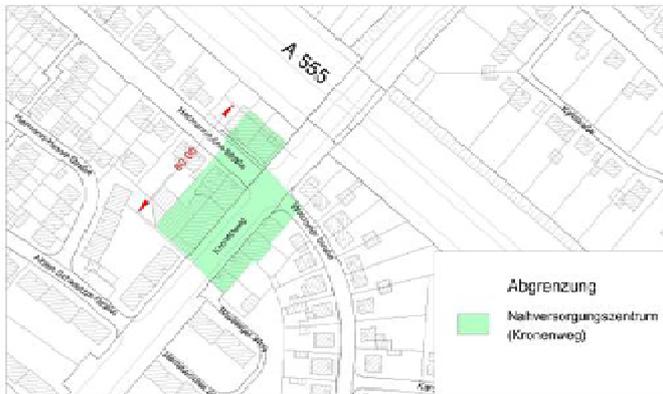




Tabelle 18: Nahversorgungszentrum Kronenweg

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

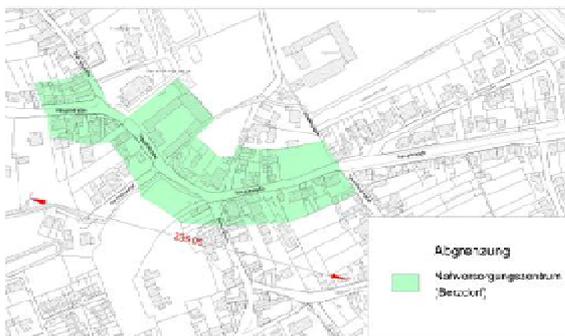


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen



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 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.



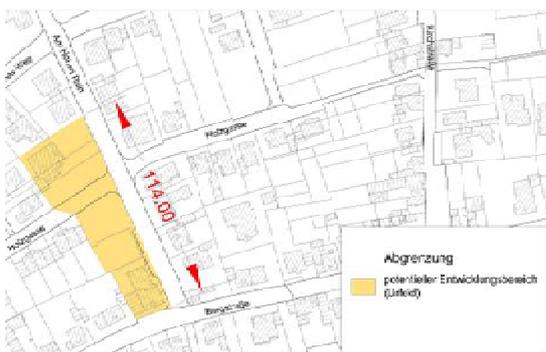
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung März 2013; Wesseling 2007: Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. S. 3 ff.; Eigene Aufnahmen

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 Nahversor-gungszentren 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.

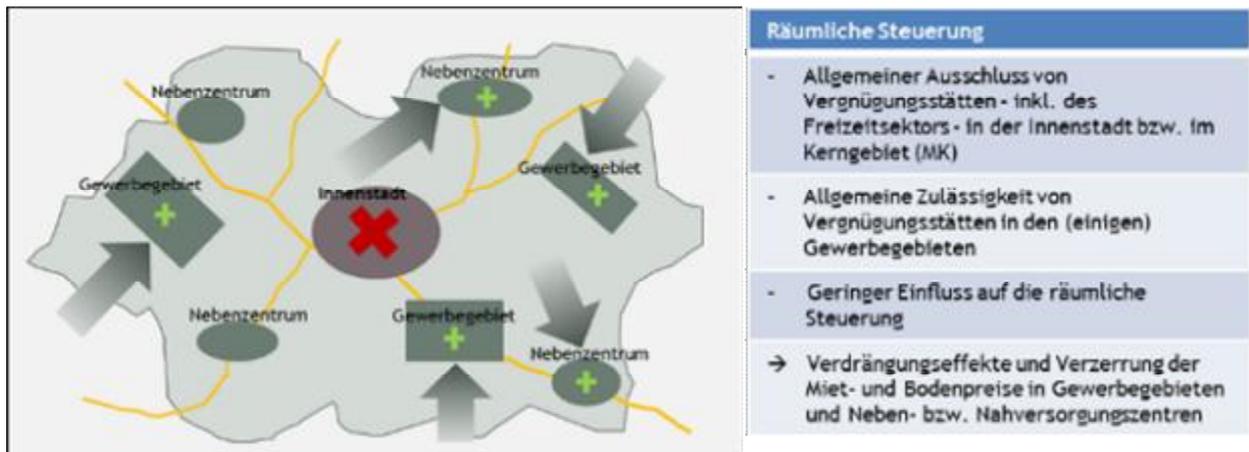
Allerdings ist dieser Ansatz auch kritisch zu hinterfragen, da Vergnügungsstätten planungsrechtlich qua Gesetz (BauNVO) nur in diesem Baugebietstyp uneingeschränkt zulässig sind (siehe Kapitel 4). Ein Komplettausschluss kann die Zweckbestimmung des Kerngebietes gefährden. Zugleich kann dieser Steuerungsansatz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

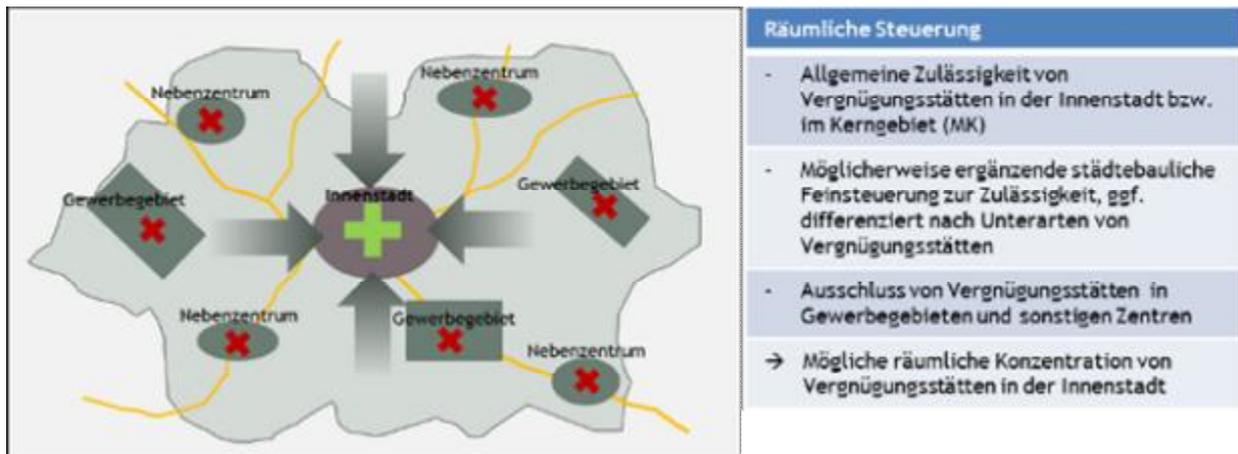
Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Innenstädten (MK) und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Steuerungsstrategie, Vergnügungsstätten gerade in die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit zu lenken und diese dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung stadtvträglich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



- 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, das 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 ausschließen³⁷.

³⁷ 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.

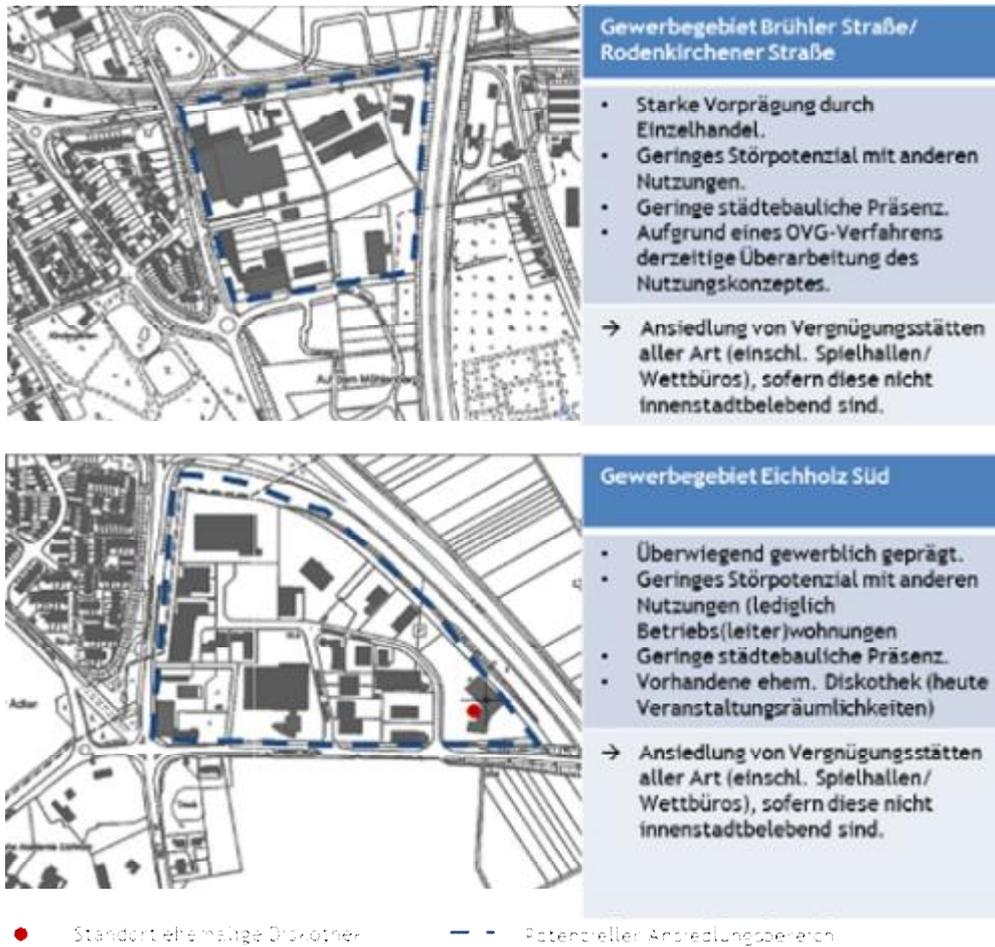
Alle anderen Gewerbegebiete sind grundsätzlich von Vergnügungsstättenansiedlungen frei zu halten.

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 ³⁸ , 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

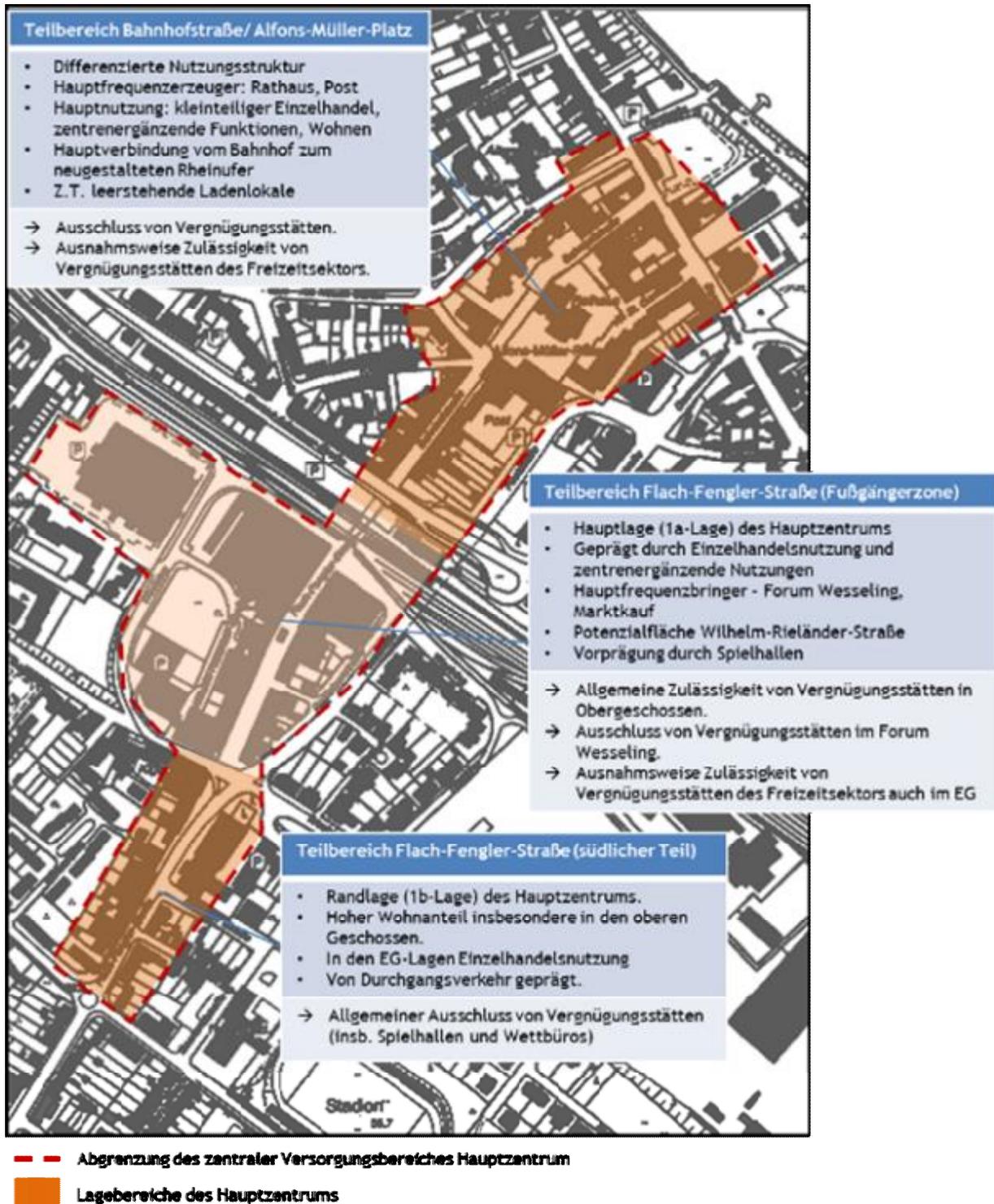
Wie die Bestandserhebung verdeutlicht hat, ist Wesselings Hauptzentrum der Bereich im Stadtgebiet, der zum einen in den letzten Jahren die meisten Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten verzeichnet hat und zum anderen bereits eine gewisse Vorprägung durch Spielhallen aufweist.

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.

³⁸ 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 geprägt³⁹. 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.

³⁹ Derzeit befinden sich im Bereich Bahnhofstraße Alfons-Müller-Platz rd. 10 leerstehende Ladenlokale (Leerstandfassung 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">• Vergnügungsstätten, die Indikator für Trading-Down-Effekte sind, insbesondere diejenigen des Spiel- und Erotiksektors (siehe Tabelle 1), sollen allgemein ausgeschlossen werden.• Vergnügungsstätten des Freizeitsektors sollen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese sich<ul style="list-style-type: none">- gestalterisch einfügen (keine Lichtwerbung, keine zugeklebten Schaufenster usw.),- keine störende Wirkung mit anderen Nutzungen wie Wohnen auslösen.- belebend auf die Innenstadt auswirken können.

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

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">- diese nicht kerngebietstypisch sind,- sie den gem. Masterplan Einzelhandel zugewiesenen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums nicht überschreiten,- sich in die Umgebung und Baustruktur einfügen- keine auffällige Werbung (bspw. Beleuchtung) von ihnen ausgeht,- keine Verdrängungseffekte und Trading-Down-Effekte zu erwarten sind und- keine Störungen der Anwohner hervorgerufen werden.

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. Ohne Ort

Website Automaten Weichbrodt (2011), abgerufen 12.08.2011: 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. 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