Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf

Abschlussbericht



Köln, Juni 2010

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf

Abschlussbericht

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH:

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Stadt Troisdorf

Projektkoordination: Ulrich Gödeke

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal
Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0
Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

1	EINLEITUNG	1
2	GRUNDLAGEN DER UNTERSUCHUNG	1
2.1	Aufgabenstellung und Planungsanlass	1
2.2	Zielsetzung des Konzepts	3
2.3	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	3
2.4	Spiel- und Automatenhallen	5
2.5	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	7
2.6	Diskotheken, Tanzlokale	7
2.7	Swinger-Clubs	8
2.8	Weitere Betriebsformen	8
2.8.1	Erotikfachmärkte/ Sexshops	9
2.8.2	Wettbüros	9
2.8.3	Bordelle und bordellartige Betriebe	10
2.8.4	Billard- und Dart-Cafés	10
2.9	Vergnügungsstätten als vitalisierendes Element	11
3	BESTAND AN VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN TROISDORF	12
3.1	Bestand an Spielhallen	12
3.2	Spielhallenbesatz im Vergleich	15
3.3	Tanzlokale und Diskotheken	18
3.4	Bordelle und bordellartige Betriebe	18
3.5	Erotik-Fachmärkte	18
3.6	Wettbüros	19
3.7	Kurzes Resumée	19
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEITEN	20
4.1	Vorbemerkung	20
4.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	20
4.3	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	21
5	GRUNDLAGEN FÜR DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT	23
5.1	Schwerpunkt „Spielhallen“	23
5.2	Grundsatz	23
5.3	Steuerungsmöglichkeiten	23
5.4	Verfahrensvorschlag	26
5.5	Besondere städtebauliche Gründe für integrierte Versorgungsstandorte	27
5.6	Leitsätze	29
6	ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT TROISDORF	32
6.1	Gesamtübersicht	32
6.2	Entwicklungskonzept	33
6.3	Handlungsempfehlung Innenstadt	34
6.3.1	Zentrale Funktion von Troisdorf City	34
6.3.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten	36
6.3.3	Zulässigkeit von Freizeit-Centern (kerngebietstypisch)	36
6.3.4	Zulässigkeit ab dem ersten Obergeschoss	37
6.3.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	37
6.3.6	Allgemeine Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit	39
6.3.7	Kriterien für Freizeit-Center in der Troisdorfer City	39
6.3.8	Umgang mit Erotik-Fachmärkten	40
6.4	Stadtteilzentren Troisdorf-Sieglar und Troisdorf-Spich	40
6.4.1	Einzelhandel	41
6.4.2	Wohnen	42
6.4.3	Nutzungsmischung	43
6.4.4	Zielsetzung	43
6.5	Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte	44
6.5.1	Sieglarer Straße in Oberlar	44
6.5.2	Mendener Straße in Friedrich-Wilhelms-Hütte	44
7	ZULÄSSIGKEITSBEREICHE IM WEITEREN STADTGEBIET	46
7.1	Vorbemerkung	46
7.2	Gewerbepark Junkersring	46
7.3	Gewerbegebiet Luxemburger Straße	47
7.4	Standort Gertrudenweg	48
7.5	Integrierte Nahversorgungsstandorte	49
7.6	Misch- und Gewerbegebiete	50
8	BAULEITPLANUNG	52
9	ANHANG 1: ÜBERSICHT ZUR ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH BAUNVO 1990	56
10	ANHANG 2: RECHTSPRECHUNG ZU VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung der Zahl der Glückspielgeräte in Nordrhein-Westfalen (1998 - 2008)	2
Abbildung 3	Vergnügungsstätten in Troisdorf	14
Abbildung 4	Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner in der Stadt Troisdorf und dem Rhein-Sieg-Kreis	15
Abbildung 5	Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten je 10.000 Einwohner in der Stadt Troisdorf und dem Rhein-Sieg-Kreis	16
Abbildung 6	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im regionalen Vergleich	17
Abbildung 7	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und Gastronomie je 10.000 Einwohner im regionalen Vergleich	17
Abbildung 8	Suchräume für Zulässigkeiten	33
Abbildung 9	Entwicklungskonzept Troisdorf-City	38
Abbildung 10	Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Junkersring“	47

Abbildung 11 Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Luxemburger Straße“ 48

Abbildung 12 Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten am Standort Gertrudenweg 49

Abbildung 14 Anpassungsbedarf Bauleitplanung 55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bestand an Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkten und Bordellen/ bordellähnlichen Betrieben (Wettbüros sind nicht vorhanden). 13

Tabelle 2 Bebauungspläne mit Anpassungsbedarf 54

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte 57

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

Kurzfassung

überdurchschnittlicher Besatz in Troisdorf

Die Stadt Troisdorf verfügt bereits heute über einen überdurchschnittlichen Besatz an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Diese Angebote sind in Troisdorf überwiegend im oder im direkten Einzugsbereich der Einkaufszonen sowie in den Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägte Bereichen angesiedelt. Probleme aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte. In den Gewerbegebieten ist ein weiteres Problem in der Verdrängung des „klassischen“, arbeitsplatzintensiven Gewerbes zu sehen.

Fokus Spielhallen

Im vorliegenden Steuerungskonzept werden alle Unterarten des Sammelbegriffs „Vergnügungsstätten“ betrachtet. Allerdings bezieht sich der relevante Steuerungsbedarf in erster Linie auf die Spielhallen und hier in erster Linie auf die großen, d.h. die kerngebietstypische Spielhallen. Dies liegt zum einen an dem hohen Besatz und zum anderen an dem aktuell feststellbaren massiven Expansionsdrang dieser Branche. Insoweit werden im vorliegenden Steuerungskonzept Handlungsleitlinien vorwiegend für Spielhallen entwickelt.

Spielhallen als Fremdkörper

Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds durch die Gestaltung der Spielhallen hängt zwar von der Umgebung ab, aber meist ist eine aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben vorzufinden, was zur Unterbrechung der Lauflagen und damit des Kundenstroms führt. Spielhallen wirken deshalb oft als Fremdkörper.

Verdrängungseffekte in der Innenstadt sowie ...

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße beeinträchtigt werden kann. In der generell instabilen Situation des Einzelhandels wirkt die Ansiedlung und Erweiterung von Spielhallen dann als Katalysator, der den Abwärtstrend noch beschleunigt. Damit wird es zunehmend schwieriger, wenn nicht unmöglich, gewachsene Einzelhandelslagen zu erhalten oder weiter zu entwickeln.

... in Gewerbegebieten

Die erhöhte Bodenrendite, die über Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen erzielt wird, kann ebenfalls dazu führen, dass in den Gewerbegebieten diejenigen Betriebe verdrängt werden, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen war. Das Preisgefüge für Grundstücke gerät aus dem Gleichgewicht, bodenrechtliche Spannungen sind die Folge und die für die wirtschaftliche Entfaltung wichtigen Gewerbeflächen stehen für die Weiterentwicklung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Steuerungsmöglichkeiten mit planungsrechtlichen Instrumenten

Mit der weiteren Zunahme an Anträgen und Anfragen in der Stadt Troisdorf ist die Frage zu beantworten, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. zu verhindern. Es werden im vorliegenden Steuerungskonzept demnach Bereiche festgelegt, die gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten, und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Dabei ist ein wichtiger strategischer Ansatz besonders hervorzuheben: Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll wegfallen. Vergnügungsstätten, insbesondere kerngebietstypische Spielhallen, sollen nur noch ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur dann, wenn sichergestellt werden kann, dass negative städtebauliche Auswirkungen definitiv nicht zu erwarten sein werden. Die entsprechenden Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit werden im vorliegenden Steuerungskonzept benannt.

Weiterhin werden in der räumlichen Zuordnung folgende Handlungsleitlinien vorgeschlagen:

Stadtzentrum

Im Stadtzentrum soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufrecht erhalten bleiben. In den Teilen, in denen kein genereller Ausschluss planungsrechtlich festgesetzt ist, sollen künftig nur noch Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkte und Wettbüros zugelassen werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen über die Häufung und Konzentrationswirkung ausgeschlossen sind.

Gleichzeitig ist unstreitig, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt zu deren Belebung führen kann, wenn sie standortverträglich ausgestaltet und einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raumes leisten (z.B. in Form von Freizeit-Centern). Entsprechend werden Zulässigkeitsvoraussetzungen für bestimmte positive Typen von Vergnügungsstätten formuliert. Es wird aus Sicht der Gutachter empfohlen, dass der konsequente Ausschluss von Vergnügungsstätten in bestimmten Bereichen für Freizeit-Center wieder gelockert werden kann.

Stadtteilzentren

In den Stadtteilzentren sollen kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung möglichst ausgeschlossen werden. die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine negativen Agglomerationswirkungen benachbarter Vergnügungsstätten auftreten.

durch Wohnen geprägte Gebiete

In Wohngebieten sowie in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte nicht angesiedelt werden.

Mischgebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

In Mischgebieten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung bzw. gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gewerblich geprägten mischgebietsähnlichen Gebieten kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte im Einzelfall möglich sein, wenn negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische Spielhallen nur in den dafür explizit vorgesehenen Bereichen zulässig.

Industriegebiete

Soweit Vergnügungsstätten auf Basis einer alten Baunutzungsverordnung in Industriegebieten noch zulässig sein sollten, wird empfohlen, die Bauleitplanung auf die aktuelle BauNVO anzupassen, um Ansiedlungen von Vergnügungsstätten konsequent verhindern zu können.

Bestandssituation beachten

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. D. h. wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist, und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die Genehmigung versagt werden.

Umstellen der Bebauungspläne (Misch- und Gewerbegebiete) auf die BauNVO 1990

Zur Steuerung sollen die betreffenden, noch nicht auf BauNVO 1990 umgestellten Bebauungspläne (Kern-, Misch- und Gewerbegebiete) entsprechend geändert werden, bzw. für die nicht überplanten Innenbereiche neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Dabei wird die Priorität auf diejenigen Teilräume gelegt, in denen die relevanten Standortfaktoren für Vergnügungsstätten vorhanden sind, also ein hoher Ansiedlungsdruck besteht.

In erster Priorität sind demnach die Bebauungspläne zu aktualisieren, in denen jeweils ein Kerngebiet (MK) festgesetzt ist und in denen noch keine gesonderte Regelung zu Vergnügungsstätten getroffen ist. Kerngebiete weisen regelmäßig relevante Standortfaktoren (Lauflage) für die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten auf und mit der MK-Ausweisung sind (wenn Vergnügungsstätten nicht explizit ausgeschlossen sind) darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen auch großflächiger Art gegeben.

In einem weiteren Schritt sind die Bebauungspläne im Stadtgebiet von Troisdorf anzupassen, die Misch- und Gewerbegebiete festsetzen und in deren Geltungsbereich relevante Standortfaktoren vorhanden sind (insbes. gute Erreichbarkeit und Lauflagen in den Stadtteilzentren).

1 Einleitung

In letzter Zeit verdichtet sich das Thema „Spielhallen“ zunehmend in der kommunalpolitischen Diskussion. Eigentlich hatte das Themenfeld seit Ende der 90er Jahre kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes planungsrechtliches Einschreiten gegeben. Aber inzwischen expandieren Spielhallen in fast schon beängstigendem Maße. Diese Entwicklung hat auch die Stadt Troisdorf dazu veranlasst, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten mit Schwerpunktlegung auf das Thema „Spielhallen“ im Stadtgebiet zu beauftragen.

Warum das Thema gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich nicht unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Nordrhein-Westfalen stetig zurückgeht: während es im Jahr 1998 noch 2.838 Spielhallen waren, wurden im Jahr 2008 nur noch 2.406 Spielhallen gezählt. Das macht immerhin ein Minus von ca. 15 % aus.[1] Es bedarf schon einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Spielverordnung 2006

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006:[2] In Nordrhein-Westfalen ist seitdem die Zahl der Konzessionen (nicht Spielhallen) wieder angestiegen und die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen hat von ca. 27.300 auf über 32.500 Geräte sprunghaft erhöht. Dies ergibt bei den Spielgeräten eine Zunahme von immerhin 19 %. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte haben diese Entwicklung möglich gemacht. Der Spielerverlust, der in Nordrhein-Westfalen zwischen 1998 und 2006 im Durchschnitt bei ca. 622 Mio EUR lag, ist im Jahr 2008 auf 750 Mio EUR angestiegen. Diese Entwicklung zeichnet sich auch in der Stadt Troisdorf ab: Der Verlust, der zwischen 1998 und 2006 bei durchschnittlich 1,7 Mio EUR lag betrug 2008 in Troisdorf ca. 2,4 Mio EUR.

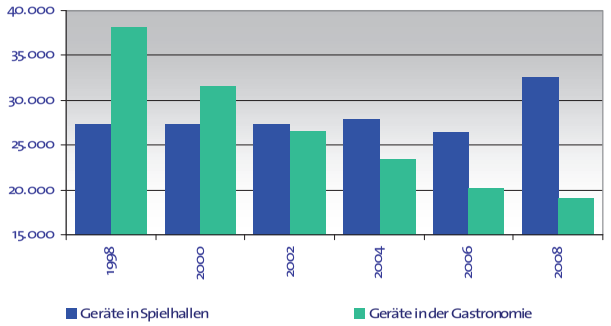
Rückgang an Geräten in der Gastronomie

Gleichzeitig ist ein beträchtlicher Rückgang der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen. Dies ist auf die stetig wachsenden Anforderungen des Jugendschutzes, aber auch auf das Gaststätten-Sterben der so genannten Eckkneipen zurückzuführen.

[1] Diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen.

[2] Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)

Abbildung 1 Entwicklung der Zahl der Glückspielgeräte in Nordrhein-Westfalen (1998 - 2008)



Quelle: Arbeitskreis Spielsucht e.V., Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2009

der anhaltende Expansionstrend...

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Nordrhein-Westfalen ist davon auszugehen, dass mit den dargestellten Trends die maximale Zahl an Spielgeräten und Konzessionen in den vorhandenen Spielhallen weitgehend ausgeschöpft ist und nach der Marktkonsolidierung in der Vergangenheit ein neuer Expansionstrend einsetzt. Dieser Trend fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in der Innenstadt gezeichnet sind und damit ausreichend Raum für die teilweise hochprofitablen Spielhallen vorhanden ist. Offensichtlich ist, dass mit diesem neuen Schub an Spielhallen die Situation des Einzelhandel, der Gastronomie und des Wohnens in der Innenstadt zunehmend verschlechtert wird.

... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der innerstädtischen Lagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebaulichen Entwicklungskonzepte und auch nicht die Landesförderprogramme ausreichend sind. Vielmehr muss zusätzlich eine eindeutige Position hinsichtlich unerwünschter Ansiedlugen von Vergnügungsstätten bezogen werden. Dies kann nur über ein konsistentes Steuerungskonzept und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss sein, die durch Spielhallen möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimage konsequent zu verhindern.

kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für die Planung gilt es hier, einige wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da die Ansiedlung von Spielhallen nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen führt. Erst wenn Konflikte und Probleme durch

eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.

differenzierte Betrachtung

In einer sinn- und maßvollen Steuerung sollte daher nach unterschiedlichen Typen differenziert werden; so können z. B. von den typischen Automatenspielhallen abweichende Einrichtungen in Form von Freizeit-Centern auch ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätzen verfügen und neben Geschicklichkeitsspielen nur untergeordnet auch Glücksspielautomaten anbieten, können attraktiv für die Innenstadt sein, besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Die ordnungsrechtliche Vorschrift zum Schutz gegen Spielsucht, dass keine Sichtverbindung in die Spielhalle bestehen darf, ist zwar entfallen. Trotzdem hat sich das Erscheinungsbild der klassischen Spielhallen seitdem kaum wesentlich verändert. Es entspricht vielmehr offenbar dem Interesse der Betreiber selbst, dass ihre Kunden eine nach außen abgeschottete Welt vorfinden, in der sie im Halbdunkel ungestört ihrer Leidenschaft nachgehen können. Dies verursacht für diesen Spielhallentypus an vielen Standorten städtebauliche Probleme, die bei den oben beschriebenen Freizeit-Centern so nicht oder in abgeschwächtem Umfang auftreten. Ein undifferenzierter Ausschluss aller Vergnügungsstätten (Spielhallen) greift so in aller Regel zu weit und bedürfte einer besonderen städtebaulichen Begründung.

Das OVG Münster hat schon in einem Urteil von 1994 diese Einschätzung bestätigt und den planungsrechtlichen Begriff der Spielhalle gegenüber eines Snooker-/ Billardsalon mit Ausschank im Sinne einer eigenen Art von Vergnügungsstätte abgegrenzt.[3] Mit dem Leitsatz, „ein Billardsalon kann je nach tatsächlicher Ausgestaltung als selbständige Sparte dem Nutzungsbegriff der Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO 1990 und damit nicht dem Begriff Spielhalle unterfallen“, hat das Gericht deutlich gemacht, dass das breitere Angebot von Geldspielgeräten das typische Fluidum und Erscheinungsbild einer Spielhalle ausmacht. An diese Typik knüpft der städtebauliche Begriff Spielhalle an und nur um diese Spielhallen geht es.

Monopolstellung verhindern

Gegen die allzu strenge Reglementierung von Spielhallen spricht ein weiterer Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden genehmigten und im Bestand geschützten Betriebe eine quasi Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen und die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch solcher, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert.

[3] OVG Münster, Urteil v. 13.09.1994, Az. 11 A 3309/92

Spielhallen werden immer größer

Zur Steuerung empfehlen wir demnach eine differenzierte Betrachtungsweise, in der nicht alle Spielhallen „über einen Kamm geschoren“ werden, sondern sich auf die städtebaulich problematische Gattung der Spielhallen zu konzentrieren, die durch Geldspielgeräte oder erlaubnispflichtige Geldspiele geprägt sind. Ein weiteres städtebauliches Kriterium ist die Größe, die vom Verordnungsgeber in der BauNVO 1990 für besondere Wohngebiete und Mischgebiete mit Einführung des Begriffs der „kerngebietstypischen Vergnügungsstätte“ (Spielhalle) abschließend geregelt worden ist. Damit ist für eine gewisse Größe (nach ständiger Rechtsprechung bis heute > 100 qm Nutzfläche) eine klare Standortzuweisung in die Kerngebiete erfolgt. Umgekehrt sind die Grenzen der „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ (Spielhallen) definiert worden. Die Unterscheidung nach kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen verliert allerdings zunehmend an Bedeutung, da die auf Grundlage des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Rechtsprechung definierte Grenze von 100 qm Nutzfläche für kerngebietstypische Spielhallen längst überholt ist. Bauvoranfragen nach neuen Spielhallen bewegen sich heute oftmals ab 600 qm aufwärts und Anfragen nach Spielhallen unter 100 qm sind nur noch selten anzutreffen. Dies hat den einfachen Grund, dass in einer Spielhalle der planungsrechtlich relevanten Größenordnung maximal acht Glücksspielgeräte aufgestellt werden können, aber gleichzeitig der Nachfragetrend zu immer größeren und diversifizierten Angeboten weist. Auch liegt inzwischen die Größenordnung einer einzelnen Konzession oberhalb der planungsrechtlich relevanten Grenze von 100 qm.[4]

Stadtbereiche mit Handlungsdruck werden identifiziert

Planerische Zurückhaltung ist auch in den Fällen ratsam, wenn Spielhallen in den bestehenden Bebauungsplänen nicht explizit ausgeschlossen sind, per se aber nicht genehmigungsfähig sind. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen richten sich nicht nur nach der Gebietskategorie (im Bebauungsplan in Abhängigkeit der gültigen BauNVO oder nach § 34 Abs. 2 BauGB) und der Flächengröße, sondern auch nach der Verkehrserzeugung oder weiteren möglichen Nutzungskonflikten. Auch ist im Hinblick auf die Vermeidung einer Überreglementierung zu bedenken, dass in vielen Bereichen eine weitere Verdichtung von Vergnügungsstätten gar nicht zu erwarten ist und damit der Handlungsbedarf eher als gering eingestuft werden kann. Für eine zielgerichtete Vorgehensweise ist es demnach zwingend erforderlich, im Rahmen des Gutachtens genau zu analysieren, an welchen Stellen im Stadtgebiet akuter Handlungsbedarf besteht und genau hier die höchste Priorität in der planungsrechtlichen Umsetzung zu legen.

Im Ergebnis: Räumliche und typenbezogene Steuerung

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“ werden demnach auf Grundlage einer genauen

[4] Bei zwingend erforderlichen 12 qm je Gerät (nach Spielverordnung 2006) sind auf planungsrechtlich relevanten 100 qm Nutzfläche maximal acht Geld- oder Warenspielgeräte möglich.

Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche zunächst für kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Spielhallen begründet und festgelegt. Dabei wird aus städtebaulicher Sicht nach problematischen Typen und weniger problematischen – bisweilen städtebaulich sogar wünschenswerten Einrichtungen in einem Kerngebiet unterschieden. Abschließend ist die konsequente bauleitplanerische Umsetzung, gestaffelt nach Prioritäten, einzuleiten.

Die Ansiedlung von Spielhallen in stadtverträgliche Bahnen zu lenken bedeutet dann: Unerwünschtes verhindern und attraktive Angebote möglich machen.

2 Grundlagen der Untersuchung

2.1 Aufgabenstellung und Planungsanlass

Spielhallen als wesentliches Problem

Der Bestand an Vergnügungsstätten ist in Troisdorf wie in vielen anderen mittelgroßen Städten verglichen mit Großstädten oder gar Metropolen überschaubar. Trotzdem ist diese Nutzungsart auch in Mittelstädten durchaus mit Problemen behaftet. Städtebauliche Probleme konzentrieren sich in Troisdorf wie in vielen anderen Städten im Wesentlichen auf die Spielhallen, Ladenlokale, deren Hauptzweck meistens die Bereitstellung von Geldspielgeräten ist. Angesprochen wird ein Nutzerkreis vom Gelegenheitsspieler bis zur Stammkundschaft leidenschaftlicher Spieler.

geringe gesellschaftliche Akzeptanz von Spielhallen

Glücksspiel ist Teil unserer Kultur und auch Ausdruck unserer Wohlstandsgesellschaft. Während rd. ein Drittel aller Deutschen Lotterien gegenüber aufgeschlossen ist, wird der regelmäßige Besuch von Spielhallen und Spielcasinos als Freizeitbeschäftigung gesellschaftlich weniger akzeptiert. Besonders die Spielhallen haben ein gesellschaftliches Imageproblem, wenngleich sie wirtschaftlich sehr erfolgreich sind und von Staats Wegen trotz zahlreicher Studien über Nutzerkreis und Nutzerverhalten bis hin zu Spielsuchtgefahren keine grundsätzlichen sittlich-ethischen Bedenken gegen Spielhallen bestehen. Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung eine eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende "Politik" betreiben, indem sie gewisse Einrichtungen unabhängig von Erwägungen zur Ordnung der Bodennutzung allgemein für das Gemeindegebiet ausschließt.[5]

für die Ordnung der Bodennutzung relevante Aspekte

Das Imageproblem von Spielhallen hat aber auch zusammen mit anderen negativen Begleiterscheinungen städtebauliche Auswirkungen. Die bodenrechtlichen Folgewirkungen der Nutzungsart Spielhalle als besonders relevanter Art von Vergnügungsstätte in Troisdorf sind zentraler Gegenstand dieser Untersuchung.

erster Regelungsbedarf in den 1980er Jahren in Troisdorf Mitte

Die erste große Ansiedlungswelle von Spielhallen in den 1980er Jahren hinterließ auch in der Troisdorfer City, die gerade mit öffentlichen Mitteln saniert worden war, erkennbare städtebauliche Auswirkungen, die den Sanierungszielen zuwiderliefen. Hier wie anderswo wurde die Entwicklung als Bedrohung für die Vitalität der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtzentrums angesehen. In Troisdorf war die befürchtete Schädigung des Zentrums als Einzelhandelsstandort besonders begründet, da Troisdorf aufgrund seiner räumlichen Lage in Nachbarschaft zwei starker Ober- und Mittelzentren bereits strukturell erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verkraften hat. Insofern wurde die Troisdorfer City immer deutlich anfälliger für einen Trading-Down-Effekt durch die Ansiedlung von Spielhallen angesehen als besonders starke Einzelhandelsstandorte. Dies begründete 1987/1990 die Aufstellung der Bebauungspläne T 139, in

[5] BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4.86

denen Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken) im Innenstadtbereich der Fußgängerzone und der oberen Kölner Straße ausgeschlossen wurden. Seitdem hat sich die Entwicklung in der Innenstadt beruhigt und es wurden keine neuen Vergnügungsstätten mehr genehmigt.

erstes Konzept zur Steuerung 1998 auch für die Stadtteilzentren

Anträge und Anfragen für neue Spielhallen in den Stadtteilzentren, namentlich in Sieglar, waren 1998 Anlass für das erste umfassende Steuerungskonzept von Vergnügungsstätten in Troisdorf, das Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeitet hat. Ziel der Konzeption war es, die aus der Troisdorfer City in die Stadtteilzentren verdrängten Anfragen in ihren Risiken für diese Zentren städtebaulich zu beurteilen. Ergebnis dieser Untersuchung war die Empfehlung von Ausschlussbereichen auch in Stadtteilzentren, die jedoch nach Genehmigung einer Spielhalle in Sieglar mangels weiterem Handlungsbedarf nicht in der Bauleitplanung umgesetzt wurden. Erst 2006 ging wieder ein Bauantrag für eine nicht kerngebietstypische Spielhalle im Zentrum von Spich ein, der zum Anlass genommen wurde, eine Bauleitplanung mit Regelungen zu Vergnügungsstätten auch in diesem Bereich einzuleiten.

neue Nachfrage nach Mehrfachspielhallen

Seit 2008 häufen sich wieder Anträgen und Anfragen für Spielhallen. Dabei handelt es sich vor allem um den gewerberechtlich zulässigen Typ der Mehrfachspielhalle, der in den Zentren bisher nicht verwirklicht worden ist. Da nach der Spielverordnung die Anzahl der Geldspielgeräte je Spielhalle beschränkt ist (max. 12 Geräte nach SpielV 2006), werden eigenständige Spielhallen in einem Gebäude zu sogenannten Mehrfachspielhallen zusammengefasst, was gewerberechtlich zulässig ist. Baurechtlich ist die Gesamtgröße relevant und liegt dann über 100 qm Nutzfläche, der von der Rechtsprechung entwickelten Grenze für die Vermutung einer nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte. Aufgrund ihrer Größe werden für diese Spielhallen Standorte in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten nachgefragt.

Flut neuer Anträge und Anfragen

In Troisdorf wurde 2003 im Gewerbegebiet Luxemburger Straße eine erste Spielhalle dieses neuen Typs (4-fach-Spielhalle mit 42 Geräten) im Wege einer Ausnahme genehmigt. 2009 wurde die Erteilung einer Ausnahme für eine Bauvoranfrage einer 8-fach Spielhalle im Gewerbegebiet Speestraße wegen der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung versagt. Im Gewerbegebiet Junkersring wurde eine 3fach-Spielh neben der Bowling Arena genehmigt. Weitere Anfragen (Stand Januar 2010) liegen für Mehrfachspielhallen in Spich (nochmals Luxemburger Straße und Gewerbegebiet Biberweg) und das Gewerbegebiet Bergheim vor sowie für den als Mischgebiet ausgewiesenen Standort Elsenplatz/ Ecke Frankfurter Straße in Troisdorf (Umnutzung eines Lebensmittemarktes). In Sieglar ist in der Larstraße in einer ehemaligen Bäckerei eine Spielhalle angefragt.

Aufgabenstellung

Aufgrund der neuen Anfragen und Anträge, die von der Anzahl den Bestand an Spielhallen und Spielgeräten bei Genehmigung weit über um 100% erhöhen würden, soll die Fortschreibung des 10 Jahre alten Steuerungskonzeptes für Vergnügungsstätten durch Stadtplanung Dr. jansen GmbH klären,, in welchen Bereichen des Stadtgebiets aus aktueller Sicht die Möglichkeit bestehen sollte, kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. zu verhindern. Da ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, sollten durch ein gesamtstädtisches Konzept aktualisiert Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten müssen, und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

Umsetzung über die Bauleitplanung

In diesem Zusammenhang ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuchs zu werten ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager hat. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

2.2 Zielsetzung des Konzepts

Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben zukünftigen bauleitplanerischen Handelns der Stadt Troisdorf bei der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen - auch, in dem die in Rede stehenden Nutzungen gesamtstädtisch betrachtet und gestreut werden. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Troisdorf transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Planungssicherheit.

2.3 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer gewinnbringenden Unterhaltung widmen.[6]

6 Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Aufl. 2008, § 4a Rn 22 ff.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen vier Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs

Wettbüros

Die Zuordnung von Wettbüros ist aktuell noch umstritten. Auch im Hinblick auf das staatliche Sportwettenmonopol in Deutschland und dessen Vereinbarkeit mit europäischem Recht war die ordnungsrechtliche Zulässigkeit bislang unklar. Inzwischen hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Zulässigkeit des staatlichen Glücksspielmonopols in einzelnen Mitgliedsstaaten unter bestimmten Voraussetzungen für zulässig erklärt.[7] Das staatliche Sportwettenmonopol ist gemäß Glücksspielstaatsvertrag vom 01.01.2008 somit bis 31.12.2012 festgeschrieben, sodass bis dahin von einer ordnungsrechtlichen Unzulässigkeit von Wettbüros auszugehen ist.

Erotik-Fachmärkte

Erotik-Fachmärkte (ohne Videokabinen) sind nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen.

Da Erotik-Fachmärkte und Wettbüros (perspektivisch in der Zukunft) aber gleichermaßen negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können, werden sie mit betrachtet.

nicht zu den Vergnügungsstätten zählen ...

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabaretts und Kleinkunstbühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), Bowlingbahnen und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke).

Bordelle

Ob Bordelle und bordellartige Betriebe grundsätzlich als Vergnügungsstätten anzusehen sind oder ob es sich bei ihnen um Gewerbebetriebe i. S. d. BauNVO handelt, ist rechtlich umstritten, sofern sie eigenständig betrieben werden. Eine Tendenz in der Rechtsprechung, sie dann als Gewerbebetriebe zu werten, ist erkennbar. Sie sind demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig. Als Gewerbebetriebe eigener Art unterscheiden sie sich jedoch erheblich von sonstigen Gewerbebetrieben. Aufgrund der sittlichen Bewertung und des mit diesem Gewerbe bedingten Milieus sind Bordelle und bordellartige Betriebe auch in Gewerbegebieten mit namhaftem Firmenbesatz oder mit Klein- und Handwerksbetrieben, deren Betriebsinhaberfamilie auf dem Grundstück wohnt, konfliktträchtig. In der vielfach typischen Verbindung mit Vergnügungsstätten wie Nachtlokalen, Porno-Kinos oder Saunaclubs ist allerdings der Gesamtbetrieb als Vergnügungsstätte einzustufen.[8] Bordelle und bordellartige Betriebe sind aus diesen Gründen in dieser Untersuchung mit erfasst.

[7] EUGH, Urteil vom 08.09.2009, Az. C-42/07
[8] VG Karlsruhe, Urteil vom 30.07.2009, Az. 5 K 163/09

Restriktionen und Potenziale

Allgemein können Vergnügungsstätten einerseits die Innenstädte attraktivieren und beleben, andererseits auch Konflikte und Probleme durch eine generelle Unverträglichkeit an einem Standort oder durch Massierungen und Konzentrationen auslösen. Grundsätzlich gilt, dass die städtebaulichen Problemwirkungen von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Massierung beurteilt werden müssen.

Bei der folgenden Bewertung der unterschiedlichen Betriebsformen wird auf eine typisierende Betrachtung zurückgegriffen, die nicht immer Rückschlüsse auf die regelmäßigen städtebaulichen Auswirkungen zulässt. Die Übergänge zwischen den Betriebstypen sind meist fließend. Insoweit wird es immer eine „Grauzone“ geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten sein wird.

2.4 Spiel- und Automatenhallen

Als Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff "Spielhalle" bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

planungsrechtliche Differenzierung

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den mischgebietsverträglichen (WB-)Vergnügungsstätten[9] ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen:

kerngebietstypische Spielhallen

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von et-

[9] Der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO´90 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen.

wa 100 qm (Nutzfläche) als „Schwellenwert“ herausgebildet.[10] Diese Spielhallen haben mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind.

mischgebietsverträgliche Spielhallen

Nicht kerngebietstypische Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, d. h. Nutzflächen von bis ca. 100 qm, bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte und die Öffnungszeit ist in der Regel auf 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr, begrenzt.

Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Spielhallen, aber auch Vergnügungsstätten allgemein einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Spielhallen zu. Hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Standortkonflikte

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen der Kerngebiete angesiedelt und in innerstädtischen Mischgebieten vorhanden, seltener in Wohngebieten, höchstens aufgrund des Bestandsschutzes, zu finden. Als Probleme aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-Down-Effekte zu nennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucher sowie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

Spielhallen als Fremdkörper

Das Maß der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds durch die Gestaltung der Spielhallen hängt von der Umgebung ab. Häufig werden die aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schaufensterscheiben bemängelt, da die Lauflagen, d.h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrochen werden. Spielhallen wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper.

Verdrängung der Geschäftsnutzung

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer räumlichen Konzentration von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Freizeit-Center

[10] vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

Allerdings sollte der Begriff „Spielhalle“ hinsichtlich seiner Betriebstypologie und seiner städtebaulichen Wirkung differenziert betrachtet werden. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen auch positiv bewertet werden.

2.5 Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Die Angebote von Videokabinen, Sexkinos und Sexshows finden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Städtebauliche Konflikte

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar den Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung solcher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den sogenannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv gestaltet, in den teuren Einkaufslagen dagegen zurückhaltender. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen kann eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und ein Trading-Down-Effekt herbeigeführt werden.

Negativimage

Eine weitere Negativwirkung der Sex- und Pornobetriebe ist die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Dies hat u.a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen.

2.6 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von so genannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist.[11]

[11] vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

Nicht kerngebietstypisch ist z. B. eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Diskotheken zu. Auch hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

Städtebauliche Konflikte

Konflikte sind vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z. B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

2.7 Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

städtebauliche Konflikte

Das Konfliktpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgt. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere in den Nachtstunden ergeben sich Konflikte.

Aber auch bei Swinger-Clubs ist, wie bei (erotischen) Nachtlokalen, die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen mit zu berücksichtigen.

2.8 Weitere Betriebsformen

Betriebsformen, die nicht eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, sollen aufgrund vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen ebenfalls über die Bauleitplanung gesteuert werden. Die Erforderlichkeit der Steuerung ergibt sich je nach Ausprägung des städtebaulichen Umfeldes bzw. hinsichtlich der Empfindlichkeit der Nutzungen. Aussagen sind je nach Bedarfslage zu treffen für:

- Erotikfachmärkte/ Sexshops,
- Wettbüros,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

2.8.1 Erotikfachmärkte/ Sexshops

Erotikfachmärkte bzw. Sexshops sind im Grundsatz Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder, Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD), und CD-/DVD-Roms mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Steuerung

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn zusätzlich mindestens drei Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Ansonsten sind sie als Einzelhandelsnutzung anzusehen und eine Reglementierung ist über den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich. Gleichermaßen ist es allerdings möglich, Erotik- Fachmärkte bzw. Sexshops klar zu definieren und die Zulässigkeiten über den entsprechenden Ausschluss separat zu steuern. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Diese Gründe können sich nicht bzw. nur bedingt auf die Verdrängung anderer Ladenlokale beziehen, vielmehr sind hier Konflikte zu bestehender Wohnfunktion anzuführen sein. [12]

2.8.2 Wettbüros

planungsrechtliche Einstufung

Ein Problem ist aktuell in der Bewertung von Wettbüros zu sehen. Das VG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 10. März 2009 über den Antrag eines Sportwettenbürobetreibers entschieden, mit dem dieser sich gegen die vom Bauamt ausgesprochene Nutzungsuntersagung samt Androhung des Zwangsmittels wendet. Das Gericht hat dem Antrag teilweise stattgegeben.

Es war nicht zu klären, ob die Nutzung der Räumlichkeiten als Wettannahmestelle materiell baurechtswidrig ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die Nutzungsart "Wettannahmestelle" keinen feststehenden Betriebstyp beschreibt und keiner der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet werden kann. Ob eine Wettannahmestelle eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne ist, ist demnach jeweils im konkreten Fall zu prüfen. Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/Besucher im Vordergrund steht.

[12] OVG Lüneburg Urtei l vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85 -

Demgegenüber steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25.08.2008, in dem Wettbüros den Vergnügungsstätten zugeordnet werden. [13]

Damit ist die planungsrechtliche Definition von Wettbüros mit großen Unsicherheiten behaftet. Entsprechend sollten Wettbüros nicht allein unter der Überschrift „Vergnügungsstätte“ subsumiert werden. Der Ausschluss bei städtebaulicher Unverträglichkeit ist separat zu formulieren.

Wichtig: Wettbüros bei städtebaulicher Unverträglichkeit immer separat aufführen und begründen

2.8.3 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungsstätten zählt, vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar.[14] Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend nur in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die so genannte Wohnungsprostitution. Noch nicht abschließend geklärt ist allerdings, ob diese Nutzung in Mischgebieten generell unzulässig ist. Der Ausschluss ist bei Gebietsunverträglichkeit festzusetzen.

2.8.4 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügungssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem des sportlichen überwiegt.“ [15]

Die Charakteristik der Billard- und Dart-Cafés ist umstritten, insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen, weil einerseits das zusätzliche Angebot, insbesondere für Jugendliche, positiv zu bewerten ist, da es zu einer Belebung der Innenstadt führt, andererseits aber Probleme bei einer Konzentration solcher Anlagen bestehen.

[13] vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25.08.2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzenaktenzeichen: 4 E 3419/06

[14] vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff, 10. Auflage 2002

[15] vgl. BayObLG, Beschl. v. 24.2.92 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

2.9 Vergnügungsstätten als vitalisierendes Element

Vergnügungsstätten wirken nicht per se negativ auf die Innenstadt

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt, wenn Konflikte und Probleme durch die genannten generellen Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch eine sinn- und maßvolle Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können solche Probleme vermieden werden und Vergnügungsstätten ein belebendes Element der Innenstadt sein. Sie bieten als Freizeiteinrichtungen auch Nischen für soziale Kontakte. In den letzten Jahren - im Zeitalter des Internets - wird immer häufiger ein neuer Typus von Vergnügungsstätte beobachtet, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen aber auch Spielmöglichkeiten haben und meist aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind.

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Vergnügungsstättentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielmöglichkeiten in Freizeit-Centern können durchaus Element einer verträglichen Nutzungsmischung in der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können belebend für die Innenstadt sein, besonders dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen positiv bewertet werden. Entsprechend soll in der Bauleitplanung kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten formuliert werden, vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) stadtverträglich sind und welche nicht.

3 Bestand an Vergnügungsstätten in Troisdorf

3.1 Bestand an Spielhallen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im März und April 2009 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf durchgeführt.

acht Spielhallen in Troisdorf

Im Stadtgebiet bestehen gegenwärtig acht Spielhallen. Eine weitere, die im Gewerbegebiet Junkersring die derzeitige Spielstätte in der Bowling Arena Spich ersetzt, ist genehmigt und steht kurz vor der Eröffnung, In den Spielhallen wurden insgesamt 98 Geldspielautomaten erhoben, mit der genehmigten neuen Mehrfachspielhalle sind es 126. Gegenüber der Erhebung zum Steuerungskonzept von 1998 hat sich die Anzahl damit in 12 Jahren verdoppelt bei einer Bevölkerungszunahme von nur rd. 2.800 Einwohnern (3,7 %). Dies zeigt die Expansionsdynamik in Troisdorf.

Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher Besatz von 12,25 Geräten je Spielhalle, künftig entsprechend Genehmigungsstand 14 Geräte je Spielhalle. Dieser Wert entspricht genau dem Durchschnittsbesatz in gesamt Nordrhein-Westfalen. D. h., dass Troisdorf seinen 1998 noch unterdurchschnittlichen Besatz aufgeholt hat und sich eine weitere Zunahme auf einem recht hohen absoluten Niveau bewegt. Der Schwerpunkt in Troisdorf bilden drei größere Betriebe, allen voran die Spielhallen eines Anbieters in der Luxemburger Straße und künftig im Junkersring mit zusammen 70 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Diese herausgehobene Stellung erklärt sich aus der Tatsache, dass der Anbieter mit seinem Hauptfirmensitz in Troisdorf seit Jahrzehnten beheimatet ist.

fünf kerngebietstypische Spielhallen

Von allen Spielhallen sind fünf (künftig 6) aufgrund ihrer Größe (über 100 qm) und ihres Automatenbesatzes als kerngebietstypisch einzustufen.

Tabelle 1 Bestand an Vergnügungsstätten, Erotik-Fachmärkten und Bordellen/ bordellähnlichen Betrieben (Wettbüros sind nicht vorhanden).

Spielhalle, Spiel- und Sportkneipen	Standort	Stadtteil	Karten-nummer	Nutzungschwerpunkt im Standortumfeld	Lage	genehmigt als	Anzahl Spiel-automaten	Geldspiel-automaten mit Gewinn-möglichkeit
Let´s Play Spiel & Internet Treff	Luxemburger Straße 3	Spich	S1	Gewerbe/Industrie	Dezentrale/periphere Lage	Spielhalle	42	42
Let´s Play Spiel & Internet (Boa Spich)	Heinkelstraße 1	Kriegsdorf	S2	Gewerbe/Industrie	Dezentrale/periphere Lage	Bowling-u. Spielcenter	8	8
Let´s Play	Larstraße 101	Sieglar	S3	Wohnen, Einzelhandel/Einkaufslage	Nebenzentrum	Spielhalle	14	14
Robert Neu Treffpunkt / Troisdorfer Spiel-Stube	Wilhelmstraße 1	Troisdorf	S4	Wohnen, Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spielhalle	10	10
Fun City Spielhalle	Kölner Straße 21	Troisdorf	S5	Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spielhalle	21	12
Let´s Play Spielstübchen/ Spiel&Internet Treff	Kölner Straße 152a	Troisdorf	S6	Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spielhalle	4	0
Spiel Studio	Frankfurter Straße 21	Troisdorf	S8	Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spielhalle		
Triple-One	Hippolytusstraße 24	Troisdorf	S9	Wohnen, Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spiel- und Sportkneipe		
Café America	Schlossstraße 4	Troisdorf	S10	Wohnen, Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern	Spiel- und Sportkneipe		
*Casino **	*Junkersring*	*Spich*	*S 11*	*Gewerbe*	*Dezentrale/periphere Lage*	*Spielhalle*	*NN*	*NN*

Bordelle/ bordellähnliche Betriebe, Saunaclubs	Standort	Stadtteil	Kartennummer	Nutzungschwerpunkt im Standortumfeld	Lage		Anzahl Zimmer	als Hotel angegeben
Traumparadies	Biberweg 19	Spich	B1	Gewerbe/Industrie	Dezentrale/periphere Lage		15	Nein

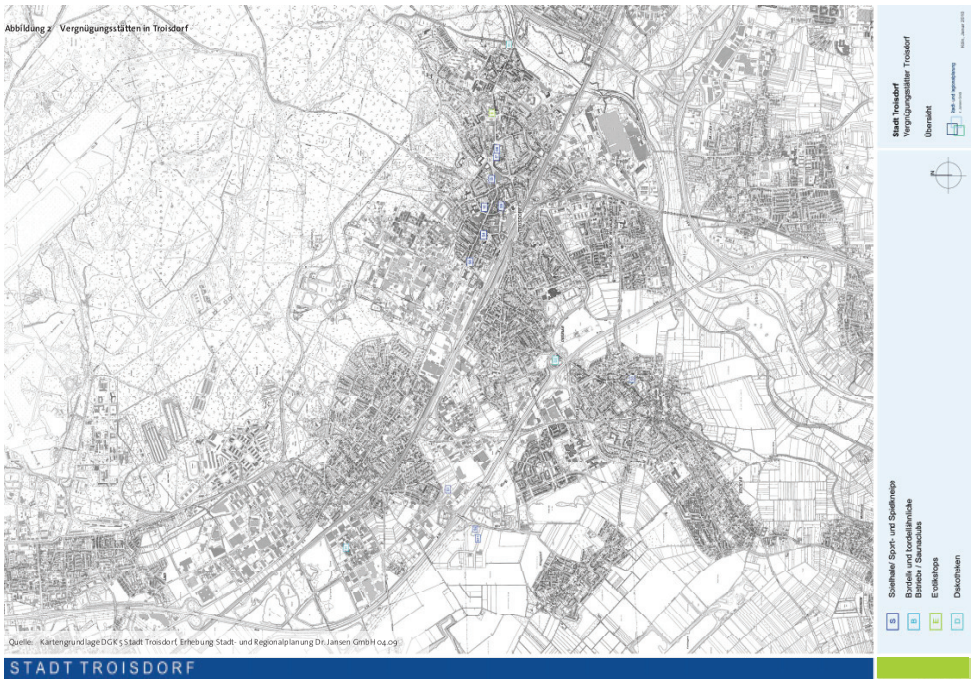
Erotik-Shops	Standort	Stadtteil	Kartennummer	Nutzungschwerpunkt im Standortumfeld	Lage		Schau-fenster	Einzel-kabinen
Cést la vie	Frankfurter Straße 74	Troisdorf	E1	Einzelhandel/Einkaufslage	Innenstadt/Ortskern		verklebt	Nein

Diskotheken	Standort	Stadtteil	Kartennummer	Nutzungschwerpunkt im Standortumfeld	Lage			
Saga Rockdisco	Frankfurter Straße 166	Troisdorf	D1	Wohnen	Nebenlage/Streulage			
Altstadtgasse	Gertrudenweg 14	Sieglar	D2	Gewerbe/Industrie	Dezentrale/periphere Lage			

* Die Spielhalle ist unter dem Namen "Casino" genehmigt und wird erst in diesem Jahr (2010) eröffnet,
die Spielhalle in der Heinkelstraße mit acht Geldspielautomaten "verlagert" sich in den neuen Betrieb und entfällt mit dessen Eröffung

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH April 2009, aktualisiert 15.06.2010

Abbildung 2 Vergnügungsstätten in Troisdorf



3.2 Spielhallenbesatz im Vergleich

Nach Erhebungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. gab es im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2008 je 10.000 Einwohner

- 10 Geldspielgeräte in Spielhallen
- und 0,62 Spielhallenstandorten.

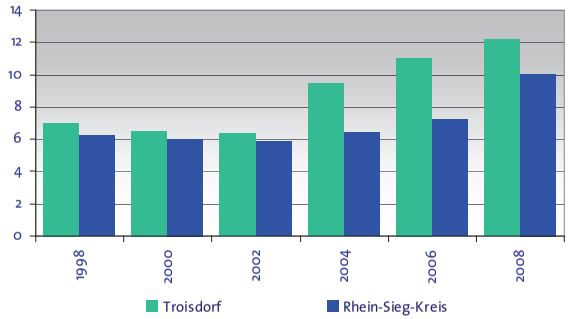
weit überdurchschnittlicher Besatz an Spielhallen und Geldspielgeräten in Troisdorf

Nach den Daten des AK Spielsucht in der Stadt Troisdorf lag die Zahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner bei

- 12,17 Geldspielgeräten in Spielhallen
- und 0,94 Spielhallenstandorten.

Die Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen stellt sich entsprechend der folgenden Graphik dar.

Abbildung 3 Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner in der Stadt Troisdorf und dem Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: Arbeitsreis gegen Spielsucht e.V., eigene Darstellung

Auf Grundlage unserer Erhebung im März/April 2009 lag die Zahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner bei

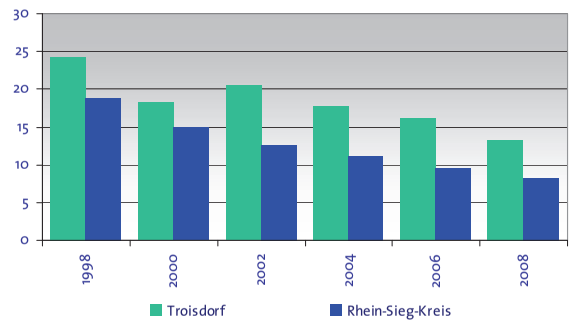
- 13,11 Geldspielgeräte in Spielhallen
- 1,07 Spielhallenstandorten

Damit wird unabhängig von der Erhebung deutlich, dass im Vergleich zum Durchschnitt im Rhein-Sieg-Kreis die Stadt Troisdorf einen überdurchschnittlichen Besatz aufweist.

überdurchschnittlich hohe Zahl von Geldspielgeräten in Gaststätten in Troisdorf

Ähnlich verhält es sich mit der Anzahl der Geldspielgeräte in Gaststätten. Auch hier liegt der Besatz deutlich über dem Kreisniveau.

Abbildung 4 Entwicklung der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten je 10.000 Einwohner in der Stadt Troisdorf und dem Rhein-Sieg-Kreis



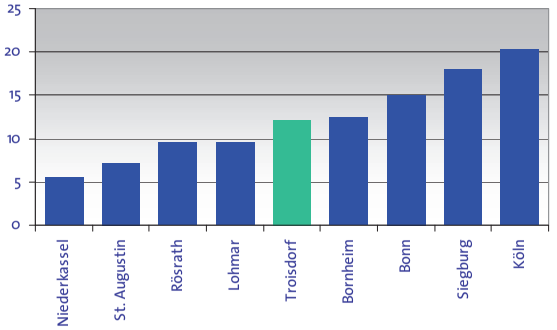
Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V 2008, eigene Darstellung

Deutlich wird aber auch, dass der Besatz in den Gaststätten deutlich zurückgeht. Nachdem dies ein langfristiger Trend ist, kann dies nicht allein auf die erhöhten Anforderungen an den Jugendschutz im Rahmen der Spielverordnung 2006 zurückgeführt werden. Gründe sind auch im Gaststätten-Sterben (insbesondere Eckkneipen) und in veränderten Ansprüchen an die Lokale zu sehen.

Insgesamt wird deutlich, dass in der Stadt Troisdorf der Schwerpunkt der Spielaktionen an Glückspielgeräten auf den Spielhallen liegt. Dies macht sich allerdings nicht an der absoluten Anzahl der Spielhallen in der Stadt Troisdorf fest. Vielmehr macht sich der Spielhallenschwerpunkt an der Größenordnung von einzelnen Einrichtungen fest. Allein die hohe Zahl von fünf kerngebietstypischen Spielhallen macht deutlich, dass hier ein Trend zu immer größeren Spielhallen die Spielszene in der Stadt Troisdorf prägt.

Im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis hat die Stadt Troisdorf einen weit überdurchschnittlichen Besatz und auch im Vergleich mit den umliegenden Kommunen weist die Stadt Troisdorf einen hohen Besatz an Spielgeräten in Spielhallen auf. Lediglich die Großstädte Köln und Bonn sowie die Städte Siegburg und Bornheim weisen einen höhere Zahl an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 1.000 Einwohner auf.

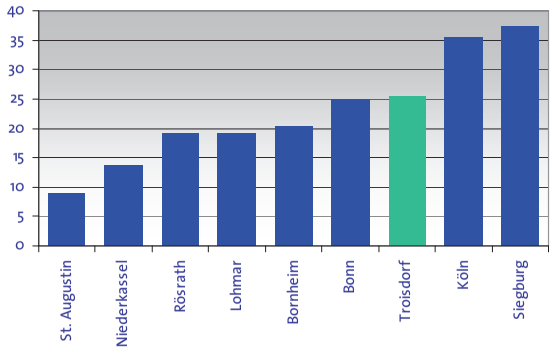
Abbildung 5 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen je 10.000 Einwohner im regionalen Vergleich



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V 2008, eigene Darstellung

In der Gesamtbetrachtung aller Geldspielgeräte (in Spielhallen und Gastronomiebetrieben) liegt die Stadt Troisdorf im regionalen Vergleich noch vor den Städten Bonn und Bornheim.

Abbildung 6 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und Gastronomie je 10.000 Einwohner im regionalen Vergleich



Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V 2008, eigene Darstellung

Demnach hat Troisdorf etwa den gleichen Spielgerätebesatz wie Bonn. Die Stadt Siegburg hat sogar einen etwas höheren als Köln. Das heißt, dass in der Kern-Rand-Zone des Verdichtungsraumes eine ähnlich dichte Verteilung wie im Kern selbst zu verzeichnen ist. Da-

bei ist das Niveau verglichen mit anderen Teilräumen in NRW gerade in Köln relativ hoch.

Ein dringender Handlungsbedarf ergibt sich über den schon überdurchschnittlichen Besatz hinaus aus der Tatsache, dass in 2009 drei formelle Anträge auf Nutzungsänderung vorlagen und weitere Anfragen schon in den ersten Monaten des Jahres 2010 dazugekommen sind. Allein die Realisierung der drei Anfragen aus 2009 in Troisdorf-West, Bergheim und Spich, hätte zusammen die Referenzzahl auf knapp 45,75 Geldspielgeräte pro 10.000 Einwohner hochschnellen lassen. Damit hätte die Stadt Troisdorf einen weit höheren Wert als Köln aufzuweisen und selbst den Spitzenreiter in Nordrhein-Westfalen weit hinter sich gelassen, die Stadt Gelsenkirchen mit 39,76 Geräten je 10.000 Einwohner. Allein daraus wird ersichtlich, dass eine rechtssichere Steuerung und Begrenzung der Ansiedlung von Spielhallen erforderlich ist, um eine weiter ausufernde Konzentration von Spielhallen in Troisdorf mit ihren negativen städtebaulichen Folgewirkungen im Stadtgebiet zu vermeiden.

Handlungsbedarf

3.3 Tanzlokale und Diskotheken

In der Stadt Troisdorf gibt es zurzeit zwei. Diskotheken, die als Vergnügungsstätten zu werten sind. Die Saga Rockdisco liegt an der Frankfurter Straße, an der Stadtgrenze zu Siegburg, die „Altstadtgasse“ direkt an der BAB Abfahrt Troisdorf. Die kleineren Lokale und vereinzelten Tanzmöglichkeiten in der Troisdorfer Innenstadt, sind trotz der teilweise langen Öffnungszeiten städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Eine negative Ausstrahlung mit städtebaulicher Relevanz ist insgesamt nicht vorauszusetzen.

3.4 Bordelle und bordellartige Betriebe

Aktuell ist in Troisdorf ein Bordell gewerberechtlich angemeldet. Insgesamt sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar.

3.5 Erotik-Fachmärkte

Es gibt in Troisdorf lediglich einen Erotik-Fachmarkt, im Stadtzentrum an der Frankfurter Straße. Obwohl die Schaufenster zugeklebt sind, sind aufgrund der Einzellage keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erkennbar.

3.6 Wettbüros

Aktuell sind in Troisdorf offiziell keine Wettbüros vorhanden. Soweit vom Ordnungsamt der Stadt Troisdorf geschlossene ehemalige Wettbüros wieder geöffnet worden sind, werden diese nunmehr legal als Kulturverein geführt.

3.7 Kurzes Resumée

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme in der Stadt Troisdorf weniger in Diskotheken, Erotik-Fachmärkten, den Bordellen und bordellartigen Betrieben zu sehen sind. Der größte Regelungsbedarf bezieht sich auf die Spielhallen. Dies nicht allein aufgrund der bereits geschilderten bestehenden Situation, sondern auch wegen der aktuell vorliegenden Anträge auf Neuansiedlung und Erweiterungen. Gleichwohl ist darauf zu achten, dass mit weiteren Ansiedlungen aller genannten Einrichtungen negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten. Insoweit wird empfohlen, in der Bauleitplanung diese Betriebe grundsätzlich mit zu behandeln und Regelungen in den textlichen Festsetzungen zu verankern.

4 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

4.1 Vorbemerkung

Im Folgenden wird in Vorbereitung des Entwicklungskonzeptes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten thematisiert. Grundsätzlich gilt, dass im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, d. h. eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Grundstücksfläche und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der BauNVO 1990 werden die Vergnügungsstätten nicht weiter unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe" geführt, sondern als besondere Nutzungsart erfasst; ihre Zulässigkeit ist daher in der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans.

4.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sexkinos, Diskotheken etc. als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten" einzuordnen. Sie waren

- in Kerngebieten (MK) gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig
- in besonderen Wohngebieten (WB gem. § 4a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt, dieses bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe" einzuordnen. [16]

[16] vgl. Ministerblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988

4.3 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Reine und allgemeine Wohngebiete (WR u. WA) gem. §§ 2u. 3 BauNVO – nicht zulässig
- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO - ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO - allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen, ansonsten ausnahmsweise zulässig)
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den einzelnen Baugebieten können Vergnügungsstätten jedoch im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen (Absatz 1 Satz 1) oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können (Absatz 1 Satz 2).

keine Anwendung der BauNVO 1990 auf Bebauungspläne, die vor 27.01.1990 offengelegen haben

Die Neuregelungen der BauNVO´90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offen gelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind.[17] Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. differenzierter ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb

[17] andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.05.1979 - V442/79- BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen

nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht den Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht mit sich bringt." [18]

5.3.1 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen, und zwar:

- Bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach § 34 Abs. 2 BauGB, d. h. die BauNVO ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) unmittelbar anzuwenden. Dies bedeutet, dass solche Gebiete so zu behandeln sind, als ob ein Baugebiet der BauNVO förmlich festgesetzt wäre
- Bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich geprägt ist und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB

Ist die nähere Eigenart keinem in der BauNVO genannten Baugebiet zuzuordnen, ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauender Grundstücksfläche nur dann ein, wenn es sich innerhalb des sich aus seiner näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt.

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt.[19]

[18] Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)
[19] BVerwG Urteil 15.12.1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361

5 Grundlagen für das Entwicklungskonzept

5.1 Schwerpunkt „Spielhallen"

Die derzeitige Ausstattung mit Spielhallen und dort aufgestellten Geldspielgeräten verdeutlicht, dass ein überdurchschnittlicher Besatz vorliegt. Darüber hinaus liegen aktuell bei der Stadt Troisdorf weitere Anfragen nach Spielhalleneröffnungen vor.

große Nachfrage nach Spielhallen in der Stadt Troisdorf

Die Angaben belegen, dass eine große Nachfrage nach Spielhallestandorten in der Stadt Troisdorf gegeben ist und aufgrund der genannten Faktoren (besondere Situation des Einzelhandels, bodenrechtliche Spannungen) auch weiterhin Handlungsbedarf insbesondere hinsichtlich der Steuerung von Spielhallen in zentralen Versorgungsbereichen besteht. Für die weiteren Vergnügungsstätten wird der Regelungsbedarf aktuell als weniger akut angesehen.

Für alle weiteren Vergnügungsstätten sowie weitere Betriebsformen, die negative städtebauliche Auswirkungen haben können, sind die Probleme wenig virulent.

5.2 Grundsatz

sittliche Neutralität der Bauleitplanung

Nutzungen können aus einem Gemeindegebiet nicht generell ferngehalten, d. h. grundsätzlich ausgeschlossen werden. D. h. es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung, d. h. eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen, durchzuführen.

keine reine Negativplanung

Gleichzeitig sind die Aufgaben der Bauleitplanung im Rahmen der sittlichen Neutralität ausschließlich auf städtebauliche Belange beschränkt, d. h. der Ausschluss von Vergnügungsstätten oder Bordellbetrieben innerhalb eines Gewerbegebiets auf Grund eines reinen Imageverlustes ohne bodenrelevante Auswirkungen, wird als nicht gerechtfertigt angesehen.

5.3 Steuerungsmöglichkeiten

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bieten das aktuelle Baugesetzbuch und die BauNVO 1990 flexible Instrumentarien, die kurz dargestellt werden, bevor auf die einzelnen Stadtbereiche eingegangen wird.

Das Instrument „Bebauungsplan über Vergnügungsstätten" nach § 2 a BauGB-Maßnahmengesetz wurde nicht in das neue Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 übernommen. Bereits in einem Urteil

des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1992[20] wurden bestehende Bedenken hinsichtlich einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage in § 2 Abs. 5 BauGB bestätigt.[21] Es besteht jedoch die Möglichkeit durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, dass Vergnügungsstätten in Baugebieten, in denen solche Betriebe zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen oder auch geschossweise eingeschränkt werden können. Das BauGB bietet folgende Steuerungsinstrumente:

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

- Die Verhinderung von Nutzungsänderungen, die keine baulichen Maßnahmen erfordern, gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauGB

Einfacher B-Plan zur Änderung

- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten (und Einzelhandelsgeschäfte) ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass "besondere städtebauliche Gründe" sie rechtfertigen.

Einfacher B-Plan für § 34 Gebiete

- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan für § 34 BauGB Gebiete auf Basis des §30 Abs. 3 BauGB bzw. zusätzlich auf Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB. Dies bedeutet, dass durch das vorliegende Steuerungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept über einen einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten, der nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können(...).“[22]

Qualifizierter Bebauungsplan

- Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Erhaltungssatzung

- Der Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 BauGB. Damit besteht die Möglichkeit, städtebaulich bedeutsame Gebäude unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung als genehmigungsbedürftiges Vorhaben vor der Umnutzung zu bewahren. Dieses Instrument spielt faktisch in der Steuerung von Spielhallenansiedlungen keine Rolle.

Steuerungsmöglichkeiten innerhalb der Bauleitplanung

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Steuerungen möglich:

- Die Gliederung oder Zonierung der Baugebiete in bestimmte Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

[20] 20.08.1992 -4C54.89-, BRS54 Nr. 137 = BauR 93, 52
[21] vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO 34 a, Rn 23.87, 8. Auflage 2008
[22] vgl. § 9 Abs. 2a BauGB

- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit für bestimmte Teilbereiche der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Der Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungsunterarten, wie z. B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO als bauplanungsrechtliches Feinsteuerungsinstrument. Festsetzungen dieser Art erfordern besondere städtebauliche Gründe und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben.

„Feinsteuerung“ nach § 15 BauNVO

Weiterhin ist die Feinsteuerung nach § 15 BauNVO zu thematisieren. Nach dieser Regelung sind Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im spezifischen Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Wenn also Konzentrationen von Vergnügungsstätten auftreten, die die Eigenart eines Baugebiets negativ prägen ist diese planungsrechtliche „Notbremse“ durchaus geeignet, ein unverträgliches Überhandnehmen von Vergnügungsstätten und weiteren unverträglichen Betriebsformen zu verhindern. Allerdings führt die Anwendung des §15 BauNVO regelmäßig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, da sie erst sehr spät eingesetzt wird. Wenn die Anwendung zum Tragen kommt liegt oftmals bereits ein Bauantrag vor und der Vorhabenträger hat bereits Investitionen in Grunderwerb, Immobilie und Konzept geleistet. Der Ausgang eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist ungewiss und kann nicht unbedingt als Alternativlösung für die „präventive“ Regelung im Bebauungsplan gewertet werden. Die Anwendung des § 15 BauNVO stellt vielmehr die „ultima ratio“ zur Verhinderung einer nachweislich unverträglichen Einzelansiedlung dar.

Steuerung über Stellplatznachweise

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit

der Anwendung des Bebauungsrechts alleine nicht durchsetzbar ist.[23]

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen, und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereiches herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben. [24] Die Rechtsprechung ist jedoch uneinheitlich. Zumindest die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit hält das OVG Münster in einem entschiedenen Fall für begründet.[25] Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss auch vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

Ansiedlung von Erotik-Fachmärkten ist nur aufgrund von Konflikten mit der Wohnfunktion zu steuern

5.4 Verfahrensvorschlag

Der Stadt Troisdorf wird im Grundsatz empfohlen, über das Instrument einfacher Bebauungsplan (Textbebauungsplan) die rechtskräftigen Bebauungspläne und die sog. § 34 Gebiete (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu überplanen und die entsprechenden Festsetzungen zu treffen. Im Grundsatz ist es zulässig, durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) solche Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, die geeignet sind, angestammte und das gehobene Geschäftsniveau prägende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich zu verdrängen und zu einer Niveauabsenkung - Trading-Down-Effekt - führen und/oder die Wohnfunktion maßgeblich beeinträchtigen.

... über mehreren Bebauungsplänen

Es kann der Weg gewählt werden, die Regelungen über einen einfachen Bebauungsplan, der über mehrere andere Bebauungspläne „gelegt“ wird, festzusetzen. In diesem Falle werden die Regelungsinhalte (Festsetzungen) der vorhandenen Bebauungspläne im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ geändert bzw. weiter spezifiziert. Ansonsten behalten die bestehenden Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne ihre Rechtskraft. Hierfür ist es zwingend erforderlich, alle zu ändernden Bebauungspläne jeweils zu bezeichnen

[23] Urteil vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)
[24] OVG Lüneburg Urtei l vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85 -
[25] OVG Münster, Urteil vom 09. Januar1989, - AZ: 10a NE 75/86

und die jeweilige Nummer des Änderungsverfahrens aufzuführen. Mit der Bauleitplanung T 139 hat die Stadt Troisdorf in der Innenstadt diese Verfahrensform bereits umgesetzt.

Wird ein Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan) mit diesem Bebauungsplan überplant wirkt dieser als einfacher B-Plan. Ansonsten gilt das Kriterium des „sich Einfügens“ gemäß § 34 BauGB fort.

Wenn in einzelnen Teilbereichen unterschiedlicher Bebauungspläne oder von §34 Gebieten der Ausschluss, oder die ausnahmsweise Zulässigkeit unterschiedlich zu werten ist, muss jeweils gesondert begründet werden.

5.5 Besondere städtebauliche Gründe für integrierte Versorgungsstandorte

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2006 werden im Wesentlichen folgende Standortbereiche mit zentralen Versorgungsbereichen unterschieden: [26]

- Troisdorf-City (zentraler Versorgungsbereich entlang der Kölner Straße zwischen Stationsweg und Ursulaplatz einschließlich des Bahnhofsbereichs, der Wilhelmstraße, der Hippolytusstraße, der Alten Poststraße, des Wilhelm-Hamacher-Platzes sowie des Standortbereiches ‚Am Bürgerhaus’ einschließlich der an der Frankfurter Straße anliegenden Grundstücksareale. Der zentrale Versorgungsbereich findet nach Osten seinen Abschluss mit dem Grundstück des LIDL-Marktes).
- Spich (zentraler Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße zwischen der Lülsdorfer Straße und der Standortagglomeration LIDL / PLUS sowie die Wohn-/ Geschäftshausrandbebauung an der Freiheitstraße)
- Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte (zentraler Versorgungsbereich zwischen Bahntrasse und den Grundstücken zwischen Lahnstraße und Roncallistraße; Nahversorgungsbereich EDEKA-Markt)
- Oberlar (Sieglarer Straße zwischen der Lindlaustraße und Im Grandsgarten)
- Sieglar (historischer Ortskern zwischen Pastor-Böhm- und Larstraße)
- Rotter See (Nahversorgungsbereich innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs RotterSee im Bereich Frieslandring/ Bremer Stra-

[26] vgl. CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH; „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf“, Köln 2006

ße; Fachmarktagglomeration im Bereich Spicher Straße / Im Zehntfeld)

- Bergheim Müllekoven (Ortskern im Kreuzungsbereich von Müllekovener Straße, Siegstraße und Bergstraße; Standort ‚Zur Kleinbahn'. ca. 500 m östlich des Bergheimer Ortskernes; Gewerbegebiet nördlich des Bergheimer Siedlungsbereichs).

Das Hauptzentrum Innenstadt (Troisdorfer City), das in weiten Teilen als Kerngebiet festgesetzt ist, zeichnet sich durch einen sehr hohen und nahezu durchgehenden Geschäftsbesatz aus, wobei in den Erdgeschosslagen der Einzelhandel die dominierende Nutzungsform darstellt. Zudem ist auf eine größere Anzahl an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben zu verweisen. In den Obergeschossen dominiert fast durchgehend die Wohnfunktion.

Nahversorgungsstandorte

Die genannten Nahversorgungsstandorte, die sich in einer größeren Anzahl über das Stadtgebiet von Troisdorf verteilen, werden im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf nach integrierten Lagen und Solitären unterschieden und differenziert nach Stadtteilen dargestellt. Im Zusammenhang mit dem zukünftigen bauleitplanerischen Handeln der Stadt Troisdorf bei der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten ist ein besonderes Augenmerk auf die integrierten Nahversorgungsstandorte zu legen.

Besondere städtebauliche Gründe

Für die Bauleitplanung lassen sich die „besonderen städtebaulichen Gründe" für die Innenstadt von Troisdorf sowie die integrierten zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsstandorte wie folgt zusammenfassen:

Wären im Kerngebiet der Stadt Troisdorf gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig, könnte dies dazu führen, dass durch bestimmte Vergnügungsstätten der traditionelle Einzelhandel verdrängt wird. Dies ist vor allem damit zu begründen, Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/ sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, oftmals - auch dank längerer Ladenöffnungszeiten - höhere Mieten zahlen können. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung und Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Diese Niveauabsenkung kann auch durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/ sexuellem Angebot (Erotik-Fachmärkte) hervorgerufen werden.

Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kunden und Besuchern kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben führen, bis hin zu einer massiven Konzentration. Das Zusammenwirken dieser Effekte ist der so genannte Trading-Down-Effekt. Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, sind durch die Bauleitplanung Festsetzungen getroffen worden, die das Ziel hatten, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen mit u. ohne Gewinnmöglichkeit, Peep-Shows, Sexkinos und Videokabinen) im Stadtzentrum umfassend durch Ausschluss zu regeln. Diese Festsetzungen haben sich in der Troisdorfer Innenstadt (Bebauungspläne T 139 sowie fast deckungsgleich, redaktionell überarbeitet T 139, Blatt 1 und 2 , langjährig bewährt und vor dem Eintritt städtebaulicher Disparitäten eine Konzentration dieser Nutzungen frühzeitig verhindert. Sie sind in der besonderen Situation des Einzelhandels in der Troisdorfer Innenstadt begründet, der im Einzugsbereich der Oberzentren Köln und Bonn sowie der Kreisstadt Siegburg und des starken Mittelzentrums Sankt Augustin einer für für die Größe der Stadt untypschen Konkurrenz ausgesetzt ist. Überdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse kennzeichnen seit Jahrzehnten die Troisdorfer Einzelhandelssituation.[27] Von daher sind negative Einflüsse in besonderer Weise städtebaulich beachtlich.

Für die Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte wurde verwaltungsseitig bis 2006 kein planerischer Handlungsbedarf gesehen, wenngleich auch hier ebensolche Gründe das Steuerungskonzept von 1998 bereits aufgezeigt hatte.

5.6 Leitsätze

Bevor auf die einzelnen Bereiche eingegangen wird, in denen ein Regelungsbedarf erforderlich ist, wird im Folgenden über allgemeine Leitsätze deutlich gemacht, wie im Grundsatz mit dem Thema „Vergnügungsstätten" im Stadtgebiet umgegangen werden soll. Damit sollen auch Einzelfallentscheidungen je nach Beurteilung der Lagesituation möglich bleiben.

Grundsätzlich gilt:

Stadtzentrum

Im Stadtzentrum sind wie bisher unzulässig

- Spielhallen Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i. S. von § 33i der Gewerbeordnung (GewerbO); die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen und
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z. B. Peep-Shows, Sexkinos und Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

[27] Ausführlich dargestellt ist die Einzelhandelssituation im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf, bearbeit von der CIMA Stadtmarketing GmbH, Büro Köln, Mai/Juni 2006

Das gilt sowohl für kerngebietstypische Spielhallen als auch für nicht kerngebietstypische Spielhallen. Der vorhandene Bestand an fünf Spielhallen verteilt sich auf mehrere Betreiber, sodass eine Monopolstellung nicht besteht. Eine Spielhalle liegt unmittelbar in der Hauptgeschäftslage der Fußgängerzone am Kölner Platz. Eine Häufung in dieser Lage würde den Bemühungen einer Attraktivierung der Fußgängerzone - gerade in der eher schwächer besetzten Mittellage – zuwider laufen. Soweit für Wettbüros künftig ein Handlungsbedarf bestehen sollte, müssen die einschränkenden Festsetzungen für die Innenstadt um den Ausschluss von Wettbüros ergänzt werden.

Stadtteilzentren

In den integrierten Stadtteilzentren sollen die vorgenannten Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte ebenfalls über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden, da hier der Einzelhandelsbestand noch sensibler als in der umsatzstärkeren City einzuschätzen ist und auch die Wohnfunktion noch mehr dominiert..

durch Wohnen geprägte Gebiete

In besonderen Wohngebieten sowie in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, würden Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte Nutzungskonflikte auslösen und sollen daher auch hier konsequent ausgeschlossen werden. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind sie ohnehin gemäß BauNVO unzulässig.

Mischgebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

In Mischgebieten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung bzw. gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gewerblich geprägten mischgebietsähnlichen Gebieten kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkten möglich sein, wenn negative städtebauliche Auswirkungen im zu beurteilenden Einzelfall nicht zu erwarten sind. Dies sind die citynahen Mischgebiete in etwas weiterer Entfernung von der Fußgängerzone, die sich in Bezug auf die gewerbliche Prägung nicht homogen darstellen und deshalb im Einzelfall betrachtet werden müssen.

Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten sollen kerngebietstypische Spielhallen nur in den dafür explizit vorgesehenen Bereichen ausnahmsweise zulässig sein.

Industriegebiete

In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und Erotik-Fachmärkte grundsätzlich gemäß BauNVO unzulässig. bzw. auszuschließen.

Bestandssituation beachten

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. D.h. wenn in unmittelbarer Nachbarschaft einer beantragten Vergnügungsstätte bereits eine andere Vergnügungsstätte vorhanden ist, und im Zusammenwirken negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, soll die

Genehmigung nach Möglichkeit versagt werden. In Gebieten, in denen eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist kann die Versagung der entsprechenden Genehmigung nur auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 genannten städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.[28] Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, Vergnügungsstätten nur mit Ausnahmevorbehalt zuzulassen, sodass Ermessensspielraum verbleibt, der fehlerfrei ausgeübt werden kann.

[28] vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

6 Entwicklungskonzept für die Stadt Troisdorf

6.1 Gesamtübersicht

Es wird zunächst ein Überblick über die gesamte Stadt Troisdorf gegeben, in dem deutlich wird, an welchen Stellen im Stadtgebiet sinnvoll Suchräume für Zulässigkeitsbereiche anzuordnen sind. Hierfür spielen drei Kriterien eine Rolle:

- Stadtverträglichkeit ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- heterogene Verteilung im Stadtgebiet, um Schwerpunktbereiche oder Konzentrationszonen zu vermeiden und
- geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren.

Stadtverträglichkeit

Die Stadtverträglichkeit kann auf dieser übergeordneten Ebene im Grundsatz nur dann gewährleistet sein, wenn sichergestellt ist, dass nicht die wichtigen Wohnstandorte und die Bereiche mit sozialer Infrastruktur innerhalb oder im direkten Einflussbereich der Suchräume liegen.

Verteilung

Eine weitgehend gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet soll sicherstellen, dass nicht in einem Bereich alle Angebote gebündelt werden und damit negative Konzentrationswirkungen entstehen. Über die Verteilung wird auch eine konsumentenorientierte Ansiedlung angestrebt.

Standortprofile

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit bestimmten Zulässigkeiten ausgestattet werden sollen, an denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass eine restriktive Vorgehensweise wie sie in Troisdorf (aufgrund des dichten Besatzes) zielführend eingesetzt wird, nicht zur reinen Verhinderungsplanung wird. Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Innenstadt (die Kerngebiete) sowie Gewerbeflächen in unmittelbarer Autobahnnähe.

Im Ergebnis ergeben sich drei Bereiche in denen verschiedene Zulässigkeiten für kerngebietstypische Vergnügungsstätten formuliert werden können.

- Innenstadt Troisdorf
- Gewerbeflächen an der Autobahnanschlussstelle Spich sowie
- an der Anschlussstelle Troisdorf

Für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten bieten sich die Standorte in den Einfahrtsbereichen zu den Ortsteilen an, in denen eine für diese Bereiche typische Mischnutzung vorliegt, aber kein durchgehender integrierter Geschäftsbesatz vorhanden ist. Hier

wird anhand der genannten Kriterien eine Einzelfallprüfung erforderlich sein.

Abbildung 7 Suchräume für Zulässigkeiten



Quelle: DGK 5 Stadt Troisdorf, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf dieser Basis werden die Standorte im Folgenden weiter konkretisiert.

6.2 Entwicklungskonzept

Die bisherige Steuerung der Vergnügungsstätten (Spielhallen) wurde getragen vom Schutz empfindlicher Versorgungsbereiche vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen einer ungehinderten Expansion. Damit war eine Verdrängung aus diesen Lagen in die angrenzenden Mischgebiete verbunden, wo sich in der Troisdorfer

Innenstadt auch bereits vor dem Einsatz planerischer Mittel Vergnügungsstätten (Spielhallen) angesiedelt hatten. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Spielhallen) sollen dort nicht mehr allgemein, sondern künftig ausnahmsweise zulässig sein.

In den Stadtteilzentren besteht ein ähnlicher Schutzbedarf des Einzelhandels und der Versorgungsfunktion wie in der Troisdorfer City, sodass dort künftig auch restriktive Festsetzungen getroffen werden, um die typischen Spielhallen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen.

Spielhallen ohne oder mit untergeordneter Gewinnspielmöglichkeit, die in Ihren städtebaulichen Auswirkungen auch positiv sein können, - sollen differenziert behandelt werden und in den vorgenannten Ausschlussbereichen zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Soweit eine Bebauungsplanänderung vom Aufwand unverhältnismäßig ist, könnte auf der Grundlage des Steuerungskonzeptes auch eine Befreiung vom Spielhallenverbot für diese Einrichtungen erteilt werden.

Auch bei einem hohen Bestand an Geldspielgeräten ist eine völlige Abkopplung Troisdorfs von der Wachstumsentwicklung der Spielstätten-Branche nicht zu rechtfertigen. Deshalb enthält das Konzept noch eine begrenzte Entwicklungskomponente an drei ausgewählten Standorten, die für die Stadtentwicklung als geeignet angesehen werden und empfindliche Nutzungen nicht stören. Zugleich sind diese Standorte als marktgerecht einzuschätzen.

Insgesamt erfolgt so eine Gliederung der Teilräume des Stadtgebietes zueinander, in denen kerngebietstypische und nicht kerngebebietstypische Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen zulässig sind und in denen eine angemessene Zahl von Spielhallen und Geldspielgeräten in Troisdorf realisiert werden können.

6.3 Handlungsempfehlung Innenstadt

6.3.1 Zentrale Funktion von Troisdorf City

Die zentralen Einkaufsbereiche in Troisdorf-City übernehmen die relevante Nahversorgung für die Stadtteile Troisdorf und Troisdorf-West und sind darüber hinaus für den mittel bis langfristigen Bedarf als klassisches Stadtzentrum relevant für die gesamte Stadt.

Im „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf“ werden für Troisdorf-City folgende Qualitäten herausgestellt:

„Alles in allem kennzeichnet die Troisdorfer City einen ‚konsumigen', marktorientierten Branchenmix mit einer guten Mischung von ortsansässigem Facheinzelhandel und leistungsstarken Filialisten.

Die Troisdorfer City ist hinsichtlich der Chancen zur überörtlichen Marktabschöpfung ein sehr interessanter Einzelhandelsstandort. Der bestehende Mix aus Facheinzelhandel und leistungsstarken Filialisten sollte Basis für eine attraktive Weiterentwicklung der City sein.“

Aktuell gibt es in der Citylage von Troisdorf fünf Spielhallen.

aufgrund der wirtschaftlich schlechten Situation Spielhallen im Kerngebiet ausschließen

Aus gutachterlicher Sicht wird vor allem in den Geschäftsbereichen der Troisdorfer Innenstadt aufgrund der nach wie vor starken Konkurrenzsituation für den Einzelhandel eine klare Reglementierung von Vergnügungsstätten empfohlen. Weiterhin sollen nutzungsempfindliche Bereiche wie z. B. das Wohnen, kirchliche Einrichtungen und Schulen vor den Auswirkungen von Vergnügungsstätten geschützt werden. Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte liegt die Empfehlung nahe, für den gesamten City-Bereich in der Innenstadt Vergnügungsstätten auszuschließen. Der bereits bestehende und auch ein weiter gehender kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in den festgesetzten Kerngebieten der Troisdorfer City mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes vereinbar, weil die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ nur einen kleinen Teil des Nutzungsspektrums des Baugebietes darstellt.

allgemeine Zulässigkeit ist problematisch

Mit dieser restriktiven Vorgehensweise, wie sie über den Bebauungsplan T 139 für den größten Teil der Innenstadt bereits umgesetzt ist, werden aber auch Angebote ausgeschlossen, die durchaus positiv auf die Innenstadtentwicklung wirken können. Es wird empfohlen, gewisse Zulässigkeiten ausnahmsweise (nicht allgemein) zu formulieren. Hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass die Möglichkeit weiterer Ansiedlungen bestehen würde und zwar zusätzlich zu den bereits vorhandenen Vergnügungsstätten. Aufgrund des bereits heute schon dichten Besatzes (insbesondere an Spielhallen) ist eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung demnach nicht zu empfehlen, da mit einer weiteren Verdichtung den damit einhergehenden negativen Auswirkungen Vorschub geleistet wird.

die Zulässigkeit soll nur ausnahmsweise gewährt werden

Es wird empfohlen, Spielhallen ohne (oder ggf. mit untergeordneter) Gewinnspielmöglichkeit ausnahmsweise zuzulassen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund des hohen Besatzes und der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. In die Begründung zum Bebauungsplan sind darauf aufbauend die Kriterien zu übernehmen, wann eine ausnahmsweise Zulässigkeit greifen kann und wann nicht.

Zielrichtung der Kriterien

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel ist es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zu-

sammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

6.3.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Kleinere Vergnügungsstätten (unter 100 qm Nutzfläche) sollen im Einzelfall ausnahmsweise zulässig sein. Das Steuerungskonzept geht vom Schutz der Zentren aus, sodass mit zunehmender Entfernung davon ein Ausschluss nur im Einzelfall erforderlich sein kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass einzelne nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten dazu führen werden, außerhalb von Versorgungsbereichen – insbesondere deren Kernzone - die nähere Umgebung negativ in Bewegung zu bringen. Allerdings sollte auch in den gewerblich geprägten Bereichen die Zulässigkeit unter den Vorbehalt der Ausnahme gestellt werden, da die Abgrenzung nicht immer unstrittig sein dürfte und eine Häufung nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten ebenso standortunverträglich sein kann. Auch die Nähe zu empfindlichen Nutzungen, z. B. Schulwege, könnten ein Grund für die Nichterteilung der Ausnahme sein.

6.3.3 Zulässigkeit von Freizeit-Centern (kerngebietstypisch)

keine generelle Unverträglichkeit aller Spielhallentypen

Vergnügungsstätten sind auch als vitalisierendes Element und Frequenzbringer in der Innenstadt zu verstehen. Zur Abgrenzung von attraktiven Freizeit-Centern[29] zu konventionellen und nach innen orientierten Spielhallen ist eine eindeutige Abstufung nach Anlagetyp erforderlich. In der Troisdorfer Innenstadt (Fußgängerzone) sind zz. Spielhallen mit und ohne Geldspielgeräte ausgeschlossen.

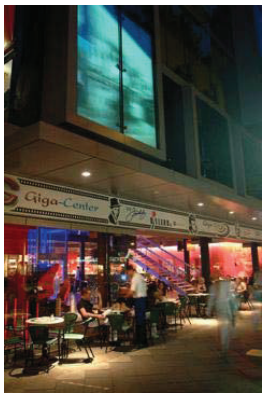
Es wird empfohlen, Freizeit-Center, Billard-Cafés u. ä. unkritische „Spielhallen“ zu definieren, aber nur ausnahmsweise zuzulassen, um auch hier eine städtebauliche Steuerungsmöglichkeit nicht völlig aus der Hand zu geben. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Freizeit-Centern ist sichergestellt, dass über einen generellen Ausschluss keine Überreglementierung erfolgt und erwünschte Vorhaben nicht verhindert werden. In der Troisdorfer City sind solche Einrichtungen bereits vorhanden, sodass in dieser Hinsicht auch Erfahrungen vorliegen.

[29] Freizeit-Center sind auch dann als Spielhallen zu werten, wenn sie keine Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, sondern ausschließlich Geschicklichkeitsspiele anbieten. Dies ergibt sich aus §33i Gewerbeordnung die besagt, dass „Wer gewerbsmäßig eine Spielhalle oder ein ähnliches Unternehmen betreiben will, das ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33d Abs. 1 Satz 1 oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dient, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.(...)“

Für die Differenzierung zwischen Spielhallen und Freizeit-Centern können rein städtebauliche Gründe herangezogen werden: Spielhallen mit einem ausschließlichen Angebot an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schauseiten. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper dar in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums und bilden tote Zonen in der Reihung City-typischer Auslagen und Angebote. Spielhallen mit einem Schwerpunkt auf Unterhaltungsspielautomaten (Freizeit-Center) öffnen sich dagegen häufig zum öffentlichen Raum und binden, ggf. mit Außengastronomie, das städtebauliche Umfeld mit ein. Für die Fußgängerzone entlang der Kölner Straße kann ein solches Angebot z. B. zur weiteren Belebung beitragen. Durch die bessere städtebauliche Integration sind Konflikte kaum zu erwarten. Vielmehr können auch Synergien zu den Geschäften und zur innerstädtischen Gastronomie entstehen.

städtebauliche Gründe für Freizeit-Center

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Freizeit-Center sollte auch für die kerngebietstypischen Betriebe, d.h. > 100 qm Nutzfläche, Anwendung finden.



Beispiel für ein Freizeit-Center

6.3.4 Zulässigkeit ab dem ersten Obergeschoss

Nachdem in der gesamten Troisdorfer Innenstadt in den Obergeschossen fast ausschließlich die Wohnfunktion dominiert, soll die Möglichkeit, Vergnügungsstätten in den Obergeschossen zulässig zu gestalten, nicht zum Tragen kommen.

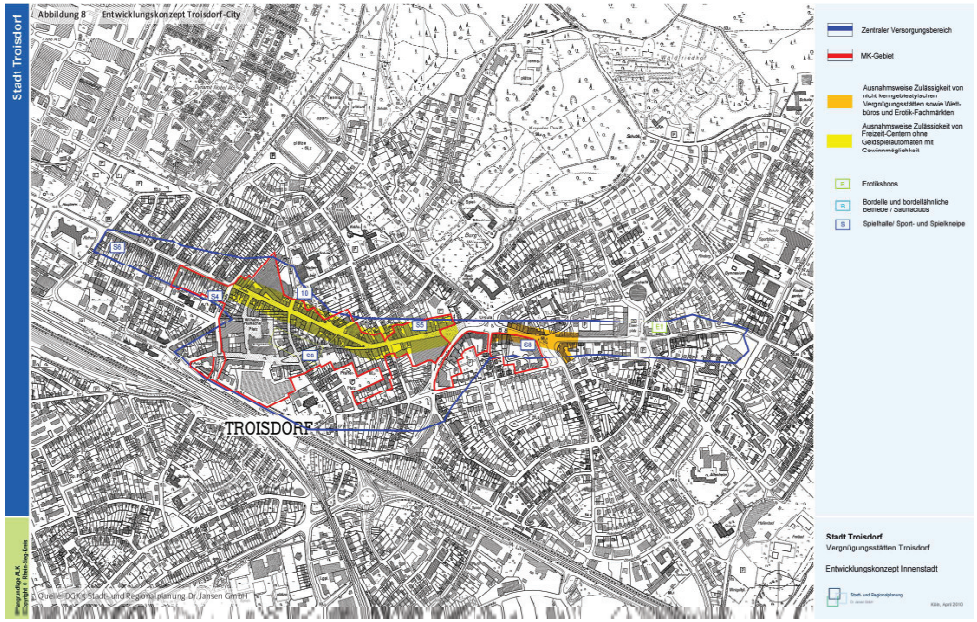
6.3.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten ist in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen Freizeit-Centern mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart und sonstigen manuellen Spielgeräten in der Innenstadt. Dies beinhaltet auch das Angebot von Bowling-Bahnen.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Beibehaltung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten (klassische Spielhallen mit Gewinnmöglichkeit, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten) in der Innenstadt.

Die planungsrechtliche Abstufung für die Innenstadt von Troisdorf wird unter den genannten Bedingungen und Voraussetzungen entsprechend der folgenden Karte empfohlen.

Abbildung 8 Entwicklungskonzept Troisdorf-City



6.3.6 Allgemeine Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Verhindern von Agglomerationen

Die Zulassung einer Ausnahme bindet die Baugenehmigungsbehörde an Ausnahmetatbestände, d.h. an sachlich gerechtfertigte Gründe, die ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Insoweit sind die Voraussetzungen zu definieren, an die ein Ausnahmetatbestand zu knüpfen ist.

In der Regel müssen die Ausnahmetatbestände auf städtebaulichen Gründen beruhen. Der Antragsteller muss nachweisen, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört und in funktioneller Hinsicht die Struktur und das Angebot des Gebiets ergänzen kann oder mit der Vergnügungsstätte die städtebaulichen Zielsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.7 Kriterien für Freizeit-Center in der Troisdorfer City

Besondere städtebauliche Gründe

Zur Definition von Freizeit-Centern ist bei Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO eine „bestimmte bauliche oder sonstige Anlage“ durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche, typisierende Beschreibung oder die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen der Anlage zutreffend zu kennzeichnen.

Es können damit jedoch immer nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist nur in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Als Gattungsbegriff kann Billard-Café, Bowling-Center oder Sports-Bar verwandt werden, wenn diese Nutzungen diejenige der Spielautomaten überwiegen.

Es kann auch der Begriff Freizeit-Center mit einer näheren Beschreibung der einzelnen freizeitorientierten Anlagen als Gattungsbegriff in Frage kommen.

In der Beschreibung soll eine deutliche Unterscheidung zwischen Glücks-/ Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit und Geschicklichkeitsspielautomaten vorgenommen werden.

Formulierungsvorschlag für die Bauleitplanung

Folgender Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung wird empfohlen:

- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sind nur als Freizeit-Center ausnahmsweise zulässig. Freizeit-Center definieren sich darüber, dass manuelle Geschicklichkeitsspiel und -automaten angeboten werden und Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit gar nicht oder in untergeordnetem Umfang vorhanden sind. Ein Bezug zum Straßenraum ist über die Öffnung der Schauseiten zu gewährleisten. Den Hauptseiten zugewandte, verhangene oder zugeklebte Fensteröffnungen sind nicht zuläs-

sig, denn sie sind geeignet, wichtige Lauflagen zu unterbrechen und als Fremdkörper in der city-typischen Abfolge zu wirken.

Besondere städtebauliche Gründe zur Rechtfertigung dieser Festsetzung sind in der Innenstadt von Troisdorf:

- Das Absinken des Niveaus der Haupteinkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen
- Ein Attraktivitätsverlust der MK-Gebiete durch einen Trading-Down-Effekt infolge der Ansiedlung von mehreren Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander
- Beeinträchtigung der Zielsetzung, die Geschäftslage des Einzelhandels zu stärken
- Eine negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebiet infolge Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Das Bodenpreisgefüge wird verzerrt
- Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten
- Beeinträchtigung des Straßenbilds

6.3.8 Umgang mit Erotik-Fachmärkten

Der Ausschluss von Erotik-Fachmärkten ist unabhängig von den Vergnügungsstätten zu begründen. Die Innenstadt von Troisdorf dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und den Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen. Diese Gemengelage, die in anderen Stadtzentren oft nicht mehr vorhanden ist, stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus zu erwarten

Die ausgeprägte Wohnfunktion steht im Widerspruch zur Ansiedlung von Erotik-Fachmärkten, da verschiedene Konflikte zu erwarten sind. Nicht allein das Image oder die sittlichen Befindlichkeiten der Bewohner werden betroffen sein, auch negative Auswirkungen auf die Vermietbarkeit, die Bodenrenten und damit bodenrechtliche Spannungen sind zu erwarten. Die Bedeutung des Wohnstandortes erfordert ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen, die durch eine Niveauabsenkung deutlich beeinträchtig wird.

6.4 Stadtteilzentren Troisdorf-Sieglar und Troisdorf-Spich

Nachfolgend werden die Stadtteilzentren von Sieglar und Spich ergänzend betrachtet, da diese größten Stadtteile von Troisdorf Versorgungszentren besitzen, deren Funktion über reine Nahversorgung hinausgeht und teilweise als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) in Bebauungsplänen ausgewiesen sind. Diese kleinräumigen Kerngebiete sind ähnlich wie die Troisdorfer City für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten standortunverträglich. In Sieglar ist vor über 10 Jahren in guter Geschäftslage eine Spielhalle mit 14 Geldspielgeräten genehmigt worden, die im Sieglarer Zentrum allerdings keine weiteren Anträge mit zu befürchtender Agglomerationswirkung nach sich gezogen hat.

6.4.1 Einzelhandel

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Im „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf“ wird für den Stadtteil Spich folgender Handlungsrahmen formuliert:

„Mit einer Handelszentralität von 68 realisiert der Einzelhandel mit ‚Lebensmittel und Reformwaren’ in Spich vor dem Hintergrund der Nähe zur Troisdorfer City und zur Fachmarktagglomeration Spicher Straße / Im Zehntfeld eine hervorragende Kaufkraftbindung. Mit dem EDEKA Frischemarkt und den Lebensmitteldiscountern NORMA, LIDL und PLUS liegt ein vielfältiges Versorgungsangebot vor.

Angebotsergänzungen dürften vor dem Hintergrund der örtlichen Wettbewerbssituation letztendlich nur zu Verdrängungseffekten führen.“ [30]

noch existiert Facheinzelhandel in Spich ...

Dieses vergleichsweise gute Angebot im Bereich der Nahversorgung heißt nicht, dass das Ortszentrum von Spich ausschließlich Angebote der Nahversorgung vorhält. Es hat sich auch ein Facheinzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (z.B. Bekleidungshaus WASSER) etabliert.

... sowie in Sieglar...

Entsprechendes gilt auch für den Stadtteil Sieglar. Im Einzelhandelskonzept heißt es:

Der Einzelhandelsbesatz ist durch klein- und mittelbetriebliche Strukturengekennzeichnet. Neben Ladenhandwerk ist auch Facheinzelhandel im zentrenrelevanten Sortiment präsent.(...)

Der Haupteinkaufsbereich an der Kerpstraße und der Larstraße in der Sieglarer Ortsmitte könnte aufgrund seiner noch bestehenden Branchenvielfalt noch an Substanz gewinnen, wenn ein attraktives Nahversorgungsangebot in unmittelbarer Nachbarschaft etabliert werden könnte. [31]

... diese Qualität soll erhalten und ausgebaut werden

Diese vielfältige Qualität gilt es zu halten und weiter auszubauen. Vor diesem Hintergrund ist die Situation des Einzelhandels aber auch der publikumsbezogenen Dienstleister im Ortszentrum Spich sowie in Sieglar viel zu labil, um störende Entwicklungen mit Ein-

[30] Einzelhandels- u. Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf, a.a.O., Seite 70
[31] ebenda Seite 57

fluss auf die Bodenrenten zulassen zu können. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch eine Umnutzung als Vergnügungsstätte oder ein Wettbüro stellt einen Verlust von Attraktivität für die Stadtteile dar

Aufdringliche Werbung als Störfaktor

Die üblichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten und Wettbüros wären in einem vorwiegend inhabergeführten und demnach kleinteiligen Geschäftsgefüge von Spich und Sieglar ein wesentlicher Störfaktor.

Trading-Down-Effekt

Insgesamt soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros einem aufkeimenden Trading-Down-Effekt Einhalt geboten werden. Es ist unbestritten, dass Vergnügungsstätten eine Niveauabsenkung und einen Verlust der Lagequalität einzelner Bereiche auslösen. Diese Niveauabsenkung kann auch durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) hervorgerufen werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Angeboten führen, bis hin zu einer räumlichen Konzentration.

6.4.2 Wohnen

Spich

Im Stadtteilzentrum von Spich gibt es auffallend viel alte Bausubstanz, die zumeist gut gepflegt ist (Fachwerk, Stuck). Die im Mittel ca. dreigeschossige, relativ dichte Baustruktur hebt sich von Umgebung ab. Trotz der vergleichsweise hohen Verkehrsbelastung der Hauptstraße dominiert hier die Wohnfunktion mit teilweise großen Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Sieglar

Das Zentrum von Sieglar ist mit der verdichteten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schirmhofgeländes zu einem Schwerpunkt innerstädtischen Wohnens geworden. Im zentralen Bereich um das ehemalige Rathaus (Kerpstraße, Larstraße, Alemannenstraße), ist darüber hinaus eine sehr hohe Wohndichte zu verzeichnen. Dieser Bereich muss als besonders empfindlich gegenüber einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingestuft werden.

Diese ausgeprägte Wohnfunktion in beiden Stadtteilzentren steht im Widerspruch zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, da verschiedene Konflikte zu erwarten sind. Nicht allein das Image oder die sittlichen Befindlichkeiten der Bewohner werden betroffen sein, vielmehr die zusätzlichen (Parksuch-) Verkehre, auch jenseits der Ladenöffnungszeiten sind geeignet, Konflikte zu verursachen. Mit bodenrechtlichen Spannungen bzw. veränderten Mietrenten aufgrund von Verdrängungseffekten ist zu rechnen.

6.4.3 Nutzungsmischung

Nutzungsmischung als städtebauliche Qualität

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadtteilzentren von Sieglar und Spich neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen dienen. Diese Nutzungsmischung, stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus zu erwarten

Die Bedeutung der Stadtteilzentren der beiden größten Stadtteile neben dem Hauptzentrum im Gesamtgefüge von Troisdorf erfordert ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umgebungsbereich meist die Folge. Das Sieglarer Zentrum hat durch den Ergänzungsstandort Spicher Straße bereits einen Bedeutungsverlust erlitten, der durch weitere Spielhallen verstärkt werden könnte und dann einen Trading-Down-Effekt auslösen würde.

6.4.4 Zielsetzung

Im Sinne einer vorbeugenden Konfliktvermeidung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Stadtteilzentren sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie möglichst Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die erstmalige oder weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Stadtteilzentren von Spich und Sieglar Probleme aufwerfen würde, die einer planungsrechtlichen Lösung bedürfen. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass der zentrale Geschäftsbereich seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann und weiterhin die empfindliche Wohnnutzung maßgeblich gestört wird.

besondere städtebauliche Gründe

Damit werden folgende besondere städtebauliche Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten angeführt:

- Das Absinken des Niveaus der Haupteinkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen,
- Einen Attraktivitätsverlust durch einen „Trading-Down-Effekt“ infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten,
- Einer negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtteilzentrums mit seinem attraktiven Angebot infolge Ansiedlung von Vergnügungsstätten,
- Der Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist somit aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten. Die Attraktivität der Stadtteilzentren als leistungsfähige Nebenzentren soll damit erhalten bleiben bzw. weitere Entwicklungsmöglichkeiten sollen eröffnet werden.

6.5 Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte

Zwei weitere Bereiche im Stadtgebiet von Troisdorf, die hinsichtlich der Ansiedlung Vergnügungsstätten als kritisch eingestuft werden müssen, sind die Stadtteile Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte. Hier sind planungsrechtlich zwar keine Kerngebiete ausgewiesen, gleichwohl sind bestimmte Teilflächen auch für die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten als empfindlich anzusehen. Im Stadtteil Oberlar betrifft dies insbesondere die Sieglarer Straße, im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte die Mendener Straße und die Roncallistraße mit dem Nahversorgungszentrum.

6.5.1 Sieglarer Straße in Oberlar

Mit der Realisierung der Innenstadtumgung „Willy-Brandt-Ring“ hat die Sieglarer Straße die Funktion einer Hauptachse zwischen der Autobahn-Anschlussstelle „Troisdorf“ und der Innenstadt verloren. Gleichwohl konzentriert sich der Einzelhandel in Oberlar, insbesondere im Segment Nahversorgung, nach wie vor entlang dieser Verkehrsachse.

Eine Stärkung und Intensivierung des vorhandenen Ladenbesatzes ist im Hinblick auf wohnungsnahe Grundversorgung planerisch erwünscht. Daher wird empfohlen, im zentralen Versorgungsbereich Sieglarer Straße die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und ggf. Erotik-Fachmärkten planungsrechtlich auszuschließen, weil sonst eine Schwächung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung sowie eine Verhinderung neuer Ansiedlungen und auch Störungen der dort bestehenden und angrenzenden Wohnnutzung befürchtet werden müssen. Dieser Maßnahme wird hohe Priorität eingeräumt, da mit der veränderten Verkehrssituation, auch ein Veränderungsdruck auf den Ladenlokalen liegt, den es positiv zu steuern gilt.

6.5.2 Mendener Straße in Friedrich-Wilhelms-Hütte

Im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte kann in erster Linie die Mendener Straße für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten interessant sein. Das Bild der Mendener Straße ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Gastronomiebetriebe sowie Geschosswohnungsbau geprägt. Als schutzwürdig wird die Wohnfunktion angesehen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Siedlung zwischen der Lahnstraße und Im Grotten zu legen. Es ist davon auszugehen, dass die hier liegenden drei neungeschossigen Gebäude gerade im Hinblick auf die demographischen Entwicklungen sowie dem damit einhergehenden Nachfragerückgang deutlich weiter qualifiziert werden müssen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die durch Gewerbe sowie die Einzelhandelsagglomeration (Discounter und Getränkemärkte) vorgeprägte Situation für das Wohnen deutlich verschlechtern.

Veränderungsdruck auf den ehemaligen Bundesbahnflächen

Es wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen, um möglichen negativen städtebaulichen und sozialen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Vergleichbares gilt für die Roncallistraße. Hier soll langfristig die verbrauchernahe Versorgungsstruktur erhalten werden. Um die Standortadresse nicht zu destabilisieren wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten dringend empfohlen.

7 Zulässigkeitsbereiche im weiteren Stadtgebiet

7.1 Vorbemerkung

Die Erfahrung zeigt, dass mit einer Reglementierung von Vergnügungsstätten im zentralen Innenstadtbereich bzw. in den Stadtteilzentren die verstärkte Suche nach Standortalternativen seitens der Betreiber auf alle Bereiche im Stadtgebiet ausgedehnt wird. Somit verbleibt für kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die nicht dem Bestandsschutz der Altanlagen unterliegen, nur eine Standortzuweisung in ausgewählten gewerblichen Bereichen.

Dies entspricht auch dem Interesse der Spielhallenbetreiber, das sich ganz überwiegend auf Mehrfach-Spielhallen konzentriert, die sich in den kleinteilig strukturierten Innenstädten nur unter großen Schwierigkeiten realisieren lassen. Günstig mit dem Individualverkehr erreichbare Spielhallen in Gewerbegebieten nahe einer Autobahn haben hingegen einen größeren Einzugsbereich und dadurch einen entsprechend höheren Umsatz. Sie bieten unmittelbar auf dem Grundstück ausreichend Platz für Stellplätze und können als eingeschossige Gebäude organisiert werden. Aufgrund ihrer Größenordnung liegt es aber auch nahe, dass in den Standortbereichen nur ein bis zwei Anlagen zugelassen werden können, ohne ausgewogene städtebauliche Strukturen zu gefährden und das Bodenpreisgefüge ganzer Gewerbegebiete in Bewegung zu bringen.

Um ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten ist zu empfehlen, in vertretbarem Umfang Arrondierungsflächen in den gewerblich geprägten Bereichen auch für großflächigere Angebote (> 100 qm) für Ansiedlungen zu öffnen.

Es werden drei Teilbereiche der folgenden Gewerbegebiete für eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgeschlagen, von denen der Standort Junkersring auf der Grundlage des Vorentwurfes dieses Konzeptes schon realisiert worden ist:“

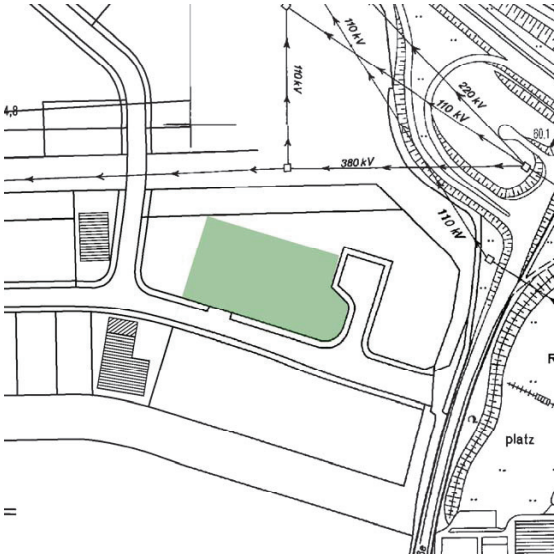
- Airport Gewerbepark Junkersring
- Gewerbegebiet Luxemburger Str.
- Gertrudenweg an der Anschlussstelle Troisdorf der A 59

Die ausnahmsweise Zulässigkeit orientiert sich an denselben Kriterien, wie sie für die Innenstadt formuliert sind. Dies bedeutet, dass Agglomerationswirkungen mehrerer Angebote grundsätzlich zu verhindern sind.

7.2 Gewerbepark Junkersring

Das Gewerbegebiet bietet aufgrund der hervorragenden Standortfaktoren direkt an der Autobahnausfahrt der A59 „Spich“ sowie einer ausreichende Flächenverfügbarkeit die relevanten Rahmenbedingungen. Hier kann den nachgefragten Standortfaktoren der Investoren und Betreiber in jeder Hinsicht nachgekommen werden. Da sich hier allerdings auch sportliche Einrichtungen konzentriert haben und darüber hinaus arbeitsplatz-intensivere Wirtschaftsbereiche einen angemessenen Flächenanteil beanspruchen sollen, wird empfohlen die ausnahmsweise Zulässigkeit auf einen Teilbereich im Eingangsbereich neben Bowlingarena/ Schnellrestaurant zu beschränken. Dieser Bereich beinhaltet die Heinkelstraße sowie den östlichen Teil des Junkersrings im Einmündungsbereich der Kriegsdorfer Straße entsprechend der folgenden Darstellung. Der Bereich ist heute bereits entsprechend planungsrechtlich ausgewiesen und die Ansiedlung einer neuen 3fach-Spielhalle als Ersatz für die Spielhalle in der Bowling Arena ist vollzogen.

Abbildung 9 Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Junkersring“



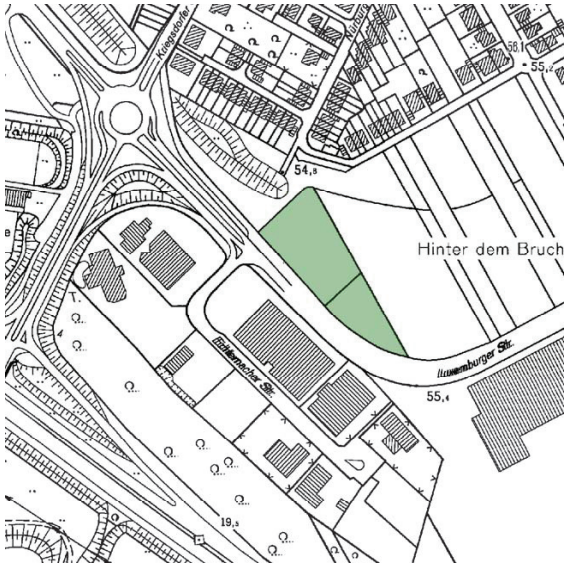
Quelle: DGK 5 Stadt Troisdorf, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.3 Gewerbegebiet Luxemburger Straße

Ebenfalls in direkter Anbindung über die Autobahnausfahrt Spich liegt das Gewerbegebiet Luxemburger Straße. Über die kerngebietstypische Bestandsspielhalle ist hier schon eine Vorprägung vorhanden, die im Kontext zum vorliegenden Nutzungsmix als verträglich

angesehen werden kann. Der im Nahbereich liegende große Gastronomiebetrieb wurde in den Standort mit einbezogen, um diesem Betrieb oder möglichen Nachfolgebetrieben ergänzende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Grundsätzlich ist der Standort Luxemburger Straße sowohl hinsichtlich der Stadtverträglichkeit als auch aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren für die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten geeignet. Der Bereich ist heute bereits entsprechend planungsrechtlich ausgewiesen. Eine weitere Ausweitung des Standortes würde jedoch mit der angrenzenden klassischen gewerblichen Nutzung konkurrieren und statt der beabsichtigten dezentralen Verteilung einen einseitigen Schwerpunkt setzen.

Abbildung 10 Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Luxemburger Straße“



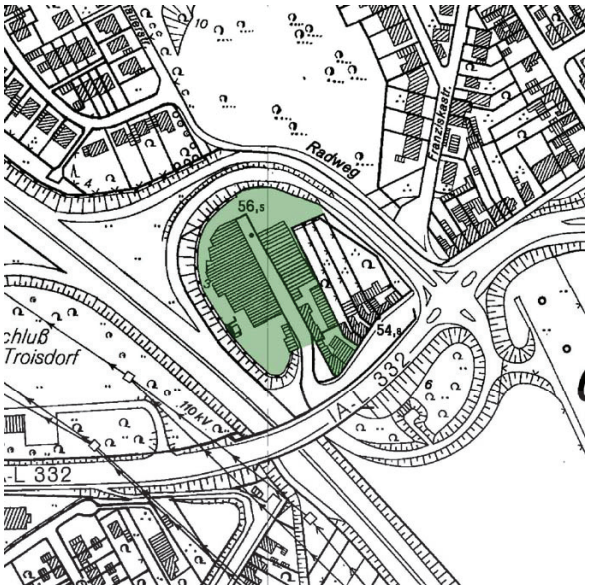
Quelle: DGK 5 Stadt Troisdorf, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

7.4 Standort Gertrudenweg

Weiterhin wird am Standort Gertrudenweg in Oberlar die Möglichkeit gesehen, eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vorzusehen.

Dieser Standort zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung aus, eine negative Prägung ist durch Vergnügungsstätten nicht zu erwarten. Es besteht mit der Diskothek „Altstadtgasse“ seit Jahrzehnten ein entsprechendes Angebot.

Abbildung 11 Ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten am Standort Gertrudenweg



Quelle: DGK 5 Stadt Troisdorf, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Darüber hinaus sollen im weiteren Stadtgebiet Vergnügungsstätten sowie Wettbüros und nach Möglichkeit Erotik-Fachmärkte konsequent ausgeschlossen werden. Nachdem aber nicht alle Bebauungspläne aktualisiert und nicht alle sog. §34 Gebiete überplant werden können, wird im Folgenden auf die weiteren Stadtbereiche eingegangen, in denen ein gewisser Ansiedlungsdruck zu erwarten ist.

7.5 Integrierte Nahversorgungsstandorte

Insgesamt ist die Situation des Einzelhandels und der publikumsbezogenen Dienstleistungen in den Stadtteilen als empfindlich einzustufen. Insoweit wird zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten und zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung emp-

fohlen, in den Ortszentren Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte) generell auszuschließen. Hinsichtlich der Freizeit-Center sind die Stadtteilzentren zu klein um sich für ein adäquates Angebot zu eignen. Insoweit wird hierfür kein Regelungsbedarf gesehen. Zu Überprüfen sind insbesondere die Bebauungspläne für folgende Bereiche

- Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich Mendener Straße und Roncallistraße zwischen Hyazinthenfeld und Anemonenweg
- Sieglarer Straße in Oberlar zwischen der Lindlaustraße und Im Grandsgarten
- historischer Ortkern in Sieglar zwischen der Pastor-Böhm und Larstraße
- Nahversorgungsbereich Rotter See im Bereich Frieslandring/ Bremer Straße
- Nahversorgungsbereich Eschmar Gartenstadt im Bereich Rembrandtstraße/ Van-Gogh-Platz
- Nahversorgungsbereich Siedlung Zum Altenforst in Troisdorf, Bereich Brunnenstraße
- Ortskern in Bergheim-Müllekoven

Des weiteren wird eine Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkten in den durch überwiegend mit Wohnnutzung gekennzeichneten MI-Bereichen aus gutachterlicher Sicht kritisch gesehen, da hier Störungen der Wohnnutzung aber auch Konflikte mit kirchlichen Einrichtungen, Altenheimen und Schulen befürchtet werden. Insoweit sollen auch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte ausgeschlossen werden.

7.6 Misch- und Gewerbegebiete

Aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen in Misch- und Gewerbegebieten besteht in diesen Gebietskategorien grundsätzlich ein hoher Ansiedlungsdruck. Aber auch der dargestellte Trend zu immer größeren Einrichtungen (> 600 qm) an strategisch günstiger Lage führt dazu, dass in gewerblich geprägtem Umfeld die Anfragen vermehrt auftreten.

Es ist offensichtlich, dass sich innerhalb einer innerstädtisch gewachsenen Lage eines MK-Gebietes nur schwer eine „kerngebietstypische“ Vergnügungsstätte der genannten Größenordnung von 600 qm Nutzfläche realisieren lässt. Selbst wenn ein Objekt oder Grundstück verfügbar sein sollte, wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen nur schwer zu koordinieren sein. Nachdem gewerblich geprägte Bereiche meist verkehrsgünstig liegen, ist aufgrund des Ausweichverhaltens der Betreiber auf bestimmte Flächen in der Stadt Troisdorf ein besonderes Augenmerk zu legen.

Die Begründung zum Ausschluss kann zwei Sachverhalte beinhalten:

- Die Flächen in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten sollen den „klassischen“ arbeitsplatzintensiven Betrieben vorgehalten bleiben. Spannungen des Bodenmarktes sollen durch die Ansiedlung der teils hochprofitablen Vergnügungsstätten vermieden werden.
- Die Eigenart des Gebiets muss gewahrt bleiben oder die sonstige städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet darf nicht beeinträchtigt werden. Nachdem der gewerbliche Sektor sich zunehmend mit dem Dienstleistungssektor vermischt, gewinnt die „Adressbildung“ auch für Gewerbebetriebe immer mehr an Bedeutung. Es soll verhindert werden, dass über eine Häufung und Konzentration von Spielhallen ein negatives Image und damit negative städtebauliche Auswirkungen entstehen.

Zu überprüfen und ggf. anzupassen sind insbesondere die GE und MI Bebauungspläne. Im folgenden abschließenden Kapitel werden die relevanten Bebauungspläne benannt.

8 Bauleitplanung

Bereits eingangs wurde deutlich gemacht, dass die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes eine steuernde Wirkung nur über die Bauleitplanung entfalten kann. Demnach sind die Bebauungspläne und die Gebiete, die nach § 34 BauGB beurteilt werden an die Zielsetzung und Strategie des vorliegenden Gutachtens anzupassen. Nachdem nicht davon auszugehen ist, dass sämtliche Bebauungspläne und §34 Gebiete gleichermaßen überplant werden können, gilt es, klare Prioritäten zu setzen. Hierfür werden drei Kategorien gewählt:

- Gebiete, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind und die innerhalb der im Einzelhandelskonzept für die Stadt Troisdorf definierten zentralen Versorgungsbereiche liegen. Hier ist es neben der erforderlichen Steuerung des Einzelhandels auch für Vergnügungsstätten dringend geboten, über die Bauleitplanung zu steuern (in Abb. 12 blau gekennzeichnet).
- Gebiete, für die aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (entweder MK insgesamt oder GE, GI nach alten BauNVO´s) eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gegeben ist. Weiterhin weisen diese Flächen die relevanten Standortfaktoren für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf. Hier ist ebenfalls das Planungsrecht in einer hohen Priorität anzupassen (in Abb. 12 rot gekennzeichnet).
- Gebiete, für die eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorhanden ist, die sich aber nur bedingt für Vergnügungsstätten eignen - aufgrund ihrer Standortprofile, Flächendisposition und Lage. In dieselbe Kategorie fallen Gebiete, die zwar die relevanten Standortfaktoren aufweisen, für die aber nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Vergnügungsstätten gegeben ist. Für beide Fälle sind die Bebauungspläne in einer mittleren Priorität den Zielsetzungen und Strategien des vorliegenden Steuerungskonzepts anzupassen (in Abb. 12 orange gekennzeichnet).

In der folgenden Tabelle und Graphik sind die relevanten Gebiete nach §34 BauGB sowie die zu ändernden Bebauungspläne aufgelistet und dargestellt. Selbstverständlich ist die Einschätzung anhand der genannten Kriterien mit Unsicherheiten behaftet, da Grundstücksverfügbarkeit oder Eigentümerpräferenzen etc. nicht berücksichtigt sein können. Gleichwohl werden klare Hinweise zum Handlungsbedarf gegeben.

Tabelle 2 Bebauungspläne mit Anpassungsbedarf

Bezifferung	Stadtteil (gemäß Karte)	Art der Festsetzung	Tag der Rechtskraft	geltende BauNVO	(un-)zulässige Nutzung	Bemerkung	Priorität vgl. Karte
E65 Bl.1 A19	Eschmar	WR, WA, MK	27.04.2004	BauNVO 1968			mittel
H54 A2	Friedrich-Wilhelms-Hütte	WR, WA, MK	17.03.1979	BauNVO 1977		prüfen, wo genau die MK Festsetzung liegt	hoch
H136	Friedrich-Wilhelms-Hütte	GE, GI	23.01.1991	BauNVO 1990			mittel
H136 A1	Friedrich-Wilhelms-Hütte	GE	22.03.1994	BauNVO 1990			mittel
o8 A8	Oberlar	MI	29.06.1973	BauNVO 1977	In Ergeschossen sind zulässig: Einzelhandesbetriebem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherberungsgewerbes. Anlagen für Verwaltung, kirchl., kult., soziale, gesundeitl., und sportliche Zwecke. Handwerksbetriebe die der Versorgung der Bewohner des Geb. dienen. Sonstige nicht störende Gew.Betriebe.		mittel
o8 Bl.2	Oberlar	Wohngebiet/ gem. Gebiet/ Geschäftsgebiet	ca. 1959-1962	Aufbaugesetz			mittel
o10 A3	Oberlar	WA, MK	27.02.1973	BauNVO 1968			mittel
o10 Bl.1	Oberlar	MI, GE, WA	28.10.1988	BauNVO 1986	MI: Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700m² Verkaufsfl. und Tankstellen (§6 (2) Ziff.3 und 7 i.V.m. §1 (5)		hoch
o10 Bl.1 A1	Oberlar	MI	13.05.1993	BauNVO 1990	MI: Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700m² Verkaufsfl. und Tankstellen (§6 (2) Ziff.3 und 7 i.V.m. §1 (5)		hoch
o10 Bl.1 A2	Oberlar	GE	04.05.1999	BauNVO 1990	Einzelhandelsausschluss		hoch
o15 Bl.1 A1	Oberlar	WA, MI	19.09.1989	BauNVO 1977	MI: Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig §6 (2) Ziff. 6, 7. In MI, I, a keine Wohnnutzung zulässig.		hoch
o93	Oberlar	GE	07.07.1978	BauNVO 1968			mittel
o93 A1	Oberlar	GE	04.05.1999	BauNVO 1990			mittel
o112 Bl.2	Oberlar	GE	03.01.1995	BauNVO 1990			mittel
S16 Bl.1	Sieglar	WA, MK	29.11.1994	BauNVO 1990	nicht lesbar		hoch
S16 Bl.1 A2	Sieglar	MK	07.01.1975	BauNVO 1968	Wohnungen oberhalb des EG sind im räumlichen Geltungsbereich von S16 Bl.1 allgemein zulässig. Im begründeten Fällen Wohnungen auch im EG		hoch
S95 Bl.1	Sieglar	WA, MK	07.07.1973	BauNVO 1968	keine		hoch
S118 Bl.1	Sieglar	GE	14.12.1999	BauNVO 1990			mittel
S118 Bl.2 A1	Sieglar	GE	03.08.1999	BauNVO 1990			mittel
S118 Bl.2	Sieglar	GE, SO	25.02.1991	BauNVO 1990			mittel
SP4 Bl.1 A2	Spich	WA, MI	28.07.2004	BauNVO 1990			mittel
SP4 Bl.2	Spich	WA, MI	22.02.1992	BauNVO 1990			mittel
SP4 Bl.3 A1	Spich	WA, MI	07.11.2003	BauNVO 1990			mittel
SP6 A5	Spich	WA, MI, MK	12.02.1982	BauNVO 1977			hoch
SP7 A1	Spich	MI, WA, WR	14.06.1969	BauNVO 1962			mittel
SP21 Bl.1	Spich	GE	04.03.1993	BauNVO 1990			mittel
SP21 Bl.2	Spich	GE	04.03.1993	BauNVO 1990			mittel
SP21 Bl.3 A2	Spich	GE	unleserlich	unbekannt			hoch
SP21 Bl.3 A6	Spich	GE, SO	15.02.2000	BauNVO 1990			mittel
SP22 Bl.1	Spich	GI, GE	30.07.1991	BauNVO 1990			mittel
SP22 Bl.2	Spich	GI, GE	14.11.1992	BauNVO 1990			mittel
SP22 Bl.3 A1	Spich	GI	21.03.1985	BauNVO 1977			mittel
SP22 Bl.3 A2	Spich	GE	04.05.1999	BauNVO 1990			mittel
SP22 Bl.4 A1	Spich	GI, GE	21.03.1985	BauNVO 1977			mittel
SP22 Bl.4 A2	Spich	GI, GE	04.05.1999	BauNVO 1990			mittel
SP50 Bl.1a A4	Spich	GE				Teilbereich können	hoch
SP94 Bl.1b	Spich	WA, GE	07.04.1998	BauNVO 1990			hoch
SP94 Bl.1c A1	Spich	GE	08.07.1997	BauNVO 1990	GE: Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO nicht zulässig		hoch
SP94 Bl.2 A1	Spich	GE	23.11.1985	BauNVO 1977			hoch
SP94 Bl.2 A2	Spich	GE	04.05.1999	BauNVO 1990	Änderung beinhaltet nur Einzelhandelsausschluss		hoch

SP94 Bl.3	Spich	GI, GE	15.12.1998	BauNVO 1990			hoch
SP150 Bl.1b A2	Spich	GE	10.08.1993	BauNVO 1990			mittel
SP150 Bl.1b	Spich	GE	10.08.1993	BauNVO 1990			mittel
SP150 Bl.2	Spich	GE	07.04.1998	BauNVO 1990			mittel
T2	Troisdorf		25.01.1960	Aufbaugesetz 29.04.1952			hoch
T 19	Troisdorf	WR, WA, MI	29.09.1969	BauNVO 1962			mittel
T33 A1	Troisdorf	MI, GE	20.07.1984	BauNVO 1977			mittel
T 73	Troisdorf	WR, WA, MI, MK	25.11.1972	BauNVO 1968			mittel
T73 A2	Troisdorf	WA, MK	29.10.1977	BauNVO 1968		Änderung Nr.2 zum	hoch
T 102 Bl. 1	Troisdorf	MI	30.03.1991	BauNVO 1986/1977			mittel
T116	Troisdorf	GI	18.08.1984	BauNVO 1977			mittel
T139	Troisdorf	?	29.01.1987	BauNVO 1977	In dem Bereich sind nach §1 die folgenden Nutzungen nicht zulässig: 1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/ oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist. 2. Vergnügungsstätten deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind. 3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.	Ausnahmsweise zulässigkeit von Freizeit-Centern ohne Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit in den Bebauungsplan übernehmen.	mittel
T139 Bl. 1und 2	Troisdorf	MK	26.05.1990	BauNVO 1977	Blatt1: 1) Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen. 2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden. Blatt2: in MI und WA-Gebieten: 1) Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen. 2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.	Ausnahmsweise zulässigkeit von Freizeit-Centern ohne Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit in den Bebauungsplan übernehmen.	mittel

Quelle: Stadt Troisdorf , Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

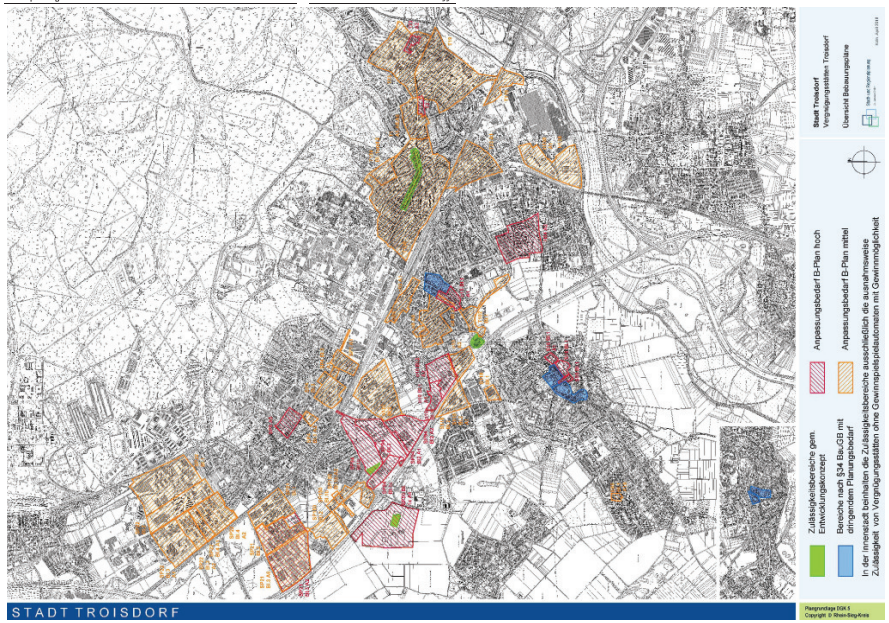


Abbildung 12 Anpassungsbedarf Bauleitplanung

9 Anhang 1: Übersicht zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

BauNVO 1990	Zulässigkeit	Bemerkung
Kerngebiete § 7 Abs. 2 Nr. 2	zulässig	Das BVerwG hat hinsichtlich der Zweckbestimmung als typisch für Kerngebiete diejenigen Vergnügungsstätten angesehen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor" einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen".
Mischgebiete § 6 Abs. 2 Nr. 8	zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
Mischgebiete § 6 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3, Nr.2 BauNVO) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
Besondere Wohngebiete § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch
Dorfgebiete § 5 Abs. 3	ausnahmsweise zulässig	nicht kerngebietstypisch (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Gewerbegebiete § 8 Abs. 3 Nr. 3	ausnahmsweise zulässig	Vergnügungsstätten jeglicher Art
Kleinsiedlungsgebiete (§ 2)	unzulässig	
Reine Wohngebiete (§ 3)	unzulässig	
Allgemeine Wohngebiete (§ 4)	unzulässig	
Industriegebiete (§ 9)	unzulässig	

10 Anhang 2: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

Zusätzlich zur allgemeinen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 5) und den bereits zitierten Urteilen und Beschlüssen sind weitere Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte zu beachten. Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigste Rechtsprechung seit 1987 gegeben.

Tabelle 3 Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
1	OVG Lüneburg	28.06.85		6 A 8/84	BRS 44 Nr. 233	Umbau eines früheren Ladengeschäftes in eine Spielhalle ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach dem Städtebauförderungsgesetz Zulässigkeit in einzelnen Baugebieten
2	BVerwG	21.02.86		4 C 31/83	NVwZ 86 S. 643	Vergnügungsstätte im Mischgebiet (bejaht bei 54 qm Nutzfläche)
3	BVerwG		22.05.87	4 N 4.86	BauR 87 S. 520	Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (BauNVO 77)
4	OVG Münster	24.06.87		11 A 1389/85	BauR 87 S. 665	Zulässigkeit einer Spielhalle im Mischgebiet bei 65 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr
5	OVG Bremen		31.08.87	1 B 66/87	BRS 47 Nr. 206	Festsetzung von Öffnungszeiten für Spielothek zulässig, wenn erst dadurch genehmigungsfähig
6	OVG Lüneburg	11.09.87		6 A 139/86	BRS 47 Nr. 51	Spielhallen bis etwa 100 qm können im Mischgebiet zulässig sein
7	VG Schleswig	29.04.88		2 A 120/87	n.v.	Nutzungsänderung in Automatenspielhalle in Gemengelage (Mischgebiet/ Gewerbegebiet ..) – hier: unzulässig bei 150 qm Nutzfläche
8	OVG Lüneburg	14.06.88		1 A 31/87	Die Gemeinde 88 S. 358	Nutzungsänderung in eine Spielhalle; Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten
9	BVerwG		28.07.88	4 B 119.88	BauR 88 S. 693	Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind weder im Misch- noch im Gewerbegebiet allgemein zulässig (hier: Spielhalle über 200 qm)
10	VGH Mannheim		23.02.89	5 S 2128/88	NVwZ 90 S. 86	Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von wesentlich mehr als 100 qm ist in einem Mischgebiet einer ländlichen Gemeinde unzulässig
11	OVG Hamburg	27.02.89		Bf 35/88	BauR 89 S. 707	Spielhalle im allgemeinen Wohngebiet (hier verneint) Bestandsschutz bei der Nutzungsänderung einer Diskothek in eine Spielhalle
12	VGH Mannheim		27.06.89	8 S 477/89	NVwZ 90 S. 86	Spielcasino mit 2 Spieltischen für Roulette im Industriegebiet zulässig
13	OVG Lüneburg	29.06.89		1 A 87/87	Die Gemeinde 91 S. 26	Genehmigung von Nutzungsänderungen, Spielhallen in der Innenstadt und Ausschluss im Bebauungsplan
14	VGH Mannheim	02.08.90		3 S 26/90	BauR 90 S. 705	Grundflächenbegriff nach der Spielhallenverordnung kein Sich-Einfügen einer kleinen Spielhalle in eine ländliche Umgebung (entspr. Mischgebiet)
15	OVG Bremen		04.04.91	1 B 74/90	BauR 4/91, 434	Aufnahme von 20 Videokabinen in ein Verkaufsgeschäft stellt eine baugenehmigungspflichtige

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
						Nutzungsänderung dar und gibt dem Betrieb den Charakter einer Vergnügungsstätte. Schwellenwert sind drei Kabinen
16	BVerwG		29.07.91	4 B 40.91	BauR 91 S. 714	Spielhalle im Kerngebiet (hier: 790 qm)
17	VGH Mannheim	20.08.91		5 S 2881/90	juris	regelmäßig ist eine Spielhalle über 100 qm Nutzfläche im Mischgebiet nicht zulässig
18	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	Die Gemeinde 92 S. 164	bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen im allgemeinen Wohngebiet (hier bejaht)
19	OVG Schleswig	16.12.91		1 L 43/91	SchlHA 93 S. 192	Zur Zulässigkeit einer Spielhalle/ Abgrenzung allgemeines Wohngebiet – Mischgebiet
20	OVG Münster	13.01.92		2 K 1343/90	SHGT Informationsdienst 92 S. 77	Häufung von Spielhallen im Mischgebiet
21	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	SchlHA 93 S. 193	Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
22	OVG Schleswig	28.01.92		1 L 57/91	Die Gemeinde 93 S. 352	Zum Ausschluss von Spielhallen im Kerngebiet
23	OVG Münster	17.06.92		11 A 1434/89	juris	Spielhalle mit 72 qm Nutzfläche und Beschränkung der Öffnungszeiten im Mischgebiet zulässig
24	BVerwG	20.08.92		4 C 54.89	DVBl. 93 S. 109	keine Einheit von zwei selbständigen Spielhallen auf demselben Grundstück
25	BVerwG		29.10.92	4 B 103/92	BRS 54 Nr. 49	Spielhalle mit Gaststätte – Umstände des Einzelfalls entscheiden über Kerngebietstypik
26	VG Schleswig	24.11.92		2 A 170/89	n.v.	Nutzungsänderung in Diskothek (hier: unzulässig)
27	VGH München	11.12.92		2 N 90.2791	DÖV 93 S. 533	Ausschluss bestimmter Art von Vergnügungsstätten im historischen Ortszentrum eines religiös geprägten Fremdenverkehrsorts
28	OVG Münster	10.05.93		11 A 1438/91	BauR 93 S. 702	Verbindung einer Spielhalle mit einer Cafeteria im Mischgebiet
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
30	OVG Münster	13.09. 94		11 A 3309/92	DRsp Nr. 2007 / 13415	Es stellt eine nach den §§ 3 Abs. 2, 60 Abs. 1 Satz 1 BauO Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, wenn in einem genehmigten "Snooker/Billardsalon mit Ausschank" (sechs Billardtische, zwei Geldspielgeräte) zusätzlich acht Geldspielgeräte aufgestellt werden.
30	OVG Münster	21.06.94		11 A 1113/91	BauR 95 S. 367	Mischgebiet/ Prägung durch überwiegend gewerbliche Nutzung Nutzfläche (hier: Aufsichtsbereich)
31	OVG Münster	16.06.97		10 A 6264/97	juris	Zulässigkeit von weiterer Spielhalle im Mischgebiet
32	VG Freiburg	24.10.00		4 K 1178/99	www.benkelberg.com. - Urteile - Volltextsuche: 4K1178/99	Genehmigung für Bau eines Appartementhauses in einem Industriegebiet (ausschließlich für Prostitution), weil es sich beim Objekt nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.
33	VGH Mannheim	12.09.02		8 S 1571/02	BauR 03 S. 295	Schwellenwert von 100 qm Nutzfläche ist nur Anhaltswert
34	BVerwG		07.01.03	6 B 70.02	http://www.ra-	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
					kotz.de/spielhalle.htm	wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld
35	VG Osnabrück	30.04.04			http://www.dbovg.niedersachsen.de - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für Spielhallen in einem Kerngebiet. Grund: Der Ausschluss von Spielhallen im Bebauungsplan setzt die Ausweisung der maßgebenden Gründe für den Ausschluss in der Planbegründung oder in sonstigen Unterlagen voraus
36	VG München	22.07.04		Az. M 11 K 03.5710	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebauliche Gründe dagegen sprechen.
37	OVG Berlin		10.11.04	2 S 50/04	http://www.baurecht-branden-burg.de/texte/OVGB3.pdf	Sanierungsgebiet: Untersagung der Nutzung eines Raums in einem Lokal als Diskothek, weil nicht vereinbar mit Mischgebietscharakter und Sanierungsziel
38	VGH Baden-Württemberg	03.03.05		3 S 1524/04	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Veränderungssperre in MK zulässig bei Trading-Down-Effekt durch Vergnügungsstätte
39	BVerwG		20.11.05	4 B 56.06	http://lexetius.com Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	http://www.advogarant.de - Infocenter - Archiv - Baurecht 2006 - Planvorgaben	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	http://vgstuttgart.de Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen „FKK-Sauna Club“
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	http://www.juriforum.de Erweiterte Suche: -Spielhalle Stuttgart - Rechtsprechung - Gericht	Bei einem hinreichend konkretisierten Planungskonzept für ein Kerngebiet ist die Zurückstellung eines Bauantrags für eine Spielhalle rechtmäßig
44	VG Frankfurt		19.09.06	3 TG 2161/06	http://www.kostenlose-urteile.de - Urteilssuche anhand Aktenzeichen	Untersagung der Nutzungsänderung eines Ladenlokals in ein Sportwettenbüro aufgrund anderer bauplanungsrechtlicher Anforderungen
45	VGH Baden-Württemberg	02.11.06		8 S 1891/05	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit 10 (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig
46	OVG Lüneburg	24.04.07			http://www.dbovg.niedersachsen.de	Untersagung der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes als Bordell. Grund: Verletzung einer

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
					- Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Veränderungssperre
47	VG Frankfurt		19.06.08	3 A 825/08.Z	http://www.rechtscentrum.de - Datenbank Verwaltungsrecht - Suche: Vergnügungsstätte	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle. Grund: Maßgebend weder Art der baulichen Nutzung, noch der § 34, noch die BauNVO, sondern geltender einfacher Bebauungsplan
48	VG Gelsenkirchen	09.07.08		10 K 2870/07	http://www.juriforum.de Erweiterte Suche: -Spielhalle Gelsenkirchen - Rechtsprechung - Gericht	Im Mischgebiet sind Spielhallen unzulässig wenn sie wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs als kerngebietstypisch einzustufen sind
49	Hessischer VGH		25.08.08	3 UZ 2566/07	http://www.juraforum.de - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Unzulässigkeit von (weiteren) Wettbüros wenn im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets, Gebot der Rücksichtnahme
50	BVerwG	04.09. 2008		4 BN 9/08	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Die Verhinderung des sog. Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.G. von §1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
51	OVG Lüneburg		11.12.08	2 B 101/08	http://www.dbovg.niedersachsen.de - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Zu Fragen des Nachbarschutzes gegen eine Befreiung für eine Spielhalle von einer Planfestsetzung, mit der Vergnügungsstätten im Kerngebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO (teilweise) ausgeschlossen wurden
52	VG Neustadt a.d Weinstraße	23.02.09		4 K 1199/08.NW	http://www.justiz.rlp.de Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	Versagen der Baugenehmigung für Spielhalle in einem Gewerbegebiet wegen der geplanten Dimension des Vorhabens
53	VG Karlsruhe		10.03.09		http://www.krueger-automaten.de Stadtgespräch 17.03.09	„bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
54	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	http://www.landesanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgebäude aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht
55	VGH Mannheim		26.08.2009	3 S 1057/09	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Ist ein faktisches Gewerbegebiet bislang frei von Vergnügungsstätten und wird seine Eigenart durch das Vorhandensein eines Berufsbildungszentrums geprägt, kommt ggf. auch ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Betracht. Ein Betrieb von vier kerngebietstypischen Spielstätten (mit einer Nutzfläche von jeweils 144 qm) unter einem Dach in einem faktischen Gewerbegebiet, ist nicht als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
						Nr. 3 BauNVO zulässig.