



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	<ul style="list-style-type: none">▪ 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 sind²⁶.“

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

²⁶ 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 verhindern²⁷.

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.

²⁷ 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.

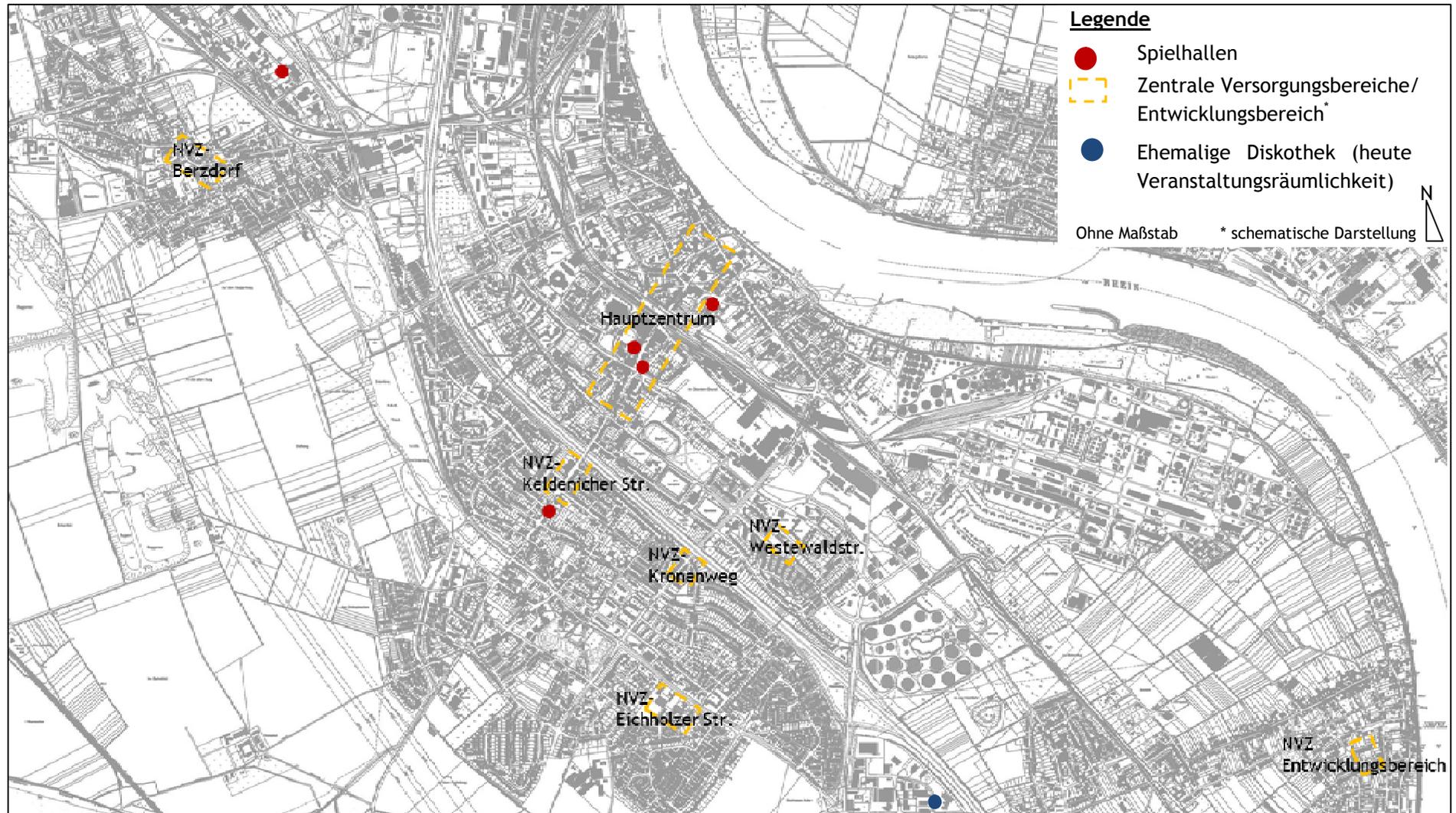
5.1.1 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstättenstandorte in Wesseling

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:

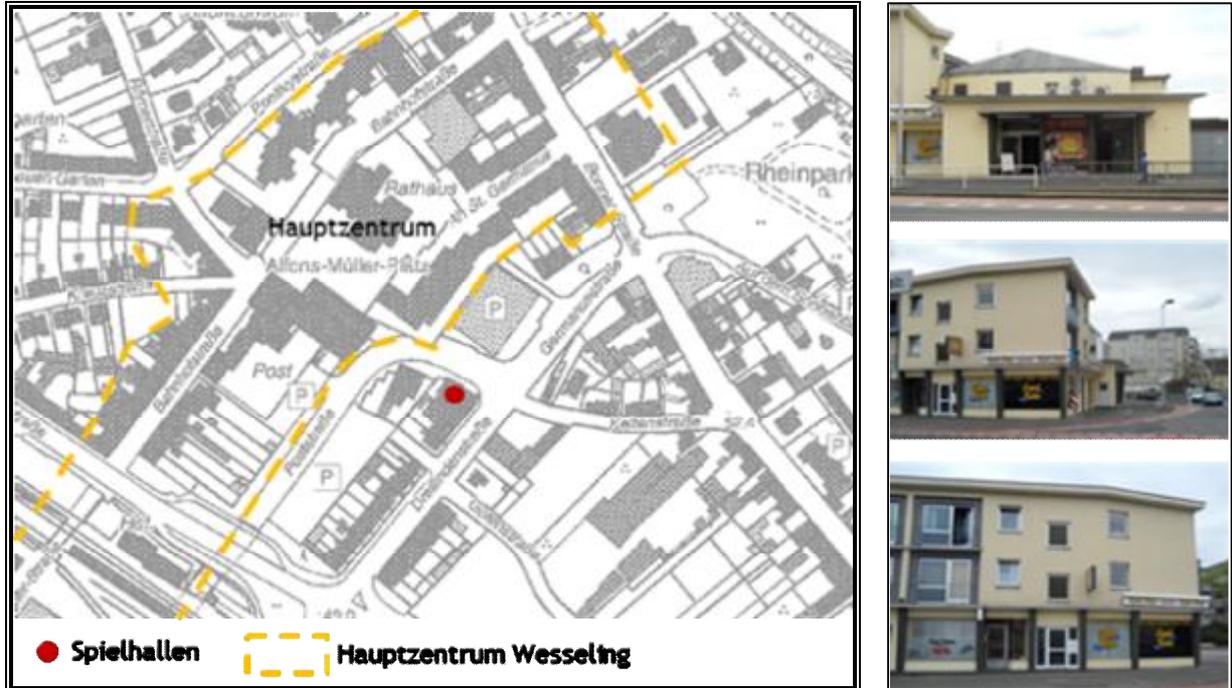
- die Lage innerhalb des Stadtgebietes (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Ortseingang usw.),
- potenzielle Konflikte mit Nutzungen im Umfeld (z. B. durch Lärmbelästigung, Verzerrung des Bodenpreisgefüges usw.) und
- gestalterische Wirkung (auffällige Werbemaßnahmen, verklebte Ladenfront, städtebauliche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

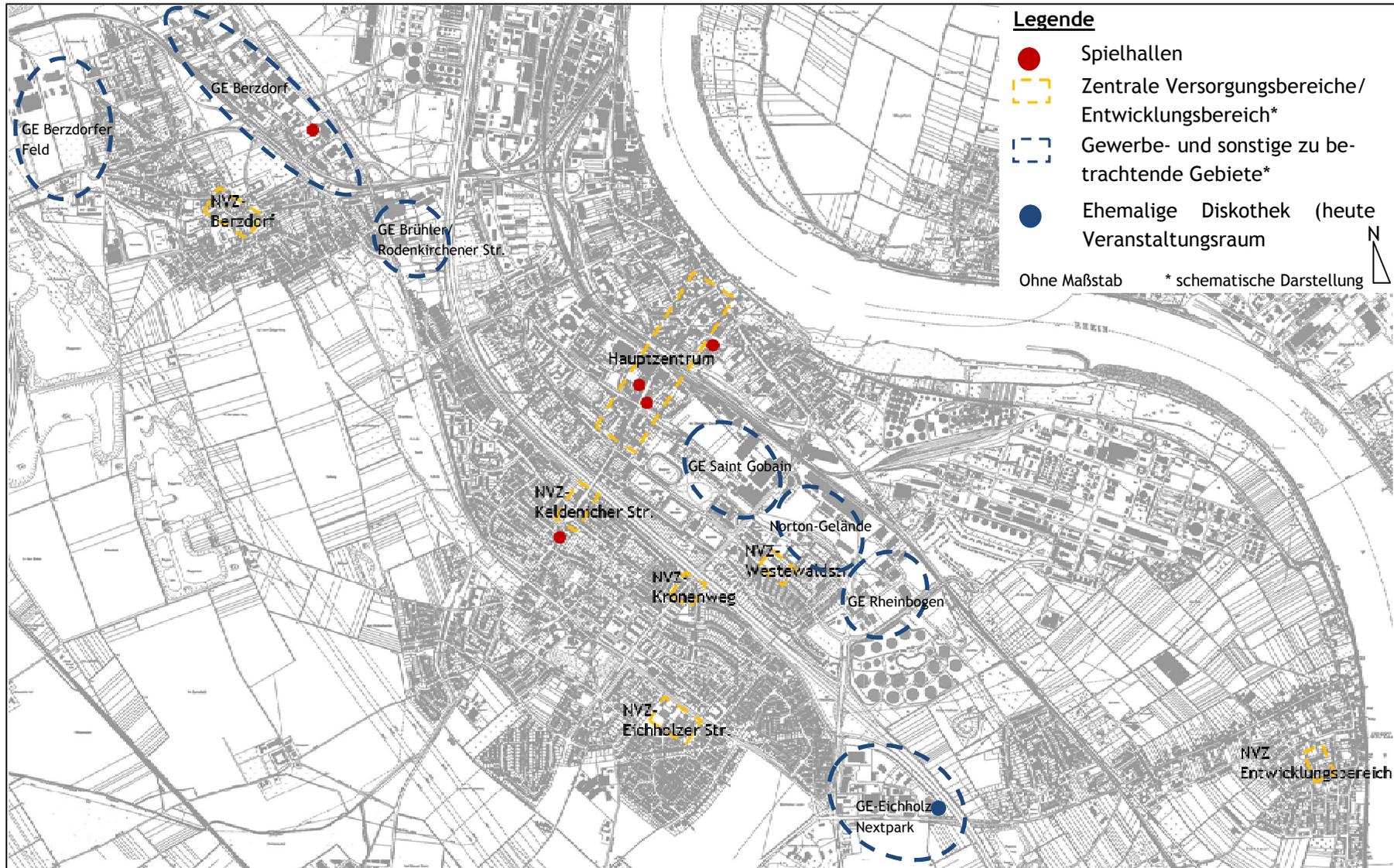
Wenngleich in der Rechtsprechung nicht abschließend geklärt ist, ob Vergnügungsstätten zumindest in Industriegebieten nach BauNVO vor 1990 zulässig sind, wird auf eine genauere



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



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 mittel 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 mittel - hoch und im restlichen Gebiet als gering 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