:

- Gewerbegebiet Berzdorfer Feld,
- Gewerbegebiet Berzdorf,
- Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße,
- Gewerbegebiet Saint Gobain,
- Gewerbegebiet Norton,
- Gewerbegebiet Rheinbogen,
- Gewerbegebiet Eichholz/ Nextpark,
- Hauptzentrum Wesseling und
- Sonstige Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling (siehe Abbildung 8).

Wenngleich in der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt ist, ob Vergnügungsstätten zumindest in Industriegebieten nach BauNVO vor 1990 zulässig sind, wird auf eine genauere

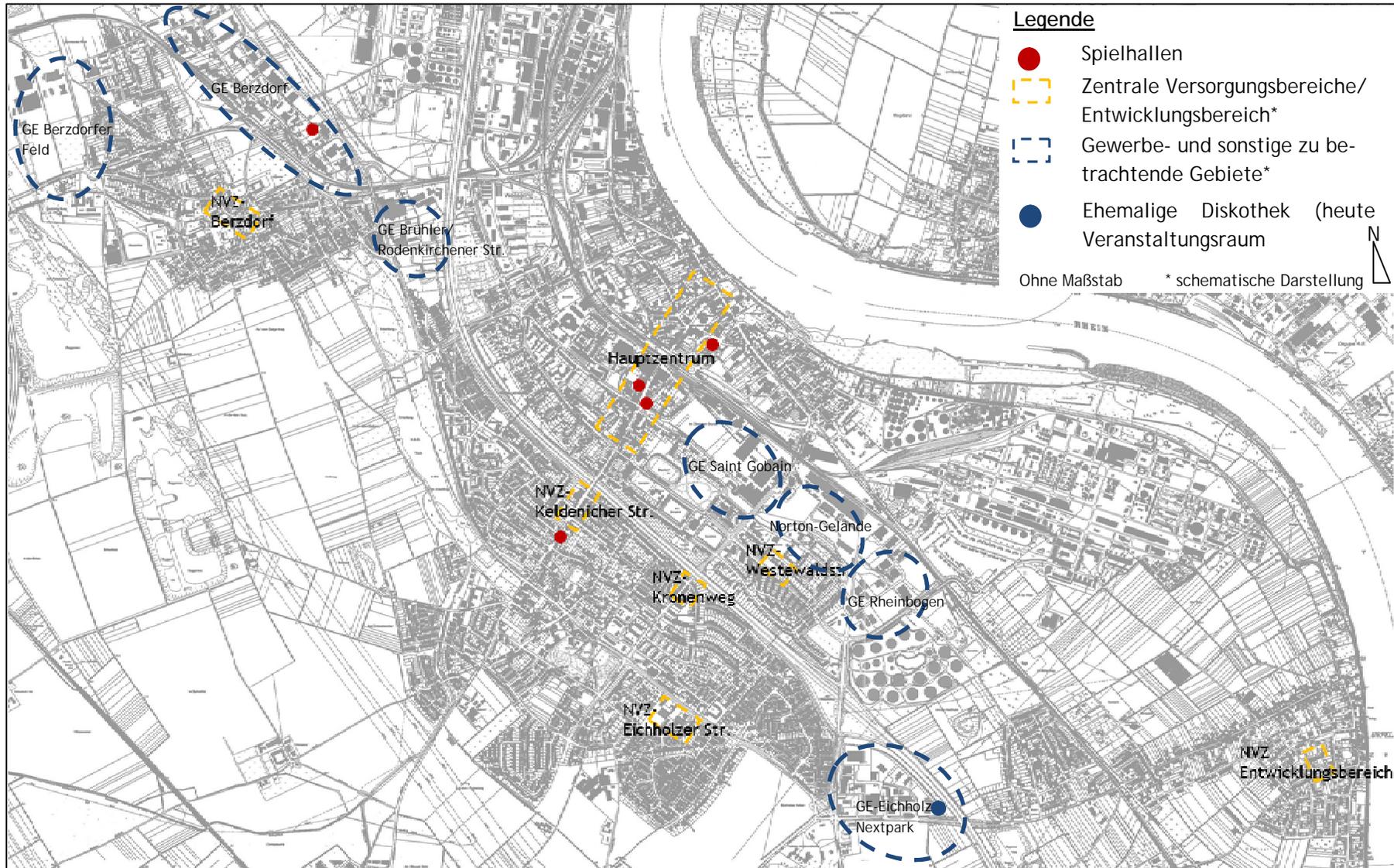


---

Betrachtung der großen Industriegebiete von Shell, LyondellBasell und Evonik verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Nutzungs- und Eigentümerstruktur ist hier auch in absehbarer Zeit nicht mit Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungstätten zu rechnen.



Abbildung 8: Zu betrachtende Zentrale Versorgungsbereiche, Gewerbe- und sonstige Gebiete



Quelle: Eigene Erhebung (März 2013)



Im Folgenden werden die in Abbildung 8 gekennzeichneten Bereiche näher betrachtet und auf ihre Belastbarkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten untersucht. Dafür werden die derzeitigen Nutzungsstrukturen und die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wesseling für die einzelnen Standortbereiche herangezogen.

### 5.2.1 Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Gebiete

Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Gebiete sind grundsätzlich Gebietskategorien, die für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, angefragt werden (siehe Kapitel 3.2). Inwieweit ein Gebiet attraktiv für Ansiedlungsbestrebungen dieser Nutzungsarten ist, ist im Wesentlichen abhängig von der Lage, der derzeitigen Nutzungsstruktur und der planungsrechtlichen Situation. Im Rahmen der Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes werden die in Wesseling vorhandenen Gewerbegebiete und gewerblich geprägten Gebiete diesbezüglich untersucht. Zudem wird dargestellt, welche Störpotenziale sich im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ergeben können und welche Entwicklungsziele die Stadt Wesseling für die einzelnen Gebiete verfolgt (siehe folgende tabellarische Aufstellung). Für die Darstellung der Bestandsstruktur wurde auf eine kreisweite Betrachtung der Gewerbeflächen durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Wesseling (2012/2013) zurückgegriffen. In der Bestandserhebung wurden in folgende Nutzungskategorien differenziert:

Abbildung 9: Nutzungskategorien für Gewerbegebiete

	A - Produzierendes Gewerbe		G - Wohnen innerhalb GE/ GI > 0,5 ha		L - Ungenutzte GI-Fläche (nicht differenziert)
	A 1 - Industrielle Nutzung		I - Brachfläche mit Restnutzung/ Zwischennutzung		L 1 - B-Plan/ § 34 BauGB - Betriebsgebunden
	A 2 - gewerbliche Nutzung		J - Brachfläche		L 2 - B-Plan/ § 34 BauGB - Fremdbesitz
	B - Kfz-Gewerbe (Handel & Werkstatt)		K - Ungenutzte GE-Fläche (nicht differenziert)		L 3 - B-Plan/ § 34 BauGB - In kommunalem Besitz oder eines Entwicklungsträgers (verfügbar)
	C - Logistik/ Transport/ Konfektionierung (nicht differenziert)		K 1 - B-Plan/ § 34 BauGB - Betriebsgebunden		L 4 - FNP - Betriebsgebunden
	C 1 - Industrielle Nutzung		K 2 - B-Plan/ § 34 BauGB - Fremdbesitz		L 5 - FNP - Fremdbesitz
	C 2 - gewerbliche Nutzung		K 3 - B-Plan/ § 34 BauGB - In kommunalem Besitz oder eines Entwicklungsträgers (verfügbar)		L 6 - FNP - In kommunalem Besitz oder eines Entwicklungsträgers (verfügbar)
	D - Dienstleistung/ Büro		K 4 - FNP - Betriebsgebunden		L 7 - FNP - Restriktion (Grünfläche, Überschwemmungsbereich, naturrelevante Festsetzungen, Abstandsfächen zu störfallrelevanten Betrieben etc.)
	E - Groß- und Einzelhandel		K 5 - FNP - Fremdbesitz		
	F - Gemischte und sonstige Nutzungsstruktur		K 6 - FNP - In kommunalem Besitz oder eines Entwicklungsträgers (verfügbar)		
			K 7 FNP - Restriktion (Grünfläche, Überschwemmungsbereich, naturrelevante Festsetzungen etc.)		

Quelle: Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung GmbH (2013): Gewerbeflächenentwicklungskonzept Rhein-Erft-Kreis (Analyse)

Für zukünftig zu entwickelnde Gewerbegebiete in Wesseling ist bei der Schaffung von Planungsrecht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig zu prüfen, welche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen und wie diese städtebaulich begründet werden. Ansätze hierzu kann das vorliegende Konzept liefern.



Tabelle 10: Gewerbegebiet Berzdorfer Feld

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Berzdorf, an der Brühler Straße, westlicher Ortseingang nach Wesseling, städtebaulich z.T. exponierte Lage.
Nutzungsstruktur	EVA, RWE, im südöstlichen Bereich befindet sich eine Freifläche (siehe Abbildung 10), Gewerbezentrum und ein Kegelzentrum, angrenzend Wohnnutzung.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GI und GE; B-Plan: Nr. 3/40 (BauNVO 1990) GE und GI; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: Ausschluss von Vergnügungsstätten.
Mögliche Störpotenziale	Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Störung des Ortsbildes (Ortseingangssituation, ggf. Nutzungskonflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung).
Entwicklungsziele (gem. Begründung des Bebauungsplanes)	Schaffung einer günstigen Perspektive für das Nebeneinander von gewerblich-industrieller Nutzung im Westen und Wohnnutzung im Osten.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Exponierte Grundstücke an der Brühler Straße sind grundsätzlich gefährdet; aufgrund des planungsrechtlichen Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist eine Gefährdung derzeit als gering zu bewerten.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 10: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berzdorfer Feld



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 11: Gewerbegebiet Berzdorf

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Berzdorf, entlang der Rodenkirchener Straße, städtebaulich keine exponierte Lage.
Nutzungsstruktur	Sehr heterogen, größtenteils gewerbliche Strukturen, kleinteilig strukturiert, nach Norden großflächigere Gewerbe- und z.T. Industriestrukturen, einige kleinflächige ungenutzte Flächen (siehe Abbildung 11).
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Im nördlichen Bereich (Hans-Sachs-Straße) ist eine Spielhalle vorhanden (zwei Konzessionen) (siehe Kapitel 5.1.2).
Planungsrecht	FNP: GE; B-Plan: Nr. 3/14 Blatt a, b, c BauNVO 1968, 1977; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine; z.T. § 34 BauGB.
Mögliche Störpotenziale	Insbesondere in den stark gewerblich geprägten Gebieten: Verzerrung des Bodenpreisgefüges; Verdrängung gewerblicher Nutzungen.
Entwicklungsziele (gem. Begründung der Bebauungspläne)	Vorwiegende Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die im innerstädtischen Bereich unverträglich sind (insb. Bau- und Handwerksbetriebe). Darüber hinaus aber auch Ansiedlungsfläche für neue Gewerbebetriebe.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Keine exponierte Lage im Stadtgebiet, allerdings in Teilen stark frequentiert, z.T. Freiflächen vorhanden, keine Festsetzungen im B-Plan, Vorprägung durch Spielhalle; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als <b>mittel</b> eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 11: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berzdorf



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 12: Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Berzdorf, am Kreuzungsbereich Rodenkirchener Straße/ Brühler Straße, städtebaulich keine exponierte Lage.
Nutzungsstruktur	Heterogen, Einzelhandelsnutzungen (LM-Discounter, Baumarkt/Gartencenter, Elektronikmarkt u.a.) und gewerbliche Nutzung.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GE und SO; B-Plan; Nr. 3/14C 7. Änderung (BauNVO 1990); GE und SO; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: ausgeschlossen.
Mögliche Störpotenziale	Aufgrund der starken Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist das Störpotenzial vergleichsweise gering.
Entwicklungsziele gem. Begründung des Bebauungsplanes)	Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe, Vermeidung von städteb. Fehlentwicklungen insb. Ansiedlung Zentren schädigender Einzelhandelsvorhaben.
Gefährdungsabschätzung weiterer Ansiedlungsbestrebungen	Durch frequenzstarken Einzelhandel (Baumarkt, Discounter) geprägt, derzeitiger Ausschluss von Vergnügungsstätten, z.T. exponierte Lage; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als mittel eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 12: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 13: Gewerbegebiet Saint Gobain

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Wesseling, am Kronenweg (westlich); Lage am Kronenweg und der innerstädtischen Potenzialfläche „Westring“, abgeschlossenes Industrie- und Gewerbeareal
Nutzungsstruktur	Gewerblich/ Industrielle Nutzung, z.T. leerstehende Gewerbehallen
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FNP: GE/ GI; B-Plan: Nr. 1/107 (BauNVO 1990), GI und GE, Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: Ausgeschlossen
Mögliche Störpotenziale	Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekte.
Entwicklungsziele (gem. Begründung des Bebauungsplanes)	Standort- und Entwicklungssicherung des Unternehmens Saint Gobain, sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbe- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unter Berücksichtigung der umliegenden und geplanten Nutzungen wie Wohnen.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Derzeit abgeschlossenes Gelände, z.T. industrielle Nutzung, Ausschluss von Vergnügungsstätten, keine Vorprägung; unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial als gering eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 13: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Saint Gobain



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen



Tabelle 14: Gewerbegebiet Norton

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Wesseling zwischen dem Kronenweg (östlich) und dem Gewerbegebiet Rheinbogen; städtebaulich z.T. exponierte Lage am Kronenweg.
Nutzungsstruktur	Heterogene Nutzungsstruktur, Gewerbliche Nutzung, Büronutzung, Getränkemarkt entlang des Kronenweges, Freiflächen, gewerbliche Brache.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GI/ GE; B-Plan: Nr. 1/72 Bl. b (BauNVO 1968) und Nr. 1/76 (BauNVO 1990); GE und GI; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine; Sonstiges: Aufstellungsbeschluss B-Plan 1/108 (2007).
Mögliche Störpotenziale	Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekte.
Entwicklungsziele (gem. Begründung der Bebauungspläne und Aufstellungsbeschluss)	Entwicklung eines modernen klar strukturierten Gewerbegebiets, die städtebauliche Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten für gewerblich- industrielle Bauflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes, sowie die räumlich- und funktional sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.
Gefährdungsabschätzung (weiterer) Ansiedlungsbestrebungen	Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Gefährdungspotenzial an den exponierten Lagen als <b>mittel - hoch</b> und im restlichen Gebiet als <b>gering</b> eingestuft werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 14: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Norton



Quelle: Bestandserhebung Dr. Jansen und Stadt Wesseling 2012; eigene Aufnahmen







### 5.2.2 Zwischenfazit zu Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Gebieten in Wesseling

Die Stadt Wesseling weist eine Vielzahl von Gewerbegebieten auf, die sich in ihrer Nutzungsstruktur stark voneinander unterscheiden. Sind einige Gebiete eher monostrukturiert und durch gewerbliche Strukturen geprägt, sind andere zumindest in Teilbereichen durch Nutzungen wie bspw. (großflächigen) Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Gastronomie usw. geprägt. Gerade in diesen Gebieten ist eine Verzerrung des Boden-/ Mietpreisgefüges durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig nicht als Steuerungsgrund heranzuziehen, da die oben genannten Nutzungen i.d.R. in der Lage sind ähnliche Boden-/ Mietpreise zu zahlen.

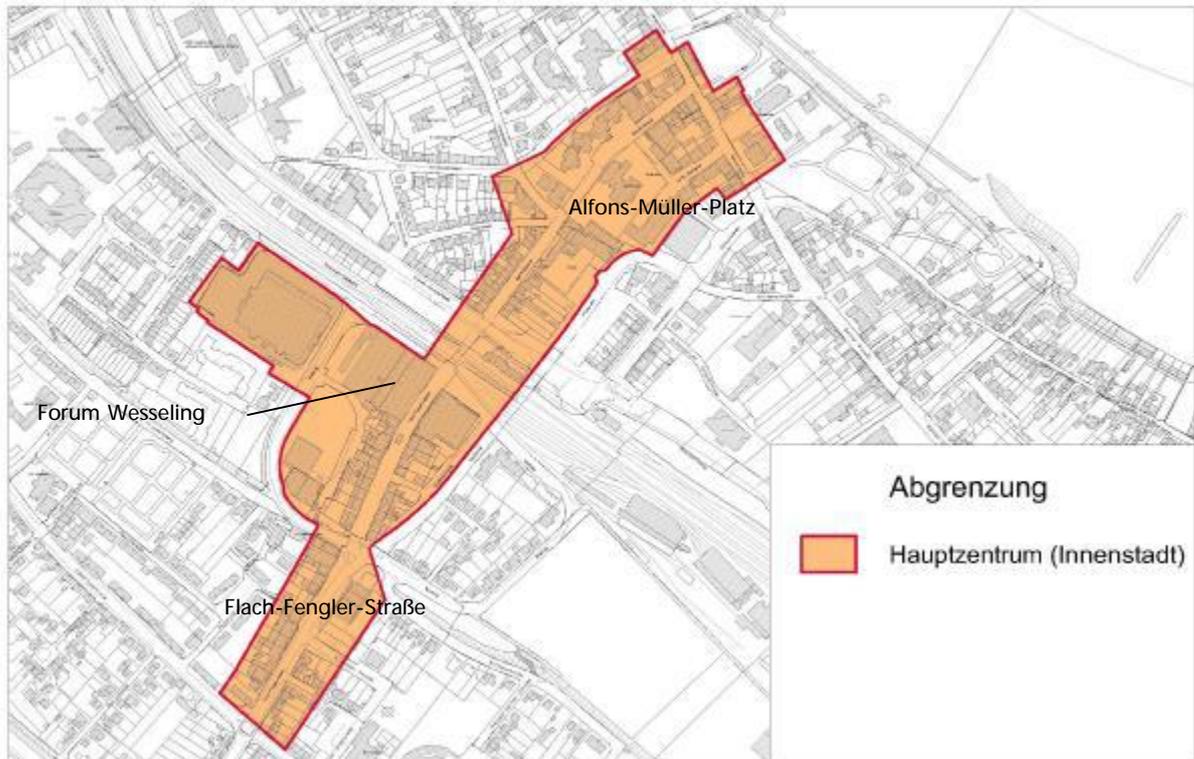
Für die Steuerungsstrategie ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen und in die Überlegungen mit einzustellen.

### 5.2.3 Hauptzentrum Wesseling

Die Innenstadt der Stadt Wesseling ist der städtebauliche Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten und Nutzungsarten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling weist in der Innenstadt das Hauptzentrum als zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Bauplanungsrechts aus (siehe Abbildung 17). Innerhalb des Hauptzentrums befanden sich zur Bestandserhebung für die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel (2005) rd. 68 der insgesamt auf Wesseling Stadtgebiet erhobenen 144 Betriebe. Das Hauptzentrum weist eine lineare Struktur auf und erstreckt sich über eine Länge von rd. 800 m. Durch die Bahnlinie und die Konrad-Adenauer-Straße wird das Hauptzentrum in einen nördlichen Bereich an der Bahnhofstraße und einen südlichen Bereich an der Flach-Fengler-Straße gegliedert. Beide Bereiche sind größtenteils als Fußgängerzone gestaltet. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindet sich nordöstlich der Rhein.



Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentraler Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wesseling



Quelle: Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3

### Stärken

Die Innenstadt von Wesseling besitzt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit Waren in allen Bedarfsbereichen. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen ist in der Fußgängerzone Flach-Fengler-Straße im südlichen Innenstadtbereich am höchsten. Diese Entwicklung wurde durch die Nachnutzung der ehem. Hertie-Immobilie durch das Forum Wesseling mit rd. 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Jahr 2012 bestätigt. Das als Passage gestaltete Forum Wesseling übernimmt an prägender Stelle im Hauptzentrum eine wichtige Funktion als Frequenzbringer, weist allerdings weiterhin kleinteilige Leerstände auf.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind in der Innenstadt von Wesseling zahlreiche Dienstleistungsnutzungen vertreten. Post, Apotheken, Arztpraxen, Geldinstitute, Anwaltskanzleien, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen erhöhen die Frequenz und tragen somit zur Belebung der Innenstadt bei. Prägend für den nördlich der Bahngleise gelegenen Teil der Fußgängerzone ist der Alfons-Müller-Platz. Dominiert wird der Platzbereich durch den 70er-Jahre-Hochhausbau des Rathauses und das historische Rathausgebäude.

Der Alfons-Müller-Platz bietet Raum für unterschiedliche Veranstaltungen und ist bereits heute Standort für den Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt und weitere öffentliche Veranstaltungen. Sowohl der Alfons-Müller-Platz als auch die Bahnhofstraße sind durch



Bepflanzungen und Straßenmobiliar gestaltet. Im Bereich Bahnhofstraße trägt die vorhandene Außengastronomie zur Aufenthaltsqualität bei. Die Nähe zum Rhein und die Grünflächen zwischen Bonner Straße und dem neu gestalteten Rheinufer bieten ein großes atmosphärisches Potenzial für diesen Teil der Innenstadt, das allerdings noch nicht vollständig ausgeschöpft wird (s.u.). An der verkehrsberuhigten Bonner Straße befindet sich die am Rhein gelegene Kirche St. Germanus. Die neugestaltete Promenade am Rheinufer<sup>28</sup> nimmt wichtige Erholungs- und Freizeitfunktionen wahr. Auf Grund der geringen Entfernung zur Fußgängerzone ist sie von dort aus gut zu erreichen<sup>29</sup>.

### Schwächen

Trotz der vergleichsweise günstigen Rahmenbedingungen weist das Hauptzentrum Schwächen bzw. Handlungsbedarfe auf.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird in der Wesseling Innenstadt teilweise durch Leerstände und Wohnnutzungen unterbrochen. Angesichts der erheblichen Ausdehnung und der linearen Struktur konzentrieren sich die Leerstände vor allem an den Randbereichen der Innenstadt (nördliche Bahnhofstraße/ An St. Germanus). Die Flach-Fengler-Straße weist im Vergleich zur Bahnhofstraße eine geringe Leerstandsquote auf und ist bzgl. des Einzelhandelsbesatzes als stabil zu bezeichnen. Der nördliche Bereich der Innenstadt ist ausschließlich durch kleinflächige Betriebe geprägt, so dass ein frequenzerzeugender großflächiger Einzelhandel fehlt.<sup>30</sup>

Das gastronomische Angebot im Hauptzentrum ist insgesamt ausbaufähig. Es fehlen attraktive Cafés und Restaurants mit Außengastronomie, die die Aufenthaltsqualität weiter aufwerten. Die Bahnlinie und die Konrad-Adenauer-Straße bewirken eine Teilung der Innenstadt in zwei Bereiche, die lediglich durch eine Unterführung miteinander verbunden sind. Die Unterführung übt eine deutliche Barrierewirkung aus und entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen<sup>31</sup>.

Der Bereich An St. Germanus ist durch das massive Rathausgebäude (ohne Schaufensterfronten) von der Geschäftszone Bahnhofstraße abgekoppelt. Trotz der vergleichsweise attraktiven städtebaulichen Situation wirkt dieser durch Leerstände geprägte Bereich unbelebt. Im Bereich der Flach-Fengler-Straße und im Bereich Alfons-Müller-Platz dominieren mehrgeschossige Gebäude und teilweise auch Hochhäuser der 70er Jahre das Stadtbild. Die Bausubstanz weist teilweise Sanierungsbedarf auf. Der gesamte Straßenraum im Bereich der Fußgängerzone zwischen Westring und Alfons-Müller-Platz weist eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung auf. Die städtebauliche und funktionale Anbindung der

---

<sup>28</sup> Im Rahmen der Regionale 2010 wurde das Wesseling Rheinufer in drei Bauabschnitten neugestaltet. Der 3. Bauabschnitt (Rheinpark) ist derzeit in Bau.

<sup>29</sup> Vgl. Dr. Donato Acocella 2005: Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling. S. 39ff.

<sup>30</sup> ebd.

<sup>31</sup> ebd.



Innenstadt an den Rhein kann durch gestalterische Maßnahmen verbessert werden. Ein erster Ansatz für eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes ist in der nördlichen Bahnhofstraße zu sehen, wo eine attraktive neue Pflasterung und Möblierung mit Bänken und Leuchten erfolgt ist. Eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes ist im Rahmen des Bund-Länder Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geplant.

### Entwicklungsziele

Wie die Darstellung der Schwächen des Hauptzentrums zeigt, ist erhebliches Handlungspotenzial für das Hauptzentrum vorhanden. Die Stadt Wesseling hat insbesondere im Rahmen der Regionale2010 umfangreiche Entwicklungsziele für die Innenstadt formuliert und erste Planungen für die Innenstadt vorangetrieben. Diese werden zukünftig im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weitergeführt.

Für eine städtebaulich verträgliche räumliche Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen sind die Entwicklungsziele entsprechend in die strategischen Überlegungen einzustellen, so dass Zielkonflikte vermieden werden. Die wesentlichen Entwicklungsziele für das Hauptzentrum stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 17: Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Wesseling**

#### Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wesseling

- Aufwertung und Gestaltung der Zugänge aus der Innenstadt zum Rheinufer als Ankerpunkt der Qualifizierung der öffentlichen Stadt- und Landschaftsräume.
- Verknüpfung der Innenstadtbereiche miteinander und mit dem Rheinufer durch Überwindung der trennenden Verkehrsbarriere durch bauliche, verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen mit Schwerpunkt im Bereich des Bahnhofs/ der Fußgängerzone.
- Aktivierung und Aufwertung der zentralen öffentlichen Räume.
- Funktionale Stärkung und Aufwertung der Innenstadt zum zentralen Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wirtschafts- und Kulturstandort des Mittelzentrums Wesseling durch die Zusammenführung gestalterischer und umsetzungsorientierter Maßnahmen im öffentlichen Raum mit nicht-räumlichen Strategien der Innenstadttärkung in Kooperation mit Eigentümern, Einzelhändlern und sonstigen Schlüsselakteuren.
- Eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Hauptzentrums vor dem Hintergrund einer funktionalen Gliederung des Gesamtbereichs durch eine in die Zukunft gerichtete Schwerpunktsetzung.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Wesseling 2007: Leitfaden :gesamtperspektive Wesseling. S. 33; Stadt Wesseling 2006: Städtebauliche Untersuchung zur Entwicklungsperspektive Innenstadt 2006. S. 7ff.; Stadt Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3.

### 5.2.4 Zwischenfazit zum Hauptzentrum Wesseling

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wesseling stellt den Kern der innerstädtischen Nutzung dar. Aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung von rd. 800m und der starken Barrierewirkung der Bahntrasse und Konrad-Adenauer-Straße haben sich differenzierte Lagebereiche herausgebildet, die im Rahmen einer Steuerungsstrategie für Vergnügungsstätten Berücksichtigung finden. Zentral für die Weiterentwicklung des Hauptzentrums



sind die aktuellen Planungen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, so dass auch für den zukünftigen gestalterischen Anspruch der an das Hauptzentrum gelegt wird, eine angemessene Steuerungsstrategie gefunden werden muss (siehe Kapitel 6).

#### **5.2.5 Sonstige Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling**

Ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sind im Masterplan Einzelhandel (2007) weitere zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend der Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und sollen diese Funktion auch zukünftig übernehmen (siehe Abbildung 18). Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen ist auf die Nahversorgungsstandorte explizit einzugehen, da sie z.T. aufgrund der exponierten Lage und der vorhandenen publikumswirksamen Nutzung (z.B. Lebensmittelmärkte, Dienstleistungen usw.) attraktive Standorte für Vergnügungsstättenbetreiber, insbesondere von Wettbüros und Spielhallen, darstellen können. Aufgrund des strukturellen Wandels im Einzelhandel sind gerade die Nahversorgungszentren mit z.T. leerstehenden Ladenlokalen besonders anfällig für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und damit einhergehenden Verdrängungseffekten.



Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren und des potenziellen Entwicklungsbereiches Nahversorgungszentrum Urfeld



Quelle: Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3

Für die Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen und die Entwicklung einer für Wesseling zielgerichteten Ansiedlungsstrategie werden die Nahversorgungszentren im Folgenden anhand standardisierter Kriterien dargestellt und eine Abschätzung zur Gefährdung für (weitere) Vergnügungsstättenansiedlungen vorgenommen. Die Abschätzung basiert auf Grundlage der Standortanforderung der Betreiber (siehe Kapitel 3.2), der örtlichen Rahmenbedingungen und der planungsrechtlichen Ausgangssituation (s.u.).



Tabelle 18: Nahversorgungszentrum Kronenweg

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Wesseling, südwestlich der A555, am Kronenweg, einem zentralen innerstädtischen Verkehrsweg, hohe Fahrzeugfrequenzen
Nutzungsstruktur	Kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel, ergänzt durch Dienstleistungen wie bspw. Volksbank, Sparkasse, Apotheke, Wohnnutzungen insbesondere in den oberen Stockwerken, derzeit kein Leerstand
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FNP: W; B-Plan: Nr. 1/12 (BauNVO 1962) WA; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: Keine; Bereich südlich des Kronenwegs: § 34 BauGB
Mögliche Störpotenziale	Trading-Down-Prozesse, Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben, Beeinträchtigung der Wohnfunktion - Imageverlust
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und ergänzenden Dienstleistungen
Gefährdungsabschätzung für (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Aufgrund des durchgängigen Besatzes derzeit gering, allerdings bei eintretendem Leerstand durchaus gegeben

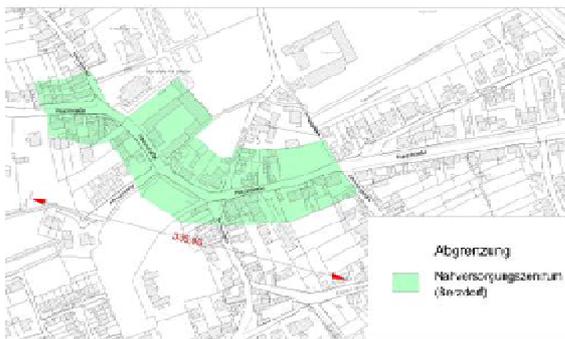


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen



Tabelle 19: Nahversorgungszentrum Berzdorf

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Berzdorf, an der Hauptstraße, etwas abgelegen vom Hauptverkehrsweg (Brühler Straße), geringe Fahrzeugfrequenz.
Nutzungsstruktur	Kleinteiliger Einzelhandel, Wohnen und ergänzende Dienstleistungen.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: W z.T. Grünfläche; überwiegend § 34 BauGB.
Mögliche Störpotenziale	Störung des dörflichen Ortsbildes, Trading-Down-Effekte, Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen, Beeinträchtigung der Wohnfunktion - Imageverlust.
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und ergänzenden Dienstleistungen, ggf. Ergänzung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich.
Gefährdungsabschätzung für (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Gering, da keine frequenzerzeugenden Einrichtungen und vergleichsweise abgelegener Lage im Stadtgebiet.



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; aktualisiert 12/2015; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen



Tabelle 20: Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Keldenich, an der Eichholzer Straße, einer Hauptverkehrsachse in Nordsüdrichtung in Wesseling, hohe Fahrzeugfrequenz
Nutzungsstruktur	Einzelhandelsagglomeration von einem Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und ergänzende Konzessionäre
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FNP: W, B-Plan: Nr. 2/29 (BauNVO 1962), WA; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine
Mögliche Störpotenziale	Trading-Down-Effekte, Verdrängung der Einzelhandelsbetriebe (insbesondere kleiner Konzessionäre), Imageverlust
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung.
Gefährdungsabschätzung für weitere Ansiedlungsbestrebungen	Mittel - gute verkehrliche Lage, derzeit keine Immobilien verfügbar



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen



Tabelle 21: Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Wesseling, an der Ahrstraße, einer Hauptverkehrsachse in Nordsüdrichtung in Wesseling.
Nutzungsstruktur	Kleinteiliges Einzelhandelsangebot, ergänzende Dienstleister, Wohnnutzung; z.T. leerstehende und mindergenutzte Ladenlokale.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine <sup>32</sup> .
Planungsrecht	FNP: W; An Westerwaldstraße zt. B-Plan: Nr. 1/ 5 1. Änderung (BauNVO 1968), MK, Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: Zulässigkeit von Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten nur im Erdgeschoss; überwiegender Teil des ZVBs ist gem. § 34 BauGB zu bewerten.
Mögliche Störpotenziale	Trading-Down-Effekte, Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen, Beeinträchtigung der Wohnfunktion - Imageverlust.
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und ergänzenden Dienstleistungen, ggf. Ergänzung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich <sup>33</sup> .
Gefährdungsabschätzung für (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Hoch - liegt an einer vergleichsweise exponierten Lage, leerstehende Ladenlokale sind vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen

<sup>32</sup> Im zentralen Versorgungsbereich Westerwaldstraße war keine genehmigte Vergnügungsstätte, allerdings ein Ladenlokal mit z.T. verklebten Schaufenstern vorhanden. Inwieweit es sich um einen Kulturverein, oder eine Einrichtung des Spielbetriebes handelt, kann abschließend nicht bewertet werden.

<sup>33</sup> Der zentrale Versorgungsbereich kommt seiner Versorgungsfunktion derzeit nicht nach. Aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Versorgungsbereichen wie Kronenweg und Eichholzer Straße, ist die Zielsetzung im Rahmen einer Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels der Stadt Wesseling zu prüfen.



Tabelle 22: Nahversorgungszentrum Keldenicher Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Keldenich südlich der A555, an der Keldenicher Straße, einer Hauptverkehrsachse in Richtung Bornheim, hohe Fahrzeugfrequenzen
Nutzungsstruktur	Kiosk, Fahrradgeschäft, Möbel- und Einrichtungsmarkt, z.T. Leerstand, Gastronomieangebot und Wohnnutzung
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FNP: W; B-Plan: Nr. 2/11 (BauNVO 1962); Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine
Mögliche Störpotenziale	Trading-Down-Effekte, Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen, Beeinträchtigung der Wohnfunktion - Imageverlust
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und ergänzenden Dienstleistungen, ggf. Ergänzung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich <sup>34</sup> .
Gefährdungsabschätzung für (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Hoch - liegt an einer vergleichsweise exponierten Lage, leerstehende Ladenlokale sind vorhanden.



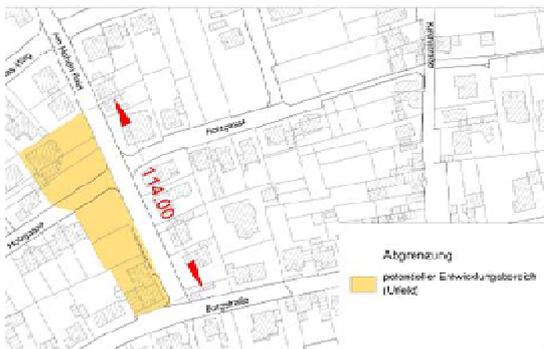
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen

<sup>34</sup> Der zentrale Versorgungsbereich kommt seiner Versorgungsfunktion derzeit nicht nach. Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend geprägt durch nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment. Aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Versorgungsbereichen wie dem Innenstadtzentrum ist die Zielsetzung im Rahmen einer Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels der Stadt Wesseling zu prüfen.



Tabelle 23: Potenzieller Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld

Kriterien	Bewertung
Lage	Stadtteil Urfeld, im Kreuzungsbereich Burgstraße/Am hohen Rain, etwas abgelegen der Hauptverkehrswege (Rheinstraße und L300)
Nutzungsstruktur	Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, ansonsten geprägt durch Wohnnutzung, keine Leerstände
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine
Planungsrecht	FN: W; B-Plan: Nr. 4/67 (1., 2., 3. Änderung – BauNVO 1990), WA, Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: keine
Mögliche Störpotenziale	Störung des dörflichen Ortsbildes, Trading-Down-Effekte, Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen, Beeinträchtigung der Wohnfunktion - Imageverlust
Entwicklungsziele	Erhalt der Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs und ergänzenden Dienstleistungen, ggf. Ergänzung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich
Gefährdungsabschätzung (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Gering, da vergleichsweise abgelegene Lage im Stadtgebiet.



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen

## 5.2.6 Fazit Nahversorgungszentren und Entwicklungsbereiche in Wesseling

Die Stadt Wesseling ist geprägt durch eine dezentrale Nahversorgungsstruktur, die nahezu eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs<sup>35</sup> gewährleistet. Einen wesentlichen Anteil haben in diesem Zusammenhang die Nahversorgungszentren, die auch im Masterplan Einzelhandel als zentrale Versorgungsbe-  
reiche ausgewiesen und dementsprechend als bauplanungsrechtliches „Schutzgut“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu betrachten sind. Wie oben dargestellt, sind einige Nahversorgungszentren bereits durch leerstehende oder mindergenutzte Ladenlokale geprägt. In Kombination mit einer teilweise guten verkehrlichen Lage sind Nahversorgungszentren

<sup>35</sup> Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs sind Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften usw.



---

anfällig für Vergnügungsstättenansiedlungen und die damit verbundenen Verdrängungseffekte. In der Steuerungsstrategie werden diese Aspekte berücksichtigt und eine Lösung entwickelt, die eine Gefährdung von Nahversorgungszentren vermeidet.



## 6 Steuerungsstrategien

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann, wurde bereits in Kapitel 3.1 dargestellt. Im Folgenden werden die allgemeinen Steuerungsansätze im Umgang mit Vergnügungsstättenansiedlungen erläutert. Die Steuerungsansätze lassen sich im Wesentlichen auf zwei Ansätze zurückführen, die je nach Struktur der Kommune, in einer Konzeption zur Anwendung gebracht werden können:

- § Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten (MK) bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt (i. d. R. in Gewerbegebieten).
- § Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (MK), flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigen Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt.

Beide allgemeinen Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

### 6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um keine „Negativplanung“ zu betreiben und gegen Art. 12 und 14 GG zu verstoßen.

Oftmals sind Innenstädte/ Ortszentren als Kerngebiet (MK) in den kommunalen Bauleitplänen ausgewiesen, oder werden gem. § 34 Abs. 2 BauGB als solche bewertet. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit (MK) führt dazu, dass das oftmals gewünschte Ziel, die Innenstädte von Vergnügungsstätten (besonders des Spiel- und Erotiksektors) frei zu halten, erreicht wird.

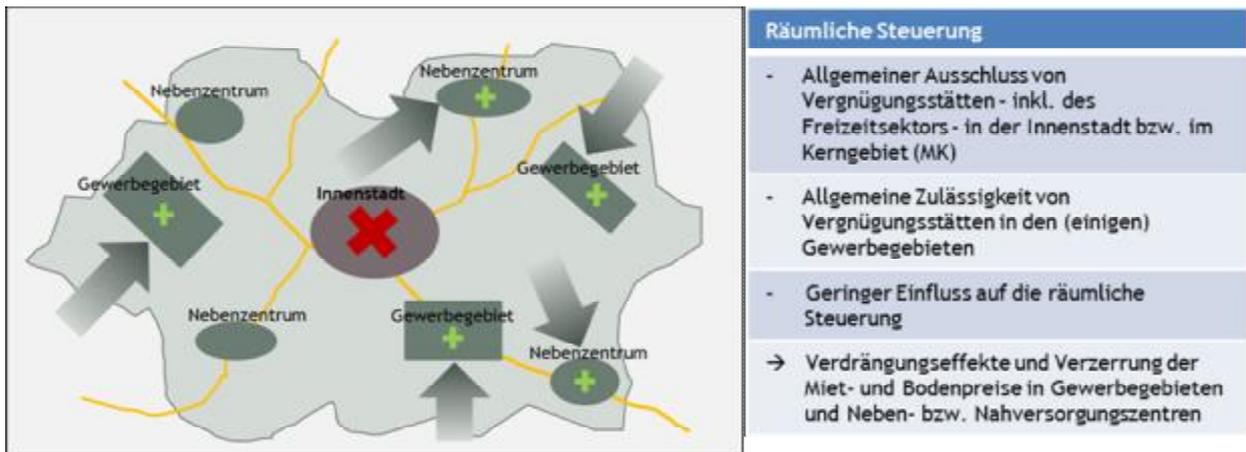
Allerdings ist dieser Ansatz auch kritisch zu hinterfragen, da Vergnügungsstätten planungsrechtlich qua Gesetz (BauNVO) nur in diesem Baugebietstyp uneingeschränkt zulässig sind (siehe Kapitel 4). Ein Komplettausschluss kann die Zweckbestimmung des Kerngebietes gefährden. Zugleich kann dieser Steuerungsansatz zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten wie bspw. den Gewerbegebieten, gewerblich geprägten Gebieten oder Nahversorgungszentren führen.

Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, so dass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden, weiterverarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ



begrenzt, so dass die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet sich durchaus präsent und wahrnehmbar darstellen kann. Gerade für Gewerbebetriebe, die einen repräsentativen Anspruch haben, kann dies zu einer negativen Bewertung bzw. Wahrnehmung eines Gewerbestandortes (im Sinne von Trading-Down-Effekten) führen und die Vermarktbarkeit von Gewerbeflächen erschweren.

Abbildung 19: Schematische Darstellung der räumlichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten bei Ausschluss in innerstädtischen Gebieten



Quelle: Eigene Darstellung

## 6.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Gebieten

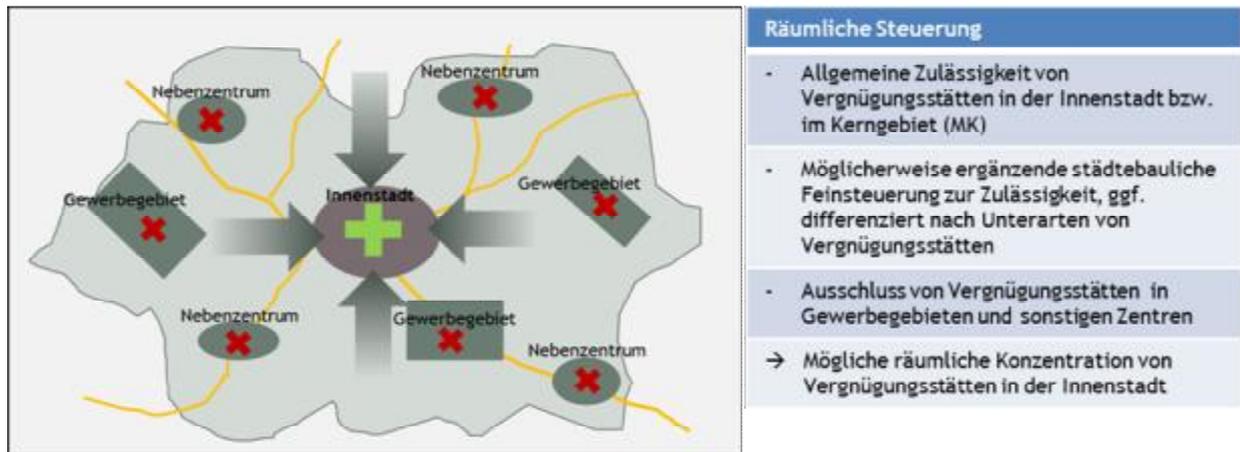
Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten (MK) und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Steuerungsstrategie, Vergnügungsstätten gerade in die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit zu lenken und diese dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung stadtverträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten explizit allgemein in den Innenstädten (MK) als zulässig vorsieht. Gerade in funktionierenden Innenstadtlagen stehen den Vergnügungsstättenansiedlungen Nutzungsstrukturen gegenüber, die i. d. R. aufgrund des bereits hohen Bodenpreisniveaus gegen Verdrängungswirkungen resistenter sind als bspw. Gewerbebetriebe. Doch vor allem in bereits geschwächten Innenstädten/ Ortszentren stellen Vergnügungsstätten ein hohes Gefährdungspotenzial für diese Zentren dar.

Die weiteren möglichen Störpotenziale, die von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen ausgelöst werden (siehe Kapitel 3.1), können innerhalb innenstädtischer Bereiche durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung (bspw. mittels § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO) entschärft und im besten Fall vermieden werden. So kann die städtebauliche Wahrnehmung bzw. Präsenz dadurch gesteuert werden, dass einzelne Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nur in den Ober- und Untergeschossen, bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zulässig sind, einzelne Unterarten von Vergnügungsstätten in Teilbereichen ausgeschlossen werden oder andere (bspw. des Freizeitsektors) explizit zugelassen werden.



Die mit Vergnügungsstätten verbundene nachteilige gestalterische Wirkung kann zudem durch eine ergänzende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, die Aussagen über Werbemaßnahmen, Fassadengestaltung usw. enthalten kann, verbessert werden.

Abbildung 20: Schematische Darstellung der räumlichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten bei ausschließlicher Zulässigkeit in innerstädtischen Gebieten



Quelle: Eigene Darstellung

Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Steuerungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete, für die Stadt Wesseling zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. In Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzeptes auf die Unterart Spielhallen und Wettbüros wird der Fokus der folgenden Darstellung auf dieser Nutzungsart liegen. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten werden allerdings im Zuge der formulierten Empfehlungen berücksichtigt indem Bezug auf die in Kapitel 2.3 vorgenommenen Kategorisierung (Spiel-, Freizeit, Erotiksektor) genommen wird.



## 7 Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Stadt Wesseling<sup>36</sup>

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2 identifizierten Bereiche, die durch zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstättenbetreibern grundsätzlich gefährdet sein können, kann für die Stadt Wesseling eine Steuerungsstrategie empfohlen werden, die die beiden oben genannten Ansätze kombiniert.

Das Innenstadtzentrum Wesselings und die Nahversorgungszentren weisen z.T. bereits heute je nach Lage leer stehende Ladenlokale auf und sind daher anfällig für (weitere) Vergnügungsstättenansiedlungen. Bestätigt wird dies durch regelmäßige Anfragen für Nutzungsänderungen von leerstehenden Ladenlokalen zu Spielhallen und Wettbüros. Es ist zu erwarten, dass die Ansiedlung von (weiteren) Vergnügungsstätten in den zentralen Versorgungsbereichen bzgl. des Bodenpreis- bzw. Mietpreisgefüges, der städtebaulichen Gestaltung, Trading-Down-Effekte, Verdrängungseffekten von bspw. Einzelhandelsnutzungen usw. städtebaulich negative Auswirkungen haben kann.

Folglich ist es für eine nachhaltige Stadtentwicklung empfehlenswert, Vergnügungsstättenansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen möglichst restriktiv zu begegnen und damit das Ziel zu verfolgen, negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden. Um den „Ansiedlungsdruck“ von den zentralen Versorgungsbereichen zu nehmen und keine planungsrechtliche Ausschlussplanung zu betreiben ist es zudem empfehlenswert, Ansiedlungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten unter Berücksichtigung der möglichen städtebaulichen Störpotenziale, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Die Steuerungsstrategie für Wesseling kann in folgende räumliche Kategorien unterschieden werden:

- Steuerungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Steuerungsstrategie für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum.
- Steuerungsstrategie für die Nahversorgungszentren und potenziellen Entwicklungsbereiche.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die Steuerungsstrategie für Wesseling verfolgt werden, sind:

- Schutz des Ortsbildes und der kleinteiligen, z.T. dörflichen Strukturen.
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandels- und Zentrenstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen.

---

<sup>36</sup> Unberührt bleiben Vorgaben anderer Rechtsbereiche wie bspw. das Ausführungsgesetz des Glücksspielstaatsvertrages (AG GlüStV NRW).



- Weiterentwicklung und Erhalt des Hauptzentrums als zentraler Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort.
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten.
- Freihalten von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.
- Vermeidung von Trading-Down-Prozessen, sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch in Gewerbegebieten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Steuerungsstrategien für die oben dargestellten Bereiche in Wesseling erläutert.

### **7.1.1 Steuerungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**

Wie bereits in Kapitel 3.2 und 5.2 thematisiert, stellen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere Gewerbegebiete Bereiche dar, die attraktiv für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit freier Gewerbegrundstücke und der z.T. exponierten Lage an den Ortseingängen sind die Gewerbegebiete in Wesseling grundsätzlich von Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros frei zu halten. Dies betrifft in besonderem Maße die exponierten Lagen der Gewerbegebiete sowie die Gebiete, die auch zukünftig für überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe vorgesehen und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen.

Dennoch ist es für Wesseling, aufgrund der innerstädtischen Strukturen sinnvoll, Flächen außerhalb des Hauptzentrums und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen anzubieten, die, sofern städtebaulich vertretbar, für eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vorgesehen werden. Dadurch wird der Ansiedlungsdruck auf das Hauptzentrum und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche reduziert. Da Gewerbegebiete i.d.R. die geringsten Konfliktpotenziale im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten aufweisen (keine bzw. geringer Wohnanteil, keine bzw. geringe Anzahl sonstiger schützenswerter Nutzungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen usw.) sind diese grundsätzlich am geeignetsten, um Vergnügungsstätten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aufzunehmen. Allerdings sind aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstruktur nicht alle Gewerbegebiete gleichermaßen geeignet.

Für die Identifikation von Gewerbegebieten, die grundsätzlich für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Betracht gezogen werden können, wurden die vorhandenen Gewerbegebiete bzgl. folgender Fragestellungen untersucht:

- Besteht eine Vorprägung durch Vergnügungsstätten?



- Besteht eine Vorprägung durch Nutzungen (Einzelhandel, Systemgastronomie usw.), die in der Lage sind, höhere Miet- bzw. Bodenpreise zu zahlen als in Gewerbegebieten üblich (→ geringe Gefahr der Miet- bzw. Bodenpreisverzerrung)?
- Bestehen Planungsziele, die durch eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros unterlaufen werden könnten?
- Besteht eine schützenswerte homogene Nutzungsstruktur?
- Besteht eine schützenswerte städtebauliche Qualität oder exponierte Lage?

In Wesseling können im Wesentlichen vier Gewerbegebiete identifiziert werden, die nach Anwendung der Fragestellungen für eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich zur Diskussion gestellt werden können.

- Teilbereiche des Gewerbegebietes Berzdorf,
- Gewerbegebiet Rheinbogen,
- Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße
- Gewerbegebiet Eichholz Süd/ Nextpark,

Das Gewerbegebiet Berzdorf (vgl. Kapitel 5) weist eine kleinteilige Gewerbestruktur auf. Das Gebiet ist in Teilen stark durch Wohnnutzung geprägt. Insbesondere an der Peter-Henlein-Straße befindet sich Wohnnutzung in nicht unerheblichem Ausmaß. Vor dem Hintergrund der bereits starken Belastung bspw. durch Anlieferverkehr, Bahnverkehr und Vergnügungsstätten wird eine Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten als nicht sinnvoll erachtet, sondern lediglich der Bestandsschutz gewahrt.

Für das Gewerbegebiet Rheinbogen (vgl. Kapitel 5) besteht das Entwicklungsziel, ein hochwertiges klar strukturiertes Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Gewerbebezugszellen sind überwiegend von Gewerbebetrieben bebaut. Lediglich am Eingang in das Gebiet sind Einzelhandels-, Systemgastronomie- und Sportbetriebe. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes (auch perspektivisch auf das Norton-Gelände) würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten das Image und die Weiterentwicklung des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass Gebiet von Vergnügungsstätten frei zu halten.

Das Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße weist eine starke Einzelhandelsnutzung auf. Aufgrund der Nutzungsstruktur, Lage und Entfernung zu Wohnnutzung ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische denkbar. Eine Ansiedlung ist allerdings nur unter der Voraussetzung möglich, dass andere Rechtsbereiche eine Ansiedlung dort nicht ausschließen<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Z.B. Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages bzw. dem entsprechenden Ausführungsgesetz des Landes NRW.



Das Gewerbegebiet Eichholz Süd ist überwiegend durch Gewerbeansiedlungen z.T. in Kombination mit Betriebs(leiter)wohnungen geprägt. An der Urfelder Straße ist eine ehemalige Diskothek, die derzeit als Veranstaltungsräumlichkeit genutzt wird. In zweiter Priorität ist für das Gewerbegebiet Eichholz Süd eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten denkbar, sofern keine anderen Belange dem entgegenstehen. Das Gewerbegebiet südlich der Urfelder Straße (Fruchthansa/ Nextpark) ist auch bei einer Weiterentwicklung von Vergnügungsstätten frei zu halten, um ein rein gewerblich strukturiertes Gebiet zu entwickeln und hierfür Flächen vorzuhalten.

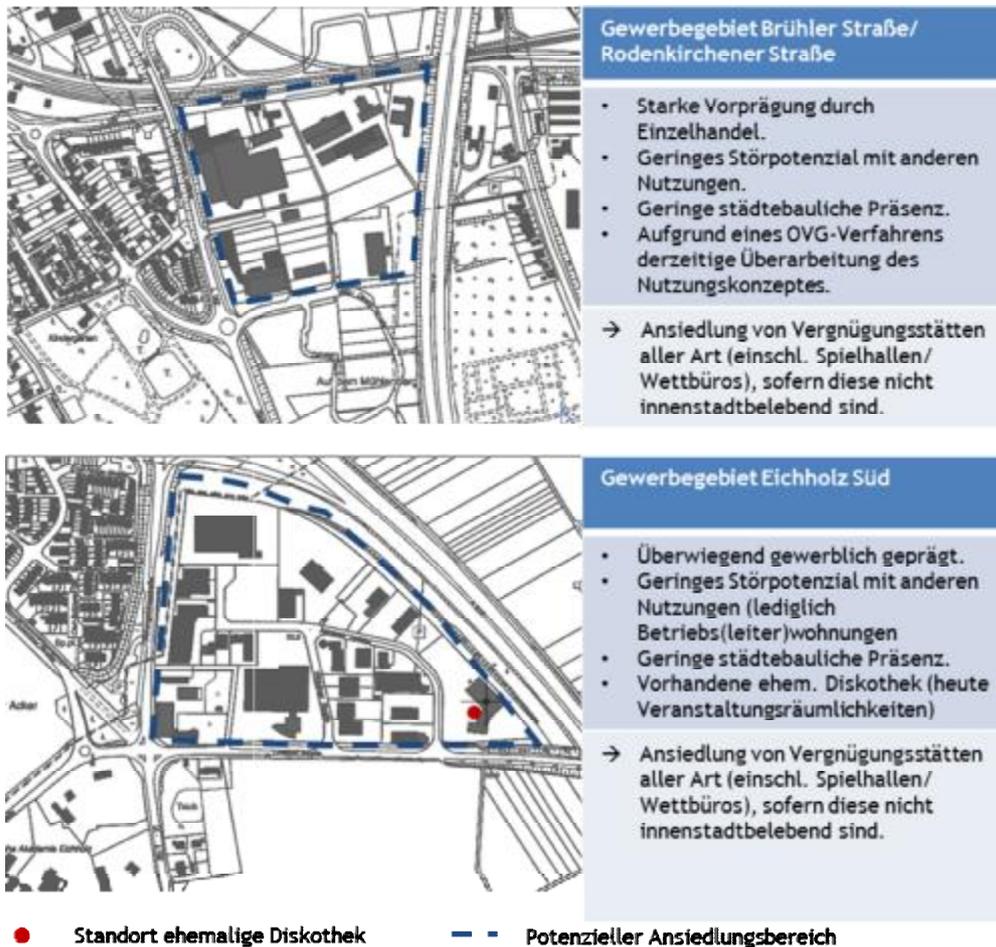
Alle anderen Gewerbegebiete sind grundsätzlich von Vergnügungsstättenansiedlungen frei zu halten.

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und Gewerbegebiete ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen, sofern es sich um überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Gebiete handelt. In anderen Gebieten wird eine Ansiedlung im Einzelfall auf mögliche Störpotenziale geprüft. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden jedoch in der Regel unzulässig sein.

Vergnügungsstätten, insbesondere diejenigen die dem Freizeitsektor zugeordnet werden (vgl. Tabelle 1), können zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und sollen auch dort vorrangig angesiedelt werden. Bevor eine Vergnügungsstätte in den oben genannten Gewerbegebieten angesiedelt wird, empfiehlt es sich zu prüfen inwieweit die Vergnügungsstätte für die Belebung der Innenstadt geeignet ist und ob ggf. Flächen oder Immobilien in der Innenstadt für diese zur Verfügung stehen.



Abbildung 21: Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung



**Tabelle 24: Ansiedlungsempfehlungen für Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Wesseling**

Ansiedlungsempfehlungen	
-	Eine gezielte Steuerung von Spielhallen und Wettbüros außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist in den identifizierten Bereichen der Gewerbegebiete Eichholz Süd und Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße möglich, sofern andere Rechtsbereiche nicht entgegenstehen.
-	Vergnügungsstätten des Freizeitbereichs sollen zunächst auf ihre Eignung für die Innenstadt geprüft werden <sup>38</sup> , bevor sie in einem der ausgewiesenen Gewerbegebiete oder einem anderen zugelassen werden.
-	Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist der Umgang mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen und Wettbüros) dezidiert zu prüfen.
-	Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Gewerbegebiete sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in überwiegend durch Wohnen geprägten Gebieten ausgeschlossen; in anderen Gebieten erfolgt eine Einzelfallprüfung entsprechend der Störpotenziale.

Quelle: Eigene Darstellung

### 7.1.2 Steuerungsstrategie für das Hauptzentrum

Wie die Bestandserhebung verdeutlicht hat, ist Wesselings Hauptzentrum der Bereich im Stadtgebiet, der zum einen in den letzten Jahren die meisten Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten verzeichnet hat und zum anderen bereits eine gewisse Vorprägung durch Spielhallen aufweist.

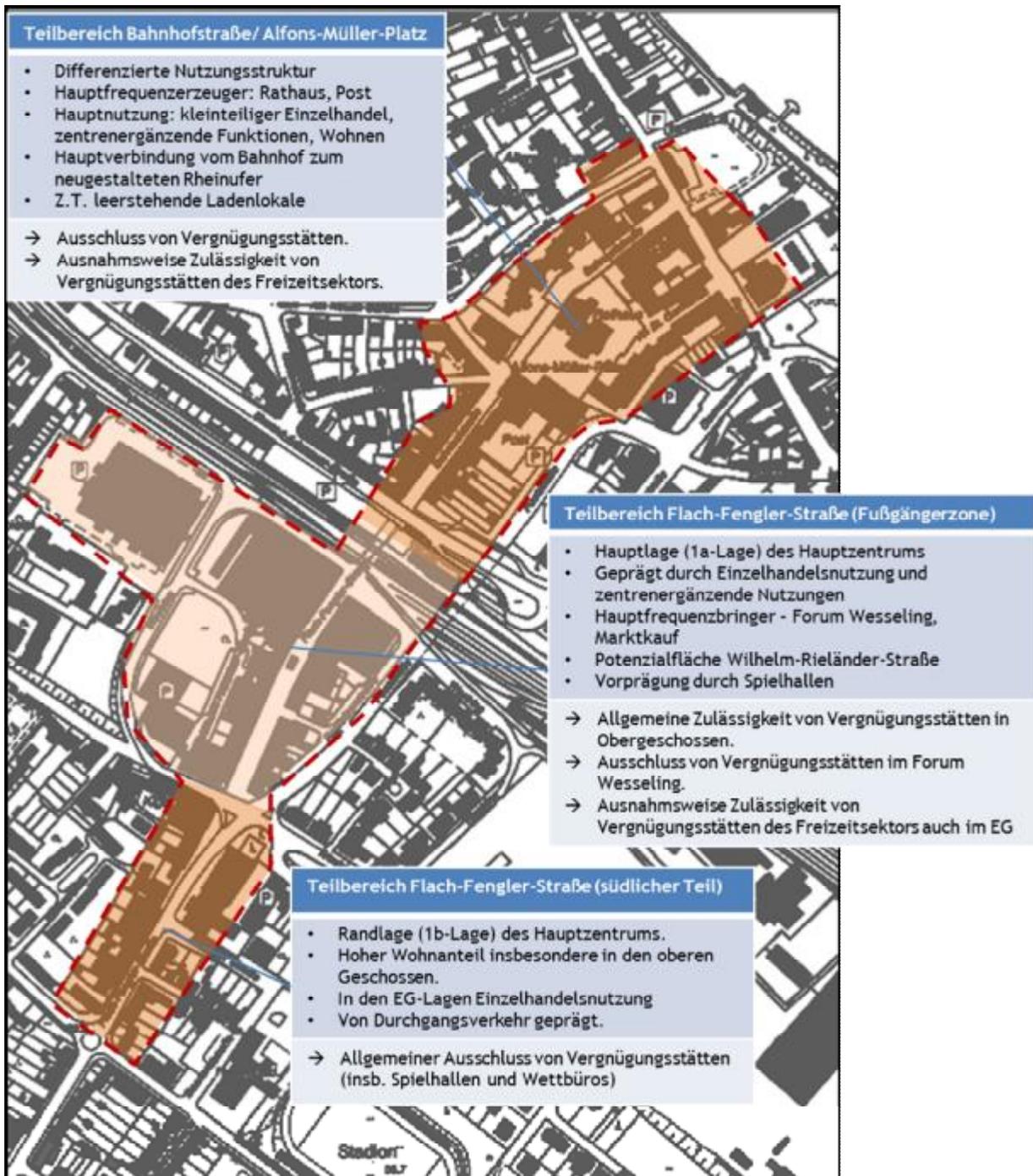
Für die Ableitung einer differenzierten Steuerungsstrategie wird für das Hauptzentrum eine innere räumliche Gliederung vorgenommen, die sich an der Nutzungs- sowie Baustruktur orientiert (siehe Abbildung 22). Für die Steuerungsstrategie wurden zudem die jeweiligen Entwicklungsziele gem. des Einzelhandelskonzepts bzw. Masterplans Einzelhandel und der Umgestaltungsziele der Stadt Wesseling im Rahmen des Bundesländerprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ herangezogen.

---

<sup>38</sup> Vergnügungsstätten des Freizeitsektors können eine belebende Wirkung für die Innenstadt haben und sollten demzufolge auch schwerpunktmäßig in der Innenstadt angesiedelt werden. Bei Ansiedlungswünschen solcher Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten, ist daher zunächst die Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt zu prüfen.



Abbildung 22: Ansiedlungsempfehlungen Hauptzentrum Wesseling



Quelle: Eigene Darstellung



## Teilbereich Bahnhofstraße und Alfons-Müller Platz

Der Teilbereich des Hauptzentrums Bahnhofstraße und Alfons-Müller-Platz weist eine gemischte Nutzungsstruktur von Einzelhandelsbetrieben, zentrenergänzenden Funktionen und Wohnnutzungen auf. Im Vergleich zum Teilbereich der Fußgängerzone Flach-Fengler-Straße ist hier kein geschlossener Einzelhandelsbesatz bzw. keine (weitestgehend) durchgängige Schaufensterfront zu verzeichnen. Nutzungsschwerpunkte bilden zum einen die Verwaltungseinrichtungen im Alten und im Neuen Rathaus sowie Wohnnutzung in den höhergeschossigen Wohngebäuden um den Alfons-Müller-Platz.

Als Hauptverbindung vom Bahnhof Wesselings zum neugestalteten Rheinufer, übernimmt dieser Bereich der Fußgängerzone eine wichtige Rolle im Stadtbild und soll zukünftig eine größere Bedeutung insbesondere im Sektor (Außen-) Gastronomie und Freizeit bekommen. Dem Bereich kommt eine Scharnierfunktion zwischen dem Kern der Einzelhandelsnutzung an der Flach-Fengler-Straße und dem Rhein, dem überregional frequentierten Radweg und Erholungsgebiet, zu.

Im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird derzeit die städtebauliche Aufwertung der Fußgängerzone umgesetzt. Diese wird zum einen die Aufenthaltsqualität steigern und zum anderen auch die städtebauliche Funktion als Scharnier betonen.

Der Teilbereich Bahnhofstraße und Alfons-Müller-Platz ist derzeit durch einen vergleichsweise hohen Anteil an leerstehenden Ladenlokalen geprägt<sup>39</sup>. Diese werden regelmäßig als Standort für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros und Spielhallen) angefragt. Aufgrund der derzeitigen Situation kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowohl das Boden- bzw. Mietpreisgefüge negativ beeinflussen als auch eine Verdrängung bisheriger (oder gewünschter) Nutzungen (bspw. Gastronomie, Dienstleitung usw.) i. S. d. stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzungsstruktur macht den Bereich grundsätzlich anfälliger für Trading-Down-Effekte als der in der Nutzungsstruktur als stabiler zu bewertende Bereich der Fußgängerzone, Flach-Fengler-Straße.

Bislang sind in der Bahnhofstraße/ Alfons-Müller-Platz keine Vergnügungsstätten vorhanden, die eine negative städtebauliche Wirkung vorweisen bzw. das Image der Fußgängerzone nachhaltig beeinträchtigen könnten. Die Stadt Wesseling unterstützt alle Bemühungen, die leerstehenden Ladenlokale einer neuen innenstadtverträglichen und den Zielen der Stadtentwicklung entsprechenden Nutzung zuzuführen. Durch die Neugestaltung der Innenstadt erhofft sich die Stadt Wesseling auch in diesem Bereich positive Effekte auf die Nutzungs- und Nachfragesituation.

---

<sup>39</sup> Derzeit befinden sich im Bereich Bahnhofstraße Alfons-Müller-Platz rd. 10 leerstehende Ladenlokale (Leerstanderfassung der Stadt Wesseling Stand: 02.2014).



Um eine entgegengesetzte Entwicklung zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros, die ein Indikator für Trading-Down-Prozesse, sind in diesem Bereich zu beschränken und damit die Ansiedlung in die strukturell stabileren Bereiche des Hauptzentrums zu lenken und dort stadtverträglich zu steuern.

Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, die belebend auf die Innenstadt wirken, mit der ansässigen Wohnnutzung vereinbar sind und sich gestalterisch einfügen, sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Für den bauleitplanerischen Begründungszusammenhang können durch die Verwaltung ggf. zusätzliche Indikatoren wie Leerstand, Nutzungsstruktur, Boden- bzw. Mietpreisgefüge herangezogen werden, um entsprechende bauleitplanerische Steuerungsinstrumente anzuwenden und bauleitplanerisch zu begründen (siehe Kapitel 7.2).

**Tabelle 25: Ansiedlungsempfehlungen für den Teilbereich Bahnhofstraße und Alfons-Müller-Platz**

Ansiedlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vergnügungsstätten, die Indikator für Trading-Down-Effekte sind, insbesondere diejenigen des Spiel- und Erotiksektors (siehe Tabelle 1), sollen allgemein ausgeschlossen werden.</li><li>• Vergnügungsstätten des Freizeitsektors sollen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese sich<ul style="list-style-type: none"><li>- gestalterisch einfügen (keine Lichtwerbung, keine zugeklebten Schaufenster usw.),</li><li>- keine störende Wirkung mit anderen Nutzungen wie Wohnen auslösen.</li><li>- belebend auf die Innenstadt auswirken können.</li></ul></li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung



## Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone

Der Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone stellt den Einzelhandelsschwerpunkt Wesselings dar. Die Nachnutzungen der ehemaligen Hertie-Immobilie als Passage (Forum Wesseling) zwischen Fußgängerzone und dem Marktkauf haben die Position des Bereichs der Fußgängerzone als Einzelhandelsstandort gefestigt. Die Flach-Fengler-Straße weist eine stabile Einzelhandelsstruktur auf, die in weiten Teilen eine durchgängige Schaufensterfront aufweist und den Hauptkundenlauf des Hauptzentrums aufnimmt. Lediglich im Forum Wesseling befinden sich noch kleinere leerstehende Ladenlokale. Diese sind in erster Priorität mit Einzelhandelsunternehmen zu belegen und frequenzerzeugenden ergänzenden Nutzungen, um den Passagencharakter zu unterstreichen und eine attraktive Verbindung zum Marktkauf zu gewährleisten.

Die Flach-Fengler-Straße ist am ehesten gegenüber Trading-Down-Prozessen, Veränderungen des Bodenpreisgefüges, Verdrängungseffekten usw. als stabil zu bewerten, so dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Kontext grundsätzlich möglich wäre.

Da der Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone allerdings auch künftig als Einzelhandelsadresse gesichert und weiterentwickelt werden soll, sollen gestalterische und funktionale Brüche, die durch eine nur eingeschränkte Zugängigkeit (ab 18 Jahren) und verklebte Schaufensterfronten hervorgerufen werden können, vermieden werden. Vergnügungsstätten sollen daher lediglich in den Obergeschosszonen allgemein zugelassen werden, da sie hier zum einen keine funktionalen Brüche erzeugen und zum anderen dadurch außerhalb des allgemeinen Betrachtungsfelds der Kunden liegen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Erdgeschosszonen zugelassen werden, wenn Sie gestalterischen Ansprüchen genügen und keine Konflikte mit den bestehenden Nutzungen auslösen. Im Forum Wesseling sollen Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen werden.

Für eine gezielte Sicherung und Weiterentwicklung des Teilbereichs Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone werden folgende Ansiedlungsempfehlungen gegeben (siehe Tabelle 26):



Tabelle 26: Steuerungsempfehlungen für den Teilbereich Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone

Steuerungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Obergeschossen.</li><li>- Ausschluss von Vergnügungsstätten im Forum Wesseling</li><li>- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, wenn<ul style="list-style-type: none"><li>- sie sich gestalterisch in die Lauffläche der Flach-Fengler-Straße einfügen,</li><li>- keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen hervorgerufen werden und</li><li>- keine Trading-Down oder Verdrängungseffekte zu erwarten sind.</li></ul></li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### Steuerungsempfehlungen für den Teilbereich Flach-Fengler-Straße Süd

Der im Masterplan Einzelhandel noch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Teilbereich Flach-Fengler-Straße Süd ist nicht mehr als Fußgängerzone ausgestaltet.

Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung der Fußgängerzone (Bahnhofstraße, Alfons-Müller-Platz und Flach-Fengler-Straße) haben sich an den Rändern teilweise 1-B-Lagen ausgebildet, die sich insbesondere bzgl. Trading-Down- und Verdrängungseffekten als sensibel darstellen. Tendenzen sind auch im Bereich der Flach-Fengler-Straße Süd zu verzeichnen. Von Seiten der Stadt bestehen dahingehende Überlegungen, den Einzelhandelsschwerpunkt auf die Fußgängerzone zu lenken und dem Bereich Flach-Fengler-Straße langfristig eine stärkere Wohnfunktion, lediglich ergänzt durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot zukommen zu lassen. Im Aufstellungsbeschluss der Stadt Wesseling für den B-Plan Nr. 1/118 „Flach-Fengler-Straße Süd“ heißt es entsprechend:

*„Ziel der Stadt Wesseling ist es, das bestehende Hauptgeschäftszentrum zu stärken und den Fokus der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung auf den Fußgängerbereich zu konzentrieren. Dies wird durch den Ansatz zur:gesamtperspektive Wesseling, welcher unter anderem eine gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone vorsieht, unterstrichen. Die aktuelle Entwicklung und die gesamtstädtischen Zielsetzungen für die Innenstadt haben die Stadt Wesseling bewogen, die damaligen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 zu überdenken und den aktuellen gesamtstädtischen Zielen sowie den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Eine Überplanung des Gebietes ist allein aufgrund der Tatsache notwendig, dass das Planungsziel und einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß und zum Teil nicht umsetzbar sind. Aufgrund dieser Umstände besteht gem. § 1(3) BauGB ein Planerfordernis.*

*Handlungsbedarf wird insbesondere auch gesehen, da in der Vergangenheit des Öfteren Anfragen zu Vorhaben/ Nutzungen an die Stadt Wesseling herangetragen wurden, die zwar innerhalb eines Kerngebietes grundsätzlich zulässig wären, mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und dem relativ hohen Wohnanteil jedoch i. d. R. nicht zu vereinbaren sind. [...].*



Wesentliche Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/118 „Südliche Flach-Fengler-Straße“ verfolgt werden, sind:

- *Fokussierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung auf den Bereich der Fußgängerzone*
- *Stärkung der im Geltungsbereich bereits stark ausgeprägten innerstädtischen Wohnfunktion zur weiteren Belebung der Innenstadt*
- *Vermeidung von Trading-Down-Prozessen durch eine räumlich verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten, die Trading-Down-Prozesse auslösen können (bspw. Spielhallen, Wettbüros usw.)*
- *Erhalt von ergänzenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen*
- *Flexibilisierung der baulichen Ausnutzbarkeit insbesondere für das westliche reine Wohngebiet, um moderne Wohnnutzungen zu ermöglichen*
- *Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur*

Für die Zielerreichung ist für den südlichen Bereich der Flach-Fengler-Straße ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art vorgesehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zum einen bezwecken, dass sich keine Vergnügungsstätten ansiedeln, die Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung und dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung verursachen und zum anderen soll dadurch gewährleistet werden, dass Vergnügungsstätten, die positive Effekte auf die Innenstadt/ Fußgängerzone haben können (insb. Vergnügungsstätten des Freizeitsektors) primär dort angesiedelt werden.

Tabelle 27: Steuerungsempfehlungen für den Teilbereich Flach-Fengler-Straße Süd

Steuerungsempfehlungen
§ Allgemeiner Ausschluss von Vergnügungsstätten (einschl. Spielhallen und Wettbüros).

Quelle: Eigene Darstellung

### 7.1.3 Steuerungsstrategie für die Nahversorgungszentren und den Entwicklungsbereich Urfeld

Die Nahversorgungszentren nehmen eine wichtige Rolle für die flächendeckende Nahversorgung in Wesseling ein oder sollen diese perspektivisch ausfüllen (siehe Kapitel 5.2.5). Sie sind überwiegend geprägt durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur. Aufgrund der kleinteiligen Nutzungsstruktur und der z.T. geringen Anzahl an Nahversorgungsbetrieben und Dienstleistern sind die Nahversorgungszentren vergleichsweise sensibel für Verdrängungseffekte und Trading-Down-Prozesse.



Die Nahversorgungszentren weisen z.T. einen nicht unerheblichen Anteil an Wohnnutzung und eine dörfliche Struktur auf, so dass Konflikte zwischen Vergnügungsstättenansiedlungen und Wohnnutzung zum einen und eine Störung des dörflichen Ortsbildes zum anderen nicht ausgeschlossen werden können.

Um die kleinteilige und dörfliche Struktur zu bewahren und Verdrängungseffekte zu vermeiden, werden in den Nahversorgungszentren und dem Entwicklungsbereich Urfeld Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Da einige Vergnügungsstätten, insbesondere des Freizeitsektors, durchaus eine belebende Wirkung in Nahversorgungszentren erzielen können, können Vergnügungsstätten des Freizeitsektors ausnahmsweise zulässig sein, wenn

- es sich um eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt,
- sie den gem. Masterplan Einzelhandel zugewiesenen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums nicht übersteigt,
- sie sich in die Umgebung und Baustruktur einfügen,
- keine auffällige Werbung (bspw. durch Beleuchtung) von ihnen ausgeht,
- keine Verdrängungseffekte und Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind und
- keine Störungen der Anwohner hervorgerufen werden.

**Tabelle 28: Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgungszentren und den Entwicklungsbereich Urfeld**

Steuerungsempfehlungen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art in den Nahversorgungszentren
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors wenn <ul style="list-style-type: none"><li>- diese nicht kerngebietstypisch sind,</li><li>- sie den gem. Masterplan Einzelhandel zugewiesenen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums nicht überschreiten,</li><li>- sich in die Umgebung und Baustruktur einfügen</li><li>- keine auffällige Werbung (bspw. Beleuchtung) von ihnen ausgeht,</li><li>- keine Verdrängungseffekte und Trading-Down-Effekte zu erwarten sind und</li><li>- keine Störungen der Anwohner hervorgerufen werden.</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## 7.2 Umsetzungsempfehlung

Damit das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling Wirksamkeit entfaltet, sollte es vom Rat der Stadt Wesseling beschlossen werden. Durch den Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Empfehlungen für



die Verwaltung bindend; zugleich sind sie als Abwägungsbelange in die Bauleitplanung einzustellen, so dass die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis entfalten. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Um eine Entwicklung zu vermeiden, die den formulierten Steuerungsstrategien zuwiderläuft, sollte weiterhin geprüft werden, welche Bereiche des Wesseling Stadtgebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Steuerungsstrategien konform sind. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Steuerungsstrategien anzupassen.

Besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund von eingegangenen Bauanfragen, die nicht mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling konform sein sollten, sollte ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden und mittels der Zurückstellung gem. § 15 BauGB und falls nötig der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB die Bauanfrage abgewendet und der Bebauungsplan entsprechend geändert bzw. aufgestellt werden.



## 8 Schlusswort

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadt Wesseling als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im städtischen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettabschluss“ im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht haltbar. Dessen ungeachtet können Vergnügungsstätten, wenn sie nicht städtebaulich verträglich gesteuert werden, Störungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung auslösen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wesseling werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dort empfehlen, wo sie mit der städtischen Ordnung und Entwicklung vereinbar sind.

Für die Wirksamkeit des Vergnügungsstättenkonzeptes ist eine konsequente Anwendung empfohlen. Dabei ist insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung durch die kommunale Bauleitplanung ein elementarer Bestandteil, um eine zielführende Steuerung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, zu erreichen.



## Anhang

### Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2010). Unna

Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In BauR 11/ 2011. Neuwied

Bunzel, Finkeldei, Engel, Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied

Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung - Kommentierung 11. Auflage. Kohlhammer Verlag. Stuttgart

Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 1988. Ohne Ort

Klinge (2011): In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln

Stürer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München

Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten - Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund

### Sonstige Quellen

Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010), abgerufen 26.07.2011: [www.ak-spielsucht.de](http://www.ak-spielsucht.de). Ohne Ort

Website Automaten Weichbrodt (2011), abgerufen 12.08.2011: [www.automaten-weichbrodt.de](http://www.automaten-weichbrodt.de). Ohne Ort

Website Extra Games Entertainment GmbH - Novomatic Group of Companies (2011), abgerufen 12.08.2011. Pfullendorf

Website Expansionskurs (2011), abgerufen 12.08.2011: [www.expansionskurs.de](http://www.expansionskurs.de). Ohne Ort



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Konzeptaufbau _____	4
Abbildung 2:	Rechtlicher Rahmen für Glücksspiel in Deutschland_____	14
Abbildung 3:	Standorte von Vergnügungsstätten und _____ Anfragen für Spielhallenansiedlungen _____	26
Abbildung 4:	Spielhallenstandort Poststraße/ Dreilindenstraße_____	28
Abbildung 5:	Spielhallenstandorte Flach-Fengler-Straße_____	29
Abbildung 6:	Spielhallenstandort Keldenicher Straße _____	30
Abbildung 7:	Spielhallenstandort Hans-Sachs-Straße_____	31
Abbildung 8:	Zu betrachtende Zentrale Versorgungsbereiche, Gewerbe- _____ und sonstige Gebiete _____	34
Abbildung 9:	Nutzungskategorien für Gewerbegebiete_____	35
Abbildung 10:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berzdorfer Feld _____	36
Abbildung 11:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Berzdorf _____	37
Abbildung 12:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brühler Straße/ _____ Rodenkirchener Straße _____	38
Abbildung 13:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Saint Gobain _____	39
Abbildung 14:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Norton_____	40
Abbildung 15:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rheinbogen_____	41
Abbildung 16:	Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Eichholz Süd/ Nextpark _____	42
Abbildung 17:	Räumliche Abgrenzung des zentraler Versorgungsbereichs _____ Hauptzentrum Wesseling _____	44
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung der Nahversorgungszentren und des _____ potenziellen Entwicklungsbereiches Nahversorgungszentrum _____ Urfeld_____	48



---

Abbildung 19:	Schematische Darstellung der räumlichen Ansiedlung _____ von Vergnügungsstätten bei Ausschluss in _____ innerstädtischen Gebieten _____	57
Abbildung 20:	Schematische Darstellung der räumlichen Ansiedlung _____ von Vergnügungsstätten bei ausschließlicher Zulässigkeit _____ in innerstädtischen Gebieten _____	58
Abbildung 21:	Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten außerhalb der _____ zentralen Versorgungsbereiche _____	63
Abbildung 22:	Ansiedlungsempfehlungen Hauptzentrum Wesseling _____	65



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typisierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten und artverwandter Nutzungen	9
Tabelle 2:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen	10
Tabelle 3:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach den älteren Fassungen der BauNVO (vor 1990)	15
Tabelle 4:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 1990	19
Tabelle 5:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten	21
Tabelle 6:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandortes Poststraße/ Dreilindenstraße	28
Tabelle 7:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Flach-Fengler-Straße	29
Tabelle 8:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Keldenicher Straße	30
Tabelle 9:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Hans-Sachs-Straße	31
Tabelle 10:	Gewerbegebiet Berzdorfer Feld	36
Tabelle 11:	Gewerbegebiet Berzdorf	37
Tabelle 12:	Gewerbegebiet Brühler Straße/ Rodenkirchener Straße	38
Tabelle 13:	Gewerbegebiet Saint Gobain	39
Tabelle 14:	Gewerbegebiet Norton	40
Tabelle 15:	Gewerbegebiet Rheinbogen	41
Tabelle 16:	Gewerbegebiet Eichholz Süd/ Nextpark	42
Tabelle 17:	Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Wesseling	46
Tabelle 18:	Nahversorgungszentrum Kronenweg	49



---

Tabelle 19:	Nahversorgungszentrum Berzdorf _____	50
Tabelle 20:	Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße _____	51
Tabelle 21:	Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße _____	52
Tabelle 22:	Nahversorgungszentrum Keldenicher Straße _____	53
Tabelle 23:	Potenzieller Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld_	54
Tabelle 24:	Ansiedlungsempfehlungen für Gebiete außerhalb der _____ zentralen Versorgungsbereiche in Wesseling _____	64
Tabelle 25:	Ansiedlungsempfehlungen für den Teilbereich Bahnhofstraße _____ und Alfons-Müller-Platz _____	67
Tabelle 26:	Steuerungsempfehlungen für den Teilbereich _____ Flach-Fengler-Straße Fußgängerzone _____	69
Tabelle 27:	Steuerungsempfehlungen für den Teilbereich _____ Flach-Fengler-Straße Süd _____	70
Tabelle 28:	Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgungszentren _____ und den Entwicklungsbereich Urfeld _____	71