

Vergnügungsstättenkonzept mit dem Schwerpunkt Spielhallen für die Gemeinde Jüchen

- Entwurf -

November 2012



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Huckarder Str. 12 44147 Dortmund	Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Tel. 0 231. 8 62 68 90 Fax. 0 231. 8 62 68 91	Tel. 0721.14512262 Fax. 0721.14512263	Tel. 0341.92723942 Fax. 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

PLAN und PRAXIS

Plan und Praxis

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

fon 0 30. 60 03 15 21
fax 0 30. 60 03 15 22
mail@planundpraxis.de
www.planundpraxis.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Bauassessor Dipl.-Ing. Tim Stein
Dipl.-Ing. Holger Pietschmann
Torben Döring, B.Sc. Raumplanung

Dortmund, November 2012

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
1.1 Zielsetzung	2
1.2 Untersuchungsfragen und Methodik	3
2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten	6
2.1 Definition von Vergnügungsstätten	6
2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten	8
3 Rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungs- stätten	16
4 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten	20
4.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	20
4.2 Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern	21
5 Strukturanalyse	24
5.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen	24
5.1.1 Spielhallenbestand in der Gemeinde Jüchen	25
5.2 Standortbewertung der Vergnügungsstätten in Jüchen	27
5.2.1 Standortbewertung der bestehenden Spielhallen in Jüchen	28
5.2.2 Standortbewertung der sonstigen Vergnügungsstätten in Jüchen	32
5.3 Potenzielle Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Jüchen	34
5.3.1 Gewerbegebiet Neusser Straße	35
5.3.2 Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße	37
5.3.3 Ortszentrum Jüchen	38
5.3.4 Ortszentrum Hochneukirch	41
5.3.5 Funktionales Versorgungszentrum Nordring	43
5.4 Fazit	45

6	Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten	46
6.1	Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren	46
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren	47
7	Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Gemeinde Jüchen	49
7.1	Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	50
7.2	Ansiedlungsstrategie für die zentralen Versorgungsbereiche	55
7.3	Umsetzungsempfehlung	60
8	Schlusswort	63
Anhang		I

Abkürzungsverzeichnis

Abb.....	Abbildung
Abs	Absatz
AG GlüÄndStV NRW	Ausführungsgesetz NRW Erster Glücksspieländerungs- staatsvertrag
Art.	Artikel
AZ.....	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
EG	Erdgeschoss
Erster GlüÄndStV.....	Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland
etc.	et cetera
f.	folgend
ff.	fortfolgend
EW.....	Einwohner
GE	Gewerbegebiet
ggf.....	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
GG.....	Grundgesetz
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.....	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
km.....	Kilometer

m	Meter
m ²	Quadratmeter
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MIV	motorisierter Individualverkehr
MK	Kerngebiet
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
Rn.	Randnummer
rd.	rund
S.	Satz
sog.	sogenannt
SpielV	Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
UG	Untergeschoss
usw.	und so weiter
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Das Thema Vergnügungsstätten ist, nachdem es die Stadtplaner bereits in den 1990er Jahren intensiv beschäftigte, heute wieder ein viel diskutiertes Thema in deutschen Kommunen. Zudem wird in der aktuell diskutierten BauGB- und BauNVO-Novelle eine entsprechende Regelung zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB vermutlich zum 01.01.2013 in Kraft treten. Wie damals sind Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten im Fokus der Aufmerksamkeit.

Die Novellierung der SpielV im Jahr 2006 löste starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Die SpielV wurde 2006 zugunsten von erweiterten Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten novelliert, was einen Grund für den Expansionsschwingung darstellt. So ist im Nachgang dieser Novellierung ein bundesweiter Anstieg der Geldspielautomaten in Spielhallen von rd. 84.110 im Jahr 2006 auf rd. 149.030 im Jahr 2012 festzustellen. Allein in den letzten zwei Jahren stieg die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen nochmals um rd. 20% an¹. Neben dem intensiven Anstieg der Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit ist wie in anderen Branchen eine Marktkonzentration zu beobachten. Diese spiegelt sich zum einen in der tendenziellen Abnahme der Anzahl von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Einrichtungen wider und macht sich zum anderen in einem Anstieg der Größenordnung von Spielhallen (sog. Entertainmentcenter) bemerkbar. So ist mit der Steigerung der Geldspielgeräte auch die Anzahl der Spielhallenstandorte gestiegen. Die Anzahl der Spielhallenstandorte in Deutschland ist zwischen 2006 und 2010 um rd. 6 % und zwischen 2010 und 2012 nochmals um rd. 9 % angestiegen². Dieser Trend hat zur Folge, dass in den Kommunen mittlerweile zu den Bauanfragen für innerstädtische Flächen auch zunehmend Anfragen für größere Flächen in Gewerbegebieten auftreten.

Als Reaktion auf die oben beschriebenen Entwicklungen können sowohl der Beschluss des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (kurz: Erster GlüÄndStV), in welchem auch die Spielhallen aufgenommen wurden³, als auch die im Zuge der aktuell diskutierten BauGB-Novelle erwogene Regelung zu Vergnügungsstätten innerhalb des BauGB angesehen werden. Wie sich die Regelungen des Ersten GlüÄndStV auf die Expansionsbestrebungen der Vergnügungsstättenbetreiber auswirken werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Der bundesweite Trend ist auch in der Gemeinde Jüchen zu beobachten. Zuletzt ist die Zahl der Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen stark angestiegen. Die meisten Anfragen für die Ansiedlung von Spielhallen richteten sich an Standorte in den Ortszentren der Gemeinde Jüchen. Aber auch exponierte Lagen an Ortsein- und -ausfahrtstraßen stehen immer wieder im Fokus der Betreiber von Spielhallen.

¹ Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2012. S. 10.

² Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V. 2012. S. 7.

³ Näheres zu den Inhalten des Ersten GlüÄndStV siehe Kapitel 4.1.

Um die Ansiedlungswünsche für Vergnügungsstätten in Jüchen zukünftig rechtssicher und in städtebaulich nachhaltige Bahnen lenken zu können, hat die Gemeinde Jüchen Stadt + Handel beauftragt, eine gesamtgemeindliche Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass von Spielhallen die größten städtebaulichen Störpotenziale ausgehen und die Gemeinde Jüchen insbesondere Standortanforderungen von Spielhallenbetreibern erhalten hat, wird der Schwerpunkt dieses Vergnügungsstättenkonzepts auf die Unterart Spielhallen gelegt.

Die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts schloss sich an die Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Jüchen an. Die Steuerungsszenarien und Ziele für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurden entsprechend der Ziele der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung Jüchens entwickelt.

1.1 Zielsetzung

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

Das Vergnügungsstättenkonzept soll die Gemeinde Jüchen in die Lage versetzen, perspektivische Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass mögliche Störpotenziale, die von ihnen ausgehen können, und Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden. Die zukünftigen planerischen Entscheidungen auf Grundlage des gesamtgemeindlichen Vergnügungsstättenkonzepts zu treffen, wird die Rechtssicherheit für Zulässigkeits- oder Ablehnungsentscheidungen erhöhen und es der Gemeinde Jüchen ermöglichen eine kohärente und nachvollziehbare Begründung für die örtliche Bauleitplanung aufzubauen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Jüchen ist in enger Abstimmung zwischen der Verwaltung und Stadt + Handel erarbeitet worden. Das Vergnügungsstättenkonzept ist, wie das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

Es nimmt daher eine Leitbildfunktion für den Umgang mit Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten ein und kann in Hinblick auf Einzelfallentscheidungen die Komplexität der Genehmigungsverfahren reduzieren. Für die Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Investoren kann es als Diskussionsgrundlage dienen und bereits im Vorfeld von Bauvoranfragen oder Bauanträgen steuernd wirken.

1.2 Untersuchungsfragen und Methodik

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

Rahmenbedingungen

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

- Untersuchungsrelevante Unterarten von Vergnügungsstätten in Jüchen;
- Rechtliche Rahmenbedingungen, die für die planerische Steuerung von Vergnügungsstätten zu berücksichtigen sind.

Bestandssituation

Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Gemeinde Jüchen ist eine flächendeckende, strukturierte Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten. Diese Bestandsaufnahme wird als eine Stichtagserhebung durchgeführt und beinhaltet somit alle zu dem Erhebungszeitraum vorhandenen Vergnügungsstätten⁴.

Dabei sind folgende Aspekte thematisiert worden:

- Aktuelle Anzahl der Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet von Jüchen flächendeckend (differenziert nach jeweiliger Unterart);
- Ansiedlungsschwerpunkte (differenziert nach Stadtteilen und unterschiedlichen Standort- und Baugebietskategorien, etwa zentrale Versorgungsbereiche, Gewerbegebiete, Wohnsiedlungsgebiete, gemischte oder gewerblich geprägte Gebiete usw.);
- Erkennbare städtebauliche Stärken und Schwächen an denjenigen Standorten, an denen Vergnügungsstätten situiert sind oder an denen künftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind;
- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Problemstellungen, die sich aus der Angebotssituation für Jüchen ergeben;
- Standortkategorien bzw. Gebietskulissen die einen besonderen stadtplanerischen Handlungsbedarf zur Steuerung darstellen.

Bei der Erhebung der vorhandenen Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen wurde neben den Vergnügungsstätten selbst auch deren Öffnungszeiten sowie die unmittelbare Umgebung aufgenommen und entsprechend der oben stehenden Aspekte analysiert.

⁴ Die Erhebung für das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen wurde von Stadt + Handel in der 30. KW 2012 durchgeführt.

Ansiedlungsstrategien

Auf Grundlage der Bestandserhebung werden für die Gemeinde Jüchen Ansiedlungsstrategien abgeleitet. Dabei werden insbesondere bisherige kommunale Zielsetzungen aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Gemeinde Jüchen und aus der im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts geführten Abstimmung mit der Gemeinde Jüchen berücksichtigt. Im Ergebnis werden Gebietskategorien bzw. konkrete Standortbereiche definiert, die:

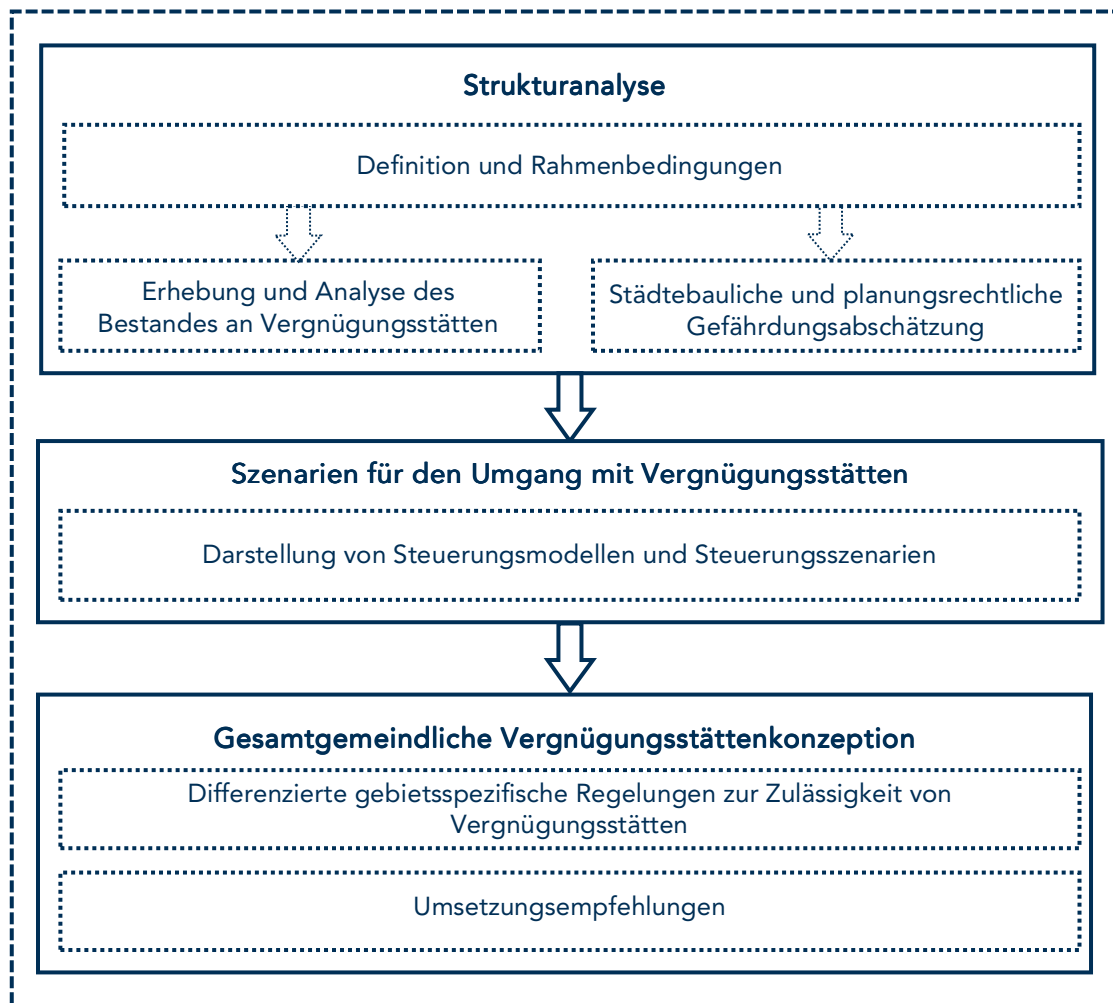
- als Positivstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bewertet werden;
- als Negativstandorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten definiert werden;
- als Standort mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten definiert werden.

Umsetzungs- und Sicherungsinstrumentarium

Für eine Anwendbarkeit der Ansiedlungsstrategien werden Empfehlungen gegeben, wie diese mittels unterschiedlicher bauleitplanerischer Instrumente umgesetzt bzw. dauerhaft gesichert werden können. Des Weiteren werden Empfehlungen für Bereiche ausgesprochen, für die innerhalb des Gemeindegebiets Jüchen bauleitplanerischer Handlungsbedarf erkennbar ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind der Konzeptaufbau und die Methodik des Vergnügungsstättenkonzepts für die Gemeinde Jüchen zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 1: Konzeptaufbau und Methodik



Quelle: Eigene Darstellung.

2 Definition und Unterarten von Vergnügungsstätten

Für eine rechtssichere Anwendung des Vergnügungsstättenkonzepts für die Gemeinde Jüchen ist es notwendig die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen darzustellen und eine Gliederung unterschiedlicher Unterarten der Vergnügungsstätte vorzunehmen.

2.1 Definition von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind bislang nicht gesetzlich definiert und werden, je nachdem unter welchen Rechtsbereich (bspw. Steuerrecht, Baurecht, Jugendschutz) sie betrachtet werden, anders abgegrenzt.

Bauplanungsrechtlich können Vergnügungsstätten als:

„gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenschaft oder Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen der Menschen dienen“ bezeichnet werden⁵.

Eine weitere Definition, die gerade im Hinblick auf die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten dienlich ist, ist die Folgende:

„Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne sind Anlagen und Betriebe, die im Dienstleistungsbereich gewerbsmäßig, ohne ausschließlich und hauptsächlich Getränke und Speisen darzubieten, der Unterhaltung dienen, Veranstaltungen durchführen oder ein bestimmtes Triebverhalten ansprechen und dabei weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgen“⁶.

In der Praxis ist die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungen nicht immer eindeutig. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten sollte anhand des hauptsächlich im Vordergrund des Betriebs stehenden Zwecks bzw. der im Vordergrund stehenden Nutzungsart orientiert sein.

Vergnügungsstätten sind demnach Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht. Prägende Merkmale sind die kommerzielle Freizeitgestaltung und der Amüsierbetrieb (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, § 4a BauNVO Rn. 58). Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Städtebaulich relevant sind diese Nutzungen deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereichs, ihrer i. d. R. nächt-

⁵ Weidmann 2011: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten. Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund am 11.01.2011.

⁶ Jeromin 1988, S. 15.

lichen Nutzungszeiten und z. T. wegen ihrer äußeren Gestalt (z. B. grelle Lichtwerbung), erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelästigungen, verursachen können. Auch wenn moralische Aspekte oder Belange des Jugendschutzes bei Vergnügungsstätten in der Kommunalpolitik häufig im Vordergrund der Diskussion stehen, sind diese Argumente planungsrechtlich unbeachtlich, weil sie weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind.

Auf Grundlage der oben genannten Definition wird deutlich, dass einige Nutzungsarten, die gemeinhin als Vergnügungsstätten aufgefasst werden könnten, nicht zu diesen gezählt werden. Zu diesen gehören u. a.:

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

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

Des Weiteren gibt es einige „Grenzfälle“ zu denen es unterschiedliche Meinungen in Kommentierung, Rechtsprechung und Fachliteratur gibt. Zu diesen gehören u. a.:

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

Zur praktischen Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu anderen Nutzungsarten, die einen vergnügungsstättenähnlichen Charakter aufweisen hilft i. d. R. sich zu verdeutlichen, welche

Nutzungsart den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit bildet⁷. Stehen bspw. in einer Gaststätte mit großzügiger Schank- und Speisedarbietung drei Spielgeräte⁸ wird diese als Schank- und Speisewirtschaft bzw. gastronomische Einrichtung bewertet. Werden allerdings in einem kleinen Ladenlokal drei Geldspielgeräte aufgestellt und nur wenige Getränke angeboten, stellt dies eine häufig betriebene Form der Umgehung der Einordnung als Spielhalle dar.

2.2 Unterarten von Vergnügungsstätten

Nachdem zuvor der Begriff Vergnügungsstätte allgemeingültig definiert worden ist, sollen nun die wesentlichen Unterarten von Vergnügungsstätten genauer betrachtet werden.

Trotz der abschließenden Regelung von Vergnügungsstätten in der BauNVO 1990 stellen sich regelmäßig Abgrenzungsfragen zu den Vorhaben, die dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Schwierigkeiten bereiten Gaststätten mit gelegentlichem Tanzbetrieb, Internetcafés mit Spielmöglichkeiten am Computer, einzelne Geldspielgeräte oder Billardtische in Gaststätten sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, wie Kabarets, Kleinkunsthöfen, Kinos oder Bowling- und Kegelbahnen mit oder ohne gastronomischen Nutzungen. Auslegungshilfen bei der Abgrenzung zwischen einer Vergnügungsstätte und einer sportlichen Anlage, aber auch zu Gaststätten mit Tanzgelegenheiten oder Kinos eröffnen der Hauptnutzungszweck des Vorhabens, das Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen, ggf. auch das Programm einer Einrichtung und die ortsübliche Nutzung. Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Billardcafés, normale Kinos ohne sexistisches Programm, Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung als Schank- und Speisewirtschaft oder als Anlage für kulturelle Nutzungen in nahezu allen Baugebieten zugelassen werden⁹.

Grundsätzlich kann die Nutzungsart Vergnügungsstätte in die Unterarten „Spiel“, „Freizeit“ und „Erotik“ differenziert werden (vgl. Tabelle 1). Diese Kategorisierung ist bzgl. der Beurteilung der Auswirkungen dieser Nutzungen beachtlich. Die Auswirkungen betreffen sowohl ihre gesellschaftliche Akzeptanz, als auch ihre städtebaulichen Folgen und den bei Spielhallen und Wettbüros wichtigen Gefährdungen durch die Spielsucht.

⁷ vgl. BVerwG Beschluss vom 18.03.1991 – AZ 1 B 30/91.

⁸ gem. § 3 SpielV dürfen Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte in Ihren Räumlichkeit aufstellen.

⁹ Vgl. Klinge, in: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011.

Tabelle 1: Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten

	Art	Vergnügungsstätte	Gewerbe (Verein)
Spiel	Spielhallen/ Casinos	x	
	Wettbüros	x	
Freizeit	Diskotheken	x	
	Multiplexkinos	x	
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billardclubs	x	(x)
	Nachtlokale	x	(x)
	Varietés	x	(x)
	Nacht-/Tanzbars	x	
	Hochzeitssäle	x	
Erotik	Stripteaselokale	x	
	Videoshows	x	
	Sexkinos	x	
	Swingerclubs	x	
	Bordelle		x
	Sexshops		x

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Tabelle 1 verdeutlicht zum einen die Klassifizierung der verschiedenen Vergnügungsstätten in die genannten Unterarten, zum anderen wird in der Tabelle ein Überblick gegeben, welche Nutzungsarten i. d. R. als Vergnügungsstätte zu betrachten sind. Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzepts wird die o. g. Systematik verwendet. Die „Grenzfälle“ werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall beurteilt.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzepts sind einige rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im folgenden Kapitel erläutert werden. Hierzu gehören insbesondere die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten welche in Kapitel 3.2 näher erläutert werden.

3.1 Allgemeine rechtliche Rahmenbedingungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind weitere rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere gewerberechtliche Vorgaben, zu beachten.

Die gewerberechtliche Erlaubnis für den Betrieb von Vergnügungsstätten ist von der baurechtlichen Beurteilung unabhängig zu betrachten und selbstständig zu erteilen oder zu versagen. Die Beurteilung über die baurechtliche Zulässigkeit einer Spielhalle bzw. der gewerberechtlichen Konzession gem. § 33i GewO kann demnach unterschiedlich zur baurechtlichen Zulässigkeit ausfallen¹⁰. Innerhalb der gewerberechtlichen Erlaubnis sind auch die Anforderungen des Ersten GlüÄndStV bzw. der entsprechenden Ausführungsgesetze der Länder sowie die Regelung der SpielV zu beachten. Die gewerberechtliche Erlaubnis gem. § 33i GewO ist ein gebundener Verwaltungsakt, sodass der zuständigen Behörde kein Ermessensspielraum gewährt wird – eine steuernde Wirkung kann durch diese nicht erzielt werden.

Auf den in der Einleitung bereits angesprochenen Entwicklungsdruck von Seiten der Spielhallenbetreiber haben die Länder der Bundesrepublik Deutschland¹¹ mit der Aufstellung des Ersten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland – kurz: Erster GlüÄndStV – reagiert, welcher zum 01.07.2012 in Kraft getreten ist. Der Erste GlüÄndStV trifft – abweichend zu seinem Vorgänger – auch Regelungen zu Spielhallen. So wird u. a. die Vergabe von sog. Mehrfachkonzessionen für Spielhallen untersagt (vgl. § 25 Erster GlüÄndStV)¹². Weiterhin enthält der Erste GlüÄndStV eine sog. Experimentierklausel für Wettbüros, welche erstmals die Vergabe von begrenzten Konzessionen an Anbieter von Wettbüros ermöglicht. Die einzelnen Länder sind nun aufgefordert Ausführungsgesetze zum Ersten GlüÄndStV zu erarbeiten. In Nordrhein-Westfalen befindet sich das entsprechende Ausführungsgesetz¹³ aktuell im Beratungsverfahren. Der entsprechende Entwurf enthält im § 16 Abs. 3 AG GlüÄndStV NRW ein Verbot von

¹⁰ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851.

¹¹ Mit Ausnahme des Landes Schleswig-Holstein.

¹² Das Verbot der Mehrfachkonzession untersagt die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist.

¹³ Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspielsstaatsvertrages (Ausführungsgesetz NRW Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag – AG GlüÄndStV NRW).

Mehrfachkonzessionen und sieht zudem in Form einer Soll-Bestimmung einen Mindestabstand von 250 m zwischen Spielhallen untereinander als auch zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe vor.

Die oben stehenden gewerberechtlichen Rahmenbedingungen sind lediglich bei der gewerberechtlichen Prüfung der Vergnügungsstätte beachtlich und können hinsichtlich des Abstands der Spielhallen untereinander und zu schutzwürdigen Nutzungen steuernde Wirkung erzeugen. Die jeweiligen SpielV sind jedoch rechtlich nicht unumstritten und stehen auf dem gerichtlichen Prüfstand. Deshalb ist es umso wichtiger, neben den gewerberechtlichen Steuerungsinstrumenten, zusätzlich bauleitplanerische Steuerungsinstrumente einzusetzen.

3.2 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Eine steuernde Wirkung über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bleibt dem Bauplanungsrecht vorbehalten. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich der Steuerung von Vergnügungsstätten werden in diesem Kapitel erörtert.

In der Anwendung des Bauplanungsrechts wird zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Die Differenzierung nach dieser sog. Kerngebietstypik wird im Folgenden erläutert.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

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

In der Praxis macht die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten z. T. erhebliche Schwierigkeiten, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauanfragen zu Vergnügungsstätten in einigen Fällen nicht eindeutig bestimmen lässt. Ableitend aus Fachliteratur, Rechtsprechung und Kom-

mentierung lassen sich folgende Aussagen zur Abgrenzung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten treffen:

Abgrenzung von kerngebietstypischen zu nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Kategorie unter der die Vergnügungsstätte zu fassen ist und ist Gegenstand von zahlreichen obergerichtlichen Entscheidungen. In Hinblick auf Spielhallen ist die Abgrenzung durch obergerichtliche Rechtsprechungen an einem Schwellenwert orientiert. Die Grenze zu kerngebietstypischen Spielhallen liegt demnach bei rd. 100 m² Nutzfläche¹⁴. In Verbindung mit der heute geltenden Fassung der SpielV 2006 liegt die maximale Anzahl an Geldspielgeräten in nicht kerngebietstypischen Spielhallen bei acht (8 Geldspielgeräte * 12 m² Nutzfläche = 96 m² Nutzfläche), wohingegen die Anzahl der Geldspielgeräte unter der alten Fassung der SpielV bei sechs lag (6 Geldspielgeräte * 15 m² Nutzfläche = 90 m²).

Die 100 m² Nutzfläche stellt keinen fest definierten Wert dar, kann jedoch in der Praxis als erster Anhaltswert herangezogen werden, um zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen zu differenzieren¹⁵.

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

Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach öffentlichem Baurecht zulässig, wenn sie sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen der §§ 29 ff. BauGB als auch der jeweiligen Landesbauordnung erfüllen. Eine Vergnügungsstätte ist insgesamt nur dann zulässig, wenn das Vorhaben gewerberechtlich eine Konzession erhält (siehe Kapitel 3.1), zugleich das

¹⁴ vgl. BVerwG Beschluss vom 28.07.1988 – AZ 4 B 119.88; BVerwG Urteil vom 21.02.1983 – AZ 4 C 31.83 und BVerwG Urteil vom 20.08.1992 – AZ 4 C 57.89 (Nutzfläche umfasst keine Nebenräume, Toiletten, oder dem Spieler nicht zugängige Räume).

¹⁵ vgl. Brandenburg; Brunner 2010: 1851. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass in jüngster Zeit verwaltungsgerichtliche Rechtsprechungen ergingen, die die Schwelle von 100 m² Nutzfläche für die Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen vor dem Hintergrund der 2006 geänderten SpielV in Frage stellen (vgl. VGH-BW Urteil vom 22.02.2011 – AZ 3 S 445/09).

Vorhaben alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt und an dem geplanten Standort nach dem Bauplanungsrecht – §§ 30, 33 und 34 BauGB – zulässig ist. Stellschrauben für die Steuerung von Vergnügungsstätten eröffnen den Gemeinden grundsätzlich das Bauplanungsrecht, eingeschränkt das Bauordnungsrecht und bzgl. Spielhallen die Gewerbeordnung. Im Folgenden soll auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen werden, da die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet im Wesentlichen in diesem Rechtsgebiet zu sehen sind. Bauplanungsrechtlich muss in Hinblick auf Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten auf zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle eingegangen werden; Zum einen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB und zum anderen im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

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

In Kerngebieten gem. § 7 BauNVO 1990

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

In Mischgebieten gem. § 6 BauNVO 1990

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

nahmeregelungen Präzedenzfälle für zukünftige Anträge ableiten lassen können, wodurch das vom Gesetzgeber gewährte Ermessen bei künftigen Anträgen stark eingeschränkt werden kann.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO 1990

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

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

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

Die Zulässigkeit nach BauNVO 1990 lässt sich wie in Tabelle 2 dargestellt zusammenfassen.

Tabelle 2: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 1990

Baugebietskategorien BauNVO 1990	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 11 Sonstige Sondergebiete	abhängig von der Zweckbestimmung	abhängig von der Zweckbestimmung

Quelle: Eigene Darstellung.

Vor der letzten Novellierung der BauNVO 1990 war die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten schwieriger, da sie durch obergerichtliche Rechtsprechung auch unter den allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe gefasst wurde.¹⁶ Für Bebauungspläne, die unter alten Fassungen der BauNVO (1977, 1968, 1962) aufgestellt wurden, ist daher eine genaue Prüfung erforderlich und ggf. eine Umstellung auf die aktuell geltende Fassung der BauNVO sinnvoll. Wie sich die Situation in Jüchen darstellt, wird in der Strukturanalyse näher untersucht und dargestellt (vgl. Kapitel 5).

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB muss in zwei Gruppen unterschieden werden:

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

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

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet werden

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das eine Vergnügungsstätte zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, ist eine Vergnügungsstätte zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauung ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet die Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird¹⁷. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebiets. Ist innerhalb des Gebiets bereits eine Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte vorhanden, wird es umso schwieriger, eine weitere Ansiedlung planungsrechtlich abzulehnen. Die Vorprägung wird während der Bestandanalyse systematisch für das gesamte Gemeindegebiet Jüchens untersucht.

¹⁶ vgl. Stürer 2006: RN 250ff.

¹⁷ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 – AZ 4 C 11/05.

3.3 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Wie bereits dargestellt ist eine Steuerung bzw. Vermeidung von Vergnügungsstätten an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Gemeindegebiet auf Grundlage der Gewerbeordnung und des Ersten GlüÄndStV eingeschränkt möglich. Nichtsdestotrotz gibt es durch das Bauplanungsrecht die Möglichkeit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich zu steuern. Es muss allerdings beachtet werden, dass ein gemeindeweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten über bauplanungsrechtliche Instrumente aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbefreiheit nach Art. 12 GG und aufgrund des Schutzes des Eigentums nach Art. 14 GG nicht zulässig ist¹⁸. Instrumente, die das Bauplanungsrecht zur räumlichen Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bereit stellt, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 3: Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten¹⁹

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB 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 oder andere Vergnügungsstätten) ausschließt. ▪ Voraussichtlich ab dem 01.01.2013 ist die Aufstellung eines B-Plans nach § 9 Abs. 2b BauGB möglich. ▪ Für B-Pläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden: Umstellung auf die derzeit geltende Fassung der BauNVO 1990 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 der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ▪ Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre, auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt 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 Spielhal-

¹⁸ vgl. BVerwG Beschluss vom 22.5.1987 – AZ 4 N 4/86.

¹⁹ In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden die aktuellen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten dargestellt. Im Zuge der aktuell im Gesetzgebungsverfahren diskutierten BauGB-Novelle wird die Aufnahme eines § 9 Abs. 2b BauGB angestrebt, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Steuerung von Vergnügungsstätten ermöglichen soll.

len, verhindert – so auch die Gemeinde Jüchen. Auf Dauer birgt dieses Vorgehen allerdings die Gefahr, dass sich die Gemeinde, bei einem möglichen Klageverfahren, dem Vorwurf der Negativplanung ausgesetzt sieht – sofern sie sich nicht auf ein Vergnügungsstättenkonzept stützt, welches sowohl Positiv- als auch Negativräume festlegt – und Spielhallen ggf. an Standorten zulassen muss, an denen sie diese aus städtebaulicher Sicht nicht zulassen möchte.

Auch bei Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind, ist die Berufung auf ein gemeindliches Vergnügungsstättenkonzept ratsam. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen in § 31 BauGB im Zuge der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans folgende Ermessen ein:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind“²⁰.

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 (wie z. B. das Einzelhan-

²⁰ vgl. § 31 Abs. 1 BauGB.

delskonzept) und nachbarschaftliche Interessen sind bei der Ausnahmeentscheidung zu berücksichtigen.

Dem Ermessen, dass 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 Steuerung von Vergnügungsstättenansiedlungen mittels der bauleitplanerischen (Fein-)Steuerung gem. § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO sind städtebauliche Gründe 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 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 Lärmbelästigungen, können hier nicht herangezogen werden.²¹

Wie bereits erwähnt, wird im Zuge der aktuell im Gesetzgebungsverfahren diskutierten BauGB-Novelle die Aufnahme eines § 9 Abs. 2b BauGB angestrebt, welcher in Anlehnung an § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Steuerung von Vergnügungsstätten ermöglichen soll. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass in diesem 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 oder
3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten

zu verhindern.²²

²¹ vgl. Mitschang 2012: 426.

²² vgl. Ausführungen zu § 9 Abs. 2b BauGB im Gesetzesentwurf zum BauGB; Stand Bundesrat Drucksache 474/12 vom 10.08.2012.

Zur rechtssicheren und kohärenten Anwendung der oben genannten bauleitplanerischen Instrumente dient der Gemeinde Jüchen die vorliegende Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Spielhallen. 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.

4 Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten

Auch wenn Vergnügungsstätten eine Nutzung sind, die grundsätzlich eine Daseinsberechtigung im städtischen Gefüge darstellen, können von ihnen erhebliche Störungen für andere Nutzungen ausgehen, die es planerisch zu minimieren gilt. Nachdem im vorhergehenden Kapitel die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Thematik der Vergnügungsstätten erläutert wurden, werden in diesem Kapitel die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten und die Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern dargestellt. Die städtebaulichen Störpotenziale sind je nach Art der Vergnügungsstätte sehr unterschiedlich und bedürfen einer Einzelfallbetrachtung vor Ort.

4.1 Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Störpotenziale, die regelmäßig im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auftreten können und städtebauliche Herausforderungen mit sich bringen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 4: Aktuelle städtebauliche Herausforderungen

Störpotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Abwertung des Umfelds) in ZVBs ▪ Verdrängung (z. B. von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Innenstädten und von Gewerbebetrieben in Gewerbegebieten) ▪ Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges ▪ Flächenverbrauch von zweckbestimmten Flächen (z. B. Gewerbeflächen) ▪ Lärmbelästigung durch An- und Abfahrverkehr und langen Öffnungszeiten ▪ Störung des Ortsbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Gestaltung ▪ Imageverlust eines Gebiets ▪ Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene Fensterfront, begrenzte Zugänglichkeit) ▪ Weitere einzelfallabhängige Störungen und Konflikte
-----------------------	--

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Vielzahl an möglichen Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können zeigt, dass eine wohlüberlegte Ansiedlungspolitik notwendig ist, um diese Störpotenziale zu verhindern bzw. zu minimieren.

Die aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind insbesondere bei der Unterart Spielhalle zu unterstellen. So weisen Spielhallen regelmäßig ein hohes Störpotenzial auf. Zudem ist gerade im Bereich der Spielhallen in den letzten Jahren ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen. Grund hierfür mag in der Änderung der SpielV 2006, welche die rechtliche Grundlage für den Betrieb von Spielhallen darstellt, liegen.

Ein Trend, der auch in anderen Branchen zu beobachten ist, ist eine Marktkonzentration und die damit verbundene Tendenz zu Spielhallen mit mehrfacher Konzession für einen

Standort – sog. Entertainmentcenter. Diese siedeln sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs (Grundstücksflächen ab 1.500 m²) mit Vorliebe in Gewerbegebieten oder großen innerstädtischen Ladenflächen an und zielen auf ein breiteres Publikum als die kleineren und älteren Spielhallen ab. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, hat der Gesetzgeber auf diese Entwicklung durch den Ersten GlüÄndStV bereits reagiert, bzw. zieht es in Erwägung eine entsprechende Regelung zu Vergnügungsstätten in das BauGB aufzunehmen.

Es bleibt abzuwarten, ob die Einführung der Experimentierklausel für Wettbüros innerhalb des Ersten GlüÄndStV dazu führen wird, dass zukünftig die Anfragen für die Ansiedlung von Wettbüros ansteigen werden. Dieses lässt sich zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht belegen, es erscheint jedoch als durchaus möglich.

4.2 Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern

Wie zuvor dargestellt ist insbesondere im Bereich der Spielhallen ein hoher Expansionsdruck in den letzten Jahren festzustellen. So sind auch in der Gemeinde Jüchen in letzter Zeit vermehrt Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen eingegangen. Aus diesen Gründen werden in diesem Kapitel die Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern dargestellt.

Eine Analyse der Expansionsleitfäden der großen Spielhallenbetreiber bzw. Geräteaufsteller verdeutlicht, dass die Standortanforderungen sich seit den 80er und 90er Jahren gewandelt haben und neben den Innenstadtlagen auch Gebiete außerhalb der Innenstädte/ Ortszentren in Betracht gezogen werden. In den innerstädtischen Gebieten sind z. T. keine Flächenpotenziale vorhanden, um große Spielhallen bzw. Entertainmentcenter anzusiedeln. Hinzu kommt, dass viele Kommunen in den 1980er und 1990er Jahren Vergnügungsstätten großzügig für den Innenstadtbereich ausgeschlossen haben.

Grundsätzlich kann wie in Tabelle 5 dargestellt, in vier Standorttypen unterschieden werden, die für die Ansiedlung von Spielhallen in Betracht kommen. Dabei unterscheiden sich die Präferenzen der unterschiedlichen Spielhallenbetreiber z. T. deutlich voneinander.

Tabelle 5: Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern

Ansiedlungskriterien	Standorttyp I Autohof/ Großtankstellen	Standorttyp II Gewerbegebiet	Standorttyp III Innenstadtlagen	Standorttyp IV Einkaufszentren
Lage	- großes, ländliches Einzugsgebiet	- Fachmarktlage - gut sichtbar von Hauptverkehrsachse (Frequenz: 15.000 PKW/ Tag)	- Randbereich der 1a Lagen oder 1b Lage	- Einkaufszentren mit hoher Kundenfrequenz
Anbindung	- stark frequentierte Autobahn	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW	- direkte Straßenanbindung - gute ÖPNV-Anbindung - schnelle Erreichbarkeit mit PKW
Immobilie	- ab 800 m ² - ebenerdige Mietfläche - zwei Zugänge zur Mietfläche sollen vorhanden bzw. herstellbar sein	- ab 300 m ² - 1.500 m ² Grundstücksfläche - ebenerdige Mietfläche - zwei Zugänge zur Mietfläche sollen vorhanden bzw. herstellbar sein	- ab 400 m ² - ebenerdige Mietfläche - Ecklage, bei der mehrere Zugänge vorhanden bzw. herstellbar sind oder die Mietfläche verbindet zwei Straßenzüge - mind. 8 Meter Gebäudefront	- ab 300 m ² - ebenerdige Mietfläche - Nähe zum Eingangsbereich/ der Rolltreppen - gute Sichtbarkeit zum Lauf - separate Ein- und Ausgangsmöglichkeiten
Stellplätze	- mind. 35 objekteneigene PKW-Stellplätze	- mind. 30 objekteneigene PKW-Stellplätze	- Stellplätze sind vorhanden*	- objekteneigene Stellplätze
Kopplungseffekte	- Gewerbebetriebe - Diskotheken, - Systemgastronomie, - Motels	- Gewerbebetriebe - Diskotheken, - Systemgastronomie	- Einzelhandel des mittleren Preisniveaus und Zentrenergänzende Betriebe (Fitnesscenter, Szene-Kneipen)	- Einzelhandel des mittleren Preisniveaus und Zentrenergänzende Betriebe (Fitnesscenter, Szene-Kneipen)
Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten	k. A.	- gute Möglichkeiten erwünscht	- Fensterfront	- Fensterfront

*sind keine Stellplätze vorhanden, erfolgt der behördliche Nachweis durch den Vermieter

Quelle: eigene Darstellung anhand unterschiedlicher Expansionsleitfäden von Spielhallenbetreibern: Automaten Weichbrodt; Homepage: www.expansionskurs.de; EXTRA Games Entertainment GmbH; viron GmbH; Merkur-Spielothek GmbH.

Auch wenn die Spielhallenbranche sehr breit aufgestellt ist und die Standortanforderungen teilweise stark variieren, lässt sich insgesamt feststellen, dass ein Trend zu größeren Standorten zu verzeichnen ist. Dabei ist der Fokus der Betreiber auf unterschiedliche Stadt- und Anlagengrößen ausgerichtet. So bevorzugt bspw. die Merkur-Spielothek GmbH Stadtgrö-

Ben ab 50.000 Einwohner, andere kleinere Betreiber siedeln sich bereits in Städten mit einer Einwohnerzahl von 15.000 oder weniger an²³.

Wie im vorherigen Kapitel bereits dargestellt ist die Vergabe von Mehrfachkonzessionen für Spielhallen zukünftig nicht mehr zulässig. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass die Betreiber von Spielhallen neue Expansionsstrategien entwickeln, die auf die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen reagieren werden. Der Expansionswelle der großen Spielhallen – mit mehreren Konzessionen – wird somit von staatlicher Seite gebremst. Allerdings sind Spielhallen mit einer Konzession weiterhin genehmigungsfähig, so dass für diese weiterhin mit einer Expansion zu rechnen ist. Für kleinere Spielhallen sind aufgrund der oben beschriebenen Standortpräferenzen insbesondere innerstädtische Lagen attraktiv.

²³ vgl. Expansionsleitfäden: Automaten Weichbrodt; Homepage: www.expansionskurs.de; EXTRA Games Entertainment GmbH; viron GmbH; Merkur-Spielothek GmbH.

5 Strukturanalyse

Die Strukturanalyse für das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen 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 Gemeindegebiets flächendeckend erfasst und bewertet, um ggf. die Vorprägung eines Gebiets durch Vergnügungsstätten zu bestimmen und die städtebaulichen Auswirkungen dieser zu bewerten. Zum anderen wird auf Grundlage der aktuellen Betreiberanforderungen (vgl. Kapitel 4.2) für die Gemeinde Jüchen dargestellt, welche Gebiete besonders von potenziellen Ansiedlungswünschen von Spielhallen betroffen sein könnten.

5.1 Bestand von Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen

Für die Erfassung der Vergnügungsstätten wurde der Bestand in Jüchen an einem Stichtag flächendeckend erhoben (vgl. Kapitel 1.2). Erfasst wurden die in Kapitel 2.2 definierten Unterarten von Vergnügungsstätten.

Die Gemeinde Jüchen wies zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2012 (30. KW) folgenden Besatz auf:

Tabelle 6: Bestand an Vergnügungsstätten in Jüchen

Unterart von Vergnügungsstätten	Anzahl
Spielhallen	2
Tanzlokal	1

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012.

Die Standorte der Vergnügungsstätten in Jüchen verteilen sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Jüchen und weisen sehr unterschiedliche Standortmerkmale auf (siehe Abbildung 2). In der Gemeinde Jüchen sind derzeit drei Vergnügungsstättenstandorte – mit jeweils einer Vergnügungsstätte – zu identifizieren. Dies sind namentlich:

- Spielhallenstandort Kölner Straße,
- Spielhallenstandort Neusser Straße und
- Sonstiger Vergnügungsstättenstandort Kölner Straße.

Abbildung 2: Standorte von Vergnügungsstätten in Jüchen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Neben den vorhandenen Standorten für Vergnügungsstätten hat die Gemeinde Jüchen zuletzt vermehrt Anfragen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) erhalten. Diese Anfragen konzentrieren sich dabei hauptsächlich auf die beiden Ortszentren Jüchen und insbesondere Hochneukirch.

Die vermehrten Ansiedlungsanfragen für Spielhallen verdeutlichen, dass Spielhallen wie in anderen Kommunen die Nutzungsart darstellen, die zurzeit den höchsten Handlungsbedarf aufweist, so dass das Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Jüchen dieser Unterart besondere Aufmerksamkeit widmet.

5.1.1 Spielhallenbestand in der Gemeinde Jüchen

Im Folgenden werden die Ausstattungsmerkmale für die Spielhallenbranche in Jüchen genauer betrachtet und mit anderen Kommunen in der Region verglichen, um diese in den regionalen Kontext einzuordnen. Insgesamt gibt es für die Gemeinde Jüchen sieben gewerberechtliche Konzessionen an zwei Spielhallenstandorten²⁴. An diesen Standorten sind rd. 34 Geldspielgeräte aufgestellt²⁵. Hinzu kommen sechs Geldspielgeräte in gastronomi-

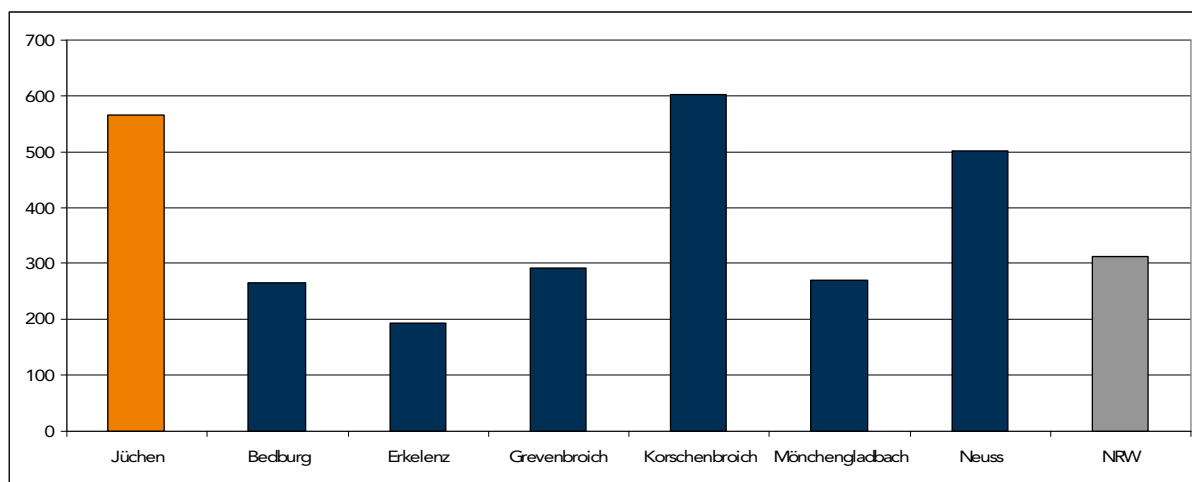
²⁴ Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012 und Angaben der Gemeinde Jüchen.

²⁵ vgl. Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2012.

schen Einrichtungen. Für die Gemeinde Jüchen ergibt sich damit eine Ausstattung von einem Geldspielgerät pro 566 Einwohner.

Ein Blick in die Region zeigt, dass die Gemeinde Jüchen im Verhältnis zum NRW-Durchschnitt von 313 Einwohnern pro Geldspielgerät deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet ist. Auch der Vergleich mit den umliegenden Kommunen zeigt, dass die Ausstattung mit Geldspielgeräten in der Gemeinde Jüchen als unterdurchschnittlich zu bewerten ist (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Einwohner je Geldspielgerät im regionalen Vergleich



Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW 2012, Arbeitskreis gegen Spielsucht 2012 sowie Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012.

Wie in der obigen Abbildung zu sehen, ist die Zahl der Einwohner je Geldspielgerät in vielen benachbarten Kommunen deutlich niedriger, welches für eine höhere Ausstattung mit Geldspielgeräten steht. Es ist folglich davon auszugehen, dass in der Gemeinde Jüchen auch in Zukunft Steuerungsbedarf für die Ansiedlung von Spielhallen bestehen wird, da mit weiteren Anfragen von Seiten der Spielhallenbetreiber zu rechnen ist. Dies verdeutlicht zudem der Blick auf die gestiegene Anfragesituation in den letzten Jahren.

5.2 Standortbewertung der Vergnügungsstätten in Jüchen

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

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

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkung muss grundsätzlich angemerkt werden, dass gerade in den gewachsenen Ortszentren eine negative Wirkung von Vergnügungsstätten (insbesondere von Spielhallen) wesentlich durch die Wahrnehmung geprägt wird (siehe Abbildung 4). In Gewerbegebieten und insbesondere in durch Wohnnutzung geprägte Gebieten können Störpotenziale bereits durch das alleinige Vorhandensein von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten ausgelöst werden (z. B. durch Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Lärmbelästigung durch An- und Abfahrtsverkehr, lange Öffnungszeiten) und sich eher nachrangig auf gestalterische Kriterien begründen.

Abbildung 4: Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen (Beispiele aus anderen Städten)



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel.

5.2.1 Standortbewertung der bestehenden Spielhallen in Jüchen

Im Folgenden werden die Spielhallenstandorte in Jüchen näher betrachtet.

Spielhallenstandort Kölner Straße

Die Spielhalle ‚Automaten Casino‘ an der Kölner Straße befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen als funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße ausgewiesenen Bereich. Die städtebaulichen Zielvorstellungen zu diesem Bereich werden in Kapitel 5.3.2 erörtert. Die Spielhalle weist sowohl einen Eingang zur Kölner Straße als auch zum Parkplatz des Versorgungszentrums auf.

Das Umfeld ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Dienstleistungsangebote und Wohnnutzung geprägt. Innerhalb des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße befinden sich u. a. ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Bekleidungsdiscounter, ein Bäcker, ein Getränkemarkt sowie eine Apotheke. In fußläufiger Entfernung von rd. 250 bis 350 Metern befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen.

Das zweigeschossige Hauptgebäude der Vergnügungsstätte liegt direkt an der Kölner Straße und nimmt daher mit seiner Hauptfassade Bezug zu dieser auf. Das Automaten Casino befindet sich überwiegend in einem rückwärtig zum Hauptgebäude angebauten eingeschossigen Anbau, welcher die Verbindung des Gebäudes zu dem funktionalem Versorgungszentrum herstellt. Die Fassade des Gebäudes wird geprägt durch großzügige Werbeschilder und uneinsehbare Fenster. In dem Hauptgebäude befindet sich neben der Spielhalle das Eiscafé Stasi.

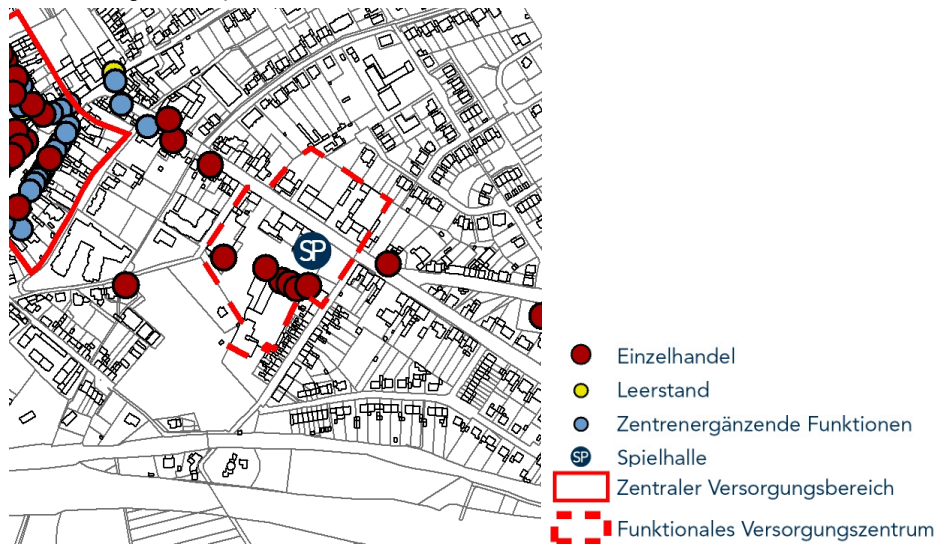
Die Lage ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Für die umliegenden Bereiche besteht kein Bebauungsplan, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben (insbesondere weiterer Spielhallenansiedlungen) nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Abbildung 5: Spielhalle Kölner Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2012.

Abbildung 6: Spielhallenstandort Kölner Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach einer ergänzenden Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Tabelle 7: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Kölner Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich integrierte Lage, innerhalb des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße
Umfeldnutzung	Einzelhandel, Gastronomie, sowie ergänzende Dienstleistungen und Wohnnutzung
Mögliche Störpotenziale	Städtebauliches Erscheinungsbild, Imageverlust
Gestaltung	Verklebte Fenster, auffällige Werbung
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan, Gebiet nach § 34 BauGB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012.

Spielhallenstandort Neusser Straße

Die Spielhalle Automaten Casino liegt an der Neusser Straße im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. In unmittelbarer Umgebung befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen sowie vereinzelte Einzelhandelsbetriebe und ein Leerstand. Die Spielhalle befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage in einem Gewerbegebiet. Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen ist der Standort als Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße insbesondere für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vorgesehen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen zu diesem Standort werden in Kapitel 5.3.1 erörtert.

Die Spielhalle befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude. Die Fassade des Gebäudes wird durch großzügige Werbeschilder und uneinsehbare Türen geprägt. An der Zufahrt zum Gewerbegebiet befindet sich zudem ein großflächiges, beleuchtetes Werbeschild.

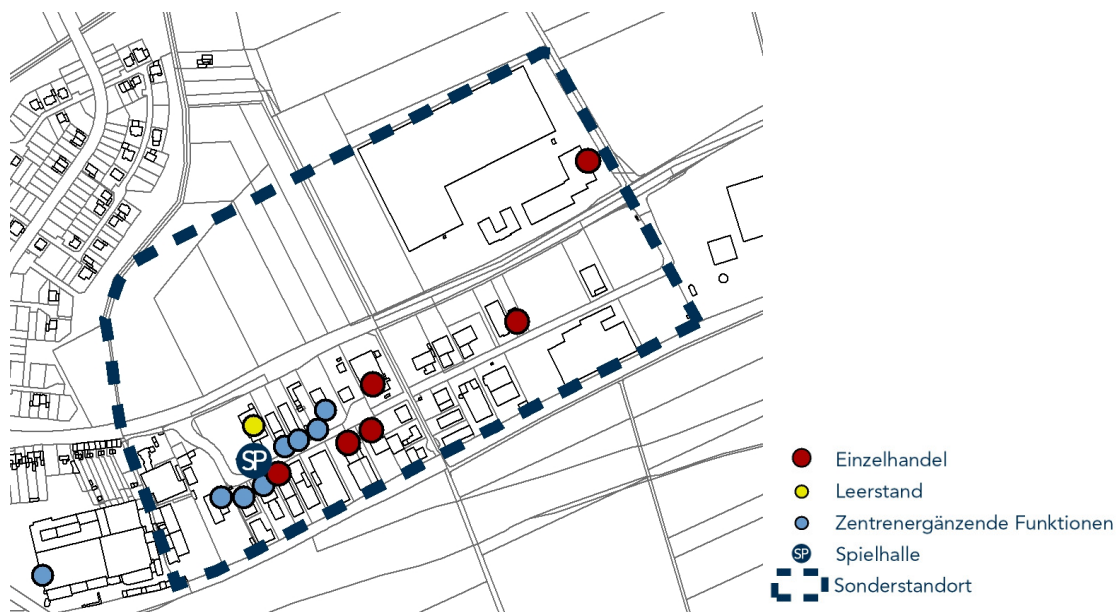
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Dieser setzt diesen Standort als Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan schließt allerdings keine Vergnügungstätten aus.

Abbildung 7: Spielhalle Neusser Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2012.

Abbildung 8: Spielhallenstandort Neusser Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach einer ergänzenden Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Karten-
grundlage: Gemeinde Jüchen.

Tabelle 8: Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Neusser Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich nicht integrierte Lage, innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße
Umfeldnutzung	Gewerbe, Einzelhandel, Leerstand
Mögliche Störpotenziale	Städtebauliches Erscheinungsbild, Verzerrung des Bodenpreisgefüges, Imageverlust
Gestaltung	Sehr auffällige Werbung
Planungsrecht	Bebauungsplan liegt vor: Gewerbegebiet, Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012.

5.2.2 Standortbewertung der sonstigen Vergnügungsstätten in Jüchen

Im Folgenden wird der Standort der sonstigen Vergnügungsstätte Tanzlokal Bolero näher betrachtet und bewertet:

Sonstiger Vergnügungsstättenstandort Kölner Straße

Das Tanzlokal Bolero befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an der Kölner Straße. Die unmittelbare Umgebung ist hauptsächlich von Wohnnutzungen geprägt. Gegenüber dem Tanzlokal befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In rd. 50 Meter Entfernung ist zudem ein Gewerbepark ansässig.

Das Tanzlokal befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude. Die Parkplätze sind um das Gebäude umliegend organisiert. Das Gebäude des Tanzlokals weist nur wenige Fenster auf und stellt sich demnach introvertiert dar. An dem Gebäude und über dem Hofeingang befinden sich Werbeschilder des Tanzlokals.

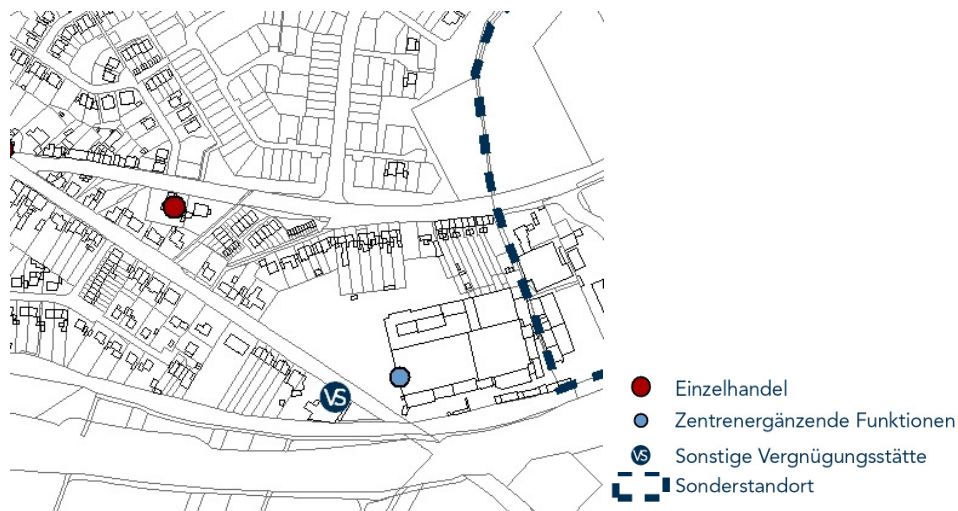
Sowohl für das Grundstück der Vergnügungsstätte als auch für die umliegenden Bereiche besteht kein Bebauungsplan, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben (insbesondere weiterer Vergnügungsstättenansiedlungen) nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Aufgrund der Standortlage der Vergnügungsstätte an einer innergemeindlichen Erschließungsstraße, die ein Gebiet erschließt, welches hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt ist, sind an diesem Standort keine weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu erwarten (vgl. Kapitel 4.2).

Abbildung 9: Tanzlokal Kölner Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel 2012.

Abbildung 10: Sonstiger Vergnügungsstättenstandort Kölner Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach einer ergänzenden Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Tabelle 9: Städtebauliche Bewertung des sonstigen Vergnügungsstättenstandorts Kölner Straße

Kriterien	Bewertung
Lage	Städtebaulich integrierte Lage, innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiets
Umfeldnutzung	Wohnen, landwirtschaftliche genutzte Fläche, Gewerbepark
Mögliche Störpotenziale	Lärmimmissionen vor allem zu Nachtzeiten
Gestaltung	Relativ unauffällige Gestaltung der Werbeschilder
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan, Gebiet nach § 34 BauGB

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012

5.3 Potenzielle Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Jüchen

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

Wie bereits in Kapitel 3.2 erarbeitet, sind Vergnügungsstätten bzw. die Unterart der Spielhallen in unterschiedlichen Baugebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässig. In Zusammenschau mit den Standortanforderungen für Spielhallenansiedlungen (vgl. Tabelle 5) von Betreiberseite und den Vorgaben des Ersten GlüÄndStV ergeben sich für Jüchen im Wesentlichen fünf Bereiche, für die zukünftig Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern erwartet werden könnten.

Dies sind die durch Spielhallen bereits vorgeprägten Bereiche:

1. Gewerbegebiet Neusser Straße und
2. Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße,

sowie als weitere potenzielle Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern die Bereiche:

3. Ortszentrum Jüchen,
4. Ortszentrum Hochneukirch und
5. Funktionales Versorgungszentrum Nordring (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Potenzielle Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Jüchen



Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Gemeinde Jüchen und einer Bestandserhebung durch Stadt + Handel 07/2012; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Im Folgenden werden die fünf Bereiche näher betrachtet und auf ihre Belastbarkeit für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten untersucht. Dafür werden die derzeitigen Nutzungsstrukturen und die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Jüchen für die einzelnen Standortbereiche herangezogen.

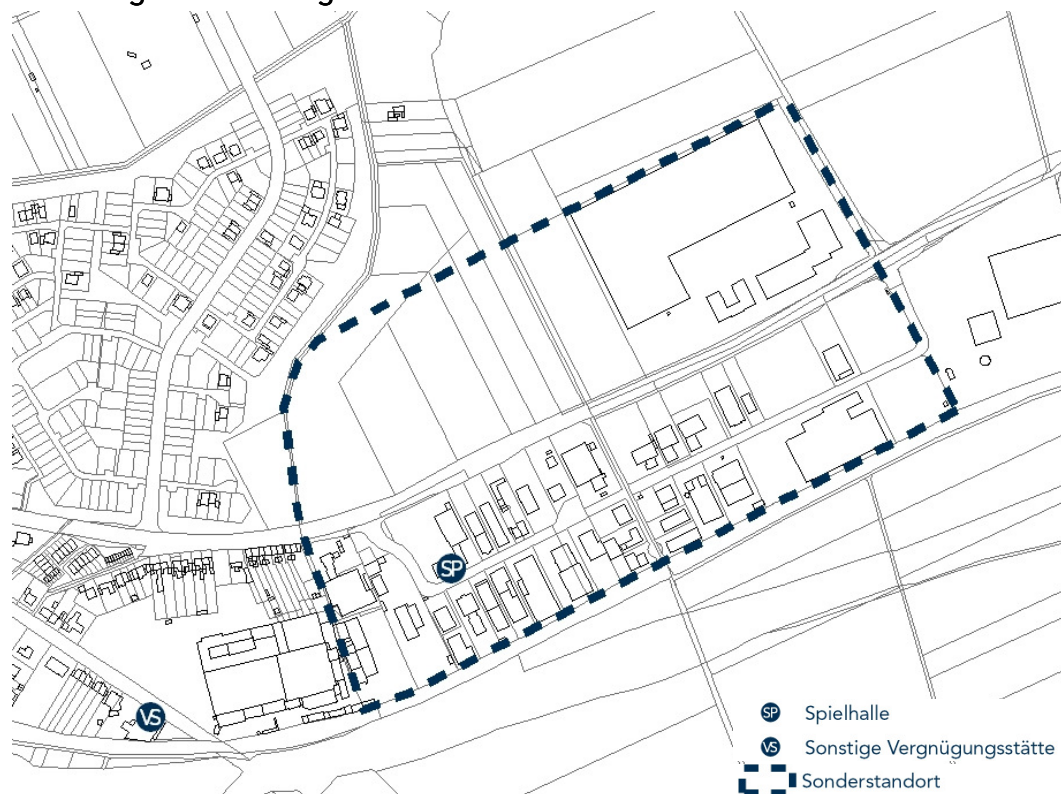
5.3.1 Gewerbegebiet Neusser Straße

Das Gewerbegebiet Neusser Straße befindet sich östlich des Ortszentrums Jüchen an der B 59. Unmittelbar über die B 59 ist die Anschlussstelle Jüchen der BAB 46 erreichbar. Der derzeitige Nutzungsbestand ist sehr differenziert und reicht von produzierendem Gewerbe bis hin zu Einzelhandelsnutzungen. Das Gebiet stellt von Osten über die B 59 kommend den unmittelbaren Ortseingang Jüchens dar.

Das Gewerbegebiet Neusser Straße wurde innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen als Sonderstandort ausgewiesen. Der Sonderstandort stellt einen wichtigen Angebotsschwerpunkt im gesamten Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Jüchen dar. Mit seiner Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot an der Neusser Straße bezogen auf die Verkaufsfläche größer als dasjenige der jeweiligen Ortszentren, was im Wesentlichen auf den Motorradzubehörfachmarkt Polo zurückzuführen ist. Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs und zu einem kleinen Teil aus Gütern des mittelfristigen Bedarfsbereichs.

Neben den Einzelhandelsnutzungen wird das Gewerbegebiet Neusser Straße vor allem durch Gewerbebetriebe geprägt. Zudem sind noch zentrenergänzende Funktionen innerhalb des Standorts sowie eine Spielhalle ansässig.

Abbildung 12: Gewerbegebiet Neusser Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts diskutierten stadtgestalterischen und gemeindeentwicklungspolitischen Zielen, lassen sich für den Bereich Gewerbegebiet Neusser Straße folgende Entwicklungsziele ableiten:

Tabelle 10: Entwicklungsziele des Gewerbegebiets Neusser Straße

Entwicklungsziele Gewerbegebiet Neusser Straße
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Gewerbestandorts Neusser Straße – Bereithalten von Flächen für Gewerbebetriebe. ▪ Weiterhin soll das Gewerbegebiet Neusser Straße Standort sein: <ul style="list-style-type: none"> ○ für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, ○ auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. ▪ Bewahrung bzw. Schaffung eines attraktiven Ortseinganges

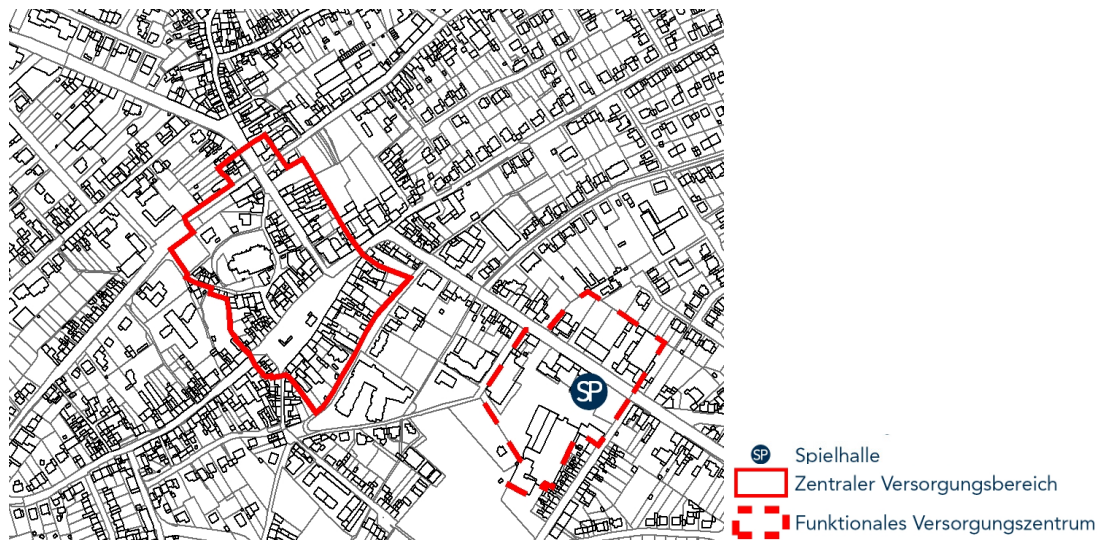
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen und Angaben der Gemeinde Jüchen.

Das Gewerbegebiet Neusser Straße weist insgesamt eine heterogene Struktur auf, die durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt ist. Weiterhin befindet sich im Bereich nördlich der B 59 eine große Erweiterungsfläche, die noch keine Vorprägung aufweist. Zudem wird das Gewerbegebiet durch die bereits vorhandene Spielhalle geprägt. Für eine gemeindeverträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets und zur Erreichung der oben dargestellten Ziele ist es notwendig kleinräumige Entwicklungsziele mit entsprechenden Nutzungsprofilen für das Gewerbegebiet zu entwickeln.

5.3.2 Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße

Das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße übernimmt durch seine Betriebsstruktur eine Versorgungsfunktion für den Siedlungsschwerpunkt Jüchen sowie die umgebenden Ortsteile und stellt insbesondere im Hinblick auf die kleinteilige Struktur im Ortszentrum Jüchen eine Ergänzung im Bereich marktgängiger Betriebsgrößenklassen dar. Das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße ist nur rund 250 bis 350 m vom zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Jüchen entfernt, liegt unmittelbar an der Kölner Straße und ist daher für den MIV gut erreichbar (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Tabelle 11: Entwicklungsziele des Funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße

Entwicklungsziele Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe ▪ Ergänzende Ansiedlung von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² VKF (insbesondere Fachmarktkonzepte) ▪ Funktionale Abstimmung des Angebots mit Einzelhandelsbestand im Ortszentrum Jüchen (Verträglichkeit) ▪ Bauleitplanerische Absicherung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen und Angaben der Gemeinde Jüchen.

Das funktionale Versorgungszentrum wird hauptsächlich durch Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen geprägt, weist jedoch durch den Standort einer Spielhalle eine entsprechende Vorprägung auf.

5.3.3 Ortszentrum Jüchen

Das Ortszentrum Jüchen stellt den städtebaulich gewachsenen Ortskern des Siedlungsschwerpunkts Jüchen dar. Es weist gesamtgemeindlich betrachtet einen eher geringen Einzelhandelsbesatz auf, dieser ist für die weiteren Angebote im Ortszentrum jedoch ein bedeutender Frequenzbringer. Das Ortszentrum Jüchen ist zudem der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten und Nutzungsarten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.) für die Gemeinde. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen weist das Ortszentrum als zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Bauplanungsrechts aus.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen verfügt das Ortszentrum über:

- Ein Warenangebot insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, welches als ausbaufähig zu bewerten ist.
- Das Ortszentrum Jüchen ist durch eine kleinteilig, ortszentrentypische Bebauung, mit Gebäuden aus verschiedenen bauzeitlichen Epochen, geprägt. Diese kleinteilige Bebauung drückt sich auch in der kleinteiligen Betriebsstruktur aus.
- Eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und ein gepflegtes Ortsbild.
- Zahlreiche zentrenergänzende Funktionen, die das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum Jüchen ergänzen.

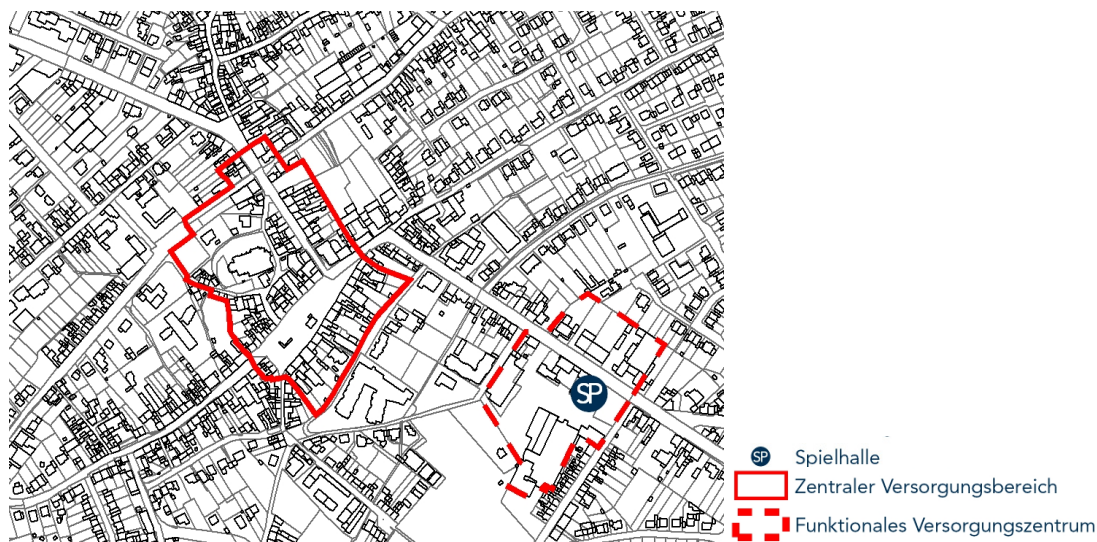
Die Einzelhandelsbetriebe und die zentrenergänzenden Funktionen erstrecken sich innerhalb des Ortszentrums überwiegend entlang der Odenkirchener Straße und entlang des Markts. Am Markt ist eine Häufung von gastronomischen Einrichtungen vorhanden, welche die Aufenthaltsqualität innerhalb des Ortszentrums steigert. In den Obergeschossen und an

den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs wird dieser durch Wohnnutzungen geprägt.

Eine Ballung von Leerständen ist innerhalb des Ortszentrum nicht zu identifizieren. Jedoch kam es im Ortszentrum Jüchen zu der Aufgabe des Drogeriemarkts Schlecker, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als Magnetbetrieb für das Ortszentrum identifiziert wurde.

Derzeit befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Jüchen keine Vergnügungsstätten. Die am nächsten liegende Vergnügungsstätte ist die Spielhalle am Spielhallenstandort Kölner Straße in dem rund 250 bis 320 m entfernten funktionalen Versorgungszentrum Kölner Straße (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 14: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts diskutierten stadtgestalterischen und gemeindeentwicklungspolitischen Ziele der Gemeinde lassen sich für das Ortszentrum folgende Entwicklungsziele definieren:

Tabelle 12: Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen

Allgemeine Entwicklungsziele des Ortszentrums Jüchen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Sicherung des Bestands an Einzelhandelsbetrieben ▪ Erweiterte wohnortnahe Grundversorgung durch Ansiedlung kleinflächigerer Facheinzelhändler im zentralen Versorgungsbereich (zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ Ergänzung des Angebots durch weitere Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ▪ Prüfung von Flächenzusammenlegung zur Schaffung größerer Betriebseinheiten.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen und Angaben der Gemeinde Jüchen.

In der Vergangenheit sind für das Ortszentrum Jüchen vermehrt Ansiedlungsanfragen von Spielhallenbetreibern und sonstigen Vergnügungsstättenbetreibern erfolgt. Für das Ortszentrum gilt daher umso mehr, dass Ansiedlungsbestrebungen gemeindeverträglich und im Sinne des Einzelhandelskonzepts und sonstiger gemeindeentwicklungspolitischer Ziele gesteuert werden sollten.

Aufgrund des bereits im Einzelhandelskonzept analysierten Erweiterungsbedarfs der wohnortnahen Grundversorgung sollten die vorhandenen Flächen im Ortszentrum zur weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandorts Ortsmitte Jüchen vorgehalten werden. Zudem wurde das Ortszentrum Jüchen durch die Standortaufgabe des Drogeriemarkts Schlecker geschwächt, so dass weitere Entwicklungen, die einen Trading-Down-Prozess auslösen könnten (wie z. B. Ansiedlungen von Vergnügungsstätten), gemäß der oben genannten Entwicklungsziele zu vermeiden sind.

5.3.4 Ortszentrum Hochneukirch

Das Ortszentrum Hochneukirch ist neben dem Ortszentrum Jüchen das zweite städtebaulich gewachsene Ortszentrum im Gemeindegebiet Jüchen. Ähnlich wie das Ortszentrum Jüchen weist es gesamtgemeindlich betrachtet einen eher geringen Einzelhandelsbesatz auf, dieser ist für die weiteren Angebote im Ortszentrum jedoch ein bedeutender Frequenzbringer. Neben den Einzelhandelsbetrieben finden sich einige zentrenergänzende Funktionen innerhalb des Ortszentrums Hochneukirch. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen weist das Ortszentrum Hochneukirch als zentralen Versorgungsbereich i. S. d. Bauplanungsrechts aus.

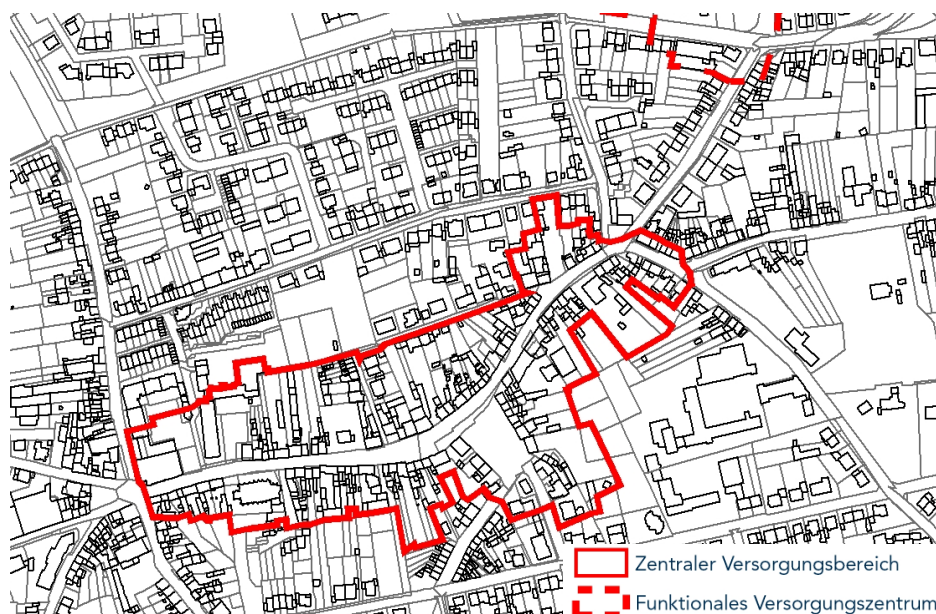
Auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen zeichnet sich das Ortszentrum Hochneukirch durch folgende Aspekte aus:

- Ein Warenangebot ist insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich – hier vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – vorhanden, welches als ausbaufähig zu bewerten ist.
- Das Warenangebot im mittelfristigen Bedarfsbereich ist derzeit kaum vorhanden, sodass auch hier Erweiterungsbedarf besteht.
- Das Ortszentrum Jüchen ist durch eine kleinteilige straßenbegleitende Bebauung geprägt. Diese kleinteilige Bebauung drückt sich auch in der kleinteiligen Betriebsstruktur aus. Außerdem erstreckt sich innerhalb des Ortszentrums der Adenauerplatz, welcher als Marktplatz dient.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche zentrenergänzende Funktionen ergänzt.

Die Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen erstrecken sich innerhalb des Ortszentrums entlang der Hochstraße und des Adenauerplatzes (vgl. Abbildung 15). In den Obergeschossen und an den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs wird dieser durch Wohnnutzungen geprägt.

Im Vergleich zum Ortszentrum Jüchen weist das Ortszentrum Hochneukirch eine höhere Leerstandsquote auf. Das Ortszentrum Hochneukirch kann demnach als ein Standort bezeichnet werden, der bereits stark von Trading-Down-Prozessen betroffen ist, was sich insbesondere in den vorhandenen Leerständen und im städtebaulichen Erscheinungsbild des Ortszentrums widerspiegelt. Die Leerstände verteilen sich über den gesamten zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch. Zudem kam es wie auch im Ortszentrum Jüchen zu der Aufgabe des Drogeriemarkts Schlecker, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als Magnetbetrieb für das Ortszentrum Hochneukirch identifiziert wurde.

Abbildung 15: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen und weiteren im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzepts diskutierten stadtgestalterischen und gemeindeentwicklungspolitischen Zielen der Gemeinde lassen sich für das Ortszentrum folgende Entwicklungsziele definieren:

Tabelle 13: Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch

Allgemeine Entwicklungsziele des Ortszentrum Hochneukirch
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Sicherung des Bestands ▪ Erweiterte wohnortnahe Grundversorgung durch Ansiedlung kleinflächigerer Facheinzelhändler im zentralen Versorgungsbereich (zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ Ergänzung des Angebots durch weitere Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ▪ Prüfung von Flächenzusammenlegung zur Schaffung größerer Betriebseinheiten.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen und Angaben der Gemeinde Jüchen.

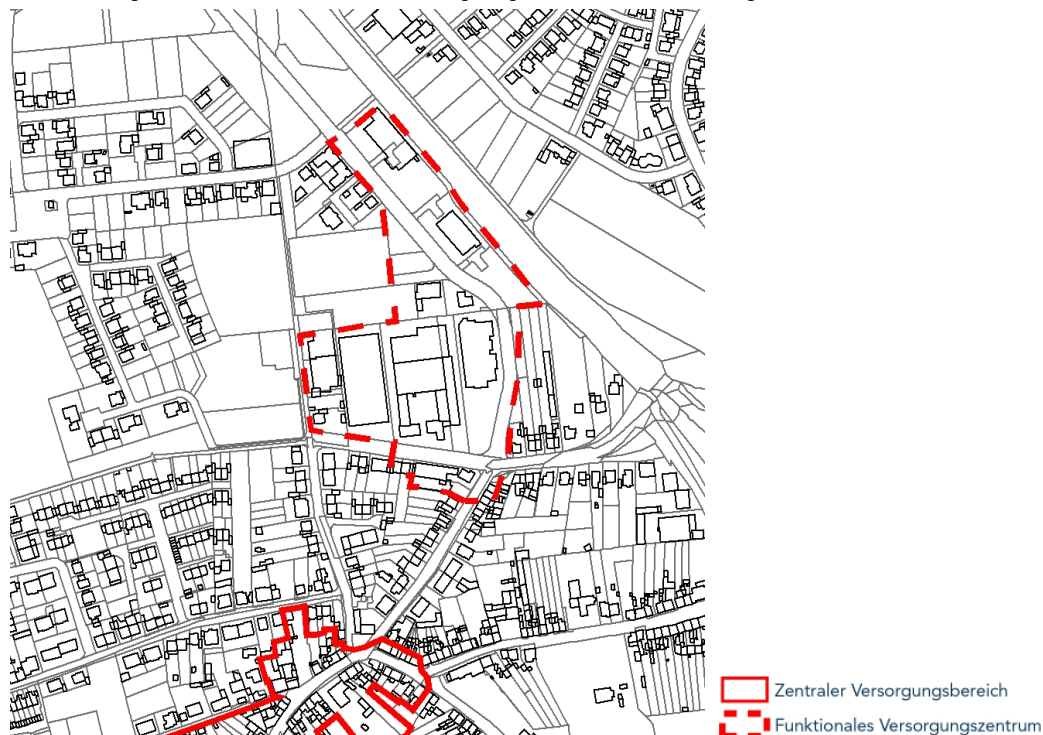
Ähnlich wie für das Ortszentrum Jüchen sind in der Vergangenheit auch für das Ortszentrum Hochneukirch vermehrt Ansiedlungsanfragen von Spielhallenbetreibern und sonstigen Vergnügungsstättenbetreibern erfolgt. Für das Ortszentrum Hochneukirch gilt es daher, die Ansiedlungsbestrebungen gemeindeverträglich und im Sinne des Einzelhandelskonzepts und sonstiger gemeindeentwicklungspolitischer Ziele zu steuern.

Aufgrund des bereits im Einzelhandelskonzept analysierten Erweiterungsbedarfs der wohnortnahen Grundversorgung sollten die vorhandenen Flächen im Ortszentrum zur weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandorts Ortsmitte Hochneukirch vorgehalten werden. Bereits vor der Aufgabe des Drogeriemarkts Schlecker war eine durchaus hohe Leerstandsquote innerhalb der Ortsmitte Hochneukirch festzustellen. Es gilt daher weitere Entwicklungen, die einen Trading-Down-Prozess auslösen könnten (wie z. B. Ansiedlungen von Spielhallen) gemäß der oben genannten Entwicklungsziele zu vermeiden.

5.3.5 Funktionales Versorgungszentrum Nordring

Das funktionale Versorgungszentrum Nordring übernimmt durch seine Betriebsstruktur und die dort überwiegend angebotenen üblicherweise nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion für den Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch und die umgebenden Ortsteile. Zudem weist der Standort einen hohen Anteil an Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs auf, welcher zum größten Teil durch den ansässigen Möbelmarkt generiert wird. Das funktionale Versorgungszentrum stellt insbesondere im Hinblick auf die kleinteilige Struktur im Ortszentrum Hochneukirch eine Ergänzung im Bereich marktgängiger Betriebsgrößenklassen dar. Das funktionale Versorgungszentrum Nordring befindet sich nördlich des Ortszentrums Hochneukirch in rd. 250 m Entfernung am Nordring bzw. an der Straße Zum Regiopark (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 16: Funktionales Versorgungszentrum Nordring



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Tabelle 14: Entwicklungsziele des Funktionalen Versorgungszentrum Nordring

Entwicklungsziele Funktionales Versorgungszentrum Nordring
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der vorhandenen Betriebe ▪ Ergänzende Ansiedlung von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit (insbesondere Fachmarktkonzepte) ▪ Funktionale Abstimmung des Angebots mit Einzelhandelsbestand im Ortszentrum Hochneukirch (Verträglichkeit)

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen und Angaben der Gemeinde Jüchen.

Das funktionale Versorgungszentrum wird hauptsächlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Für eine gemeindeverträgliche Entwicklung des Standorts sind die oben genannten Entwicklungsziele, insbesondere nach der Standortaufgabe des Drogeriemarkts Schlecker, zu sichern.

5.4 Fazit

Als Ergebnis der Strukturanalyse sind in Jüchen die fünf oben dargestellten Bereiche in Hinblick auf ihre räumliche Struktur und Standortanforderungen von Spielhallenbetreibern als mögliche Ansiedlungsbereiche zu klassifizieren.

Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass insbesondere für die beiden Ortszentren in der Vergangenheit in Jüchen die meisten Ansiedlungsanfragen zu verzeichnen waren. Neben den innerörtlichen Bereichen waren bisher auch verstärkt Gewerbegebiete, aufgrund der erhöhten Flächenanforderungen von Spielhallen (sog. Mehrfachspielhallen), potenzielle Ansiedlungsgebiete. Auch wenn die Vergabe von Mehrfachkonzessionen durch den Ersten GlüÄndStV nicht mehr zulässig ist, ist trotzdem mit einer weiteren Standortnachfrage in Gewerbegebieten zu rechnen. Dies ist insbesondere durch die günstigen Bodenpreise und die oftmals sehr gute MIV-seitige Anbindung zu erklären. Daher ist auch das Gewerbegebiet Neusser Straße ein Bereich, für den zukünftig Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern erwartet werden können. Dieser Standort stellt für Spielhallenbetreiber vor allem durch die exponierte Lage am Ortseingang einen attraktiven Ansiedlungsbereich dar. Diese Einschätzung findet Bestätigung in der Tatsache, dass sich in dem Gewerbegebiet Neusser Straße bereits eine Spielhalle angesiedelt hat.

Neben diesen Standorten wurden auch die beiden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als funktionale Versorgungszentren definierten Bereiche als potenzielle Ansiedlungsbereiche von Spielhallen analysiert. Da diese Bereiche wichtige Ergänzungsstandorte für die Ortszentren und ein entsprechend hohes Besucheraufkommen darstellen, ist zu erwarten, dass die Betreiber von Spielhallen auch diese Standorte als den Anforderungen entsprechend einstufen werden. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass innerhalb des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße bereits eine Spielhalle ansässig ist. Aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den beiden Ortszentren ist die weitere Entwicklung der Versorgungszentren für die zukünftige Gemeindeentwicklung von hoher Bedeutung.

Bevor auf die konkreten Ansiedlungsstrategien für die identifizierten Bereiche in der Gemeinde Jüchen eingegangen wird, werden zunächst die grundsätzlichen Möglichkeiten, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, erläutert.

6 Szenarien für den Umgang mit Vergnügungsstätten

Inwiefern die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ggf. zu stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Ansiedlungen führen kann wurde bereits in Kapitel 4.1 erläutert. 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 Innenstädten/ Ortszentren bei gleichzeitiger Definition von Ansiedlungsgebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren, flankiert durch eine differenzierte baurechtliche Steuerung und gleichzeitigem Ausschluss in Gebieten außerhalb der Innenstadt/ des Ortszentrums.

Beide Ansätze werden im Folgenden näher erläutert.

6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren sollte in der Planungspraxis immer mit einer Ausweisung von Ansiedlungsgebieten für Vergnügungsstätten an anderer Stelle einhergehen, um nicht alleine „Negativplanung“ zu betreiben.

Oftmals sind Innenstädte/ Ortszentren als Kerngebiete (MK) in der Bauleitplanung ausgewiesen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Bereichen der allgemeinen Zulässigkeit (MK) führt dazu, dass das von der Kommunalpolitik oftmals gewünschte Ziel, die Innenstädte/ Ortszentren von Spielhallenansiedlungen frei zu halten, erreicht wird. Allerdings ist dies auch kritisch zu beurteilen, da kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur in diesem Baugebietstyp allgemein zulässig sind (siehe Kapitel 3.2). Ein Komplettausschluss kann daher die Zweckbestimmung des Kerngebiets gefährden. Zugleich würde dieser Steuerungsansatz zu verstärkten Ansiedlungsbestrebungen in anderen Gebieten, wie z. B. den Gewerbegebieten, führen. Gerade Gewerbegebiete sind i. d. R. für Preissteigerungen durch Ansiedlung von Nutzungen, die höhere Miet- bzw. Bodenpreise zahlen können, besonders anfällig, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten leicht zu Verdrängungseffekten von klassischen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben kommen kann. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen und gestalterischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten relativ begrenzt, sodass 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 Gewerbestandorts – im Sinne von Trading-Down-Effekten – führen und demzufolge eine erschwerte Vermarktbarkeit nach sich ziehen.

Jedoch stellen Vergnügungsstätten – hier insbesondere die Unterart Spielhalle – ein hohes Gefährdungspotenzial für Innenstädte und Ortszentren dar. Diese Bereiche sind in vielen Kommunen oftmals als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und stellen für die allgemeine Entwicklung der Kommune einen bedeutenden Standort dar. Das Gefährdungspotenzial der Vergnügungsstätten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere dann gegeben, wenn bereits erste Trading-Down-Prozesse in den zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen sind. Wie bereits in Kapitel 3.3 erörtert, ist es möglich auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, welcher den zentralen Versorgungsbereich vor den mit Vergnügungsstätten einhergehenden Auswirkungen schützen soll. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren stellt somit ein städtebaulich begründbares Steuerungsszenario dar, sofern diese Gebiete als zentraler Versorgungsbereich definiert sind.

6.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in Innenstädten/ Ortszentren und Zulässigkeit an anderer Stelle im Kommunalgebiet ist eine weitere Ansiedlungsstrategie Vergnügungsstätten gerade in die Innenstädte/ Ortszentren zu lenken, da diese Gebiete oftmals als Kerngebiete ausgewiesen sind. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten, besteht die Möglichkeit die Vergnügungsstätten dort durch eine bauleitplanerische Feinsteuerung gemeindeverträglich zu gestalten. Dieser Ansatz folgt der Logik des Gesetzgebers, der Vergnügungsstätten allgemein in Kerngebieten (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. manche 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 können (vgl. Kapitel 4.1), können jedoch innerhalb der Innenstädte/ Ortszentren durch eine bauleitplanerische Steuerung (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 abträgliche 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, flankiert werden.

Im Folgenden werden auf Grundlage der genannten Ansiedlungsstrategien und der identifizierten potenziellen Ansiedlungsgebiete, für die Gemeinde Jüchen zugeschnittene Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen. Im Hinblick auf den Schwerpunkt des Vergnügungsstättenkonzepts auf die Unterart Spielhallen wird der Fokus der folgenden Darstellung auf dieser Nutzungsart liegen. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten werden allerdings im Zuge der formulierten Empfehlungen berücksichtigt.

7 Ansiedlungsempfehlungen und Zielsetzung für die Gemeinde Jüchen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.3 identifizierten Bereiche, die für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern grundsätzlich attraktiv sind, kann für die Gemeinde Jüchen eine Ansiedlungsstrategie empfohlen werden, die die beiden dargestellten Ansätze kombiniert.

Die Ortszentren in Jüchen – insbesondere das Ortszentrum Hochneukirch – weisen bereits heute z. T. Trading-Down-Effekte auf, welche sich v. a. durch bestehende Leerstände darstellen. Es ist daher zu erwarten, dass die Ansiedlung von Spielhallen bzgl. des Bodenpreis- bzw. Mietpreisgefüges, Trading-Down-Effekte, Verdrängungseffekte von bspw. Einzelhandelsnutzungen usw. städtebaulich negative Auswirkungen haben kann²⁶. Folglich ist es für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung empfehlenswert Standorte außerhalb der Ortszentren für Vergnügungsstätten anzubieten. Die Standorte außerhalb der Ortszentren sollten unter Berücksichtigung der möglichen städtebaulichen Störpotenziale, die von Spielhallen ausgelöst werden können, möglichst geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

Die Ansiedlungsstrategie für Spielhallen in der Gemeinde Jüchen kann in folgende Bereiche unterschieden werden:

- Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche,
- Ansiedlungsstrategie für die zentralen Versorgungsbereiche.

Die grundsätzlichen Ziele, die durch die Ansiedlungsstrategie für die Gemeinde Jüchen verfolgt werden, sind:

- Schutz des Ortsbildes und der kleinteiligen Strukturen.
- Weiterentwicklung und Erhalt der Einzelhandelsstruktur; Vermeidung von funktionalen und gestalterischen Brüchen in den Ortszentren.
- Schutz der Wohnnutzung und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in Misch- und Wohngebieten.
- Freihalten von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe und Vermeidung von Verdrängungseffekten.

Zur Zielerreichung werden im Folgenden die Ansiedlungsstrategien für die oben dargestellten Bereiche in der Gemeinde Jüchen erläutert.

Für alle Bereiche der Gemeinde Jüchen, für die im Rahmen dieses Vergnügungsstättenkonzepts keine Ansiedlungsempfehlungen ausgesprochen werden, sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

²⁶ Für die bauleitplanerische Steuerung i. S. d. dargestellten städtebaulichen Ansiedlungsempfehlungen ist eine Untersuchung des Boden- und Mietpreisgefüges in der Gemeinde Jüchen empfehlenswert, um dies als weiteren Begründungszusammenhang heranziehen zu können.

7.1 Ansiedlungsstrategie für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

In Kapitel 5.3 wurden potenzielle Ansiedlungsbereiche für Spielhallen innerhalb der Gemeinde Jüchen analysiert. Neben den beiden, innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen als zentrale Versorgungsbereiche definierten, Ortszentren Jüchen und Hochneukirch sind dies der Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße sowie die funktionalen Versorgungszentren Kölner Straße und Nordring. In diesem Kapitel werden die Ansiedlungsstrategien für Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erörtert.

Gewerbegebiet Neusser Straße:

Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem dafür vorgesehenen Teilbereich.

Gewerbegebiete, die auch zukünftig für überwiegend produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe vorgesehen sind und demnach in ihrer gewerblichen Struktur gewahrt werden sollen, sind grundsätzlich von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten freizuhalten. Dennoch macht es für Jüchen, aufgrund der kleinteiligen innerörtlichen Struktur, Sinn zusätzlich zu den innerörtlichen Bereichen Flächen anzubieten, um den Ansiedlungsdruck auf die Ortszentren zu reduzieren und Alternativstandorte für Vergnügungsstätten anzubieten, die aufgrund ihrer Struktur nicht in den innerörtlichen Bereichen angesiedelt werden können und sollen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen lässt sich für Jüchen der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen als Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße ausgewiesene Bereich empfehlen (siehe Abbildung 17). Die potenziellen Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten in diesem Gebiet sollten jedoch, wie der Abbildung zu entnehmen, eingegrenzt werden, um die übrigen Bereiche gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Aufgrund der Vorprägung durch eine Spielhalle und mehrere Einzelhandelsbetriebe würden Ansiedlungen von Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebiets Neusser Straße voraussichtlich nur geringfügige Bodenpreisveränderungen nach sich ziehen. Zudem entspricht der Gebietscharakter derzeit nicht flächendeckend dem eines klassisch gewerblich geprägten Gewerbegebiets. Perspektivisch soll dieser auch nicht als solches entwickelt werden, sondern entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen weiterhin prioritärer Ansiedlungsraum für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot sein. Verdrängungseffekte von klassischen produzierenden oder weiterverarbeiteten Gewerbebetrieben und Flächeninanspruchnahme von Flächen, die solchen Gewerbeansiedlungen vorbehalten sein sollen, werden in diesem Bereich demnach nicht ausgelöst. Darüber hinaus ist in diesem Bereich nicht flächendeckend eine gewerbliche Struktur erkennbar, die es explizit zu bewahren gilt.

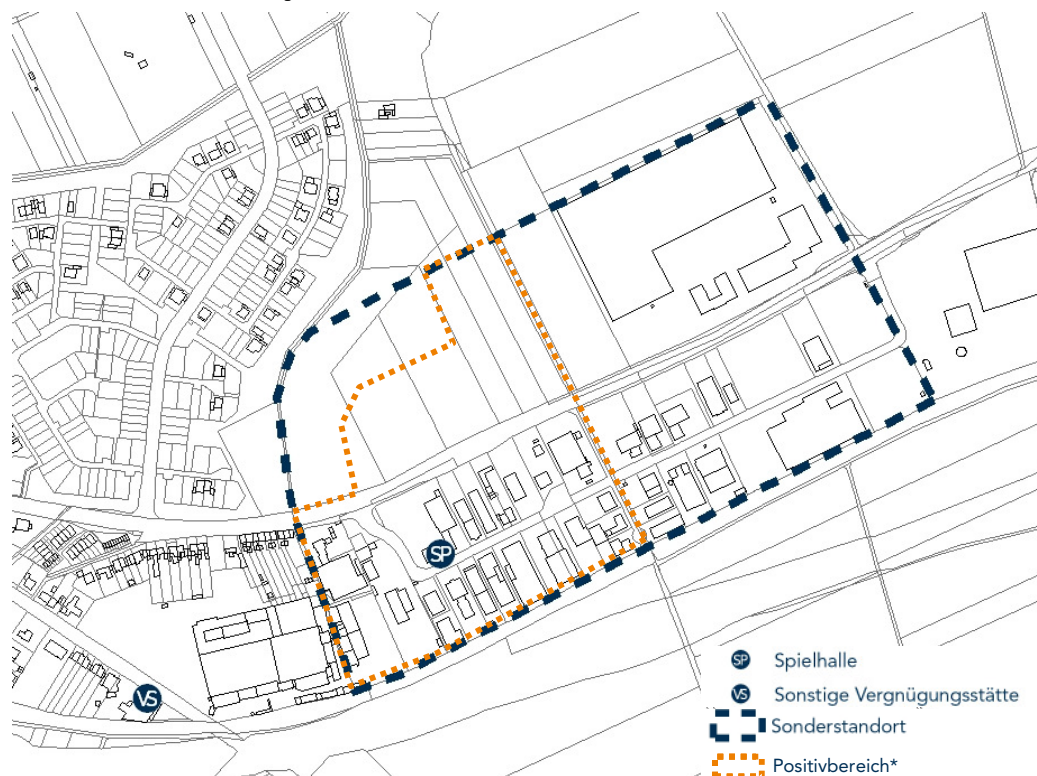
Die Abgrenzungsempfehlung orientiert sich an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und den gemeindeentwicklungspolitischen Zielvorstellungen. Der südwestliche Teilbereich des Gewerbegebiets entspricht bereits heute nicht der Gebietstypik eines klassischen Gewerbegebiets, insbesondere durch die Vorprägung durch eine Spielhalle und durch mehrere Einzelhandelsbetriebe, sodass in diesem Bereich keine Verdrängungseffekte von klassischen Gewerbebetrieben zu erwarten sind. Der östliche Bereich des Sonderstandorts, insbesondere der südöstliche Bereich, stellt am ehesten ein klassisches Gewerbegebiet dar, sodass dieser Bereich den klassischen produzierenden oder weiterverarbeiteten Gewerbebetrieben vorgehalten werden soll.

Um die restlichen gewerblich geprägten Flächen innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße (östlicher Bereich) und die weiteren gewerblichen Flächen in Jüchen vor Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu schützen, die vorhandene gewerbliche Struktur zu bewahren und die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, sollten Vergnügungsstätten in den anderen Gewerbegebieten und den nicht als potenzielle Ansiedlungsbereiche abgegrenzten Gebiete innerhalb des Gewerbegebiets Neusser Straße ausgeschlossen werden und nur der empfohlene Bereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten geöffnet werden. Zudem soll durch die Fokussierung auf den abgegrenzten westlichen Bereich gewährleistet werden, dass es durch Ansiedlungen von Vergnügungsstätten außerhalb des definierten Bereichs nicht zu Verdrängungseffekten von Gewerbebetrieben kommt.

Für die bauleitplanerische Umsetzung und Darstellung der Begründungszusammenhänge können durch die Gemeinde Jüchen ggf. örtliche Boden- bzw. Mietpreise herangezogen werden. Unterstützend kann hier auch ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept wirken.

Räumlich lässt sich der Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten wie in Abbildung 17 dargestellt abgrenzen. Innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen abgegrenzten Sonderstandorts Neusser Straße lässt sich der Positivbereich für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowohl unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur als auch des wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhangs von den angrenzenden Bereichen unterscheiden. Im Norden wird der Bereich durch die Robert-Bosch-Straße und im Süden durch die Bundesautobahn 46 begrenzt. In ost-westlicher Richtung ergibt sich die Begrenzung des Positivraums durch die im südlichen Teil verlaufende Erschließungsstraße und auf Grundlage der strukturellen Unterschiede zwischen den Gebietsteilen. Der Bereich nordwestlich der Robert-Bosch-Straße soll nach gemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen klassischen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden und wird daher nicht in den Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgenommen.

Abbildung 17: Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2012 und Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.
*Positivraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Ansiedlungsempfehlungen	
	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im dafür vorgesehenen Bereich innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße (siehe Abbildung 17)

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße:**Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.**

Das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße wird im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen als funktioneller Ergänzungsstandort für das Ortszentrum Jüchen, insbesondere in Hinblick auf die kleinteiligen Betriebsstrukturen und die geringen Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächige Betriebe, ausgewiesen. Dementsprechend gilt es die Flächen innerhalb dieses Standorts vorrangig für die o. g. Nutzungen vorzuhalten.

Aufgrund der in den Ortszentren der Gemeinde Jüchen nur begrenzt vorhandenen potenziellen Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, empfiehlt es sich das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zu öffnen. Zudem ist der Standort bereits durch eine Spielhalle vorgeprägt. Die aktuelle Nutzungsstruktur des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße stellt sich als stabil dar, sodass durch die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, keine negativen Auswirkungen wie die negative Beeinflussung des Boden- bzw. Mietpreisgefüges, als auch eine Verdrängung bisheriger Nutzungen bzw. gewollter Nutzungen i. S. d. gemeindeentwicklungspolitischen Zielsetzung zu erwarten sind.

Aufgrund der zu sichernden Versorgungsfunktion des Standorts sollen, dem Maßstab und der Nutzung angepasst, nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein, da von diesen ein geringeres Störpotenzial ausgeht als von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Tabelle 16: Ansiedlungsempfehlungen für das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße

Ansiedlungsempfehlungen	
▪	Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

Funktionales Versorgungszentrum Nordring:

Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Das funktionale Versorgungszentrum Nordring ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen als funktioneller Ergänzungsstandort für das Ortszentrum Hochneukirch, insbesondere in Hinblick auf die kleinteiligen Betriebsstrukturen und die geringen Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächige Betriebe, ausgewiesen. Dementsprechend gilt es die Flächen innerhalb dieser Standorte vorrangig für die o. g. Nutzungen vorzuhalten.

Die aktuelle Nutzungsstruktur des funktionalen Versorgungszentrums stellt sich derzeit als relativ stabil dar. Durch die Standortaufgabe des Schlecker-Drogeriemarkts wurde der Standort jedoch deutlich geschwächt. Negative Auswirkungen, wie die negative Beeinflussung des Boden- bzw. Mietpreisgefüges, als auch eine Verdrängung bisheriger Nutzungen bzw. gewollter Nutzungen sind daher nicht auszuschließen.

Aufgrund der zu sichernden Versorgungsfunktion des Standorts sollen Vergnügungsstätten innerhalb des funktionalen Versorgungszentrums Nordring ausgeschlossen werden.

Tabelle 17: Ansiedlungsempfehlungen für as funktionale Versorgungszentrum Nordring

Ansiedlungsempfehlungen	
▪	Ausschluss von Vergnügungsstätten

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

7.2 Ansiedlungsstrategie für die zentralen Versorgungsbereiche

Nach Aussage der Gemeinde Jüchen sind die Ortszentren die Bereiche im Gemeindegebiet, die in den letzten Jahren die meisten Ansiedlungswünsche für Spielhallenansiedlungen zu verzeichnen hatten. Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen ist es Ziel die Einzelhandelsfunktion der beiden zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Jüchen und Ortszentrum Hochneukirch zu stärken und weiter auszubauen. Zudem wurden im Rahmen der Bestandserhebung dieses Vergnügungsstättenkonzepts insbesondere im Ortszentrum Hochneukirch beginnende Trading-Down-Prozesse analysiert. Im Hinblick der Kongruenz zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts und den weiteren Entwicklungszielen der Gemeinde Jüchen ist die Zulässigkeit von Spielhallen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu bewerten.

In Anbetracht der differenzierten Struktur der beiden Ortszentren und der jeweiligen Entwicklungsziele gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen lassen sich differenzierte Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, für die beiden zentralen Versorgungsbereiche ableiten.

Ortszentrum Jüchen:

Im Ortszentrum Jüchen sollen Spielhallen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstruktur des Ortszentrums Jüchens (vgl. Kapitel 5.3.3) können durch die Ansiedlung von Spielhallen negative Auswirkungen wie die negative Beeinflussung des Boden- bzw. Mietpreisgefüges als auch eine Verdrängung bisheriger Nutzungen bzw. gewollter Nutzungen i. S. d. gemeindeentwicklungspolitischen Zielsetzung nicht ausgeschlossen werden. Trading-Down-Prozesse und Verdrängungsprozesse sind derzeit innerhalb des Ortszentrums Jüchen noch nicht erkennbar, können allerdings durch die Ansiedlung von Spielhallen nicht ausgeschlossen werden.

Um einen solchen Prozess für das Ortszentrum Jüchen zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die Zulässigkeit von Spielhallen, die ein Indikator für solche Trading-Down-Prozesse sind, in diesem Bereich auszuschließen. Zudem ist das Ortszentrum Jüchen durch Wohnnutzung geprägt, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, zu Konflikten aufgrund der städtebaulichen Störpotenziale (bspw. Lärm) kommen kann.

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 7.3).

Das Ortszentrum Jüchen nimmt in Jüchen eine wichtige Rolle als Standort für zentrenergänzende Funktionen ein, welcher durchaus weiterentwickelt werden soll. Gerade Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1) können diesbezüglich ein bele-

bendes Element innerhalb des gemeindlichen Gefüges darstellen. Daher sollen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestaltung haben, ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des Ortszentrums und des durchaus nennenswerten Wohnanteils, sollen, dem Maßstab und der Nutzung angepasst, nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors ausnahmsweise zulässig sein, da von diesen ein geringeres Störpotenzial ausgeht als von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Nichtsdestotrotz können die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Präsenz negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortszentrum nach sich ziehen und Trading-Down-Prozesse auslösen, wodurch die derzeitige städtebauliche Situation bzw. Nutzungsstruktur gefährdet werden kann. Weiterhin ist es gemeindeentwicklungspolitisches Ziel der Gemeinde Jüchen das Ortszentrum Jüchen als Einzelhandelsstandort zu stärken (vgl. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen).

Daher ist in dem Ortszentrum Jüchen eine Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors grundsätzlich nur in den Ober- und Untergeschossen bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zu empfehlen, um die städtebauliche Präsenz auf ein Minimum zu reduzieren, um insbesondere gestalterische und funktionale Umbrüche innerhalb des Ortszentrums zu vermeiden und um die Erdgeschosslagen im Ortszentrum Jüchen für Einzelhandelsnutzungen vorzuhalten. Im Einzelfall kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

Gestalterische Ansprüche an die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können durch eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB formuliert werden.

Die Ansiedlungsempfehlungen für das Ortszentrum Jüchen werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 18: Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen

Ansiedlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Ober- und Untergeschossen oder in hinteren rückwärtigen Gebäudeteilen. ▪ Im Einzelfall können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

Ortszentrum Hochneukirch:

Im Ortszentrum Hochneukirch sollen Spielhallen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstruktur des Ortszentrums Hochneukirch (vgl. Kapitel 5.3.4) können durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Auswirkungen wie die negative Beeinflussung des Boden- bzw. Mietpreisgefüges als auch eine Verdrängung bisheriger Nutzungen bzw. gewollter Nutzungen i. S. d. gemeindeentwicklungspolitischen Zielsetzung nicht ausgeschlossen werden. Zudem sind bereits heute im Ortszentrum Hochneukirch Trading-Down-Effekte erkennbar, deren Verstetigung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, nicht ausgeschlossen werden kann.

Um diese Verstetigung der Trading-Down-Prozesse innerhalb des Ortszentrums Hochneukirch zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die Zulässigkeit von Spielhallen, die ein Indikator für solche Trading-Down-Prozesse sind, in diesem Bereich auszuschließen. Zudem ist das Ortszentrum Hochneukirch durch Wohnnutzung geprägt, sodass es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, zu Konflikten aufgrund der städtebaulichen Störpotenziale (bspw. Lärm) kommen kann.

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 7.3).

Das Ortszentrum Hochneukirch nimmt in Jüchen, insbesondere für den Ortsteil Hochneukirch, eine wichtige Rolle als Standort für zentrenergänzende Funktionen ein. Gerade Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1) können diesbezüglich ein belebendes Element für das Ortszentrum Hochneukirch darstellen. So sind Vergnügungsstätten des Freizeitsektors durchaus in der Lage innerhalb eines Ortszentrums als Frequenzbringer für andere Nutzungen (z. B. Einzelhandel) zu dienen. Daher sollen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur und städtebauliche Gestaltung haben, ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des Ortszentrums und des durchaus nennenswerten Wohnanteils, sollen, dem Maßstab und der Nutzung angepasst, nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors ausnahmsweise zulässig sein, da von diesen ein geringeres Störpotenzial ausgeht als von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Nichtsdestotrotz können die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Präsenz negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortszentrum nach sich ziehen und Trading-Down-Prozesse auslösen, wodurch die derzeitige städtebauliche Situation bzw. Nutzungsstruktur gefährdet werden kann. Weiterhin ist es gemeindeentwicklungspolitisches Ziel der Gemeinde Jüchen das Ortszentrum Hochneukirch als Einzelhandelsstandort zu stärken (vgl. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen).

Daher ist in dem Ortszentrum Hochneukirch eine Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors nur in den Ober- und Untergeschossen bzw. in den hinteren Gebäudeteilen zu empfehlen, um die städtebauliche Präsenz auf ein Minimum zu reduzieren, um insbesondere gestalterische und funktionale Umbrüche innerhalb des Ortszentrums zu vermeiden und um die Erdgeschosslagen im Ortszentrum Hochneukirch für Einzelhandelsnutzungen vorzuhalten. Im Einzelfall kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

Gestalterische Ansprüche an die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten können durch eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB formuliert werden.

Die Ansiedlungsempfehlungen für das Ortszentrum Hochneukirch werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 19: Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch

Ansiedlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Ober- und Untergeschossen oder in hinteren rückwärtigen Gebäudeteilen. ▪ Im Einzelfall können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und den Ausführungen in den Kapiteln 5.3.3 und 5.3.4 sind Spielhallen in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Jüchen und Ortszentrum Hochneukirch mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklung grundsätzlich auszuschließen.

Zusammenfassend ergeben sich die folgenden Ansiedlungsstrategien für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in der Gemeinde Jüchen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen

Ansiedlungsempfehlungen	
Ortzentrum Jüchen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Ober- und Untergeschossen oder in hinteren rückwärtigen Gebäudeteilen ▪ Im Einzelfall können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung 	
Ortszentrum Hochneukirch	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Spielhallen ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten des Freizeitsektors in den Ober- und Untergeschossen oder in hinteren rückwärtigen Gebäudeteilen ▪ Im Einzelfall können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors auch in Erdgeschosslagen empfohlen werden, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. ▪ Ggf. flankiert durch eine Gestaltungssatzung 	
Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im dafür vorgesehenen Bereich innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße 	
Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten 	
Funktionales Versorgungszentrum Nordring	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Vergnügungsstätten 	

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jüchen.

Das hiermit vorliegende Vergnügungsstättenkonzept wurde mit der Schwerpunktsetzung auf die Unterart Spielhallen erarbeitet und soll die Gemeinde Jüchen in die Lage versetzen, perspektivische Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten so zu lenken, dass mögliche Störpotenziale, die von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgehen können, und mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen zukünftig vermieden werden. Das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen ist daher als ein Steuerungsmodell ausgestaltet, welches an sich zulässige Nutzungen auf bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes konzentriert. Dabei verbleiben für Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen weiterhin mögliche Ansiedlungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund ist es zu empfehlen, Vergnügungsstätten der Unterart Spielhallen in den Bereichen der Gemeinde Jüchen, für die im Rahmen des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzepts keine Ansiedlungsempfehlungen dargestellt werden, auszuschließen. Für alle anderen Arten von Vergnügungsstätten gilt der Ausschluss – für die Bereiche der Gemeinde Jüchen ohne Ansiedlungsempfehlungen – entsprechend. Bei besonderen städtebaulichen Zielstellungen sollen Vergnügungsstätten anderer Unterarten, ausgenommen Spielhallen, im Einzelfall auch außerhalb dieser Bereiche zulässig sein.

7.3 Umsetzungsempfehlung

Damit das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen Wirksamkeit entfaltet, sollte es vom zuständigen kommunalpolitischen Gremium beschlossen werden. Durch den Beschluss dieses Vergnügungsstättenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. 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 Ansiedlungsstrategien zu widerläuft, sollte weiterhin geprüft werden, welche Bereiche des Jüchener Gemeindegebiets derzeit gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen oder aufgrund einer Bewertung nach § 34 BauGB nicht mit den Ansiedlungsstrategien konform sind. Diese Bereiche sind sodann durch eine Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen zu bearbeiten und den Ansiedlungsstrategien anzupassen.

Besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund von eingegangenen Bauanfragen, die nicht mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Jüchen 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.

Für die in Kapitel 5.3 identifizierten potenziellen Ansiedlungsbereiche können folgende Umsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Für das Gewerbegebiet Neusser Straße gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 020, 026, 049, 019, 017 und 08. Der Bebauungsplan Nr. 026 weist ein Industriegebiet (GI) aus, wonach die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht zulässig ist. Die übrigen genannten Bebauungspläne weisen Gewerbegebiete (GE) aus. Innerhalb der Bebauungspläne Nr. 020, 049 und 08 werden Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen. Bezüglich der formulierten Ansiedlungsstrategie sind für den Positivbereich innerhalb des Sonderstandorts Neusser Straße die Bebauungspläne demgemäß zu ändern, dass Vergnügungsstätten für den ausgewiesenen Bereich (siehe Abbildung 12) in die allgemeine Zulässigkeit überführt werden. Für die Bereiche des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße außerhalb des ausgewiesenen Positivbereichs sind Vergnügungsstätten folglich auszuschließen.

Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße

Für den Standort des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße liegt kein Bebauungsplan vor, jedoch befindet sich der Standort innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für diesen bislang nicht überplanten Bereich sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des vorliegenden Konzepts steuert: ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten²⁷.

Ortszentrum Jüchen

Im Ortszentrum Jüchen ist derzeit nur der Bereich östlich der Odenkirchener Straße überplant. Der hier gültige Bebauungsplan Nr. 019 schließt Vergnügungsstätten aus. Bezüglich der formulierten Ansiedlungsstrategie ist der Bebauungsplan demgemäß zu ändern, dass Vergnügungsstätten auszuschließen sind mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypische) des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1). Für die bislang nicht überplanten Bereiche des Ortszentrums Jüchen sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des vorliegenden Konzepts steuert: Ausschluss von Vergnügungsstätten und ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten des Freizeitsektors. Dieses kann mit dem Ziel zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Jüchen auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB vollzogen werden²⁸.

Für das Ortszentrum Jüchen ist über die planungsrechtliche Steuerung mit entsprechenden Bebauungsplänen hinaus eine gestalterische Steuerung in Form einer Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungshandbuches zu empfehlen.

²⁷ Nach dem aktuellen Entwurf der BauGB-Novelle ist wie bereits erwähnt die Einführung eines § 9 Abs. 2b BauGB vorgesehen, welcher u. U. als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann.

²⁸ vgl. Mitschang 2012: 426.

Ortszentrum Hochneukirch

Im Ortszentrum Hochneukirch ist derzeit nur der Bereich nördlich der Hochstraße überplant. Der hier gültige Bebauungsplan Nr. 017 schließt Vergnügungsstätten aus. Bezüglich der formulierten Ansiedlungsstrategie ist der Bebauungsplan demgemäß zu ändern, dass Vergnügungsstätten auszuschließen sind mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypische) des Freizeitsektors (siehe Tabelle 1).

Für die bislang nicht überplanten Bereiche des Ortszentrums Hochneukirch sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des vorliegenden Konzepts steuert: Ausschluss von Vergnügungsstätten und ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten des Freizeitsektors. Dieses kann mit dem Ziel zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Hochneukirch auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB vollzogen werden.

Für das Ortszentrum Hochneukirch ist über die planungsrechtliche Steuerung mit entsprechenden Bebauungsplänen hinaus eine gestalterische Steuerung in Form einer Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungshandbuchs zu empfehlen.

Funktionales Versorgungszentrum Nordring

Für den Standort des funktionalen Versorgungszentrums Nordring liegt der Bebauungsplan Nr. 042 vor, welcher ein Dorf- bzw. Mischgebiet festsetzt und Vergnügungsstätten ausschließt, dementsprechend müssen keine Änderungen bezüglich der Ziele dieses Vergnügungsstättenkonzepts vollzogen werden.

8 Schlusswort

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient der Gemeinde Jüchen als Grundlage für eine kohärente bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen. Das Konzept trägt dem Gedanken Rechnung, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich legale und damit zulässige Nutzungsarten im gemeindlichen Gefüge darstellen, auch wenn die öffentliche Diskussion nicht selten durch moralische Vorbehalte geprägt wird. Ein „Komplettausschluss“ von Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet 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 Gemeinde Jüchen werden daher Standorte bzw. Ansiedlungsregeln definiert, die aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, dort empfehlen, wo sie mit der gemeindlichen Ordnung und Entwicklung verträglich sind.

Für die Wirksamkeit des Vergnügungsstättenkonzepts 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 in der Gemeinde Jüchen zu erreichen.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2012): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2012). Unna

Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In: BauR 11/ 2010. 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 Gemeinde Gebiet 1988. Ohne Ort

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

Mitschang, Stephan 2012: Der Vergnügungsstättenbebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGb-neu. In: ZfBR 2012: 419-429.

Stadt + Handel 2012: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Jüchen. Dortmund

Stüer, 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. (2012), abgerufen 24.07.2012: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort

Website Landesfachstelle Glücksspielsucht NRW (2012), abgerufen 24.07.2012: www.landesfachstelle-gluecksspielsucht-nrw.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 und Methodik	5
Abbildung 2:	Standorte von Vergnügungsstätten in Jüchen	25
Abbildung 3:	Einwohner je Geldspielgerät im regionalen Vergleich	26
Abbildung 4:	Beispiele für die unterschiedliche Wirkung innerstädtischer Spielhallen	27
Abbildung 5:	Spielhalle Kölner Straße	29
Abbildung 6:	Spielhallenstandort Kölner Straße	29
Abbildung 7:	Spielhalle Neusser Straße	30
Abbildung 8:	Spielhallenstandort Neusser Straße	31
Abbildung 9:	Tanzlokal Kölner Straße	32
Abbildung 10:	Sonstiger Vergnügungsstättenstandort Kölner Straße	33
Abbildung 11:	Potenzielle Bereiche für zukünftige Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallenbetreibern in Jüchen	35
Abbildung 12:	Gewerbegebiet Neusser Straße	36
Abbildung 13:	Funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße	37
Abbildung 14:	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen	39
Abbildung 15:	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch	42
Abbildung 16:	Funktionales Versorgungszentrum Nordring	44
Abbildung 17:	Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten innerhalb des Sonderstandorts Gewerbegebiet Neusser Straße	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Klassifizierung unterschiedlicher Vergnügungsstätten _____	9
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten der BauNVO 1990 _____	14
Tabelle 3:	Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten _____	16
Tabelle 4:	Aktuelle städtebauliche Herausforderungen _____	20
Tabelle 5:	Standortpräferenzen von Spielhallenbetreibern _____	22
Tabelle 6:	Bestand an Vergnügungsstätten in Jüchen _____	24
Tabelle 7:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Kölner Straße _____	30
Tabelle 8:	Städtebauliche Bewertung des Spielhallenstandorts Neusser Straße _____	31
Tabelle 9:	Städtebauliche Bewertung des sonstigen Vergnügungsstättenstandorts Kölner Straße _____	33
Tabelle 10:	Entwicklungsziele des Gewerbegebiets Neusser Straße _____	36
Tabelle 11:	Entwicklungsziele des Funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße _____	38
Tabelle 12:	Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen _____	40
Tabelle 13:	Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch _____	42
Tabelle 14:	Entwicklungsziele des Funktionalen Versorgungszentrum Nordring _____	44
Tabelle 15:	Ansiedlungsempfehlungen für den Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße _____	52
Tabelle 16:	Ansiedlungsempfehlungen für das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße _____	53
Tabelle 17:	Ansiedlungsempfehlungen für das funktionale Versorgungszentrum Nordring _____	54
Tabelle 18:	Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen _____	56
Tabelle 19:	Ansiedlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch _____	58

Tabelle 20:	Ansiedlungsempfehlungen für Vergnügungsstätten in der Gemeinde Jüchen	59
-------------	--	----

Glossar

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund- und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Trading-Down-Prozess

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading-Down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading-Down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.