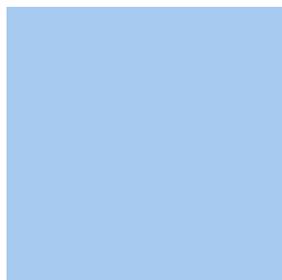




# Stadt Frechen - Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“





## **Stadt Frechen**

# **Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“**

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

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

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



1	EINLEITUNG	6
2	PLANUNGSANLASS UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Vorbemerkung	8
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	8
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	9
2.4	Generelle Konfliktlage	10
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	10
2.6	Weitere Vorgaben für die Planung	11
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BETRIEBSFORMEN	13
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	13
3.2	Spiel- und Automatenhallen	14
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	16
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	16
3.5	Swinger-Clubs	17
3.6	Multiplex-Kinos	17
3.7	Festhallen	18
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	19
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	20
3.10	Billard- und Dart-Cafés	21
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	22
3.12	Freizeit-Center	23
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	23
3.14	Für Frechen relevante Vergnügungsstätten	24
4	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	25
5	BESTAND AN VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN FRECHEN	29
5.1	Bestand an Spielhallen	31
5.2	Spielhallenbesatz im Vergleich	31
5.3	Bestand an Wettbüros	33
5.4	Bestand an Diskotheken	34
5.5	Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben in Frechen	34
5.6	Strategie für Frechen	34
5.7	Kurzes Resümee zur Bestandssituation	35
6	STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSMÖGLICHKEITEN	36
6.1	Instrumente	36
6.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	38
6.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	39
6.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	39
6.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	41
7	ZULÄSSIGKEITEN IN FRECHEN	42
7.1	Vorbemerkung	42
7.2	Allgemeine Zulässigkeit	42
7.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	42
7.4	Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten	44
7.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	45



8	HANDLUNGSRÄUME FÜR ZULÄSSIGKEITEN	46
8.1	Vorbemerkung	46
8.2	Stadtverträglichkeit	46
8.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	46
8.4	Standortprofile	47
8.5	Suchräume	48
9	SUCHRAUM GEWERBEGEBIET EUROPARK FRECHEN	50
9.1	Lage und Profil	50
9.2	Europark Einzelhandel	50
9.2.1	Standortbewertung aus Betreibersicht	52
9.2.2	Städtebauliche Bewertung	52
9.2.3	Zusammenfassende Bewertung	53
9.3	Europark Logistik/Großhandel	53
9.3.1	Standortbewertung aus Betreibersicht	55
9.3.2	Städtebauliche Bewertung	55
9.3.3	Zusammenfassende Bewertung	56
10	SUCHRAUM KÖLNER STRAÙE	57
10.1	Lage und Profil	57
10.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	59
10.3	Städtebauliche Bewertung	59
10.4	Zusammenfassende Bewertung	60
11	SUCHRAUM GEBIET ALFRED-NOBEL-STRASSE/ALBERT-EINSTEIN-STRASSE	61
11.1	Lage und Profil	61
11.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	62
11.3	Städtebauliche Bewertung	62
11.4	Zusammenfassende Bewertung	63
12	SUCHRAUM GEBIET BONNSTRASSE/KLÄRWERK	64
12.1	Lage und Profil	64
12.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	65
12.3	Städtebauliche Bewertung	65
12.4	Zusammenfassende Bewertung	66
13	SUCHRAUM GEWERBEPARK AM KERAMION – EXPONATA	67
13.1	Lage und Profil	67
13.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	68
13.3	Städtebauliche Bewertung	68
13.4	Zusammenfassende Bewertung	69
14	SUCHRAUM GEWERBEGEBIET CLARENBERGWEG	70
14.1	Lage und Profil	70
14.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	71
14.3	Städtebauliche Bewertung	71
14.4	Zusammenfassende Bewertung	72
15	SUCHRAUM GEBIET FRECHENER BAHNHOF	72
15.1	Lage und Profil	72
15.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	73
15.3	Städtebauliche Bewertung	74
15.4	Zusammenfassende Bewertung	74



16	SUCHRAUM FRECHENER FUßGÄNGERZONE - HAUPTSTRAÙE	75
16.1	Lage und Profil	75
16.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	78
16.3	Städtebauliche Bewertung	78
16.4	Zusammenfassende Bewertung	80
17	SUCHRAUM GTP GEWERBE- UND TECHNOLOGIEPARK FRECHEN-KÖNIGSDORF UND GEWERBECENTER ZUR MÜHLE	82
17.1	Lage und Profil	82
17.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	83
17.3	Städtebauliche Bewertung	84
17.4	Zusammenfassende Bewertung	84
18	SUCHRAUM GEBIET AACHENER STRAÙE, FRECHEN- KÖNIGSDORF	85
18.1	Lage und Profil	85
18.2	Standortbewertung aus Betreibersicht	86
18.3	Städtebauliche Bewertung	87
18.4	Zusammenfassende Bewertung	87
19	RESÜMEE	88
20	ANHANG 1: RECHTSPRECHUNG ZU VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	90

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Übersicht über Vergnügungsstätten (mit Nummerierung)	30
Abbildung 2	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner im Rhein-Erft-Kreis 2010	32
Abbildung 3	Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und Gastronomiebetrieben je 10.000 Einwohner im Rhein-Erft-Kreis 2010	33
Abbildung 4	Sport- & Internetcafé auf der Frechener Hauptstraße	35
Abbildung 5	Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	40
Abbildung 6	Suchräume für Zulässigkeiten	49
Abbildung 7	Suchraum Gewerbegebiet Europark Einzelhandel (ohne Maßstab)	50
Abbildung 8	Großflächige Einzelhandelsnutzungen im Europark	51
Abbildung 9	Spielhalle/Casino an der Europaallee 5	52



Abbildung 10	Suchraum Europark Logistik/Großhandel (ohne Maßstab)	53
Abbildung 11	Einzelhandelsunternehmen an der Europaallee	54
Abbildung 12	Spielhalle Löwen Play an der Hermann-Seeger-Straße	55
Abbildung 13	Suchraum Kölner Straße (ohne Maßstab)	57
Abbildung 14	Kölner Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Europark	58
Abbildung 15	Fachmarkt-Gewerbe-Carré an der Kölner Straße	59
Abbildung 16	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Kölner Straße (ohne Maßstab)	60
Abbildung 17	Suchraum Gebiet Alfred-Nobel-Straße/Albert-Einstein-Straße (ohne Maßstab)	61
Abbildung 18	Spielhalle an der Johannisstraße	62
Abbildung 19	Suchraum Gebiet Bonnstraße/Klärwerk (ohne Maßstab)	64
Abbildung 20	Handelsnutzung Bonnstraße/Klärwerk	65
Abbildung 21	Suchraum Gewerbepark am Keramion – Exponata (ohne Maßstab)	67
Abbildung 22	Gewerbepark am Keramion	68
Abbildung 23	Museum KERAMION an der Bonnstraße	69
Abbildung 24	Suchraum Gewerbegebiet Clarenbergweg (ohne Maßstab)	70
Abbildung 25	Gewerbegebiet Clarenbergweg	71
Abbildung 26	Suchraum Gebiet Frechener Bahnhof (ohne Maßstab)	72
Abbildung 27	Der denkmalgeschützte Frechener Bahnhof	73
Abbildung 28	Zum Verkauf stehende Nutzfläche am Frechener Bahnhof	74
Abbildung 29	Frechener Fußgängerzone – Hauptstraße (ohne Maßstab)	75
Abbildung 30	Altes Rathaus der Stadt Frechen	76
Abbildung 31	Hauptstraße - Bereich Frechener Fußgängerzone	77
Abbildung 32	Internet-Café Frechener Hauptstraße 148	78
Abbildung 33	Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Hauptstraße (ohne Maßstab)	81
Abbildung 34	Suchraum GTP Gewerbe- und Technologiepark Frechen- Königsdorf und Gewerbecenter Zur Mühle (ohne Maßstab)	82
Abbildung 35	Gewerbe- und Technologiepark Königsdorf	83



Abbildung 36 Gewerbecenter Zur Mühle	84
Abbildung 37 Suchraum Gebiet Aachener Straße, Frechen-Königsdorf (ohne Maßstab)	85
Abbildung 38 Aachener Straße in Frechen-Königsdorf	86
Abbildung 39 Ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Aachener Straße in Frechen-Königsdorf (ohne Maßstab)	87

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Städtebauliche Prüfmatrix	28
Tabelle 2	Vergnügungsstätten in der Stadt Frechen – Januar 2012	29
Tabelle 3	Urteile und Beschlüsse der Verwaltungsgerichte	90

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.

## 1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Konzept werden die Grundlagen für eine sinn- und maßvolle Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Frechen geschaffen. Die Herangehensweise an das Thema ist dabei sehr stark durch die rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, innerhalb derer sich die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerung bewegen können.

*Herangehensweise durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt*

Fakt ist, dass die aktive Steuerung in erster Linie über die Bauleitplanung erfolgt. Ziel des Gutachtens ist es demnach, fundierte Hinweise für dieses Planungsinstrument zu geben. Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Frechen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen – auch, indem die in Rede stehenden Nutzungen gesamtstädtisch betrachtet und gestreut werden. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Frechen transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Sicherheit bei der Planung ihres Investitionsvorhabens. Gleichermaßen wird ein „Überborden“ der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ verhindert.

In einem ersten Schritt werden ein Problemaufriss sowie die Aufgabenstellung dargelegt (Kap. 2). Der Handlungsbedarf wird verdeutlicht und allgemeine Entwicklungstendenzen der Branche werden thematisiert.

*Gliederung des Konzepts*

Im Kapitel „Betriebsformen“ wird auf die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten eingegangen (Kap. 3).

Die regelmäßig erkennbaren Probleme von Vergnügungsstätten und ihre rechtliche Einordnung werden in einem gesonderten Kapitel „Städtebauliche Auswirkungen“ thematisiert (Kap. 4).

Darauf aufbauend ist die Bestandssituation in Frechen dokumentiert. Die unterschiedlichen Stadtbereiche werden einer Bewertung unterzogen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf Einrichtungen mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit, d. h. deren Ausstattungsichte gelegt. Darüber hinaus wird die Situation in Frechen weiteren Referenzkommunen vergleichend gegenüber gestellt (Kap. 5).

Über die Darstellung der Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wird das städtebauliche Instrumentarium erläutert. Dabei wird nach den einzelnen bauleitplanerisch relevanten Gebietskategorien differenziert (Kap. 6).

Aus der Zusammenschau zwischen Bestandsanalyse und Regelungsmöglichkeiten werden bestimmte Steuerungs- und Festset-

zungsmöglichkeiten spezifisch für die Stadt Frechen herausgearbeitet und zusammengefasst.

Das Kapitel „Handlungsräume für Zulässigkeiten“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist zum einen, dass ein planerisches Vorgehen zur Verhinderung bzw. Zulassung von Vergnügungsstätten nicht für alle Baugebiete erforderlich ist, denn der Ansiedlungsdruck lastet nur auf bestimmten Bereichen. Zum anderen sollen und dürfen Entwicklungsmöglichkeiten nur an den Orten eröffnet werden, an denen die relevanten Standortfaktoren für Entwickler tatsächlich vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte, an denen von einer Ansiedlung (aufgrund fehlender Standortfaktoren) nicht auszugehen ist, kämen einer Verhinderungsplanung gleich - eine Kategorie, die im Baurecht nicht zulässig ist. Die Rechtssicherheit der Planung wäre nicht gewährleistet. Die Handlungsräume müssen insoweit **realistische** Optionen für Zulässigkeitsbereiche eröffnen. Gleichzeitig werden sie dahingehend überprüft, ob mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Kap. 8).

Im Ergebnis verbleiben verschiedene Standorte, an denen gewisse Zulässigkeiten gewährt werden können, ohne dass mit negativen Strukturveränderungen grundlegend gerechnet werden muss. Die Kapitel 9 bis 18 beinhalten die einzelnen flächenbezogenen Prüfschritte. Für die einzelnen Teilbereiche werden darauf aufbauend entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, d. h. es wird konkret auf die flächenbezogene Steuerung eingegangen.

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse in einem prägnanten Resümee kurz zusammengefasst (Kap. 19).

Im Anhang 1 sind die relevanten Rechtsprechungen der vergangenen Jahre dokumentiert. Hintergrund ist, dass sich die Kriterien für negative städtebauliche Auswirkungen nicht direkt aus den Normen ablesen lassen, sich vielmehr nur mittelbar über die Rechtsprechung erschließen.

Mit den Ausschluss- und Zulässigkeitsbereichen und den entsprechenden Zulässigkeitskriterien sowie der Dokumentation der rechtlichen Rahmenbedingungen sind damit alle relevanten Inhalte zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Frechen vorbereitet.

## 2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

### 2.1 Vorbemerkung

Mit der Ausstattungsichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und in der Gastronomie sowie dem Vorliegen von Anfragen zur Errichtung von Spielhallen kam in der Stadt Frechen die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, 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 Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, als empfindlich gelten müssen, und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.

*Planungsanlass*

### 2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

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 expandiert diese Nutzungsart in zunehmend starkem Maße.

*kommunalpolitische Diskussion*

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden im Jahr 2010 bereits 8.295 Spielhallenstandorte gezählt. Das stellt ein Plus von immerhin ca. 6 % dar.<sup>1</sup> Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006.<sup>2</sup> Folgende wesentlichen Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

*Spielverordnung 2006*

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 qm pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession

---

<sup>1</sup> 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.

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

- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlustes von 60 EUR auf 80 EUR
- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde

In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 173.331 Geräte sprunghaft gewachsen. Dies ergibt eine Zunahme von immerhin ca. 27 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit 26.390 Geräten 2006 und 37.649 Geräten 2010 mit einem Plus von 42,7% noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung möglich gemacht. Der monetäre Spielerverlust, der in Deutschland im Jahr 2008 im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 2.692 Mio. EUR angestiegen.<sup>3</sup>

### 2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glückspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d.h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland ca. 1.500 bis 2.000 Wettbüros. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt wie z. B. Großbritannien hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland

---

<sup>3</sup> Der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2008“; Frühjahr 2010) der Forschungsstelle für Handel - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH/Berlin beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseninhalt für ein Geldspielgerät in Spielhallen 1.801,66 EUR; in gastronomischen Betrieben 610,47 EUR. Der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde.

ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann.<sup>4</sup> Entsprechende Expansionsbestrebungen sind bereits erkennbar.

## 2.4 Generelle Konfliktlage

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass derzeit ein starker Expansionstrend vorliegt. Dieser fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen gezeichnet ist und damit ausreichend Raum für die teilweise hochprofitablen Spielhallen und Wettbüros zur Verfügung steht. Kurz gesagt: Der Rückzug relevanter Innenstadtnutzungen fällt in eine Zeit starker Expansionsbestrebungen der Spielhallen- und Wettbürobranche. Offensichtlich ist, dass sich mit diesem neuen Schub an Spielhallen und Wettbüros die Situation des Einzelhandels und z. T. auch des Wohnens zunehmend verschlechtern wird.

*Der aktuelle Expansionstrend ...*

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungslagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und auch nicht die Städtebauförderprogramme ausreichend sind. Vielmehr muss zusätzlich eine eindeutige Position hinsichtlich unerwünschter Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, bezogen werden. Dies kann nur über eine konsistente städtebauliche Entwicklungsplanung und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss sein, die durch Spielhallen und Wettbüros möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimage konsequent zu verhindern.

*... steht im Konflikt zu bestehenden Nutzungen.*

## 2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.<sup>5</sup>

*kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten*

---

<sup>4</sup> In Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>).

<sup>5</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86: "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt."

Weiterhin können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein.<sup>6</sup> Dies ist insoweit schlüssig, als das die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien müssen im Bauplanungsrecht zwingend ausgeblendet bleiben.

*ausschließlich  
städtebauliche Kriterien*

Gegen eine allzu strenge gesamtstädtische Reglementierung von Spielhallen spricht ein wichtiger Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden Betriebe quasi eine Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen. Die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch der Betriebe, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert. Insoweit kann es in der Stadt Frechen ein Ziel sein, für die Betriebe in den zentralen Einkaufslagen Ausweichstandorte anzubieten. Dies kann nur über die Zulässigkeit von (legalen) Spielhallen bzw. Wettbüros an stadtvträglichen Standorten gelingen.

*Monopolstellung verhindern*

Weiterhin ist zu beachten, dass Spielhallen neuen Typs seit langem nicht mehr das negative Image haben, das vielfach mit dem Begriff „Spielhalle“ in Verbindung gebracht wird. Gerade die großen Spielhallen im gewerblichen Umfeld legen Wert auf eine attraktive Außenwirkung und haben nichts mehr mit einem überkommenen „Schmuddel-Image“ gemeinsam, das allgemein dem Nutzungstyp (noch) anhaftet. Diese neue Qualität von Spielhallen koppelt zwingend auch auf die städtebauliche Bewertung zurück.

## 2.6 Weitere Vorgaben für die Planung

Die herkömmliche Unterscheidung nach kerngebiets- und nicht-kerngebietstypischen Spielhallen ist in der Regel wenig hilfreich, denn die auf Grundlage des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Rechtsprechung definierte Grenze von 100 qm Nutzfläche für nicht-kerngebietstypische Spielhallen ist längst überholt. 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

*Spielhallen werden immer größer*

---

<sup>6</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91: "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind."

Spielhalle der planungsrechtlich relevanten Größenordnung von 100 qm maximal acht Glücksspielgeräte aufgestellt werden können, aber gleichzeitig der Nachfragetrend zu immer größeren und diversifizierten Angeboten führt. Auch liegt inzwischen die Größenordnung einer einzelnen Konzession oberhalb der planungsrechtlich relevanten Grenze von 100 qm.<sup>7</sup>

Trotz dieses allgemeinen Entwicklungstrends in Richtung zunehmend größerer Einheiten haben in der Stadt Frechen die Spielhallen „älterer Bauart“ besondere Bedeutung und müssen entsprechend betrachtet und reglementiert werden. Vergleichbares gilt für Wettbüros, die (gerade in zentraler Innenstadtlage) oftmals als Betriebe mit kleinen Flächen betrieben werden.

Für die Umsetzung des Konzepts in der verbindlichen Bauleitplanung sind darauf aufbauend eindeutige Schwerpunkte zu setzen. Oftmals wird übersehen, dass Spielhallen, auch wenn sie in den bestehenden Bebauungsplänen nicht explizit ausgeschlossen sind, per se nicht genehmigungsfähig sind. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen können sich dabei nach der Gebietskategorie (im B-Plan in Abhängigkeit der gültigen BauNVO oder nach § 34 Abs. 2 BauGB), der Flächengröße, der Verkehrserzeugung oder weiterer möglicher Nutzungskonflikte richten. 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 setzen.

*Stadtbereiche mit Handlungsdruck werden identifiziert*

Im Ergebnis des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ für die Stadt Frechen werden demnach auf Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten begründet und festgelegt.

*im Ergebnis: räumliche Steuerung*

---

<sup>7</sup> Bei zwölf Geräten je Konzession und zwingend erforderlichen 12 qm je Gerät (nach Spielverordnung 2006) sind demnach pro Konzession mind. 144 qm Nutzfläche erforderlich.

### 3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

#### 3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

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

*städtebaulicher Begriff  
„Vergnügungsstätte“*

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Regelmäßig werden auch Wettbüros zu den Vergnügungsstätten gezählt. Allerdings ist der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle fließend. Aktuell umstritten ist die Fragestellung, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist (vgl. Kap. 3.8).

*Wettbüros*

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen die Toto-Lotto-Annahmen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen. Sie sind aufgrund ihres Umsatzschwerpunkts als Einzelhandelsbetriebe zu werten.

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten. Sie sind dem Facheinzelhandel zuzuordnen.

*Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte*

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarets und Kleinkunsth Bühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelbahnen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind.<sup>8</sup>

Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten zu werten, vielmehr als Gewerbebetriebe und demnach nur in den entsprechenden Gebietskategorien zulässig.

*Bordelle*

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 im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Massierung beurteilt werden müssen.

*Restriktionen und Potenziale*

---

<sup>8</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51

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 und es ist schwer nachvollziehbar zu begründen, ob z. B. eine Einrichtung von 240 qm Grundfläche mit nur vier Geldspielautomaten aber Bewirtung und Ausstattung mit Tischen inkl. Sitzgelegenheiten als Spielhalle zu werten ist. Insoweit wird es immer eine Grauzone geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten ist (vgl. Kap. 3.11).

### 3.2 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.

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen.<sup>9</sup>

*planungsrechtliche Differenzierung*

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 § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet.<sup>10</sup> Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten

*kerngebietstypische Spielhallen*

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4

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 unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Das bedeutet, die Nutzflächen reichen von bis zu ca. 100 qm und bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte und einer begrenzten Öffnungszeit, in der Regel bis 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr.

*mischgebietsverträgliche Spielhallen*

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.

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. Aus städtebaulicher Sicht sind als Probleme 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 Besucherschaft sowie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

*Standortkonflikte*

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 Laufwegen, d. h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom, unterbrochen werden. Spielhallen wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper.

*Spielhallen als Fremdkörper*

Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sogenannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und -zonen 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.

*Verdrängung der Geschäftsnutzung*

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

*Freizeit-Center*

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

Angebote von Videokabinen, Sexkinos und -shows befinden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar den Wirkungen von 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 somit ein Trading-Down-Effekt entstehen.

*städtebauliche Konflikte*

Eine weitere Negativwirkung der Sex- und Pornobetriebe ist die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner- oder Passantenschaft, 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.

*Negativ-Image*

### 3.4 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher und Besucherinnen 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.<sup>11</sup>

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.

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.

*städtebauliche Konflikte*

---

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

Lokale bzw. 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-Café“ bezeichnet.

### 3.5 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.

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

*städtebauliche Konflikte*

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, zu berücksichtigen.

### 3.6 Multiplex-Kinos

Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen definiert. Gastronomie sowie andere dienstleistungsbezogene Nutzungen ergänzen das Angebot.

Multiplex-Kinos befinden sich im Regelfall in zentraler Innenstadtlage, an deren Rand oder in der Peripherie von Großstädten.

Die städtebauliche Konfliktlage ergibt sich in erster Linie durch den Individualverkehr, der durch ein Multiplex-Kino regelmäßig ausgelöst wird. Dies ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt und besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) mit einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist.

Multiplex-Kinos sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, die nur in Kerngebieten und in Sondergebieten (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind.

### 3.7 Festhallen

Die planungsrechtliche Beurteilung von Festhallen ist mit Unsicherheiten behaftet, da es insbesondere auf die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, ihren Störgrad und damit städtebaulich negative Auswirkungen ankommt. Eine pauschale Wertung einer Festhalle zur Vergnügungsstätte kann demnach nicht vorgenommen werden.

Gleichwohl hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe hierzu in einem Urteil vom 11. August 2010 festgestellt:

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen, und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“<sup>12</sup>

Das Gericht kommt in seinem Urteil zu dem Schluss, dass eine Festhalle mit dem genannten Profil (im vorliegenden Fall für türkisch-kurdische Hochzeitsveranstaltungen) aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen als kerngebiets-typische Vergnügungsstätte zu werten ist.

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“<sup>13</sup>

Nachvollziehbar ist diese Meinung insoweit, als die allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden Veranstaltungshalle in einem Kerngebiet in aller Regel am erforderlichen Stellplatznachweis und den Flächenverfügbarkeiten scheitern dürfte. Auch ist zweifelhaft, ob diese Nutzung tatsächlich als kerngebietstypisch zu werten ist, da es keine Standortanforderungen, Synergien und Abhängigkeiten zu den weiteren in Kerngebieten zulässigen Nutzungen gibt. Vielmehr würde eine entsprechende Festhalle in einem typischen Kerngebiet (z. B. zentraler Innenstadtbereich) faktisch als Fremdkörper wahrgenommen. Die Feststellung, eine Festhalle (für große Hochzeitsfeiern) sei kerngebietstypisch, geht insoweit an der Realität vorbei.

Trotz dieser widersprüchlichen Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung zu verweisen; d. h. Festhallen für groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch

---

<sup>12</sup> vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09

<sup>13</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“, § 9 Rn. 7.23, 11. Auflage 2008

als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien der BauNVO zulässig.

### 3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

Wettbüros sind in der Regel Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-)Ergebnisse abgeschlossen werden.

*planungsrechtliche Einstufung  
Wettbüros*

Ein Problem ist aktuell in der Abgrenzung von Wettbüros zu reinen Wettannahmestellen 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 wendete. 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 Kund- und Besucherschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert.

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten“.<sup>14</sup> Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.02.2007 8 S 2606/06.

<sup>15</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 14.04.2011 8 B 10278/11

Demgegenüber steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.<sup>16</sup>

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

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Toto-Lotto-Aannahmestellen (z. B. Kioske) - auch wenn hier das Glücksspiel eine Rolle spielt - definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen. Diese Einrichtungen unterscheiden sich deutlich von privaten Wettbüros, insbesondere hinsichtlich der kommerziellen Unterhaltung und der Aufenthaltsmöglichkeiten.

Dem Thema „Wettbüros“ kommt aus aktuellem Anlass auch eine weitere Bedeutung zu: Mit der Rechtsprechung des EuGH vom 8. September 2010 wurde das staatliche Glücksspielmonopol in Deutschland mit sofortiger Wirkung aufgehoben. Wettbüros, die bis dato am Rande der Legalität betrieben wurden, sind nunmehr sanktioniert. Damit ist zu erwarten, dass Betreiber, die sich aufgrund der unsicheren Rechtslage bisher in ihren Expansionsbestrebungen zurückgehalten haben, nunmehr weiter ausbreiten. Es besteht die Gefahr, dass mit dem Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols eine ähnlich inflationäre Ausbreitung von Wettbüros entsteht, wie sie nach der Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingetreten war.

Entsprechend wird dringend empfohlen, in der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen, dass Wettbüros als Vergnügungsstätten gewertet werden. Dafür sollte, in Ahnlehnung an den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, eine begriffliche und inhaltliche Trennung von Wettbüros und Wettannahmestellen vorgenommen werden. Bei einer beabsichtigten Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Spielhallen sollten grundsätzlich auch Wettbüros benannt werden.

*Wichtig: Wettbüros bei städtebaulicher Unverträglichkeit immer separat aufführen und begründen!*

*Toto-Lotto-Aannahmestellen sind keine Vergnügungsstätten*

*Wegfall des staatlichen Glücksspielmonopols*

### 3.9 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.<sup>17</sup> Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und

<sup>16</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25.08.2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06

<sup>17</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 4a Rn. 23.74 ff, 10. Auflage 2002

Industriegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

Im Hinblick auf das Feld Wohnen gilt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störungen mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind. Planungsrechtlich sind diese Vorhaben deshalb in Wohngebieten unzulässig.

Noch nicht abschließend geklärt ist allerdings, ob diese Nutzung in Mischgebieten generell unzulässig ist. Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe, wenn sie nach § 1 Abs. 9 BauNVO nicht explizit ausgeschlossen sind, in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig sind - und zwar unabhängig von der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. In Mischgebieten ist die jeweilige Prägung (Schwerpunkt Wohnen oder Schwerpunkt Gewerbe) sowie die Art des Betriebs maßgeblich. Eine individuelle Prüfung ist erforderlich.

### 3.10 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.<sup>18</sup>

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.

---

<sup>18</sup> vgl. BayObLG, Beschl. v. 24.2.92 - 3 ObOWi 7/92-, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.

### 3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

Spielhallenähnliche Betriebe oder auch sekundäre Vergnügungstätten sind in Frechen gesondert zu thematisieren. Es handelt sich hierbei um Betriebe, die primär als Gaststätten genehmigt sind, deren faktische Nutzung aber jeweils als Vergnügungstätte zu werten ist. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe, (z. B. Internet-Café) sind mit denen konventioneller Spielhallen vergleichbar.

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“.<sup>19</sup>

Die gastronomische Nutzung muss demnach zwingend im Vordergrund des Betriebs stehen. Wenn allerdings drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sowie weitere Unterhaltungen, wie z. B. Billard, Dart, Flipper, Großbildleinwand für Sportübertragungen, etc. und darüber hinaus noch Wetten (i. d. R. illegale Sportwetten) angeboten werden, ist davon auszugehen, dass die originäre Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ in Richtung Vergnügungstätte „kippt“. Dies ist darüber hinausgehend insbesondere dann der Fall, wenn Getränke nur über Automaten bezogen werden können und/oder keine selbst zubereiteten Speisen angeboten werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die gastronomische Nutzung kein Übergewicht im Betriebskonzept innehaben. Der Betrieb wäre dann planungsrechtlich nicht mehr nach den Zulässigkeitskriterien für Schank- und Speisewirtschaften, sondern vielmehr als Vergnügungstätte zu genehmigen. Darüber hinaus wäre eine besondere Genehmigung nach Gewerbeordnung erforderlich. Insgesamt ist zur Bewertung demnach das jeweils offensichtlich erkennbare Betriebskonzept in den Blick zu nehmen.

Allerdings ist die planungsrechtliche Einschätzung, welche Nutzung im Vordergrund des jeweiligen Betriebs steht, oft mit Unsicherheiten behaftet. Insoweit sollte, wenn nicht genehmigte Geldspielgeräte aufgestellt sind oder illegal Wetten angenommen werden, eine Reglementierung dieser Nutzungen in erster Linie ordnungsbehördlich erfolgen. Erst wenn offensichtlich ist, dass ein vorgeblicher Gastronomiebetrieb den Nutzungsschwerpunkt einer Vergnügungstätte hat, kann und soll eine planungsrechtlich basierte Nutzungsuntersagung erfolgen.

---

<sup>19</sup> vgl. Fickert/Fieseler, 10. Aufl., § 2 BauNVO, Rdnr. 13

### 3.12 Freizeit-Center

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 vorhalten und meist aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind.

*Spielhallen modernen Typs wirken nicht per se negativ auf das städtebauliche Umfeld*

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend 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 respektive Spielhallen formuliert werden, vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) stadtverträglich sind und welche nicht.

### 3.13 Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach zählen Bowling-Center als selbständige Anlagen nicht zu den Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash, etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden. Anders verhält es sich, wenn in einem Bowling-Center oder einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z. B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals, Großbildleinwand oder Unterhaltungsspielautomaten in einer Größenordnung, die über die in einer Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgeht (max.

drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Gaststätten). In diesem Fall ist ein Bowling-Center durchaus als Vergnügungsstätte zu werten. Gleichwohl hat ein Bowling-Center als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung, als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit. Sie wirken vielmehr als Freizeit-Center und können geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen bzw. beeinträchtigen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext.

### 3.14 Für Frechen relevante Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Aussagen des vorliegenden Gutachtens ist darauf zu verweisen, dass Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen sowie die Multiplex-Kinos regelmäßig einer grundlegend anderen Bewertung zu unterziehen sind als die weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Entwicklungsbereiche für ein Multiplex-Kino, aber auch für Diskotheken und Festhallen lassen sich nicht generalisierend für das Stadtgebiet von Frechen definieren, da diese Nutzungen sich in einer Stadt der Größenordnung von Frechen nur einzeln ansiedeln. In der Standortauswahl greifen der Immissionsschutz und die Flächenverfügbarkeit sehr viel restriktiver als die sonstigen städtebaulichen Kriterien. Insoweit bleiben diese Nutzungsunterarten in den planerischen Aussagen ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann und soll. Die Sonderform der Swinger-Clubs spielt aktuell in der städtebaulichen Realität von Frechen keine große Rolle. Es wird demnach nicht die Notwendigkeit gesehen, für diese Nutzungsunterart der Vergnügungsstätten gezielt Entwicklungsbereiche zu definieren. Es wird empfohlen, bei Antragstellung eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Im vorliegenden Konzept beziehen sich demnach die Aussagen im Schwerpunkt auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf die Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Spezifischer Handlungsbedarf in der Stadt Frechen wird genau für diese beiden Nutzungsarten gesehen.

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird im folgenden Text ausschließlich der Begriff „Vergnügungsstätte“ verwandt. Wenn nicht anders gekennzeichnet sind mit diesem Begriff in erster Linie Spielhallen und Wettbüros als die relevanten Unterarten des Nutzungsbegriffs „Vergnügungsstätte“ gemeint.

#### 4 Städtebauliche Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Aufgaben der Bauleitplanung im Rahmen der sittlichen Neutralität ausschließlich auf städtebauliche Belange beschränkt, z. B. ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten (aber auch Bordellbetrieben) auf Grund eines reinen Imageverlusts, ohne bodenrelevante Auswirkungen, nicht gerechtfertigt. Auch der Schutz vor dem Suchtpotenzial, das durch Spielhallen ausgelöst wird, darf in der Bewertung keine Rolle spielen.

*sittliche Neutralität  
der Bauleitplanung*

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

Demnach gilt es, sehr differenziert städtebauliche Gründe zu identifizieren, die für oder wider die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen. Unter Berücksichtigung der Rechtssprechung sind im Folgenden zwingende und unmittelbare Kriterien sowie ergänzende Kriterien unterschieden:

*Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen*

*zwingende und  
unmittelbare Kriterien*

Die in den Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i. d. R. allgemein zulässigen Vergnügungsstätten können dazu führen, dass durch Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen) und Wettbüros, die oftmals - auch dank längerer Öffnungszeiten - höhere Mieten zahlen können, der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird.

*Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen in Geschäftslagen*

Es kann bei der Ansiedlung von Spielhallen bzw. Wettbüros mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Eine Niveauabsenkung kann durch Spielhallen und Wettbüros auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon-/Internetläden hervorgerufen oder verstärkt werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in dem sogenannten Trading-Down-Effekt.

*Beeinträchtigung des Straßenbilds*

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schau-seiten regelmäßig durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen

ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

#### *Immissionskonflikte*

Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und Spielhallen sind zu erwarten. Da die Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrgeräusche oder der Aufenthalt im Freien regelmäßig zur Störung der Nachtruhe führen.

#### *Trading-Down-Prozesse in Gewerbegebieten*

Die Profilbildung eines Gewerbegebiets beinhaltet im Wesentlichen die standortspezifische Typisierung für gleichwertige Unternehmen, die damit von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können. Mit der Ansiedlung einer Spielhalle auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann der Standort negativ geprägt werden. Hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen würden sich hier nur noch schwer ansiedeln lassen. Gewerbliche Trading-Down-Prozesse können die Folge sein.

#### *Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten*

Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab. Im Standortwettbewerb um Unternehmen sind die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Spielhallen erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

#### *Konflikte mit sensiblen Nutzungen*

Nutzungsempfindliche Bereiche, wie z. B. kirchliche Einrichtungen, Schulen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Dies kann sich beispielsweise dadurch äußern, dass in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen die Anmeldezahlen aufgrund des negativ geprägten städtebaulichen Umfelds zurückgehen.

*ergänzende Kriterien*

#### *Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen*

Spielhallen für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit und Wettbüros haben in der Regel keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugelebte Schauseiten. Sie stellen regelmäßig Fremdkörper in der Vielfalt der straßenraumbezogenen Nutzungsangebote des Stadtzentrums dar und bilden tote Zonen in der Reihung citytypischer Auslagen und Angebote.

### *Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge*

Die Klientel von Spielhallen und Wettbüros unterscheidet sich regelmäßig von den sonstigen Innenstadtbesuchern. Im Schwerpunkt werden Spielhallen in den Abendstunden aufgesucht und Kopplungen sowie Synergien mit angrenzendem Geschäftsbesatz entstehen nicht. Die Spielhallen sind demnach Fremdkörper im innerstädtischen Nutzungsgefüge, insbesondere in den Bereichen, in denen der Einzelhandel dominiert.

### *Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken*

Die Wohnnutzung ist eine wichtige innerstädtische Funktion, die sich in der Vergangenheit zunehmend aus den zentralen Bereichen zurückgezogen hat. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Faktor, auch einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen und Wettbüros stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere, wenn sie sich in Stadtbereichen massieren, in denen in den Obergeschossen eine durchgehende Wohnfunktion vorherrscht.

Um den genannten Tendenzen entgegenzutreten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, sollen durch die Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel haben, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, umfassend zu regeln. Die Festsetzungen sollen Nutzungen verhindern, wenn städtebauliche Gründe gegen die Ansiedlung sprechen.

*Bauleitplanung*

Für die Bestimmung der Zulässigkeit in der Bauleitplanung kann die folgende Matrix als Hilfestellung dienen. Dabei ist insbesondere zwischen dem Schutz der bestehenden (Nutzungs-)Struktur und den städtebaulichen Zielen zu differenzieren, die für den jeweiligen Bereich vorgesehen sind. Die Ziele sollten sich nicht allein auf eine allgemeine Absichtserklärung zur künftigen Entwicklung stützen, sondern müssen konzeptionell vorbereitet und durch politischen Beschluss manifestiert sein.

*städtebauliche Prüfmatrix*

Im Grundsatz kann nur für den Fall, dass keines der dargestellten, dunkelblau hinterlegten Felder zutrifft, die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit in den Bebauungsplan übernommen werden. Die hellblau hinterlegten Felder können weiterhin zur Unterstützung der Argumentation herangezogen werden.



Tabelle 1 Städtebauliche Prüfmatrix

negative städtebauliche Auswirkungen bei ...		... Einzelansiedlung		... Häufung von Vergnügungsstätten		... Agglomeration mit anderen (minderwertigen) Nutzungen		Gewichtung
		Bestand	Zielsetzung	Bestand	Zielsetzung	Bestand	Zielsetzung	
negative Auswirkungen sind zu erwarten aufgrund:								
1	Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte							Zwingende und unmittelbare Kriterien
2	Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen							
3	Beeinträchtigung des Straßenbildes							
4	Immissionskonflikte (Verkehrslärm wg. Öffnungszeiten auch nachts)							
5	Trading-Down-Prozesse in gewerblich genutzten Gebieten							
6	Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten							
7	Konflikte mit sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft							Ergänzende, mittelbare und zur Unterstützung der Argumentation heranzuziehende Kriterien
8	Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufsbereichen							
9	Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge							
10	Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken							

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH<sup>20</sup>

Die dargestellte Matrix ist primär als Hilfestellung für die Arbeit in der Bauleitplanung zu verstehen, kann aber gleichermaßen zur Beurteilung von Bauvoranfragen oder Bauanträgen im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z. B. in Gewerbegebieten) herangezogen werden. Für die Bauordnung ist nur die jeweils linke (Bestands-)Spalte relevant, während in der Stadtplanung auch die jeweiligen Ziele in der städtebaulichen Bewertung heranzuziehen sind.

<sup>20</sup> Die unmittelbaren Kriterien sind in der Rechtsprechung als primäre Argumente anerkannt, den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu begründen. Die weiteren Kriterien können verwendet werden, sollten aber nicht als alleiniger Grund für den Ausschluss herangezogen werden.



## 5 Bestand an Vergnügungsstätten in Frechen

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im Januar 2012 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Frechen durchgeführt.

Bei dieser Bestandsaufnahme konnten als Schwerpunkt der Vergnügungsstätten in Frechen acht Spielhallen und vier Wettbüros erhoben werden. Eine Konzentration dieser Vergnügungsstätten findet sich in der Frechener Innenstadt im Gebiet auf und um die Hauptstraße.

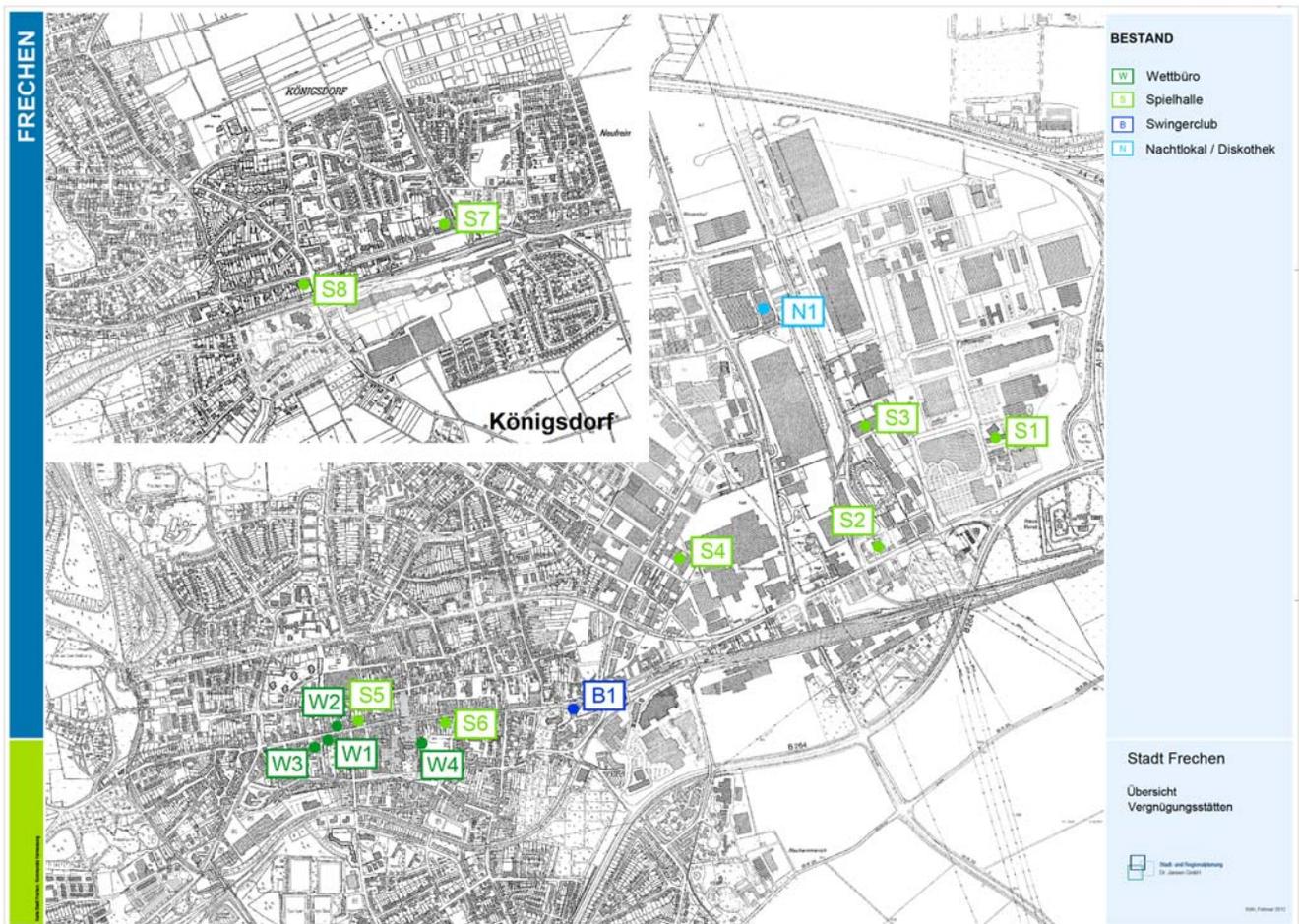
Tabelle 2 Vergnügungsstätten in der Stadt Frechen - Januar 2012

Kartennummer und Name der Spielhalle	Standort	Nutzungsschwerpunkt im Standortumfeld	Lage	Im zentralen Versorgungsbereich	Spielautomaten mit Geldgewinn
S1 - Casino E5	Europaallee 5	Einzelhandel, Gewerbe	Gewerbegebiet	Nein	29
S2 - Spiel-Oase	Kölner Straße 200	Einzelhandel, Gewerbe	Gewerbegebiet	Nein	46
S3 - Löwen Play	Hermann-Seger-Str. 22	Einzelhandel, Gewerbe	Gewerbegebiet	Nein	48
S4 - Spielkiste	Johannisstr. 31	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe	Gewerbegebiet	Nein	24
S5 - Cash Play	Hauptstr. 135	Einzelhandel, Einkaufslage, Wohnen	Innenstadt	Ja	13
S6 - Monte Carlo	Hauptstr. 80 - 82	Einzelhandel, Einkaufslage, Wohnen	Innenstadt	Ja	14
S7 - Fun City	Aachener Straße 534	Einzelhandel, Dienstleistungen, Einkaufslage, Wohnen	Nebenzentrum	Nein	52
S8 - Spielkiste	Aachener Straße 591	Einzelhandel, Dienstleistungen, Einkaufslage, Wohnen	Nebenzentrum	Nein	22
W1 - Cashpoint Sport- und Internet-Café	Hauptstr. 158	Einzelhandel, Einkaufslage	Innenstadt	Ja	-
W2 - Cashpoint Wettbüro	Hauptstr. 153	Einzelhandel, Einkaufslage	Innenstadt	Ja	-

Kartenummer und Name der Spielhalle	Standort	Nutzungsschwerpunkt im Standortumfeld	Lage	Im zentralen Versorgungsbe- reich	Spielauto- maten mit Geldge- winn
W3 - Sportwett- vermittlung	Hauptstr. 174	Einzelhandel, Einkaufslage	Innenstadt	Ja	-
W4 - Tipico Wett- büro	Antoniterstr. 12	Einzelhandel, Einkaufslage	Innenstadt	Ja	-
N1 - Juby Q	Siemensstr. 7-9	Einzelhandel, Gewerbe	Gewerbege- biet	Nein	-
B1 - Partyclub Swin- gergölüste	Kölner Str. 23 a	Einzelhandel, Wohnen	Innenstadt	Nein	-

Quelle: Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Januar 2012

Abbildung 1 Übersicht über Vergnügungsstätten (mit Nummerierung)



Quelle: Deutsche Grundkarte 1:5000 (DGK 5) Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5.1 Bestand an Spielhallen

Im Stadtgebiet bestehen gegenwärtig acht Spielhallen, wovon zwei in der Innenstadt, vier in Gewerbegebieten und zwei an der Aacher Straße in Frechen-Königsdorf liegen. In den Spielhallen wurden insgesamt 248 Geldspielautomaten erhoben, sodass sich ein durchschnittlicher Besatz von 31,0 Geldspielgeräten je Spielhalle ergibt. Zudem gibt es in der Innenstadt noch ein Internet-Café, das als „spielhallenähnlicher Betrieb“ drei Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbietet. Der durchschnittliche Besatz an Geldspielgeräten je Spielhalle liegt landesweit bei 14,9 Geräten. Frechen liegt damit mehr als 100% über diesem Durchschnittswert.

Die Spielhallen in Frechen verfügen über 97 qm bis 633 qm Nutzfläche und haben zwischen 13 und 52 Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit installiert.

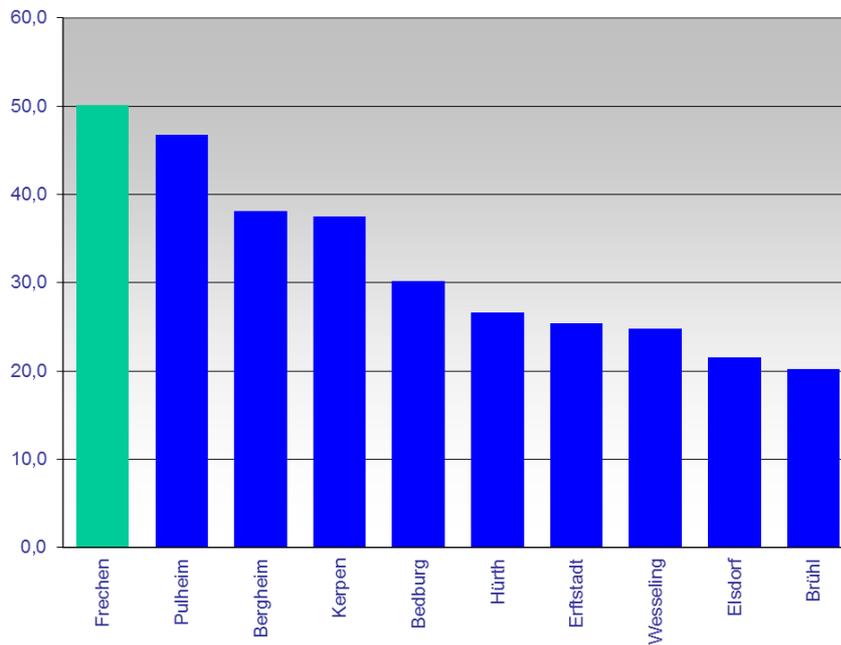
## 5.2 Spielhallenbesatz im Vergleich

Nach Erhebungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. existieren im Stadtgebiet von Frechen aktuell acht Spielhallen mit 22 Konzessionen, die insgesamt 193 Geldspielgeräte anbieten. In den gastronomischen Betrieben der Stadt Frechen sind weitere 57 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit installiert. Das bedeutet, dass es in Frechen derzeit insgesamt 250 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit gibt. Diese Zahlen liegen somit niedriger als die Ergebnisse der Erhebung der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; um eine Vergleichbarkeit der Kommunen zu ermöglichen, wird im Folgenden von den Zahlen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. ausgegangen.

In den letzten zehn Jahren hat sich in Frechen zwar die Anzahl der Spielhallen nur von vier auf acht verdoppelt, aber die Anzahl der hier installierten Geräte hat sich fast verfünffacht (Jahr 2000: 40 Geräte, Jahr 2010: 193 Geräte). Ein gegenläufiger Trend ist bei den in der Gastronomie aufgestellten Geräten zu beobachten: hier hat sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Spielautomaten fast halbiert (Jahr 2000: 109 Geräte, Jahr 2010: 57 Geräte). Dennoch ist bei einer additiven Betrachtung immer noch ein Zuwachs von fast 100 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit und damit ein Plus von 66 % in den letzten zehn Jahren zu konstatieren.

Die folgende Grafik stellt die Dichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und Gastronomiebetrieben in allen Kommunen im Rhein-Erft-Kreis dar.

**Abbildung 2** Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner im Rhein-Erft-Kreis 2010



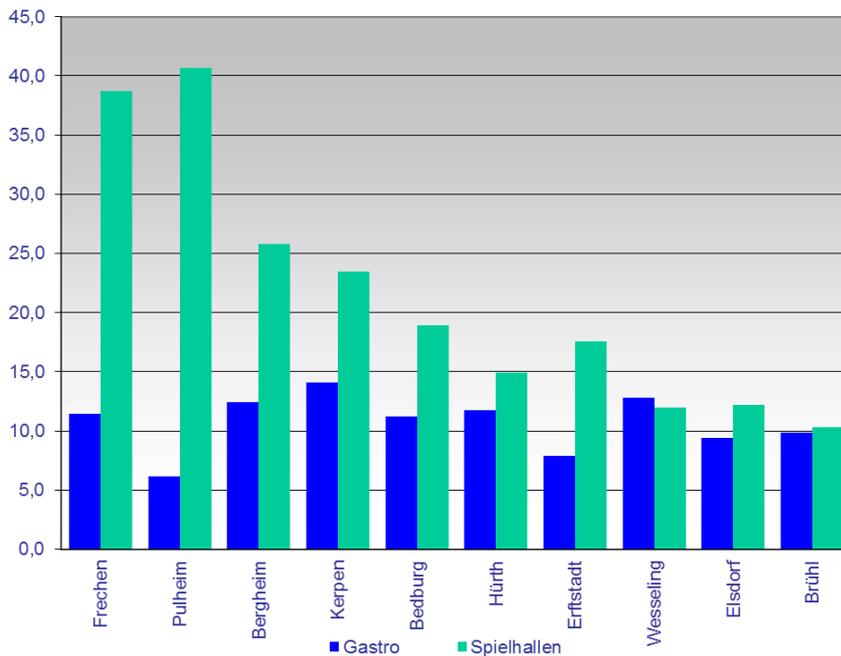
Quelle: Daten Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Darstellung zeigt, dass im Verhältnis zur Einwohnerzahl die Stadt Frechen im Kreisvergleich mit über 50 Spielgeräten je 10.000 Einwohner einen Spitzenwert einnimmt. In keiner anderen Kommune des Rhein-Erft-Kreises gibt es einwohnerbezogen mehr Spielgeräte mit Geldgewinnmöglichkeit als in Frechen. Im Rhein-Erft-Kreis insgesamt liegt der durchschnittliche Besitz bei ca. 34 Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit je 10.000 Einwohner.

*Frechen liegt an der Spitze*

Die folgende Grafik stellt die Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Spielhallen und in gastronomischen Betrieben vergleichend dar.

**Abbildung 3** Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen und Gastronomiebetrieben je 10.000 Einwohner im Rhein-Erft-Kreis 2010



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

Liegt der durchschnittliche Besatz an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Gastronomiebetrieben im Rhein-Erft-Kreis bei durchschnittlich 10,7 Geräten je 10.000 Einwohner, liegt die Stadt Frechen in diesem Bereich mit 11,4 nur unwesentlich über den Durchschnittswerten. Anders sieht das Ranking im Bereich der Spielhallen aus: nur die Stadt Pulheim hat mehr Spielgeräte je 10.000 Einwohner (40,7) als die Stadt Frechen (38,7). Aber in Frechener Spielhallen sind deutlich mehr Spielgeräte pro 10.000 Einwohner installiert (38,7) als im Durchschnitt des Rhein-Erft-Kreises (21,5) insgesamt.

### 5.3 Bestand an Wettbüros

Aktuell befinden sich nach Erhebungen der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vier Wettbüros in der Stadt Frechen. Auffallend ist, dass sich alle vier Wettbüros an der Frechener Hauptstraße befinden bzw. in direkter Nähe zur Fußgängerzone. In diesem räumlichen Bereich liegen auch drei Internet-Cafés, die äußerlich ähnlich zu den Wettbüros gestaltet sind (z. B. nicht einsehbares Schaufenster). In einem Internet-Café an der Hauptstraße 148 wurden drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit erhoben. Ein Sport- und Internet-Café verbindet Sportwetten mit dem Angebot an Internetplätzen.

Diese Einrichtungen befinden sich sämtlich in räumlicher Nähe, auch zu einer Spielhalle. Die Standortkriterien für Spielhallen, Wettbüros und Internet-Cafés sind vergleichbar und Synergien zwischen diesen Angeboten sind offensichtlich vorhanden. Eine weitere Bündelung von Vergnügungsstätten an diesem Standort in der Innenstadt sollte konsequent vermieden werden.

Das Anfang Mai 2011 ohne genehmigten Bauantrag eröffnete Wettbüro Tipico an der Antoniterstraße zählt nach einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster nicht zu den Vergnügungsstätten. Durch eine Umgestaltung der Innenausstattung (Stehtische statt Polstermöbel) ist das Geschäft nach dieser Entscheidung aus dem Oktober 2011 nur noch als Annahmestelle zu werten und darf den Betrieb weiterführen.

#### 5.4 Bestand an Diskotheken

Zum Erhebungszeitpunkt Januar 2012 befindet sich eine Diskothek (Juby Q, Siemensstraße 7 -9) im Europark Frechen. Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet wird aktuell kaum planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen.

#### 5.5 Bestand an Swingerclubs, Bordellen und bordellartigen Betrieben in Frechen

In der Erhebung in Frechen konnten ein Swinger-Club an der Kölner Straße und ein Bordell im Gewerbegebiet Europark erfasst werden. Allein der Swinger-Club zählt bauplanungsrechtlich zu den Vergnügungsstätten. Aufgrund der insgesamt geringen Konzentration ist aktuell jedoch nicht von einem planungsrechtlichen Handlungsbedarf auszugehen.

#### 5.6 Strategie für Frechen

Die schwierige planungsrechtliche und ordnungsbehördliche Handhabbarkeit bedingt, dass restriktiv vorgegangen wird. Insoweit wird der Stadt Frechen allein aus diesem Blickwinkel heraus empfohlen, gewisse Flächen im Stadtgebiet für Spielhallen zulässig zu gestalten. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass diese "Ventilfunktion" nur bis zu einem gewissen Grad greifen wird. Die Klientel der wohnungsnahen, spielhallenähnlichen Betriebe (z. B. in der Fußgängerzone) unterscheidet sich in der Regel deutlich von der Besucherschaft der großen und neuen Spielbetriebe in Gewerbegebieten. Mit neuen Angeboten werden demnach zwar teilweise Verschiebungen der Spielaktionen im Stadtgebiet ausgelöst, gleichermaßen werden auch neue Kundengruppen angesprochen.

*Kanalisation des Spielbetriebs*

Abbildung 4 Sport- &amp; Internetcafé auf der Frechener Hauptstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5.7 Kurzes Resümee zur Bestandssituation

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Frechen weniger in den Bordellen oder Diskotheken zu sehen sind. Der größte Regelungsbedarf bezieht sich auf die (kernebietstypischen) Spielhallen und Wettbüros.

Neben ordnungsbehördlichen Maßnahmen gilt es demnach für Spielhallen/Wettbüros auch, Zulässigkeitsbereiche und Handlungsleitlinien zu definieren. Die Strategie muss in der „Kanalisation“ des Spiel- und Wettbetriebs liegen.

In der Auswahl der Standorte ist darauf zu achten, dass mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten. Dies gilt es auszuschließen.

## 6 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

### 6.1 Instrumente

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 BauGB bietet folgende Steuerungsmöglichkeiten:

- Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB
- Einfacher B-Plan zur Änderung
- Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättenatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. 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) können solche Vergnügungsstätten 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. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen.<sup>21</sup> Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten.
- 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(...)“<sup>22</sup>
- Qualifizierter Bebauungsplan
- Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB

*Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen*

<sup>21</sup> vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16.03.2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16.12.1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02.11.2006 – 8 S 18981/05 zu der Vergnügungsstättenatzung der Stadt Stuttgart für das Innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen

<sup>22</sup> vgl. § 9 Abs. 2a 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 ist zwar eine denkbare Steuerungsoption, spielt allerdings faktisch in der Steuerung von Spielhallenansiedlungen keine Rolle.

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Vereinbarungen möglich:

*Festsetzungsmöglichkeiten  
innerhalb der Bauleitplanung*

- Die Gliederung oder Zonierung der Baugebiete in bestimmte Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
- 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; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben.

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.

*„Feinsteuerung“ nach § 15 BauNVO*

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 Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist.<sup>23</sup>

*Steuerung über Stellplatznachweise*

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 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 Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben.<sup>24</sup> Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

*Ansiedlung von Erotikfachgeschäften ist nur aufgrund von Konflikten mit der Wohnfunktion zu steuern*

## 6.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

Zunächst ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager hat. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch Festsetzungen die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

*Umsetzung über die Bauleitplanung*

Im Folgenden wird 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

<sup>23</sup> Urteil vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410)

<sup>24</sup> OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 - AZ.: 1 OVG C 26/85 -

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.

### 6.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sex-Kinos, 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 sowie
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; dies bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen.<sup>25</sup>

### 6.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO – ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)

---

<sup>25</sup> vgl. Ministerblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988



- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO - ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO - allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- 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.

Abbildung 5 Übersicht über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	kerngebietstypisch		nicht kerngebietstypisch	
	allgemein	ausnahmsweise	allgemein	ausnahmsweise
<b>Baugebiet</b>				
Besondere Wohngebiete (WB)				x
Dorfgebiet (MD)				x
überwiegend nicht gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)				x
überwiegend gewerblich geprägte Mischgebiete (MI)			x	
Gewerbegebiete (GE)		x		x
Kerngebiete (MK)	x		x	
In allen weiteren Baugebieten nach BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.				

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In allen weiteren Baugebieten nach BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich 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).

Die Neuregelungen der BauNVO 90 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO

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

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.<sup>26</sup> Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem 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.“<sup>27</sup>

## 6.5 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 mit 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.<sup>28</sup>

Für die Stadt Frechen ist allerdings darauf zu verweisen, dass die Bewertung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) praktisch keine Rolle spielt, da annähernd flächendeckend Bebauungspläne vorliegen.

---

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)

<sup>28</sup> BVerwG Urteil 15.12.1994 - 4 C 13.93 - Baurecht 3/1995, S. 361

## 7 Zulässigkeiten in Frechen

### 7.1 Vorbemerkung

Auf Basis der Bestandsanalyse, der speziellen Situation besonders vieler aufgestellter Geräte in der Stadt Frechen wird dringend empfohlen, eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche einzunehmen. Das bedeutet, Ansiedlungsbereiche müssen definiert werden, aber eine Überformung dieser Bereiche durch Spielhallen ist zwingend zu verhindern. Die Steuerung soll über verschiedene Formen von Zulässigkeiten erfolgen: Diese Zulässigkeiten lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO differenzieren nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit; weiterhin erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen.

### 7.2 Allgemeine Zulässigkeit

Bei der allgemeinen Zulässigkeit ist zu beachten, dass damit die grundsätzliche Möglichkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten bestehen wird. Eine planerische Reglementierung kann bei dieser Zulässigkeit nur noch dann vorgenommen werden, wenn erkennbar ist, dass bei einem bereits vorliegenden hohen Bestand an Vergnügungsstätten die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten dazu führte, dass die ursprüngliche Baugebietskategorie (z. B. Kerngebiet oder Gewerbegebiet) nicht mehr gegeben wäre und der Bereich eher als Vergnügungsviertel zu werten wäre. Die Messlatte einer derartigen Reglementierung nach § 15 BauNVO liegt demnach relativ hoch. Nachdem aber in Anbetracht der bereits vorherrschenden städtebaulichen und sozialen Verwerfungen das „Umkippen“ eines Stadtquartiers sehr zügig und konsequent zu erwarten ist, kann eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Frechen nicht empfohlen werden.

### 7.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Frechen 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.

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich

*Zielrichtung der Kriterien*

ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können.

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.

*Verhindern von Agglomerationen*

Wenn in mittel- oder unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden ist, muss davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt. Dies ist auch dann der Fall, wenn das Ziel eine attraktive und hochwertige Lage beinhaltet, aber das Nutzungsspektrum (noch) eher stark durchmischt ist. Auch hier ist die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geeignet, die Situation zu verfestigen und das Ziel zu verhindern. Gleichermaßen muss allerdings deutlich gemacht werden, dass seitens der öffentlichen Planung und Verwaltung Maßnahmen eingeleitet sind, die zur Aufwertung des städtebaulichen Umfelds maßgeblich beitragen werden.

*negatives Zusammenwirken  
verhindern*

Konkret bedeutet dies als Formulierungsvorschlag für die Begründung in der Bauleitplanung:

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und deren Erweiterungen sowie Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine Vergnügungsstätte befindet und damit zu erwarten ist, dass über die Häufung von Angeboten an Vergnügungsstätten oder Nutzungen minderer Qualität der Bereich negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird, vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation, zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben im selben Straßenzug oder innerhalb eines Radius von 100 m um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird. Dieser 100-m-Radius hat keine bindende Wirkung, er dient als Orientierungswert und Anlass für eine Prüfung der konkreten Situation vor Ort.
- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselli-

*Formulierungsvorschlag für die  
Bauleitplanung*

gem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Sie sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

Eine genaue und individuelle 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 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.<sup>29</sup>

Im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit muss nicht die Genehmigungsbehörde, vielmehr der Antragsteller glaubhaft vermitteln, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört und in funktioneller Hinsicht Struktur und Angebot des Gebiets ergänzen kann und hierdurch die städtebaulichen Ziele nicht beeinträchtigt werden. Kriterien, die anzusetzen sind, beziehen sich auf die Punkte, wie sie in Kap. 4 und der städtebaulichen Prüfmatrix bereits dargelegt wurden. Der Antragsteller muss für seine ausnahmsweise Zulässigkeit glaubhaft darlegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

*Vorgehensweise in der Prüfung*

Die Prüfung der Argumente seitens des Antragstellers erfolgt anhand des in Kap. 4 dokumentierten Kriterienprüfrasters. Die oben genannten räumlichen Angaben

- „mittelbare und unmittelbare Nachbarschaft“,
- „100 m Radius“ sowie
- „innerhalb desselben Straßenzuges“

sind dabei als Anhaltspunkte zu werten, die ein Verdachtsmoment für negative Agglomerationswirkungen auslösen. Abschließend relevant ist allerdings die konkrete Situation vor Ort und darauf aufbauend die möglichst objektive Einschätzung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß Kap. 4.

#### 7.4 Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Eine Unterscheidung in der Zulässigkeit zwischen kerngebiets- und nicht-kerngebietstypischen Spielhallen wird kritisch gesehen. Dies hat im Wesentlichen vier Gründe:

- Bereiche, in denen große (d. h. kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros) negativ wirken, in denen aber die kleinen (d. h. nicht-kerngebietstypischen) Spielhallen nicht negativ wirken,

---

<sup>29</sup> vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“ 11. Auflage 2008; § 15 Rn. 12.2 S. 978

sind aufgrund der empfindlichen Wohn- und Handelsstruktur in der Stadt Frechen nicht erkennbar. D. h., es ist davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von kleinen Spielhallen in einzelnen Quartieren negative Strukturveränderungen ausgelöst werden. In einer Stadt wie Frechen können Zulässigkeiten nur in gewerblichen Bereichen definiert werden - und in diesen Bereichen ist auf die kerngebietstypischen Spielhallen abzustellen.

- Nicht-kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, sodass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.
- Nicht-kerngebietstypische Spielhallen schöpfen aufgrund ihrer Größe von max. 100 qm Nutzfläche nicht die Möglichkeiten einer vollständigen gewerberechtl. Lizenz aus (mind. 144 qm). Sie sind durch diese geringe Größe hinsichtlich von Neuansiedlungen kaum noch marktrelevant.
- Mit der Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Spielhallen besteht für die Standortentwickler die Möglichkeit, über mehrere Spielhallen nebeneinander und mit separaten Eingängen im planungsrechtlichen Sinne die 100-qm-Regelung zu umgehen, faktisch aber den Agglomerationseffekt einer großen Spielhalle zu erreichen. Vorhabenträger argumentieren in diesem Kontext, dass jede einzelne dieser Konzessionen separat zu werten ist und demnach eben nicht kerngebietstypisch sei. Dieser „Strategie“ soll kein Vorschub geleistet werden.

## 7.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

Im Ergebnis dieser abgestuften Verträglichkeiten wird empfohlen, in der Bauleitplanung zusammenfassend folgende gestaffelte Vorgehensweise vorzunehmen:

*Zulassungstatbestände*

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten

## 8 Handlungsräume für Zulässigkeiten

### 8.1 Vorbemerkung

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

- Stadtverträglichkeit, ohne dass Nutzungskonflikte zu erwarten sind
- Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen
- Geeignete Standortprofile für Betreiber und Investoren

*Prüfkriterien*

### 8.2 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 Handlungsräume liegen. Innerstädtisch sollten wichtige Einzelhandelsauflagen nicht durch Spielhallen unterbrochen werden. Die nächtliche Verkehrserzeugung aufgrund von Vergnügungsstätten und die damit einhergehenden Probleme des Immissionsschutzes werden weiterhin als Kriterium der Stadtverträglichkeit berücksichtigt.

### 8.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

Weiterhin ist im Rahmen der Stadtverträglichkeit zu beachten, dass keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten, die zu Verdrängungseffekten führen können.

Im Grundsatz ist in jedem Gewerbegebiet, in dem Vergnügungsstätten, aber auch z. B. Einzelhandel zulässig sein sollen, davon auszugehen, dass über die negativen Effekte bodenrechtlicher Spannungen (überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümerschaft) Verdrängungseffekte arbeitsplatzintensiver Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu erwarten sind.

*Bodenrechtliche Spannungen sind bei Einzelbetrachtung nur bedingt zu erwarten...*

Das Ergebnis dieser isolierten Betrachtungsweise würde aber zwingend zur Folge haben, dass Zulässigkeiten in fast allen gewerblichen Bereichen gewährt werden müssten.

*... im Zusammenwirken aber sehr wohl vorauszusetzen.*

Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen im Gesamtgefüge muss, trotz vieler freier Grundstücke, in der Konsequenz eine dezidierte Auswahl an Flächen in den Gewerbegebieten getroffen werden.

Diese Auswahl muss sich zwingend an weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere der Einzelhandelsnutzung, orientieren. Mit den Zulässigkeiten für Einzelhandel ist für diese Flächen von vornherein

davon auszugehen, dass erhöhte Renditeerwartungen die Grundstückspreise beeinflussen werden bzw. bereits beeinflusst haben. Insoweit ist es zielführend, die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten an diese Flächendispositionen zu koppeln. Damit wird zum einen den Standortpräferenzen der Spielhallenbranche entsprochen (Nähe zum Einzelhandel), zum anderen bleiben die Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auf diejenigen Flächen beschränkt, an denen sie bereits heute vorliegen bzw. aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur künftig zu erwarten sein werden.

Im Ergebnis fließt für sämtliche Standortprüfungen das Kriterium der bodenrechtlichen Spannungen insoweit ein, als die Lage innerhalb eines Versorgungszentrums als wichtige Voraussetzung für die Gestaltung der Zulässigkeit angesehen wird. Der zusammenführenden Bewertung, im Rahmen einer gesamtstädtischen Steuerung, wird damit vor der isolierten Betrachtung einzelner Standorte der Vorzug gegeben.

#### 8.4 Standortprofile

Das Kriterium der attraktiven Standortprofile für Betreiber und Investoren zielt darauf ab, dass sinnvoll nur solche Bereiche mit Zulässigkeiten ausgestattet werden sollen, an denen Ansiedlungen aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren auch wahrscheinlich sind. Mit dem Kriterium „Standortprofil“ wird sichergestellt, dass die Vorgehensweise in der Stadt Frechen nicht als Verhinderungsplanung wirkt. Dies wäre dann der Fall, wenn ausschließlich suboptimale Standorte in die Entwicklungsperspektive gebracht würden.

*keine "verkappte"  
Verhinderungsplanung*

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Darüber hinaus wird regelmäßig die Nachbarschaft zum Einzelhandel gesucht. Auch die Mindestverkehrsmenge der Straße, von der aus die Werbeanlagen der Vergnügungsstätte/Spielhalle einsehbar sind, ist wichtig. Sie liegt, je nach Größenordnung des Vorhabens, zwischen 10.000 und 20.000 Pkw DTV. Zusammenfassend spielen folgende Kriterien eine maßgebliche Rolle:

- Gute autoorientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadteinfallsstraße
- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 qm pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Deutliche Wahrnehmbarkeit (Werbung)
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants

## 8.5 Suchräume

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet zehn Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder die relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Zusätzlich zu diesen zehn Suchräumen gibt es in der Stadt Frechen nach dem Flächennutzungsplan weitere Flächen, die als Mischgebiete (z. B. in Frechen-Happelrath oder Frechen-Bachem) ausgewiesen sind und somit theoretisch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Frage kommen. Diese Flächen liegen jedoch innerhalb der dörflichen Kernbereiche und sind zu weit von den übergeordneten Verkehrsströmen entfernt, um für die Betreiber von Vergnügungsstätten neueren Typs mit mehreren Konzessionen von Interesse zu sein.

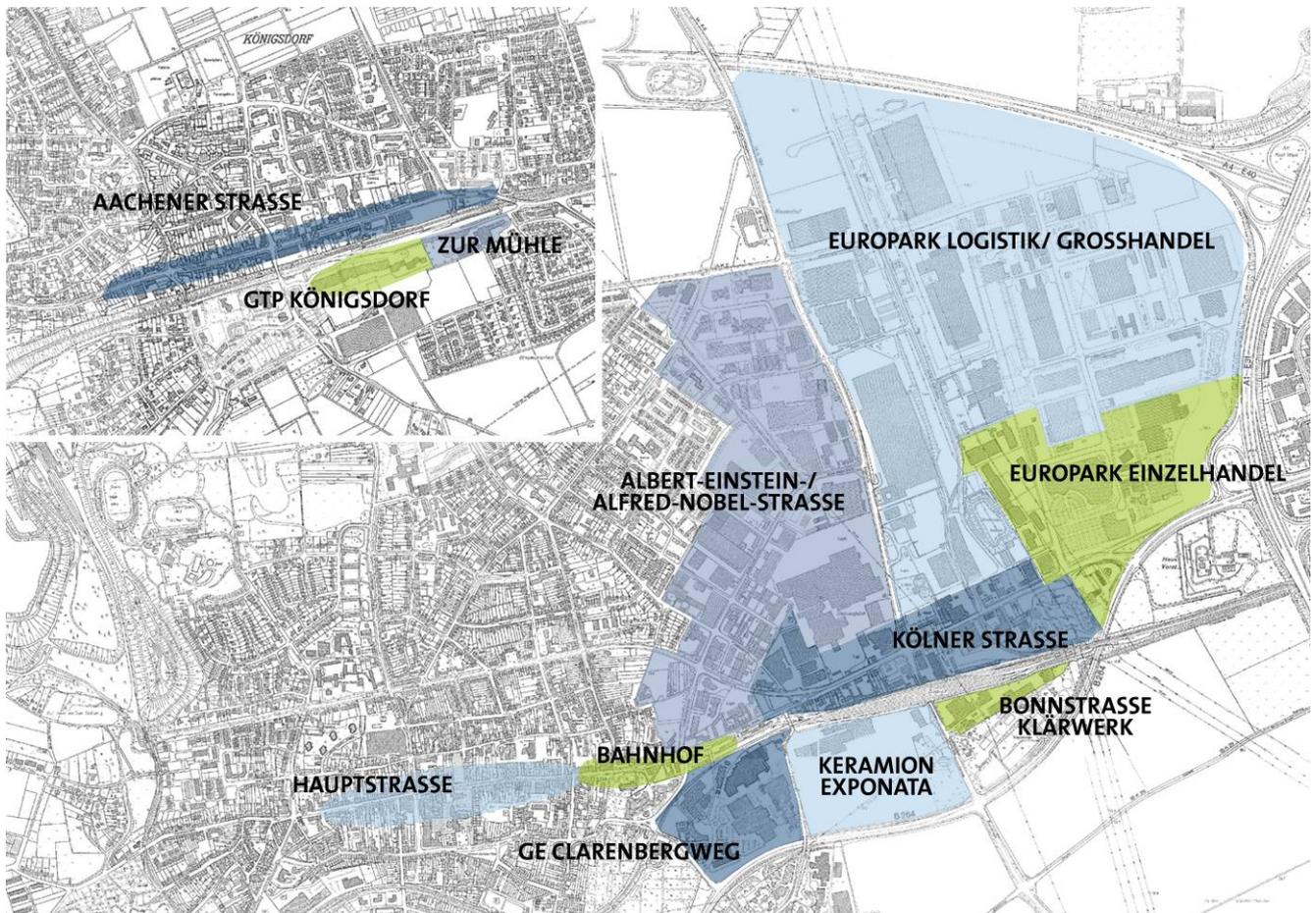
Demnach ist in den folgenden zehn Bereichen der Stadt Frechen, die als Suchräume definiert wurden, mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Vergnügungsstätten, spielhallenähnlichen Betrieben oder Wettbüros zu rechnen:

*Suchräume*

- Gewerbegebiet Europark Frechen
- Europark Einzelhandel
- Europark Logistik/Großhandel
- Kölner Straße
- Gebiet Alfred-Nobel-Straße/Albert-Einstein-Straße
- Gebiet Bonnstraße/Klärwerk
- Gewerbegebiet am Keramion - Exponata
- Gewerbegebiet Clarenbergweg
- Gebiet Frechener Bahnhof
- Frechener Fußgängerzone - Hauptstraße
- GTP Gewerbe- und Technologiepark Frechen-Königsdorf sowie Gewerbecenter Zur Mühle
- Aachener Straße, Frechen-Königsdorf

Diese Standortbereiche werden im Folgenden weiter konkretisiert und anhand ihrer städtebaulichen Konfliktlagen bewertet.

Abbildung 6 Suchräume für Zulässigkeiten



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 9 Suchraum Gewerbegebiet Europark Frechen

### 9.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Europark liegt im östlichen Teil der Stadt Frechen und grenzt direkt an die Stadt Köln. Es erstreckt sich auf einer Fläche von 1.160.000 qm, davon stehen derzeit noch ca. 133.000 qm zur freien Verfügung. Das Gewerbegebiet ist an das Autobahnkreuz Köln-West (A1/A4) angebunden und verfügt insgesamt über allgemeine gute regionale Verkehrsverbindungen sowie Infrastruktur des öffentlichen Verkehrsnetzwerks. Das Gewerbegebiet lebt von einem Unternehmensmix aus verschiedenen Branchen wie z. B. Automobil-, Papier-, Pharmaindustrie sowie Logistik- und High-Tech-Unternehmen. Aufgrund der Größe und der durchaus unterschiedlichen Nutzungsarten in verschiedenen Bereichen wird der Suchraum Europark in die zwei Sektionen „Europark Einzelhandel“ und „Europark Logistik/Großhandel“ unterteilt.

### 9.2 Europark Einzelhandel

Abbildung 7 Suchraum Gewerbegebiet Europark Einzelhandel (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Suchraum Europark Einzelhandel liegt direkt an der Einfahrt zum Gewerbegebiet an der Europaallee und ist stark durch Einzelhandel geprägt: Bauhaus, Porta Möbel, Intersport, Mode Robert Ley, Blumen Risse usw. haben hier ihre großzügigen Filialen. In diesem Teil des Gewerbegebiets gibt es ferner eine Filiale des Schnellrestaurants McDonalds sowie von Subway. Als weiterer typischer Standortnachbar für Vergnügungsstätten ist ein Lebensmitteldiscounter (Netto) hier angesiedelt.

Abbildung 8 Großflächige Einzelhandelsnutzungen im Europark



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An der Europaallee 5, in direkter Nachbarschaft von Porta und den Hotels Formule 1 und Ibis teilen sich eine Spielhalle und ein äußerlich unauffälliges Bordell (Nyloncafé) ein Gebäude. Die Spielhalle liegt im Erdgeschoß und verfügt über eine Nutzfläche von ungefähr 350 qm, auf der 29 Geldspielgeräte installiert sind. Das Bordell in der 1. und 2. Etage ist nur über einen Hinterhof erreichbar, der aber gleichzeitig auch zu einem Metall- und Kunststoffmarkt führt.

Abbildung 9 Spielhalle/Casino an der Europaallee 5



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 9.2.1 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Spielhallen neueren Typs mit mehreren Konzessionen finden sich entsprechend der oben genannten Standortpräferenzen vorwiegend in Gewerbegebieten. Das Gewerbegebiet Europark in Frechen bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an Köln sehr gute Voraussetzungen. Auch die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Flächen direkt an der Europaallee sind aus Betreibersicht diejenigen Flächen, die den Standortkriterien von Vergnügungsstätten/Spielhallen am weitesten entsprechen. Insgesamt liegt eine sehr gute Standorteignung vor.

### 9.2.2 Städtebauliche Bewertung

Es ist zu beachten, dass die Lagen für den Einzelhandel insbesondere im Standortumfeld der Europaallee mit den Ankerbetrieben Porta und Bauhaus herausragend sind. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Spielhalle und im Hinblick auf die Sicherung der sehr guten Lage für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie die prägende Wirkung von Spielhallen sollte der Standort Europaallee im Suchraum „Einzelhandel“ für die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten nicht in Betracht gezogen werden. Zudem können durch die besonders großen Flächen, die von den Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten über der des dort ansässigen Einzelhandels liegt.

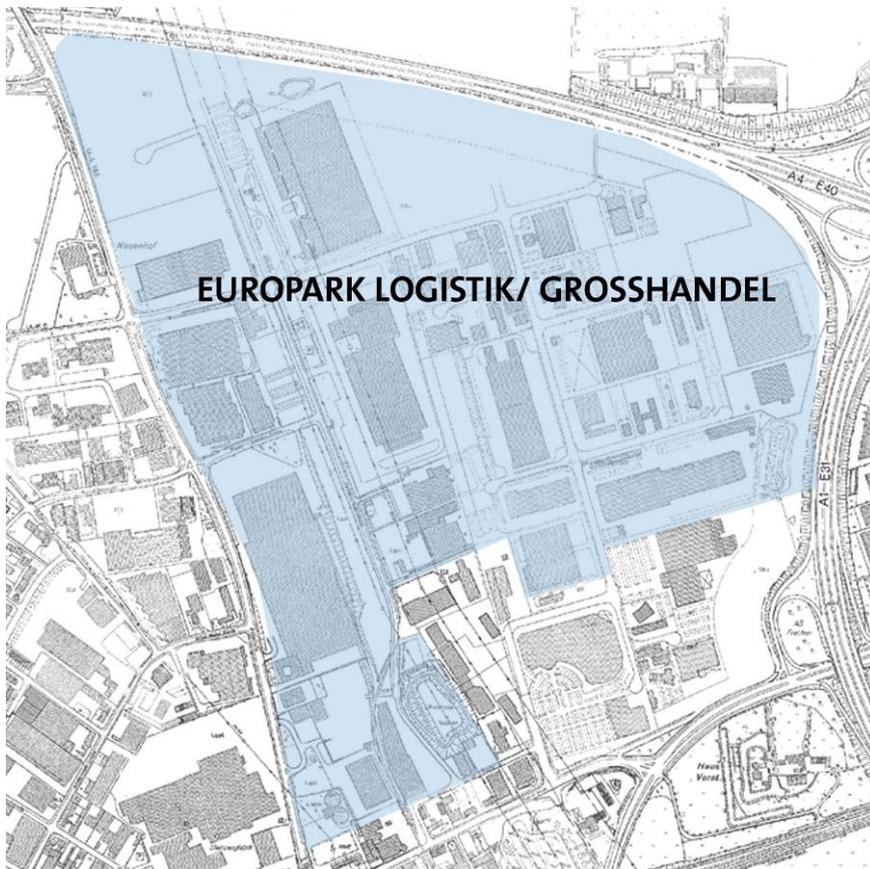
### 9.2.3 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten
- Gewerbliche Trading-Down-Prozesse

## 9.3 Europark Logistik/Großhandel

Abbildung 10 Suchraum Europark Logistik/Großhandel  
(ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Namhafte Firmen wie beispielsweise Deutsche Post AG, DAF, DPD, Fegro/Selgros, Galeria Kaufhof, hasenkamp, Lekkerland, MAN Trucks haben sich in diesem Teil des Europarks niedergelassen, der durch diese Firmen aus den Bereichen Logistik und Großhandel wesentlich geprägt wird. Nur in dem nördlichsten Bereich der Europaallee haben mehrere Einzelhandelsunternehmen ihren Sitz (z. B. van Laack, The Gourmet Loft).

Abbildung 11 Einzelhandelsunternehmen an der Europaallee



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In dem Suchraum Europark Logistik/Großhandel liegt an der Hermann-Seeger-Straße 20 in einem Teil einer ehemaligen Gewerbehalle eine Vergnügungsstätte/Spielhalle. Die Spielhalle Löwen Play bietet auf einer Fläche von über 600 qm 48 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit. In dieser Umgebung wirkt die Spielhalle wie ein Fremdkörper und kann durch die Umnutzung von früher gewerblich genutztem Raum bodenrechtliche Spannungen auslösen.

Abbildung 12 Spielhalle Löwen Play an der Hermann-Seeger-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In diesem Bereich des Gewerbegebiets Europark gibt es eine weitere Vergnügungsstätte und zwar an der Werner-von-Siemens-Straße die Diskothek Juby Q, deren drei Clubs, Snackbar und Außenbereich bis zu 2.500 Besucher unterhalten können. Der Einzugsbereich dieser Diskothek geht über die Stadtgrenzen von Frechen hinaus und reicht bis zu den Nachbargemeinden Köln oder Pulheim.

### 9.3.1 Standortbewertung aus Betreibersicht

Grundsätzlich bietet das Gewerbegebiet Europark aus Betreibersicht aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Stadteinfallsstraße vergleichsweise gute Voraussetzungen. Der Suchraum Europark Logistik/Großhandel liegt jedoch im „hinteren“ Bereich des Gewerbegebiets, ist nicht einsehbar und die typischen Nachbarschaftsnutzungen wie Einzelhandel, Schnellrestaurant, Tankstelle sind nur im Umfeld der heute bereits bestehenden Spielhalle vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Teil Europark Logistik/Großhandel nur bedingt für die Betreiber von Spielhallen/Vergnügungsstätten eignet.

### 9.3.2 Städtebauliche Bewertung

In dem Suchraum Europark Logistik/Großhandel hat sich Gewerbe entwickelt, das fast frei von Einzelhandel ist und weitgehend von Logistik- und Großhandelsbetrieben geprägt wird. Die mögliche Zulässigkeit einer Spielhalle kann in diesem Bereich bodenrechtliche

Spannungen verursachen, da die hier liegenden Betriebe teilweise sehr großflächig sind und die flächenbezogene Produktivität deutlich unterhalb derjenigen von Spielhallen liegt. Dieser Bereich sollte aus städtebaulicher Sicht weder zum Standort für weitere Einzelhandelsunternehmen noch für zusätzliche Vergnügungsstätten/Spielhallen werden, sondern den Logistik- bzw. Großhandelsbetrieben vorbehalten bleiben.

### 9.3.3 Zusammenfassende Bewertung

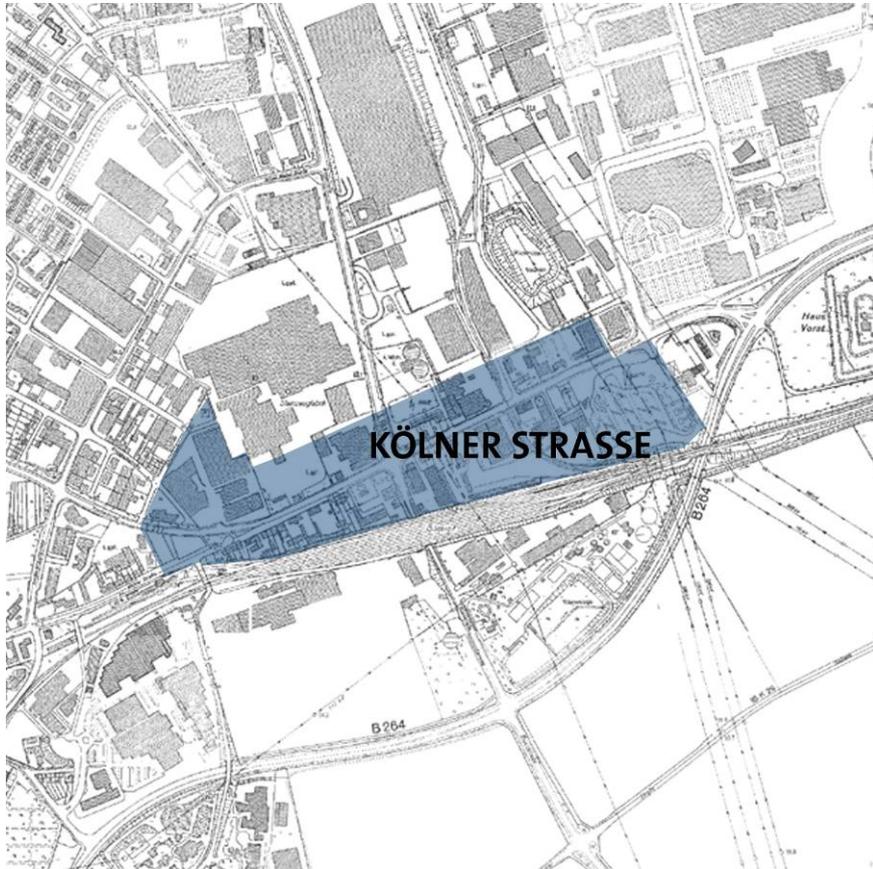
Zusammenfassend kommt das folgende städtebauliche Kriterium bei der Standortprüfung zum Tragen:

- **Bodenrechtliche Spannungen**

Insbesondere die Tatsache, dass eine homogene Struktur vorherrscht, lässt erwarten, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Ungleichgewichte im Bodenpreisgefüge entstehen können. Weiterhin unterscheidet sich das gewerbliche Profil deutlich von Vergnügungsstätten. Für Standortnachfrager sind die Flächen darüber hinaus suboptimal. Eine Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten soll nicht ermöglicht werden.

## 10 Suchraum Kölner Straße

Abbildung 13 Suchraum Kölner Straße  
(ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 10.1 Lage und Profil

Die Kölner Straße als Haupteinfallsstraße nach Frechen startet mit einer großen Filiale eines Schnellrestaurants und einem Hotel. Auf der südlichen Straßenseite gegenüber des Gewerbegebiets Europark befindet sich ein großer Lkw-Parkplatz, der zurzeit nicht genutzt wird.

Abbildung 14 Kölner Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Europark



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An dieses brachliegende Grundstück schließen sich in Richtung Frechen verschiedene kleinere Gewerbebetriebe, ein Schnellrestaurant, Autohäuser und Verwaltungsgebäude (z. B. Vaillant) an. An der Kölner Straße 200 hat die Spieloase – Casino Line ihren Standort in direkter Nachbarschaft zu einem Schnellrestaurant. Diese Spielhalle bietet auf ca. 580 qm Nutzfläche 46 Geldspielgeräte.

Weiter in Richtung Stadtmitte liegt ein kleines Fachmarktzentrum mit diversen Anbietern: Babymarkt, Kik, Replay, Ulla Popken, Reno Schuhe, usw.

Abbildung 15 Fachmarkt-Gewerbe-Carré an der Kölner Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 10.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Kölner Straße bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten autoorientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an Frechen sehr gute Voraussetzungen. Auch die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Flächen direkt an der Kölner Straße in der Nähe des Gewerbegebietes Europark sind aus Betreibersicht diejenigen Flächen, die den Standortkriterien von Vergnügungsstätten/Spielhallen am weitesten entsprechen. Insgesamt liegt eine sehr gute Standorteignung vor.

## 10.3 Städtebauliche Bewertung

Der Stadteingang von Frechen an der Kölner Straße wird von einem Schnellrestaurant dominiert. Auf der gleichen Straßenseite liegen ein nicht genutzter Lkw-Parkplatz und leerstehende Tankstellen. Vor einigen Jahren war die als Truck-Stop bekannte Anlage samt Tankstelle geschlossen worden und dann wurden die 80 Parkplätze für Übernachtungen an Lkw-Fahrer vermietet. Auch Prostituierte boten in Wohnwagen dort ihre Dienste an. Derzeit werden Gespräche über die weitere Nutzung als Rasthof oder Parkplatz geführt.

Mit den vorhandenen Nutzungen durch Bürogebäude und Einzelhandel ist davon auszugehen, dass die Grundstückswerte aktuell bereits höher liegen als in einem „klassischen“ gewerblichen Um-

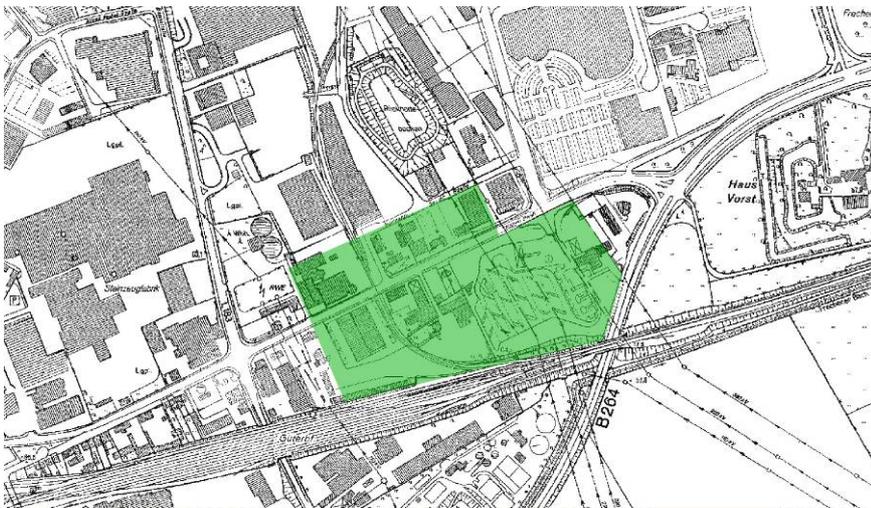
feld. Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte wird dann nicht maßgeblich für Bodenpreiserhöhungen sein; bodenrechtliche Spannungen sind damit nicht zu erwarten. In dem vorhandenen Umfeld an der Kölner Straße bis zur Bonnstraße ist ferner nicht mit Trading-Down-Effekten zu rechnen.

#### 10.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist nicht davon auszugehen, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Im BBP 70 ist für diesen Bereich bisher ein Ausschluss von Vergnügungsstätten definiert. Durch eine abgegrenzte Öffnung dieses Raumes wie in Abbildung 16 dargestellt, kann eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Bereich der Kölner Straße bis zur Bonnstraße erfolgen.

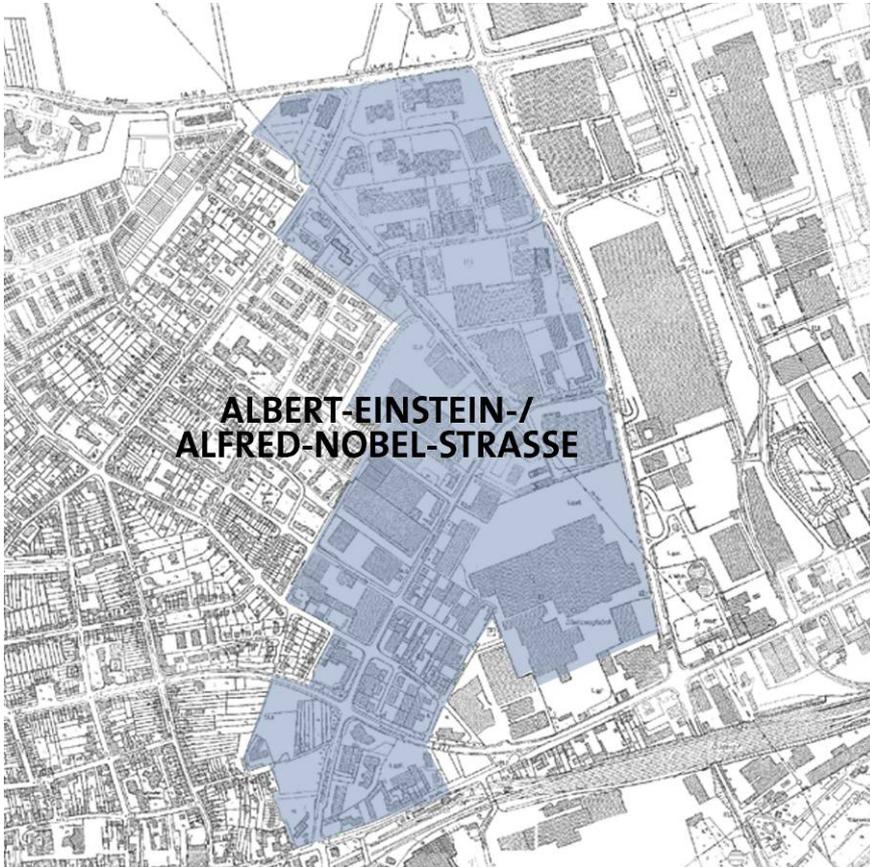
Abbildung 16 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Kölner Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 11 Suchraum Gebiet Alfred-Nobel-Straße/Albert-Einstein-Straße

Abbildung 17 Suchraum Gebiet Alfred-Nobel-Straße/Albert-Einstein-Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 11.1 Lage und Profil

Der betrachtete Suchraum Alfred-Nobel-Straße liegt zwischen der Bonnstraße (L183) und dem Freiheitsring (L277). Neben Autohäusern sind hier auch Firmen wie beispielsweise Schmitt + Sohn Aufzüge, Steinzeug-Abwassersysteme, Freund Silo-Spedition, Royal Canin, DEG Alles für das Dach zu finden, aber auch zahlreiche Autohäuser. Der Suchraum erstreckt sich weiter nordwestlich an dem Gebiet Albert-Einstein-Straße bis zur Bonnstraße. Hier liegen Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe und es schließen sich Wohngebiete an diesen Bereich an.

Im Suchraum liegt eine Spielhalle (Spielkiste) an der Johannisstraße in einem umgenutzten Teil einer Gewerbehalle. Diese Spielhalle bietet auf ca. 300 qm Nutzungsfläche 24 Geldspielgeräte und ist

auch zu Fuß über den Parkplatz des Fachmarkt-Carrés an der Kölner Straße erreichbar.

Abbildung 18 Spielhalle an der Johannisstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 11.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Flächen im Bereich der Alfred-Nobel-Straße und der Albert-Einstein-Straße sind aus Betreibersicht weniger geeignet, da sie eher nicht den Standortanforderungen für neuere Mehrfach-Spielhallen entsprechen.

## 11.3 Städtebauliche Bewertung

Mit einer Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten in dem Bereich der Alfred-Nobel-Straße und der Albert-Einstein-Straße können bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die hier liegenden Betriebe teilweise sehr großflächig sind und die flächenbezogene Produktivität deutlich unterhalb derjenigen von Vergnügungsstätten/Spielhallen liegt. Auch der hier ansässige Autohandel ist aufgrund seiner besonderen Standortanforderungen nicht dem klassischen Einzelhandel zuzuordnen. Eine dem „klassischen“ Einzelhandel vergleichbare Flächenproduktivität wird hier in der Regel nicht erreicht.

Ferner gibt es abgesehen von Aldi und Lidl im nord-westlichen Teilbereich keine weitere Einzelhandelsnutzung, die bereits zu Verschiebungen im Bodenpreisgefüge geführt haben könnte.

Im Bereich der Albert-Einstein-Straße kann es zudem aufgrund der naheliegenden Wohnbebauung zu Immissionskonflikten kommen. Aus diesen Gründen kann in diesem Suchbereich eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht in Frage kommen.

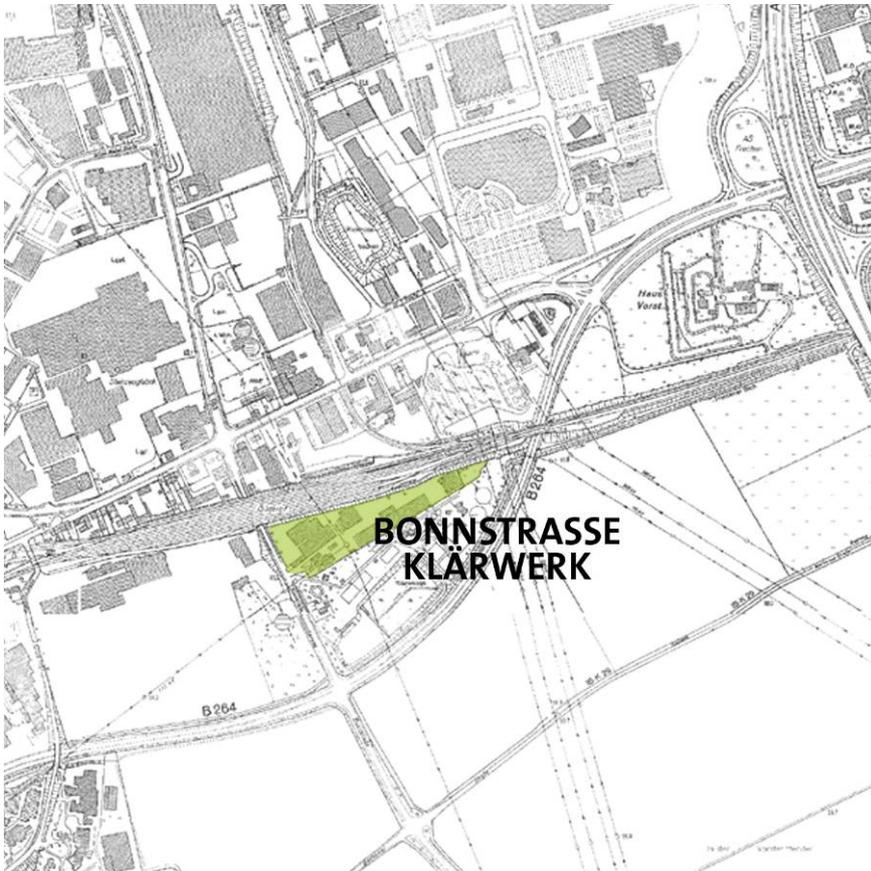
#### 11.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist zu bemerken, dass es aufgrund der genannten Gründe folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommt:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Immissionskonflikte

## 12 Suchraum Gebiet Bonnstraße/Klärwerk

Abbildung 19 Suchraum Gebiet Bonnstraße/Klärwerk (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 12.1 Lage und Profil

Der Suchraum Bonnstraße/Klärwerk liegt gegenüber dem Gewer-  
bepark Keramion – Exponata und erstreckt sich zwischen den Bahn-  
gleisen im Norden und der Kläranlage im Süden. In diesem Bereich  
ist der Einzelhandel mit einer Aldi-Filiale und einem Getränkemarkt  
vertreten. Die restlichen hier ansässigen Firmen stammen aus dem  
automobilen Umfeld: Tankstelle, ProWash Fahrzeugpflege, Lkw-  
Tankstelle, CarXpert, usw.

Abbildung 20 Handelsnutzung Bonnstraße/Klärwerk



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 12.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aufgrund des eindeutigen Profils in Richtung autoorientierter Dienstleistungen ist der Standort für Betreiber von Spielhallen/Vergnügungsstätten nur bedingt interessant. Gegebenenfalls kann eine Lage direkt an der Bonnstraße in der Nähe zu Aldi und einer Tankstelle geeignet sein.

### 12.3 Städtebauliche Bewertung

Der Nutzungsschwerpunkt dieses Bereichs liegt neben Aldi und einem Getränkehandel auf autoorientierten Serviceunternehmen. Eine Spielhalle/Vergnügungsstätte würde, gerade mit dem Keramikmuseums Keramion auf der anderen Straßenseite, deplaziert und als Fremdkörper wirken. Die Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten wird kritisch gesehen, da zudem das Bodenpreisgefüge aus dem Gleichgewicht geraten kann.

#### 12.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen von den genannten städtebaulichen Kriterien folgende Punkte in Betracht:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Nutzungsempfindliche Nachbarschaft mit dem Museum Keramion

Aufgrund der noch unbeeinflussten Bodenwerte und der zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen durch die Zulässigkeit von Spielhallen, aber auch aufgrund der suboptimalen Lage für Betreiber durch das vorgegebene Nutzungsgefüge sollte dieser Standortbereich nicht für Spielhallen zur Verfügung stehen.

## 13 Suchraum Gewerbepark am Keramion – Exponata

Abbildung 21 Suchraum Gewerbepark am Keramion – Exponata (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 13.1 Lage und Profil

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Cremer & Breuer ist kürzlich der 150.000 qm große Gewerbepark am Keramion entstanden. Rund 80.000 qm stehen für die Gewerbeansiedlung zur Verfügung, 40.000 qm als Fläche für den Handel und ca. 30.000 qm entfallen auf Erschließung und Begrünung. So ist die Haupteerschließungsachse als Allee mit doppelter Baumreihe sowie beidseitigen Fuß- und Radwegen geplant.

Die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 264 sowie die Landstraße L 183 (Bonnstraße) ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit des Kreuzes Köln- West (A1/A4) bzw. des Anschlusses der A4 Richtung Aachen.

In dem Gewerbegebiet gibt es als Unternehmen des Einzelhandels ein großes Gartencenter, einen Baustoffhandel, einen Parkett-Store, einen Motorgeräte-Vertrieb, eine Lidl-Filiale u. a. Im Herbst 2012 ist

die Eröffnung des „weltgrößten Karnevalskaufhauses“ auf einem 17.000 qm großen Grundstück direkt an der Holzstraße geplant.

Abbildung 22 Gewerbepark am Keramion



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 13.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Dieser Standort ist aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem Auto und der noch verfügbaren freien Flächen sehr interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten. Die Nutzungen im Umfeld wie Einzelhandel und Tankstelle entsprechen zudem auch dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Insgesamt liegt hier eine sehr gute Standorteignung vor.

### 13.3 Städtebauliche Bewertung

Wie schon der Name des Gewerbeparks deutlich macht, liegt er in unmittelbarer Nachbarschaft zum Keramion, einem Spezialmuseum für Keramik, das weit über die Frechener Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Das Keramion ist eins der architektonisch und gestalterisch attraktivsten und interessantesten Gebäude der Stadt Frechen. Die großzügig gestalteten Außenanlagen des Gewerbeparks mit Grünflächen, auf denen zukünftig keramische Kunstwerke präsentiert werden sollen, schaffen hier eine Verbindung zwischen Kunst und Kommerz.

Abbildung 23 Museum KERAMION an der Bonnstraße



Quelle: Stiftung KERAMION, Frechen

Aus diesen Gründen ist es anzustreben, diesen Gewerbepark frei von Vergnügungsstätten/Spielhallen zu halten. Mit der Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte kann auch die weitere Vermarktung der noch freien Flächen erschwert werden, da attraktive Standortnachfrager die Nähe zu Spielhallen meiden. Ein gewerblicher Trading-Down-Effekt kann, je nach Nutzungskonzept, erwartet werden.

#### 13.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der genannten Gründe vor allem folgendes städtebauliche relevantes Kriterium zum Tragen kommt:

- Ggfs. gewerbliche Trading-Down-Effekte

Die Handlungslagen des Gewerbeparks am Keramion – Exponata und die Umgebung des Museums sollen aufgrund der Ziele des Standorts nicht mit anderen Nutzungen belegt werden, da ansonsten mit einer negativen Prägung des gesamten Bereiches zu rechnen ist.

## 14 Suchraum Gewerbegebiet Clarenbergweg

Abbildung 24 Suchraum Gewerbegebiet Clarenbergweg (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 14.1 Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Clarenbergweg erstreckt sich zwischen Clarenbergweg, Holzstraße (B 264) und Ernst-Heinrich-Geist-Straße und ist verkehrsgünstig gelegen.

Das größte Grundstück wird von dem Bau- und Gartenmarkt Bahr genutzt. Bekannt sind die ebenfalls in diesem Gewerbegebiet liegenden Ringlokhallen, ein ehemaliges Bahndepot, das heute von diversen Firmen genutzt wird. Hier werden auch regelmäßig Antik- und Trödelmärkte abgehalten. In direkter Nachbarschaft zu den Ringlokhallen liegt eine Kletterhalle.

Abbildung 25 Gewerbegebiet Clarenbergweg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 14.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Flächen, die von der Holzstraße (B 264) gut einsehbar sind, sind aus Betreibersicht. Diejenigen Flächen, die den Standortkriterien von Spielhallen am weitesten entsprechen. Eine gute Erreichbarkeit in Verbindung mit einer guten Einsehbarkeit ist für die Betreiber von Spielhallen/Vergnügungsstätten sehr attraktiv.

Die Flächen an der Ernst-Heinrich-Geist-Straße sind aufgrund der etwas abseitigen Lagen aus Betreibersicht weniger geeignet.

#### 14.3 Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der heterogenen Nutzungsmischung sowie der Prägung durch Handels- und Dienstleistungsunternehmen unterschiedlicher Qualität sind Trading-Down-Effekte nicht auszuschließen. Zudem passt in diesen historisch gewachsenen Bereich der denkmalgeschützten Ringlokhallen die Ansiedlung einer Spielhalle aufgrund ihrer prägenden Wirkung nicht.

Östlich der Ringlokhallen hat sich Gewerbe entwickelt, welches weitgehend frei von großflächigem Einzelhandel ist. Es ist nicht auszuschließen, dass mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden.

#### 14.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es aufgrund der genannten Gründe vor allem folgende städtebauliche relevante Kriterien zum Tragen kommt:

- Trading-Down-Prozesse (Umfeld der Ringlokhallen)
- Bodenrechtliche Spannungen

### 15 Suchraum Gebiet Frechener Bahnhof

Abbildung 26 Suchraum Gebiet Frechener Bahnhof (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 15.1 Lage und Profil

Der Suchraum Frechener Bahnhof beginnt in der Gabelung der Kölner Straße mit dem Freiheitsring und zieht sich entlang der Kölner Straße in Richtung Westen bis zur Kirche St. Audomar, an die sich die Hauptstraße anschließt. Der denkmalgeschützte Frechener Bahnhof liegt mitten in diesem Bereich, der von Gleisen durchzogen wird und südlich an das Gewerbegebiet Clarenbergweg angrenzt.

Der alte Frechener Bahnhof wird nicht mehr als solcher genutzt, aber der Haltepunkt der Bahn trägt den Namen „Frechen Bahnhof“.

Abbildung 27 Der denkmalgeschützte Frechener Bahnhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In diesem Bereich gibt es zahlreiche Wohnhäuser, aber auch Gewerbebetriebe wie z. B. Mobau oder Vergölst Reifen. In der Gabelung der Kölner Straße mit dem Freiheitsring liegen ein ungenutztes Grundstück sowie ein weiteres brachliegendes Grundstück am alten Frechener Bahnhof (5.000 qm Nutzfläche für Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel). Die ehemalige Signalwerkstatt in direkter Nähe zum alten Frechener Bahnhof wurde zu einem Kunstzentrum ausgebaut, die nun 18 Ateliers und zwei Atelierwohnungen beherbergt.

In dem Bereich zwischen der Hochstedenstraße und der Kirche St. Audomar überwiegt mehrgeschossige Wohnbebauung.

## 15.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aus Betreibersicht ist ein Standort an einem Bahnhof/Haltestelle grundsätzlich geeignet, da mit den hohen Frequenzen und im Umfeld Laufkunden erreicht werden können. Jedoch ist dieser Bereich derzeit nicht gut mit dem Auto zu erreichen und es gibt keinerlei Durchgangsverkehr, denn der alte Frechener Bahnhof liegt in einer Sackgasse. Weiterhin sind die typischen Standortnachbarn von Vergnügungsstätten/Spielhallen wie Einzelhandel, Schnellrestaurants nicht vertreten. Aus diesen Gründen ist dieser Bereich aus Betreibersicht als Standort für eine neuere Mehrfachspielhalle eher nicht geeignet.

### 15.3 Städtebauliche Bewertung

Mit der geplanten Eröffnung des Frechener Bahnhofs als gastronomischen Betrieb und der Errichtung des Kunstzentrums „Signalwerkstatt“ gibt es für diesen Suchraum direkt zwei positive Entwicklungssignale. Mit der Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte in der direkten Umgebung des Bahnhofs an der Kölner Straße kann der Bereich ggfs. negativ in Bewegung gebracht werden, und die weitere Vermarktung der Flächen kann dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Ein gewerblicher Trading-Down-Effekt kann, je nach Nutzungskonzept, erwartet werden.

Abbildung 28 Zum Verkauf stehende Nutzfläche am Frechener Bahnhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 15.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Ggfs. Trading-Down-Effekte
- Immissionskonflikte

Bei einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen im Bahnhofsbereich ist gegebenenfalls mit Trading-Down-Effekten zu rechnen. Bei Standorten an der Kölner Straße ist durch die Nähe zur Wohnbebauung mit Immissionskonflikten zu rechnen; der Immissionsschutz muss aufgrund eines voraussichtlichen 24-h-Betriebs überprüft und sichergestellt werden.

## 16 Suchraum Frechener Fußgängerzone – Hauptstraße

Abbildung 29 Frechener Fußgängerzone – Hauptstraße  
(ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen,  
Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 16.1 Lage und Profil

Die Hauptstraße Frechens ist Anfang der 80er-Jahre auf ca. 600 m Länge zur Fußgängerzone umgestaltet worden. Der östliche Endpunkt ist an der katholischen Kirche St. Audomar, während am westlichen Ende die evangelische Kirche liegt. In der Mitte der Fußgängerzone öffnet sich die Hauptstraße zum Rathausplatz.

Abbildung 30 Altes Rathaus der Stadt Frechen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das alte Rathaus, in dem heute das Standesamt untergebracht ist, wurde 1907/08 errichtet. Direkt neben dem Gründerzeitgebäude liegt das neue Rathaus, das Ende der 70er-Jahre erbaut wurde.

Durch die Frechener Fußgängerzone führen Gleise der Straßenbahn, die Frechen mit Köln verbindet. Die Hauptstraße teilt sich in zwei Bereiche: die Fußgängerzone von der Kirche bis zur Kreuzung mit der Dr.-Tusch-Straße und westlich der Dr.-Tusch-Straße bis zur Blindgasse.

Abbildung 31 Hauptstraße - Bereich Frechener Fußgängerzone



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In dem Bereich der Fußgängerzone befinden sich neben wenigen Fachhändlern wie beispielsweise Mayersche Buchhandlung, Jonen Brillen, Deichmann, C&A und einigen Dienstleistern hauptsächlich zahlreiche Filialen von Discountern: Lebensmittel Netto, Drogeriewaren Kodi, NKD, Zeeman, Intertoys, TEDI, usw. Dieser Bereich der Fußgängerzone ist auch Standort des Spielstudio Monte Carlo. Am westlichen Ende der Fußgängerzone befindet als Kundenmagnet ein großer Drogeriemarkt der Firmen Müller und Strauss Innovation.

Die Fußgängerzone Frechens ist stärkeren Trading-Down-Prozessen ausgesetzt. Fachgeschäfte verschwinden zunehmend aus diesem Bereich der Innenstadt und es eröffnen Geschäfte, die eher dem Billig-Segment zuzuordnen sind. Vereinzelt sind auch bereits Leerstände zu erkennen.

In dem Bereich der Hauptstraße westlich der Dr.-Tusch-Straße liegen neben einer Apotheke, einem Reisebüro, einem Friseur, einem Radsportgeschäft auf einem relativ kurzen Straßenabschnitt eine Spielhalle und mehrere Wettbüros sowie Internet-Cafés:

- Hauptstraße 135 – Cash Play – Spielhalle
- Hauptstraße 148 – Internet-Café
- Hauptstraße 153 – Cashpoint – Wettbüro
- Hauptstraße 158 – Cashpoint- Sport- und Internet-Café
- Hauptstraße 164 – Internet-Café Steki
- Hauptstraße 174 – Sportsbar – Sportwettvermittlung

Abbildung 32 Internet-Café Frechener Hauptstraße 148



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Durch die Ansammlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich der Straße ist es auch hier bereits zu starken Trading-Down-Prozessen gekommen. Teilweise gibt es auch Leerstände, die vereinzelt erste Verwahrlosungserscheinungen zeigen.

### 16.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Grundsatz ist jede innerstädtische Lage interessant für Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien, die an den Immissionschutz zu stellen sind, gerecht zu werden. Die Standortgunst für größere Spielhallen ist insoweit nur sehr eingeschränkt gegeben, für Wettbüros liegen allerdings gute Standortvoraussetzungen vor.

### 16.3 Städtebauliche Bewertung

Auch die städtebauliche Bewertung dieses Bereichs muss zwei Abschnitte unterscheiden: die Frechener Fußgängerzone und der Abschnitt der Hauptstraße zwischen Dr.- Tusch-Straße und Blindgasse.

Die Frechener Fußgängerzone ist ein wichtiger Identifikationsort für die Frechener Bürger, denn hier findet der Wochenmarkt statt und auch die überregional bekannten Stadtfeste. Die Frechener Haupt-

straße muss sich einerseits mit dem Verlust an zentraler Versorgungsbedeutung als auch mit ihrer Funktion als Identifikationspunkt auseinandersetzen.

In Anbetracht dieser Situation ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Frechener Fußgängerzone zwingend auszuschließen. Es wird empfohlen, hier lediglich über die Genehmigung nach Gaststättenrecht zu agieren. Damit besteht hinsichtlich der Ausstattung mit Geschicklichkeitsspielen (Dart und Billard) sowie der Ausstattung mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (drei Geräte pro Gaststätte) ein gewisser Spielraum für die Betreiber, ohne dass über Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten alle Türen für eine städtebaulich nicht verträgliche Nutzung geöffnet werden.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist für den Bereich der Frechener Fußgängerzone ein falsches Signal. Es gilt vielmehr, den Handel, die Dienstleistung und die Gastronomie weiter zu stützen und den Trading-Down-Prozess umzukehren.

Für den Bereich der Hauptstraße zwischen der Dr. -Tusch-Straße bis zur Blindgasse muss von anderen Voraussetzungen ausgegangen werden. Für diesen Bereich darf nicht verkannt werden, dass die vorhandene Nutzungsstruktur im innerstädtischen Kontext eine weitgehend legitime und für den hiesigen Nutzungsmix einer Stadt auch erforderliche Funktion eines Angebots an Vergnügungsstätten übernimmt. Dies gilt, auch wenn mit den genannten Vergnügungsstätten ein klarer Trading-Down-Prozess bis hin zu Funktionsverlusten einhergeht.

Ein Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Standortumfeld der Hauptstraße zwischen Dr. Tusch-Straße und Blindgasse würde an der städtebaulichen Realität vorbeigehen, da allein aufgrund der dichten Bestandssituation eine grundlegende Abkehr freizeitorientierter Nutzungsformen nicht zu erwarten ist. Entsprechend gilt es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Standortbereich nicht zu verbannen, sondern vielmehr stadtvträglich zu gestalten. Daher kann ein Komplettausschluss genauso wenig in Frage kommen wie die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Im ersten Fall würde die faktische Situation verkannt werden, der zweite Fall würde definitiv zu weiteren Abwärtstendenzen führen und das Quartier noch weiter negativ in Bewegung bringen. Eine Zulässigkeit im Ausnahmefall ist daher die einzige Option.

Die Kriterien dafür sollen in der Begründung zum Bebauungsplan verankert werden. Pauschale Radien, die zur Verhinderung der negativen Agglomerationswirkungen von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, sind hierfür nicht das geeignete (und auch nicht das rechtssichere) Instrument. In der Prüfung der Zulässigkeit muss zwingend die reale Situation betrachtet werden: wo sind Sichtbereiche, wo sind Sichtbeziehungen, wo sind Laufbeziehungen? Wenn unter diesen Vorgaben von einer Massierung von Vergnügungsstät-

ten auszugehen ist, ist das ein Kriterium für Missstände, die durch weitere Sachverhalte forciert werden können wie z. B. Leerstandsquoten, strukturelle Defizite bei vorhandenen Nutzungen oder mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden und öffentlichen Straßen.

Nachdem dieser Zustand im Standortbereich allerdings bereits vorliegt, ist nicht davon auszugehen, dass mit den genannten bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit im Ausnahmefall weitere Vergnügungsstätten resp. Spielhallen hinzukommen können. Bildlich gesprochen „ist das Fass voll“ und jede weitere Vergnügungsstätte würde es zum Überlaufen bringen, d. h. trotz der ausnahmsweisen Zulässigkeit werden keine weiteren Spielhallen/Vergnügungsstätten zugelassen werden können.

#### 16.4 Zusammenfassende Bewertung

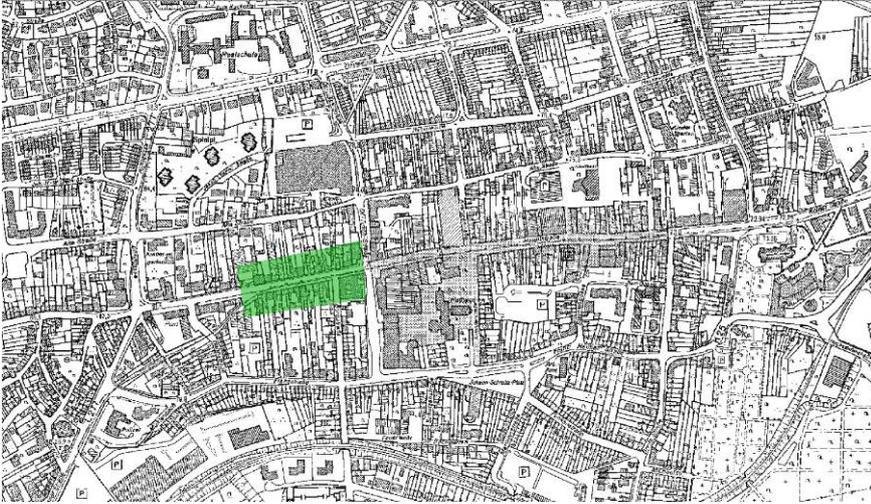
Zusammenfassend können folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen
- Verstärken von Trading-Down-Effekten
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Keiner der genannten Punkte kann in der Frechener Fußgängerzone vollständig ausgeräumt werden. Die Fußgängerzone muss sich in einer verschärften Konkurrenzsituation im Einzelhandel behaupten und sich gleichermaßen als wichtiger Identifikationsort für die gesamte Stadt Frechen weiter entwickeln. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Spielhallen/Wettbüros sind die wichtigen Lagen einem weiteren und sehr konsequenten Trading-Down-Prozess ausgesetzt und aus diesem Grund kann eine entsprechende Zulässigkeit nicht empfohlen werden.

Die relevante Vorprägung in dem Bereich der Hauptstraße zwischen Dr.-Tusch-Straße und Blindgasse lässt einen Ausschluss von Spielhallen/Vergnügungsstätten nicht zu, die ausnahmsweise Zulässigkeit derselben soll in diesem abgegrenzten Bereich ermöglicht werden.

Abbildung 33 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten an der Hauptstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 17 Suchraum GTP Gewerbe- und Technologiepark Frechen-Königsdorf und Gewerbecenter Zur Mühle

Abbildung 34 Suchraum GTP Gewerbe- und Technologiepark Frechen-Königsdorf und Gewerbecenter Zur Mühle (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 17.1 Lage und Profil

Die Suchräume Gewerbe- und Technologiepark Frechen-Königsdorf und Gewerbecenter Zur Mühle liegen in Frechen-Königsdorf, südlich der Aachener Straße.

Auf dem Gelände des Gewerbe- und Technologiepark Königsdorf befinden sich über 100 Unternehmen mit mehr als 700 Beschäftigten, die in den verschiedensten Dienstleistungs- und Technologiebereichen tätig sind. Das Spektrum reicht von Informations- und Kommunikationstechnik über Ingenieurleistungen, Medien, Werbung bis hin zu freiberuflichen Tätigkeiten.

Abbildung 35 Gewerbe- und Technologiepark Königsdorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Gewerbecenter Zur Mühle in Frechen-Königsdorf besteht bereits seit 1960 und beherbergt heute 25 Unternehmen verschiedener Branchen (z. B. Autowerkstatt, Schreinerei, Medien- und Werbeagentur, Dienstleister für Medizintechnik, Feuerwache der Stadt Frechen).

## 17.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Gewerbe- und Technologiepark Königsdorf und das Gewerbecenter Zur Mühle liegen verkehrsgünstig an der Aachener Straße und an einem nahegelegenen S-Bahn-Anschluss, aber grundsätzlich ist die Lage für die Betreiber von großen Vergnügungsstätten/Spielhallen etwas zu weit entfernt von den Verkehrsströmen. An der Kreuzung Aachener Straße/Augustinusstraße, die als Hauptzufahrt zum Gewerbepark genutzt wird, befindet sich zurzeit bereits eine Spielhalle.

Abbildung 36 Gewerbecenter Zur Mühle



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 17.3 Städtebauliche Bewertung

Das Standortumfeld des Gewerbe- und Technologieparks Königsdorf und des Gewerbecenters Zur Mühle sollte dem vorhandenen Profil vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung einer Spielhalle würde hier wie ein Fremdkörper wirken und den Nutzungszusammenhang stören. Zudem sind Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung wahrscheinlich.

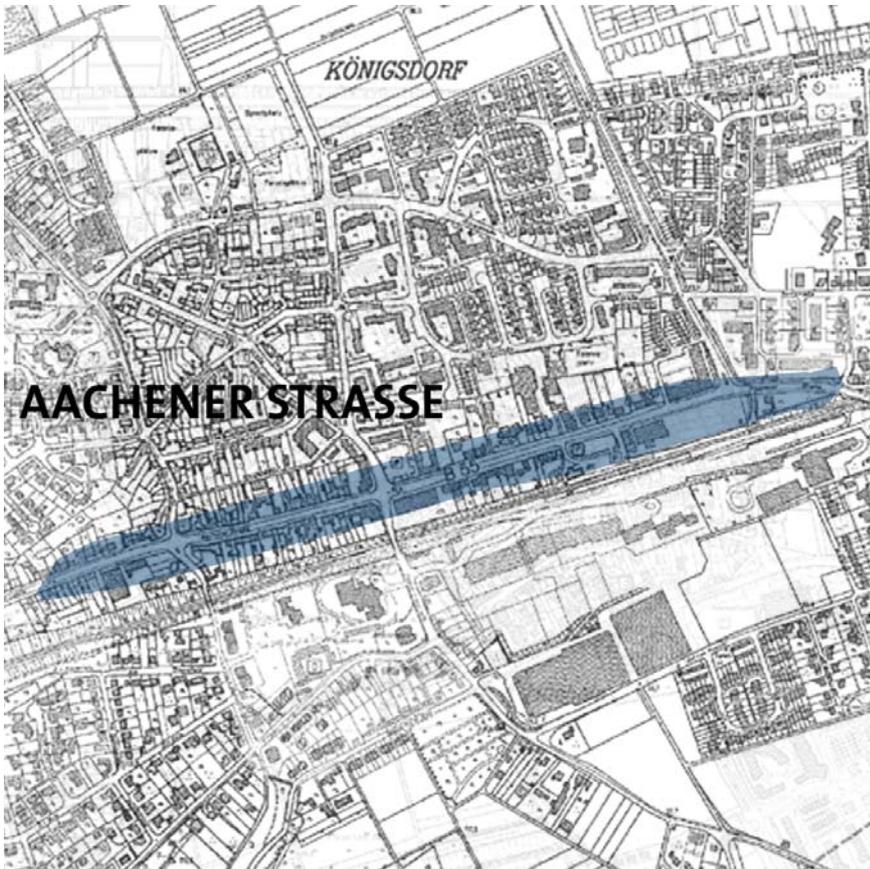
### 17.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können hier folgende städtebauliche relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Trading-Down-Prozesse
- Immissionskonflikte

## 18 Suchraum Gebiet Aachener Straße, Frechen-Königsdorf

Abbildung 37 Suchraum Gebiet Aachener Straße, Frechen-Königsdorf (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 18.1 Lage und Profil

Königsdorf ist der nördlichste Stadtteil von Frechen und nach der Frechener Innenstadt der zweitgrößte gemessen an den Einwohnerzahlen. Der Suchraum Aachener Straße erstreckt sich in Frechen-Königsdorf von dem Mühlenweg im Nordosten bis an den Erlenbusch im Südwesten. Die Aachener Straße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße und bildet doch das Zentrum von Frechen-Königsdorf. Auf einer Länge von fast zwei Kilometern wechseln sich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen und Wohnhäuser ab. Einen prominenten Platz an der Aachener Straße nimmt die alte St. Sebastianus-Kirche ein.

Es gibt neue errichtete Supermärkte (Kaiser's, Aldi, Rewe), aber die übrigen kleineren Geschäftslokale sind zumeist in älteren Häusern zu finden. Die Ladenlokale dienen vorwiegend der Versorgung des unmittelbaren Quartiers. Maßgebliche Leerstände, prägende Min-

dernutzungen oder Anzeichen von Trading-Down-Prozessen sind nicht erkennbar.

Abbildung 38 Aachener Straße in Frechen-Königsdorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An der Aachener Straße liegen zwei kerngebietstypische Spielhallen: „Fun City“ an der Aachener Str. 534 mit 52 Geldspielgeräten und die „Spielkiste“ an der Aachener Str. 591 mit 22 Geldspielgeräten. Erkennbare negative städtebauliche Auswirkungen gehen von diesen Betrieben noch nicht aus.

## 18.2 Standortbewertung aus Betreibersicht

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Aachener Straße und des nahe gelegenen, stark frequentierten Königsdorfer Bahnhofs sind Standorte an der Aachener Straße für die Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen als attraktiv einzustufen. Aufgrund der Randlage sowie der eingeschränkt relevanten Einzelhandelsfunktion ist der Suchraum für Betreiber allerdings nur eingeschränkt geeignet. Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen sind nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis nur schwer gelingen wird und die Flächenverfügbarkeiten kaum vorhanden sind. Auch ist es schwierig den Kriterien des Immissions-schutzes gerecht zu werden. Für nicht-kerngebietstypische Spielhallen mit einem eingeschränkten Einzugsbereich sind dagegen die Standortvoraussetzungen, auch aufgrund möglicher Synergien mit den bestehenden Betrieben, als gut zu bewerten.

### 18.3 Städtebauliche Bewertung

Trading-Down-Prozesse können in einer sensiblen Randsituation sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen und Wohnhäusern auf der Aachener Straße durch introvertierte Spielhallen unterbrochen werden. Andererseits ist erkennbar, dass die hier bereits vorhandenen kleinen Spielhallen keine negativen städtebaulichen Strukturveränderungen auslösen. Sie sind vielmehr in das vorhandene Nutzungsgefüge gut eingebunden. Der Standortbereich ist erkennbar stabil, Trading-Down-Tendenzen sind trotz der vorhandenen Spielhallen nicht erkennbar. Aus diesen Gründen ist in dem Bereich der Aachener Straße in Frechen-Königsdorf eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen/Vergnügungsstätten möglich.

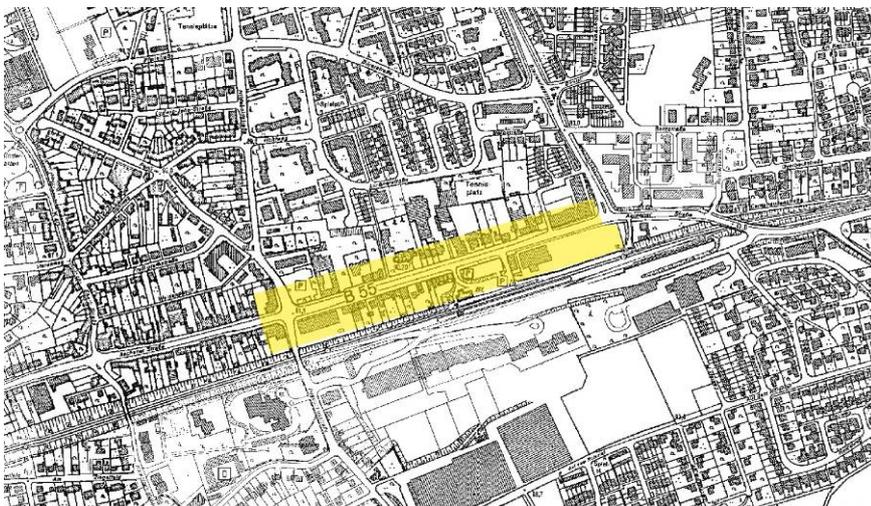
### 18.4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend können im Standortumfeld folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Auslösen oder Verstärken von Trading-Down-Prozessen
- Immissionskonflikte

In einem abgegrenzten Bereich der Aachener Straße in Frechen-Königsdorf kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten definiert werden, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen ist.

Abbildung 39 Ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten an der Aachener Straße in Frechen-Königsdorf (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Frechen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 19 Resümee

Es ist nicht zulässig, Nutzungen aus einem Gemeindegebiet generell fernzuhalten, d. h. grundsätzlich auszuschließen. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für die Stadt Frechen, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

### *Zulässigkeitsbereiche*

Als Ergebnis des Steuerungskonzepts ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen fast auf alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen. Allein für einige, streng abgegrenzte Bereiche können in der Stadt Frechen ausnahmsweise Zulässigkeiten formuliert werden:

- An der Kölner Straße (Stadteingang) und an der oberen Hauptstraße (Bereich Dr.-Tusch-Str. bis zur Blindgasse) können kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
- an der Aachener Straße in Frechen-Königsdorf nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konzentrationswirkungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von neuen Vergnügungsstätten an die Bestandssituation zu knüpfen. 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.

### *Gewerbegebiete*

Aufgrund der hohen Bedeutung der Gewerbegebiete für die Stadt Frechen und der Anzahl der noch freien Flächen wird eine relativ strenge Reglementierung über die Bauleitplanung - insbesondere für Spielhallen und Wettbüros - in den Gewerbegebieten empfohlen. Um die Attraktivität und Qualität der Gewerbegebiete zu sichern, sind bodenrechtliche Spannungen und städtebauliche Qualitätsverluste zwingend zu vermeiden. Vergnügungsstätten erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen. In den Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### *Fußgängerzone*

In der Fußgängerzone als der zentralen Einkaufslage an der Hauptstraße in Frechen sollen aufgrund der sensiblen Situation keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten mit Einzelhandel aus dem Niedrigpreis-Segment kann dazu führen, dass dieser wichtige Handels- und Identifikationsort weiter negativ in Bewegung gebracht wird.

Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros sollen durch die Bauleitplanung ausgeschlossen sein.

#### *Übriges Stadtgebiet*

In allen übrigen Stadtbereichen sollen Vergnügungsstätten/Spielhallen/Wettbüros aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden.

## 20 Anhang 1: Rechtsprechung zu Vergnügungsstätten

Zusätzlich zur allgemeinen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 4) 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 Ladengeschäfts 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 Automaten-Spielhalle 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



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
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 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 selbstständigen 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



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
29	BVerwG		07.02.94	4 B 179/93	DÖV 94 S. 570	Überwiegende Prägung durch gewerbliche Nutzung im Mischgebiet
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	<a href="http://www.rakotz.de/spielhalle.htm">http://www.rakotz.de/spielhalle.htm</a>	Untersagung der Eröffnung einer Spielhalle wegen kriminalitätsgeeignetem Umfeld
35	VG Osnabrück	30.04.04			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - 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	<a href="http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf">http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/OVGB3.pdf</a>	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	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - 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	<a href="http://lexetius.com">http://lexetius.com</a> Volltextsuche: Vergnügungsstätte	Einstufung einer Veranstaltungshalle (Zweck: türkisch-kurdische Hochzeiten) als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte
40	VG Minden		10.02.06	1 L 69/06	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilsuche anhand Aktenzeichen	Umwandlung eines Ladenlokals in ein Wettbüro benötigt neue Baugenehmigung
41	OVG Rheinland-Pfalz		13.03.06	A 11599/05	<a href="http://www.advogaran.t.de">http://www.advogaran.t.de</a> : - Infocenter - Archiv	Untersagung der Umnutzung eines Zahntechniklabors in eine Sauna mit Prostitutionsausübung



Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
					- Baurecht 2006 - Planvorgaben	
42	VG Stuttgart		04.05.06	12 K 1360/06	<a href="http://vgstuttgart.de">http://vgstuttgart.de</a> Suche: Vergnügungsstätte	Genehmigung der Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes in einen „FKK-Sauna Club“
43	VG Stuttgart		12.06.06	16 K 1782/06	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> 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	<a href="http://www.kostenlose-urteile.de">http://www.kostenlose-urteile.de</a> - Urteilsuche 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	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Spielhalle mit 10 (nicht gerundet) Geldspielgeräten in der Regel in MI nicht zulässig
46	VGH Baden-Württemberg		01.02.2007	8 S 2606/06	<a href="http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606">http://www.juraforum.de/urteile/vgh-baden-wuerttemberg/vgh-baden-wuerttemberg-beschluss-vom-01-02-2007-az-8-s-260606</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Formelle Nutzungsuntersagung; formelle Baurechtswidrigkeit; sofortige Vollziehbarkeit „... Wettbüros [sind] dann Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel [...] bieten.“
47	OVG Lüneburg	24.04.07			<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - Suchen Aktenzeichen - Auswahl Gericht - Eingabe Az	Untersagung der Nutzung eines leerstehenden Gebäudes als Bordell. Grund: Verletzung einer Veränderungssperre
48	VG Frankfurt		19.06.08	3 A 825/08.Z	<a href="http://www.rechtscentrum.de">http://www.rechtscentrum.de</a> - 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
49	VG Gelsenkirchen	09.07.08		10 K 2870/07	<a href="http://www.juriforum.de">http://www.juriforum.de</a> Erweiterte Suche: - Spielhalle Gelsenkirchen - Rechtsprechung - Gericht	Im Mischgebiet sind Spielhallen unzulässig wenn sie wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs als kerngebietstypisch einzustufen sind
50	Hessischer VGH		25.08.08	3 UZ 2566/07	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Unzulässigkeit von (weiteren) Wettbüros wenn im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets, Gebot der Rücksichtnahme

Nr.	Gericht	Urt. vom	Beschl. vom	Az.	Fundstelle	Kurzinhalt
51	BVerwG	04.09.2008		4 BN 9/08	VHW Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) „Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten“ 2009	Die Verhinderung des sogenannten Trading-Down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. von § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann.
52	OVG Lüneburg		11.12.08	2 B 101/08	<a href="http://www.dbovg.niedersachsen.de">http://www.dbovg.niedersachsen.de</a> - 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
53	VG Neustadt a.d. Weinstraße	23.02.09		4 K 1199/08.NW	<a href="http://www.justiz.rlp.de">http://www.justiz.rlp.de</a> Rechtsprechung: - Gerichtstyp - Gerichtsort - Entscheidungsdatum	Versagen der Baugenehmigung für Spielhalle in einem Gewerbegebiet wegen der geplanten Dimension des Vorhabens
54	VG Karlsruhe		10.03.09		<a href="http://www.kruegerautomaten.de">http://www.kruegerautomaten.de</a> - Stadtgespräch - mit Datum vom 17.03.09	„Bloße“ Wettannahmestellen sind nicht per se eine Vergnügungsstätte im bauplanungsrechtlichen Sinne
55	VG Augsburg	11.03.09		15 BV 08.1306	<a href="http://www.landessanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf">http://www.landessanwaltschaft.bayern.de/documents/15a1306b.pdf</a>	Versagung einer Baugenehmigung für Spielhallen im Bahnhofsgelände aus Gründen des öffentlichen Interesses. Fachplanungsrecht verhindert Einschreiten der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht
56	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. 3 BauNVO zulässig.
57	OVG Rheinland-Pfalz		14.04.2011	8 B 10278/11	<a href="http://www.juraforum.de">http://www.juraforum.de</a> - Urteile im Volltext - Auswahl Gericht - Auswahl Datum	Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abschließen.