



Tabelle 15: Gewerbegebiet Rheinbogen

Kriterien	Bewertung
Lage	Im Stadtteil Wesseling, an der Ahrstraße/ Vorgebirgsstraße.
Nutzungsstruktur	Heterogen, im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet geprägt durch Einzelhandel, Systemgastronomie, im weiteren Verlauf der Vorgebirgsstraße ist das Gebiet eher durch kleinteilige Gewerbebestruktur, z.T. Dienstleister und Büronutzung geprägt.
Vorprägung durch Vergnügungsstätten	Keine.
Planungsrecht	FNP: GE; B-Plan: Nr. 1/76 (BauNVO 1990) GE; Festsetzungen zu Vergnügungsstätten: ausgeschlossen; Sonstiges: B-Plan Nr. 1/109 in Aufstellung - frühzeitige Beteiligung (27.10. - 28.10.2008).
Mögliche Störpotenziale	Je nach Bereich unterschiedliche, in nicht durch Einzelhandel und Systemgastronomie geprägten Gebieten sind Verzerrungen des Bodenpreisgefüges und Verdrängungseffekte möglich.
Entwicklungsziele (gem. Begründung des Bebauungsplanes und des Offenlageentwurfs)	Entwicklung eines modernen, hochwertigem und klar strukturierten Gewerbegebiets
Gefährdungsabschätzung weiterer Ansiedlungsbestrebungen	Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen kann das Gefährdungspotenzial je nach Lage als mittel eingeschätzt werden.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013

Abbildung 15: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Rheinbogen



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.

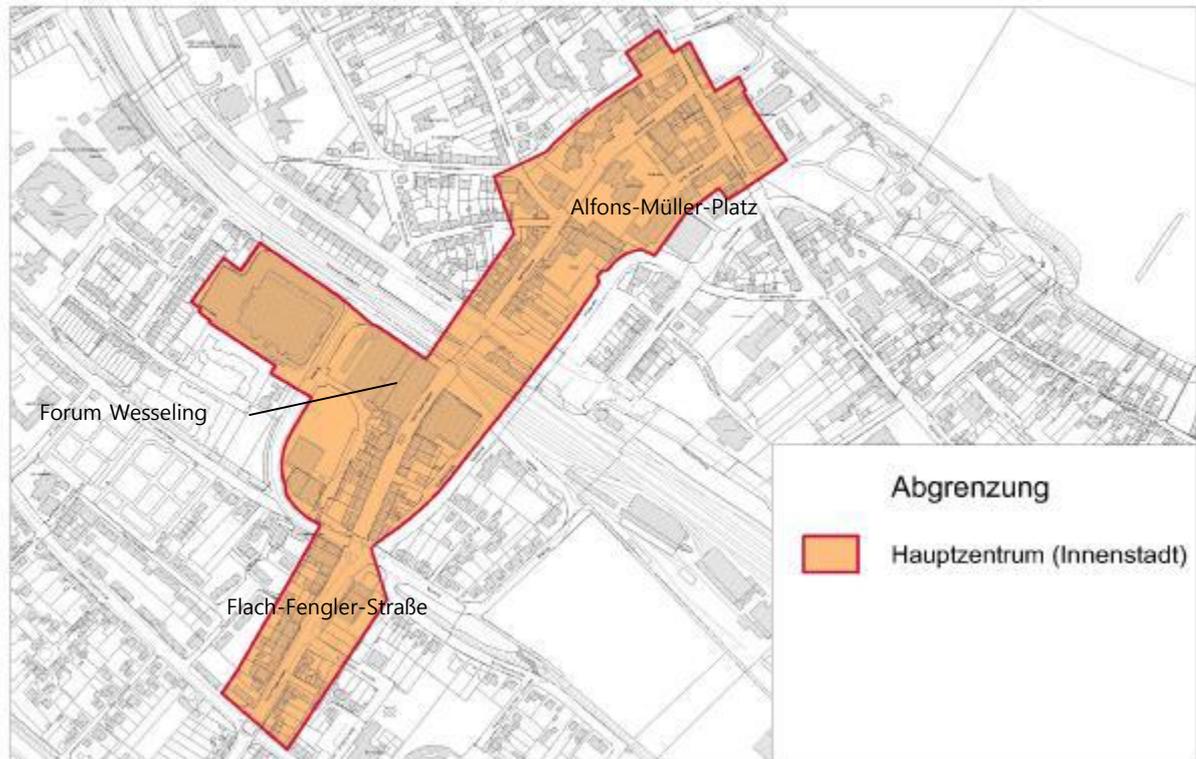
Für die Steuerungsstrategie ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen und in die Überlegungen mit einzustellen.

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 Wesselinger 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 m² 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 Rheinufer²⁸ nimmt wichtige Erholungs- und Freizeitfunktionen wahr. Auf Grund der geringen Entfernung zur Fußgängerzone ist sie von dort aus gut zu erreichen²⁹.

Schwächen

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

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird in der Wesselingener 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.³⁰

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 Anforderungen³¹.

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

²⁸ Im Rahmen der Regionale 2010 wurde das Wesselingener Rheinufer in drei Bauabschnitten neugestaltet. Der 3. Bauabschnitt (Rheinpark) ist derzeit in Bau.

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

³⁰ ebd.

³¹ 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



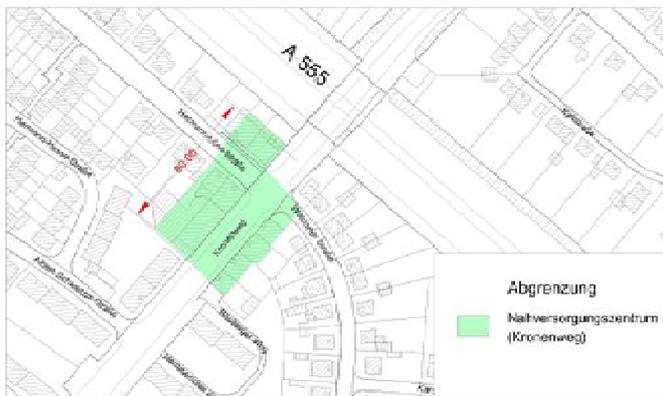
Quelle: Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling, S. 3

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

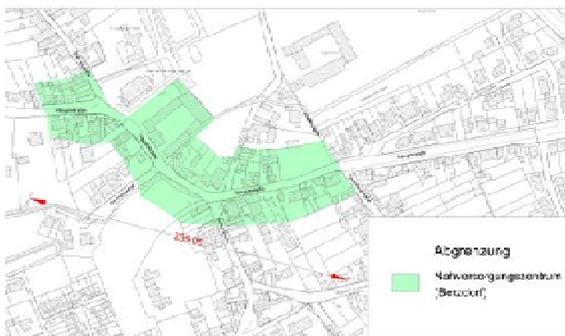


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen



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, leerstehende ehem. Schlecker-Immobilie.
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; 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 ³² .
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 ³³ .
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

³² 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.

³³ 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 ³⁴ .
Gefährdungsabschätzung für (weitere) Ansiedlungsbestrebungen	Hoch - liegt an einer vergleichsweise exponierten Lage, leerstehende Ladenlokale sind vorhanden.



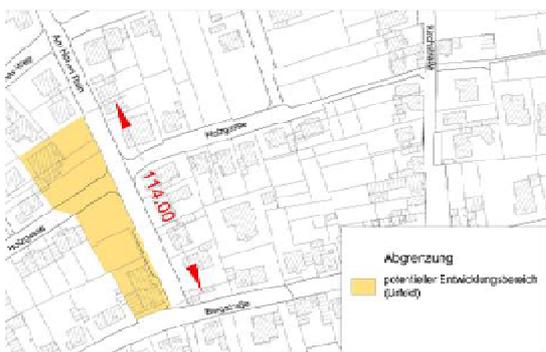
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen

³⁴ 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	FNP: 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 Bedarfsbereichs³⁵ 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

³⁵ 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.

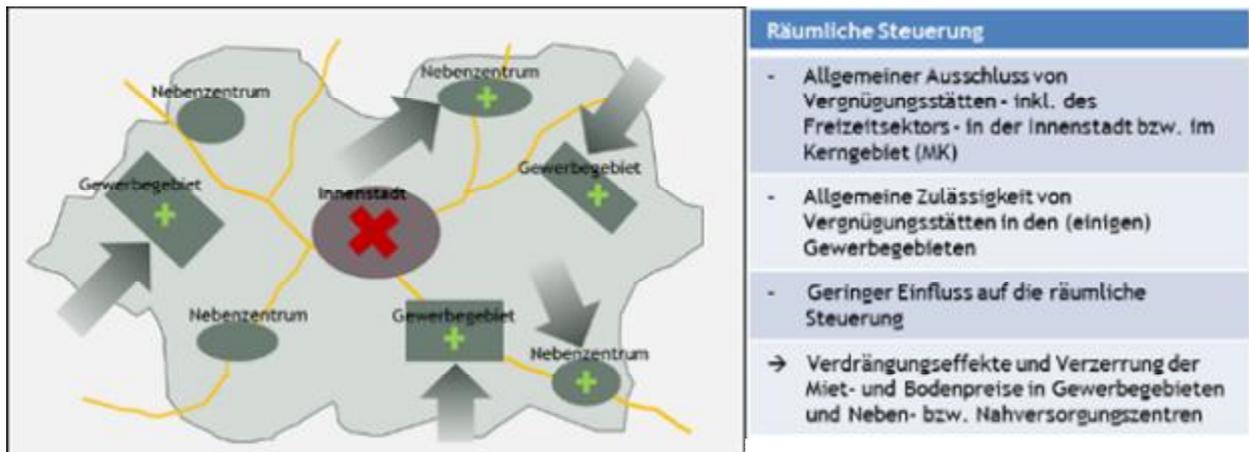
Allerdings ist dieser Ansatz auch kritisch zu hinterfragen, da Vergnügungsstätten planungsrechtlich qua Gesetz (BauNVO) nur in diesem Baugebietstyp uneingeschränkt zulässig sind (siehe Kapitel 4). Ein Komplettausschluss kann die Zweckbestimmung des Kerngebietes gefährden. Zugleich kann dieser Steuerungsansatz 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

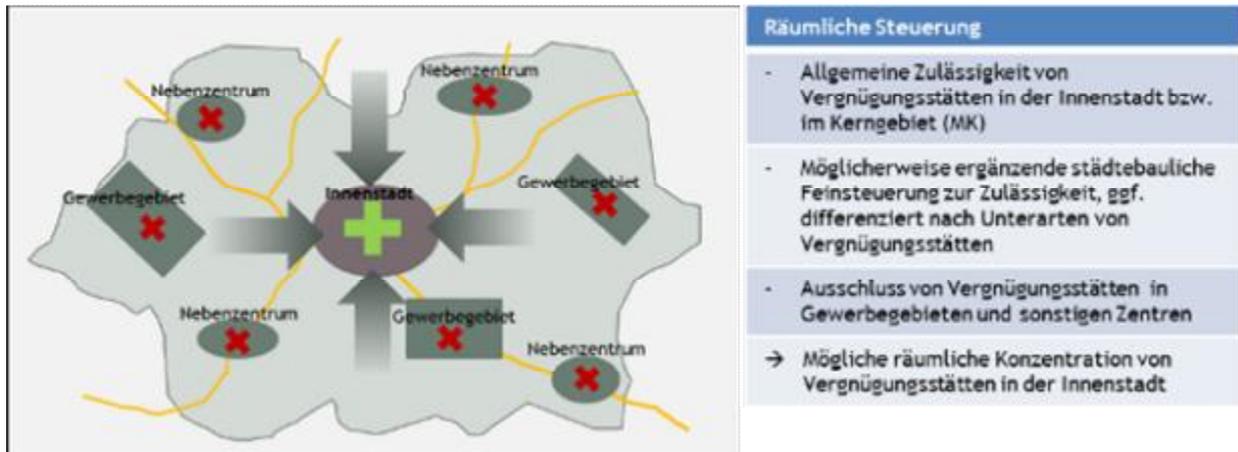
Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten (MK) und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Steuerungsstrategie, Vergnügungsstätten gerade in die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit zu lenken und diese dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung stadtverträglich 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 Bodenpreinsniveaus 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 innerstädtischer 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 Wesseling³⁶

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. dörflicher Strukturen.
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandels- und Zentrenstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen.

³⁶ 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?