



Spielhallenkonzept für die Stadt Hürth

Januar 2012

Stadt Hürth
Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
Friedrich-Ebert-Str. 40
50354 Hürth

Inhalt

1	Ausganglage und Zielsetzungen	3
2	Spielhallen als Betriebsform der Vergnügungsstätten	4
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Gewerberechtliche Zulässigkeit von Spielhallen	7
3.1.1	Gewerbeordnung	7
3.1.2	Spielverordnung	7
3.1.3	Änderung des Glücksspielstaatsvertrags (GlüStV) zum 01.01.2012	8
3.2	Baurechtliche Zulässigkeit von Spielhallen	8
3.2.1	Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in Baugebieten nach BauNVO	9
3.2.2	Kerngebietstypische und mischgebietsverträgliche Spielhallen	10
3.2.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO	10
3.2.4	Städtebauliche Gründe zur Beurteilung der ausnahmsw. Zulässigkeit	10
3.2.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB	12
3.2.6	Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Überblick	12
3.2.7	Rechtlicher Sonderfall Mehrfachspielhallen	13
4	Entwicklung in der Stadt Hürth sowie im Kreis- und Landesvergleich	14
4.1	Spielhallenbestand und -anfragen in Hürth	15
4.2	Bestandsanalyse zur Zulässigkeit von Spielhallen in Hürth	18
4.3	Standortanalyse in den GE Nordost, Kalscheuren, Bonnstraße, Knapsack	20
4.4	Standortanalyse in den Hürther Mischgebieten	23
5	Empfehlungen zur Steuerung von Spielhallen in Hürth	24
5.1	Gebietstypische Empfehlungen zum Umgang mit Spielhallen	24
5.2	Abstandsregelungen	26
5.3	Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen	28
5.4	Handlungs- und Umsetzungskonzept	31
6	Fazit/Zusammenfassung	33
	Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen	34
	Anhang 2: Aktuelle Zulässigkeit von Spielhallen in Hürth	42
	Anhang 3: Notwendige BPL-Anpassungen	43

Bearbeitung

Stadt Hürth

Fachbereich IV/Amt für Planung, Vermessung und Umwelt (61)

Manfred Siry, 02233-53-401, msiry@huerth.de

Oliver Rickling, 02233-53-424, orickling@huerth.de

1 Ausgangslage und Zielsetzung

In den vergangenen Jahren ist eine Zunahme von Genehmigungsanfragen für Spielhallen in den Kommunen zu verzeichnen. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die Novellierung der Spielverordnung im Jahr 2006. Auch in der Stadt Hürth ist eine Zunahme von Anfragen festzustellen. Bislang liegt Hürth im Landes- und auch im kreisweiten Vergleich hinsichtlich des Spielhallen und -gerätebesatzes allerdings noch weit unter dem Durchschnitt.

Die Ausweitung von Spielhallenstandorten kann sich sowohl aus städtebaulicher als auch aus stadtsoziologischer Sicht negativ darstellen. Dennoch ist eine reine Negativplanung mit pauschalem Ausschluss von Spielhallen im Sinne einer eigenen kommunalen „Spielhallenpolitik“ für das gesamte Stadtgebiet nicht nur aus planungsrechtlichen Gründen sowie dem Grundsatz der Gewerbefreiheit unzulässig, sondern auch aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Vielmehr ist eine differenzierte Betrachtungsweise entscheidend.

Es stellt sich daher die Frage, in welchen Bereichen des Hürther Stadtgebietes generell die Möglichkeit bestehen soll, Vergnügungsstätten zuzulassen oder zu verhindern. Ziel muss sein, die durch Spielhallen entstehenden möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld („Trading-Down-Effekt“ bzw. Attraktivitätsverlust) konsequent zu verhindern und gleichzeitig soziale Konfliktpotenziale (z.B. Spielhallenstandorte in der Nähe von Schulen und Jugendeinrichtungen) zu minimieren.

Viele Städte haben in den letzten Jahren bereits Konzepte zur planerischen bzw. räumlichen Steuerung von Spielhallen erstellt. Auch für Hürth ist die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Steuerungskonzeptes notwendig, um in städtebaulich weniger geeigneten Bereichen eine Ansiedlung von Spielhallen zu verhindern und sie auf die Bereiche zu beschränken, wo ihre Ansiedlung unter städtebaulichen Gesichtspunkten konfliktfrei möglich ist.

Der informelle Rahmen dieses Steuerungsinstrumentes wird hierbei nicht nur als gute Orientierung und Begründung für Politik und Verwaltung angesehen, sondern auch als wichtiges Instrument zur Darstellung der Entwicklungsabsichten gegenüber den Vorhabenträgern. Es bietet zudem eine rechtssichere Grundlage für planungs- und bauordnungsrechtliche Stellungnahmen.

Ein Steuerungskonzept für Spielhallen ist als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten, von dem keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager ausgeht. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

Das Steuerungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept am 20.03.2012 durch den Rat der Stadt Hürth beschlossen worden.

2 Spielhallen als Betriebsform der Vergnügungsstätten

Definition „Vergnügungsstätte“

Definiert werden Vergnügungsstätten als gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Vergnügungsstätten werden demnach generell in drei Typen unterschieden:

- Spiel (Suchtgefahr)
- Freizeit und Kultur
- Erotik (Moral, Ethik, Sittlichkeit)

	Art	Vergnügungsstätte	Einzelhandelsbetrieb, sonst. Gewerbebetrieb, Schank- o. Speisewirtschaft, Anlage für kult. o. sportl. Zwecke
Spiel	Spielhalle, Casino	x	
	Wettbüro	x	(x)
	Internetcafé	(x)	x
Freizeit/Kultur	Diskotheek	x	
	Multiplexkino	x	
	Programmkino		x
	Bowlingcenter	x	(x)
	Billiardclub	x	(x)
	Nachtlokal (kult. Schwerpunkt.)	x	
	Varieté	x	(x)
	Tanzlokal/-café	x	(x)
	Festhallen/Hochzeitssaal	x	
Erotik	Stripteaselokal	x	
	Videoshow	x	
	Sexkino	x	
	Swingerclub	x	
	Bordell		x (Gewerbe)
	Sexshop		x (Einzelhandel)

Tab. 2.1: Zuordnung von Einrichtungen als Vergnügungsstätte oder sonst. Anlage (Quelle: Planersocietät, 2011)

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Gaststätten, (kleine) Tanzcafés, kulturelle Einrichtungen (Theater, Oper, Kino) sowie Sport-/Fitness-Center.

„Graubereiche“, die nicht eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden können und einer Einzelfallbetrachtung bedürfen, sind Billardcafés, Bowling-Center, Multi-

plexkinos (je nach Ausstattung und Ausrichtung), Bordelle (i.d.R. Gewerbebetrieb, im Einzelfall Vergnügungsstätte) und Sex-/Erotikshops.

In den letzten Jahren hat sich zunehmend ein Entwicklungstrend zu gemischten und größeren Entertainmenteinrichtungen (in größeren Einheiten, mit Internet-Café, Bistro, ergänzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie thematischen Ausrichtungen) eingestellt. Auch bei diesen Anlagen muss eine planungsrechtliche Einzelfallentscheidung über den hauptsächlichen Nutzungszweck erfolgen.

Bei der Abgrenzung der „Vergnügungsstätte“ gegenüber anderen Betrieben ist generell die Eigenständigkeit des Begriffs im Rahmen der BauNVO (1990) zu berücksichtigen. Eine Abgrenzung erfolgt ausschließlich über die Nutzungsart: Steht eine gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im Gegensatz dazu steht bei einer Gaststätte vor allem die Bewirtung im Vordergrund.

Aufgrund des beschriebenen Handlungsbedarfes konzentriert sich das vorliegende Steuerungskonzept auf den Glückspielbereich mit Spiel- und Automatenhallen als eine (untergeordnete) Betriebsform von Vergnügungsstätten.

Definition „Spielhalle“

Als Spielhallen gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance und ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele (z.B. Billard, Tischfußball), zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte.

In der Rechtsprechung wird unterschieden in kerngebietstypische ($> 100 \text{ m}^2$) und nicht kerngebietstypische (mischgebietsverträgliche) Spielhallen ($< 100 \text{ m}^2$; vgl. Kap. 3.2.2).

Städtebauliche und stadtsoziologische Konfliktpotenziale von Spielhallen

Spielhallen (wie auch Wettbüros) stellen sich inzwischen in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben vielfältiges Störpotenzial. Sie können Konflikte durch eine generelle Unverträglichkeit an einem Standort oder durch Konzentrationen auslösen. Grundsätzlich müssen städtebauliche Probleme, die durch Spielhallen ausgelöst werden, im Zusammenhang von der Art ihrer Umgebungsnutzung, ihrer Außengestaltung sowie der räumlichen Agglomeration beurteilt werden.

1) Folgende städtebauliche Konfliktpotenziale können von Spielhallen ausgehen:

- **Störung des Stadt-/Straßenbildes** durch schwache Gestaltung, „aggressive“ Aufmachung, gestalterische Abschottung und geschlossene Schaufenster- und Erdgeschosszone, Spielhallen wirken städtebaulich als Fremdkörper;
- **Image- und Qualitätsverlust:** Nachbarschaftlicher Konflikt mit traditionellen „seriösen“ Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen, führt zu

Verdrängungs- und Trading-Down-Effekten; eine Einschränkung der Nutzungsvielfalt ist die Folge;

- **Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges**, da Spielhallen aufgrund ihrer hohen Flächenproduktivität in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Nutzungen. Besonders in Gewerbegebieten mit klassischen Gewerbebetrieben und eher gemäßigten Bodenpreisen kommt es verstärkt zur Verdrängung der gewerblichen Nutzung (vgl. Kap. 4.1);
- **Lärmbelästigung** durch Spielhallenquell- und -zielverkehr. Insbesondere aufgrund der langen Öffnungszeiten (täglich bis zu 23 Stunden zulässig), sind Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen;
- **Zweckentfremdung** von Fläche – dies ist in letzter Zeit insbesondere in den Gewerbegebieten der Fall.

2) Darüber hinaus können Spielhallen Ursache für sozialräumliche und soziokulturelle Konflikte sein. Hierzu zählen:

- **Soziale Konflikte** durch Kinder- und Jugendeinrichtungen im direkten Umfeld;
- **Mangelnde „gesellschaftliche“ Integration**, denn Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, Nicht-Spieler betreten die Einrichtungen in der Regel nicht. Im Zusammenhang mit verklebten Schaufenstern und Abschottung der Einrichtung ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration;

Soziale Konfliktpotenziale dürfen allerdings nicht zur Beurteilung der Zulassungsfähigkeit einer Spielhalle herangezogen werden. Abwägungsgrundlage sind ausschließlich städtebauliche Bewertungskriterien.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für den Betrieb von in den Spielhallen angebotenen Unterhaltungs- und Geldspielgeräten ist die Gewerbeordnung (GewO). Die Spielverordnung (SpielV) regelt weitere Details. Spielhallen gelten als Gewerbebetriebe besonderer Art. Planerisch werden Spielhallen in der Regel im Rahmen der Bebauungsplanung über die BauNVO gesteuert. Obwohl vielfältige Gründe gegen eine weitere Zulassung von Spielhallen sprechen können (z.B. Spielsucht und Jugendschutz), sind im Genehmigungsprozess nur nachweisbare städtebauliche Gründe rechtswirksam. Dabei müssen städtebauliche (Ausschluss-) Kriterien aus der lokalen Situation abgeleitet und begründet werden.

3.1 Gewerberechtliche Zulässigkeit von Spielhallen – GewO und SpielV

3.1.1 Gewerbeordnung (GewO)

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der GewO in Verbindung mit der SpielV vorgenommen. Der gewerbsmäßige Betrieb einer Spielhalle oder eines ähnlichen Unternehmens bedarf nach § 33i GewO der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Es gelten die gleichen Anforderungen an die persönliche Zuverlässigkeit wie für die Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit.

Die zum Betrieb des Gewerbes bestimmten Räume müssen nach Beschaffenheit und Lage den polizeilichen Anforderungen genügen. Der Betrieb einer Spielhalle kann auch gegen den Inhalt eines Bebauungsplans verstoßen.

Die Erlaubnis ist ferner zu versagen, wenn der Betrieb des Gewerbes eine Gefährdung der Jugend, eine übermäßige Ausnutzung des Spieltriebs, schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) oder sonst eine nicht zumutbare Belästigung der Allgemeinheit, der Nachbarn oder einer im öffentlichen Interesse bestehenden Einrichtung befürchten lässt.

Der Begriff der Spielhalle ist raumbezogen zu sehen. Für jede räumlich unabhängige Spielhalle ist eine gesonderte Spielhallenerlaubnis erforderlich. In einer Spielhalle darf je 12 m² nur ein Gewinnspielgerät (Geld- oder Warenspielgerät) aufgestellt werden. Die Gesamtzahl dieser Geräte darf 12 nicht übersteigen. Daneben dürfen höchstens bis zu drei andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit angeboten werden. Die Zahl der Unterhaltungsspiele ohne Gewinnmöglichkeit (Flipper, Videospiele, Tischfußball usw.) ist nicht begrenzt.

3.1.2 Spielverordnung (SpielV)

Die SpielV regelt die gewerberechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Spielhalle als Durchführungsvorschrift der § 33 c ff. GewO. Mit der Novelle im Jahr 2006 wurden die Rahmenbedingungen für Betreiber deutlich erleichtert, die maßgeblich zur star-

ken Zunahme von Spielhallen beitragen. Im Vergleich zur vorhergehenden Regelung konnte die Rentabilität der Spielhallen deutlich gesteigert werden.

In der aktuellen Fassung der SpielV werden folgende Festsetzungen getroffen:

- je 12 m² Grundfläche = höchstens ein Spielgerät; max. 144 m²/Konzession
- höchstens 12 Spielgeräte je Spielhallenkonzession (vorher: 10 Spielgeräte)
- Nebenräume bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt (vorher: 15 m²)
- jedes Spiel dauert mindestens 5 Sekunden bei Kosten von höchstens 0,2 € je Spiel, Summe Verluste = 80 €/Std., Summe Gewinne = 500 €/Std. (vorher: 12 Sekunden)

3.1.3 Änderung des Glücksspielstaatsvertrags (GlüStV) zum 01.01.2012

Im Mai 2011 wurde von der Bundesregierung ein Entwurf des Glücksspieländerungsstaatsvertrages vorgelegt, der im Vergleich zu der aktuellen Fassung des Glücksspielstaatsvertrages drastische Einschränkungen u.a. für Spielhallen vorsieht. Gemäß § 25 sollen demnach Mehrfachkonzessionen in einem Gebäudekomplex zukünftig untersagt werden. Zwischen den Spielhallen ist ein Mindestabstand zu halten. Die Konzessionen der bereits bestehenden Mehrfachspielhallen sollen in 5 Jahren auslaufen und nicht verlängert werden. Weiterhin werden Sperrzeiten von mindestens 3 Stunden gefordert. Der Glücksspieländerungsstaatsvertrag wurde am 15.12.2011 beschlossen und soll am 01.01.2012 in Kraft treten. Die Umsetzung erfolgt entsprechend auf Länderebene.

3.2 Baurechtliche Zulässigkeit von Spielhallen

Die Ansiedlung von Spielhallen wird im beplanten Bereich durch die BauNVO über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (BPL) geregelt. Im unbeplanten Bereich

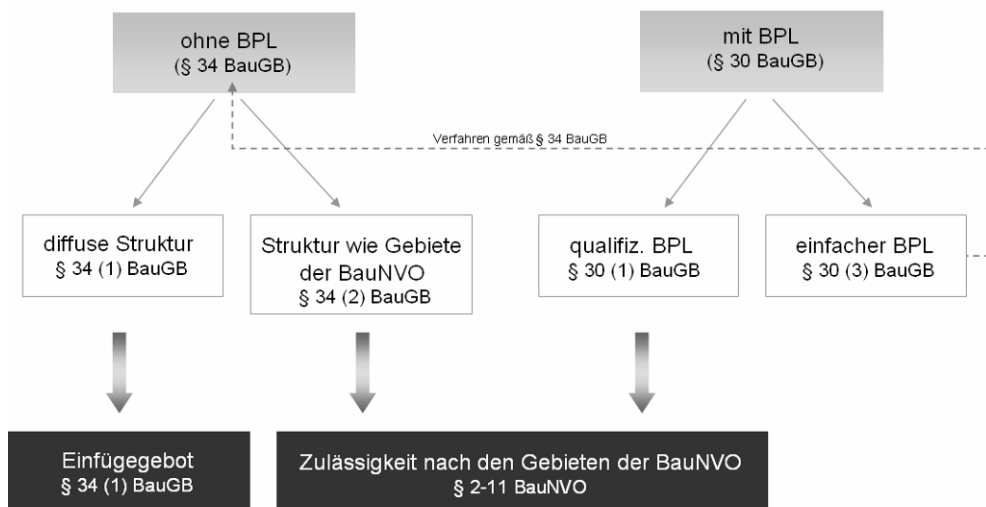


Abb. 3.1: Zulässigkeit von Spielhallen im beplanten und unbeplanten Bereich

ohne BPL sind § 34 BauGB (1) und (2) maßgeblich. wobei im Fall von § 34 (2) wiederum eine Zulässigkeit nach BauNVO erfolgt.

3.2.1 Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in Baugebieten nach BauNVO

Erst mit der BauNVO 1990 werden „Vergnügungsstätten“ als eigenständiger Begriff und besondere Nutzungsart abschließend geregelt. In älteren Fassungen der BauNVO wurden sie bisher als sonstige Gewerbebetriebe behandelt.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der BauNVO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des BPL. Somit wurde vor 1990 keine besondere Ausweisung von Vergnügungsstätten für Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete vorgenommen. Allerdings konnten sie auch nicht generell ausgeschlossen werden. Dies hatte zur Folge, dass sie überall dort zulässig waren, wo gewerbliche Nutzungen zulässig waren, sofern sie nicht ausdrücklich über Festsetzungen im BPL ausgeschlossen wurden.

Die folgende Tabelle stellt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für Baugebiete in den jeweiligen Fassungen der BauNVO – differenziert nach kerngebietstypischen (> 100 m²) und nicht kerngebietstypischen (< 100 m²) Spielhallen (vgl. Kap. 3.2.2) – gegenüber.

Baugebiet	Bau NVO 1962/1968 (auch als Gewerbebetriebe)		BauNVO 1977/1986		BauNVO 1990 (aktuell gültige Fassung)	
	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
WS (§ 2, Kleinsiedl.geb.)	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
WR (§ 3, reine Wohngeb.)	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
WA (§ 4, allgem. Wohngeb.)	ausnahmsweise zulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig
WB (§ 4a, bes. Wohngeb.)	-	-	ausnahmsweise zulässig	unzulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
MD (§ 5, Dorfgebiete)	zulässig	unzulässig	zulässig	unzulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
MI (§ 6, Mischgebiete) Wohnumfeld	zulässig	unzulässig	zulässig	unzulässig	ausnahmsweise zulässig	unzulässig
MI (§ 6, Mischgebiete) gewerblich geprägt	zulässig	unzulässig	zulässig	unzulässig	zulässig	unzulässig
MK (§ 7, Kerngebiete)	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
GE (§ 8, Gewerbegebiete)	zulässig	unzulässig	zulässig	unzulässig	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
GI (§ 9, Industriegebiete)	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig	unzulässig

Tab. 3.1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den unterschiedlichen Fassungen der BauNVO

Eine Steuerung über Bebauungspläne kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgen. Danach können allgemein zulässige Vergnügungsstätten in den Gebieten der BauNVO für nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Voraussetzung ist im Einzelfall eine städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3; § 9 BauGB). In Wohn- (Ausnahme WB) und Industriegebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig, in Kerngebiete-

ten sind sie zulässig. In den übrigen Baugebieten nach BauNVO 1990 bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen (ausnahmsweise Zulässigkeit sowie Kerngebietstypik). Für Hürth bedeutet dies, dass Spielhallen nur in Kern-, Misch- und Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind (vgl. Kap. 4.2).

3.2.2 Kerngebietstypische und mischgebietsverträgliche Spielhallen

Planungsrechtlich werden Vergnügungsstätten in kerngebietstypische und mischgebietsverträgliche Betriebe eingestuft und im Rahmen der BauNVO beurteilt. Eine Differenzierung erfolgt nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand von Art und Umfang/Maß der baulichen Nutzung. Maßgebliche Kriterien sind der angenommene Einzugsbereich und die zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen eines Betriebs.

Zur Abgrenzung der kerngebietstypischen Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung als Schwellenwert eine Spielfläche von 100 m² herausgebildet. Diese Spielhallen haben mehr als 8 Geldspielgeräte, 40 Plätze Besucherkapazität und längere Öffnungszeiten als 22.00 Uhr. Sie haben einen großen Einzugsbereich und sind auf einen größeren Publikumskreis ausgerichtet.

Nicht kerngebietstypische (mischgebietsverträgliche) Spielhallen liegen unter dem Schwellenwert von 100 m² und haben den Vorgaben der SpielV entsprechend maximal 8 Geldspielgeräte. Sie dienen der Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel. In überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten (mit mehr als 50 % gewerblicher Nutzung) sind sie allgemein zulässig.

3.2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO

Wie beschrieben, sind gemäß BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Gewerbe- sowie wohngeprägten Mischgebieten ausnahmsweise zulässig. Hierbei gilt ein ähnliches Vorgehen wie nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

In der Rechtsprechung wurde häufig bestätigt, dass die Anteiligkeit der Nutzung eine wichtige Rolle spielt. Das bedeutet konkret, dass in Gebieten (z.B. Gewerbegebieten), in denen bislang noch keine Spielhalle existiert, die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht versagt werden kann, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen. Entsprechend wird oftmals die ausnahmsweise Zulässigkeit von dem Vorhandensein von Einrichtungen abhängig gemacht (z.B. Trading-Down-Effekt bei Agglomeration).

3.2.4 Städtebauliche Gründe zur Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Für die Beurteilung der Zulässigkeit sind ausschließlich städtebauliche Gründe maßgeblich, die im Einzelfall zu prüfen sind. Eine „Spielhallenpolitik“ im Sinne eines vollständigen Ausschlusses von Spielhallen mit Mitteln der Bauleitplanung darf daher auch vor dem Hintergrund der Gewerbefreiheit gemäß § 1 (1) GewO nicht betrieben werden.

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO liegen dann vor, wenn Spielhallen der Eigenart eines Baugebietes widersprechen oder Nutzungskonflikte im Umfeld zu erwarten sind. Weitere städtebauliche Gründe sind Verdrängungswirkungen und „Zweckentfremdung“ von Gewerbeflächen.

Die angeführten städtebaulichen Gründe zur Beurteilung der Zulässigkeit von Spielhallen sollen sich dabei nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen.

Der **Trading-Down-Effekt** ist als städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO in der Rechtsprechung mittlerweile anerkannt. Ab wann dieser vorliegt lässt jedoch nicht allgemein, sondern „nur mit Blick auf die Umstände des konkreten Einzelfalls beantworten (BVerwG, 04.09.2008, 4 BN 9/08). Erscheinungsmerkmale von Trading-Down-Prozessen sind discontierende Filialisten, Postenläden (1-Euro-Shops), Verkauf von der „Palette“, temporäre Zwischennutzungen, Schnellimbissbetriebe und Leerstand. Der Trading-Down-Effekt ist inzwischen auch auf Gewerbegebiete anwendbar. Allerdings gibt es in der Rechtsprechung diesbezüglich ganz unterschiedliche Urteile zur Zulässigkeit von Spielhallen. Generell gilt, dass ein Abwertungseffekt nur dann eintritt, „wenn überhaupt Betriebe vorhanden sind, für die die Attraktivität von besonderer Bedeutung ist“ (BayVGH, 15.12.2010). Die Schwierigkeit besteht darin, konkrete Anhaltspunkte für eine Abwertung eines Gewerbegebietes nachzuweisen.

Zusammenfassend sind folgende städtebaulichen Bewertungskriterien zu berücksichtigen:

- **Lage, Lagequalität, Versorgungsfunktion:**
 - Lage gem. BauNVO
 - Verdrängungseffekte/Konflikt mit traditionellen Nutzungen
 - Trading-Down-Effekt
- **städtebauliche Wirkung/sensible städtebauliche Bereiche:**
 - städtebauliche Integration in Orts-/Straßenbild
 - Nähe zur reinen Wohnbebauung
 - Imageverlust im Umfeld
- **Öffentliche Einrichtungen** im Umfeld:
 - insb. Schulen u. Jugendeinrichtungen schützenswert
 - Präventiver Jugendschutz (i.e.S. kein städtebaul. Grund)
- **Lärmemissionen** durch Spielhalle
- **Spielhallendichte/räumliche Konzentration:**
 - Trading-Down-Effekt
 - Verhinderung einer Monostrukturierung gem. § 15 BauNVO

3.2.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen (vgl. Abb. 3.1):

- Gebiete im Sinne von § 34 (2) BauGB, die einem Baugebiet der BauNVO entsprechen, sind auch nach BauNVO so zu behandeln, wie in einem beplanten Bereich;
- uneinheitlich geprägte Gebiete im Sinne von § 34 (1) BauGB, die nicht nach BauNVO einordbar sind: Wenn in der näheren Umgebung keine Spielhalle vorhanden ist, fügt sich ein Betrieb nur ein, wenn die gegebene Situation nicht negativ beeinflusst wird.

3.2.6 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Überblick

BauGB

Durch die Aufstellung bzw. Änderung von BPL besteht die Möglichkeit, Vergnügungsstätten in Baugebieten zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen, auszuschließen oder geschossweise zu beschränken. Das BauGB bietet verschiedene Steuerungsinstrumente:

- **§ 14 (1) Nr.1 und § 15 BauGB:** Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen;
- **§ 30 (3) BauGB:** Textlicher (einfacher) BPL zur Änderung bzw. „Überplanung“ rechtskräftiger BPL. Es können Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Konflikte erwartet werden;
- **§ 34 BauGB:** Einfacher (Text-)BPL für § 34-Gebiete gemäß § 30 (3) BauGB auf Grundlage des vorliegenden Steuerungskonzeptes im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 (9) BauGB;
- **§ 30 (1) BauGB:** Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten BPL.

BauNVO

Durch die Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB kann die Steuerung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgenommen werden. Innerhalb der Bebauungsplanung bietet der § 1 BauNVO verschiedene Möglichkeiten zur Feinsteuerung. Diesbezüglich sind insbesondere folgende Absätze von Interesse:

- **§ 1 (5) BauNVO:** Bestimmte Nutzungen, die im entsprechenden Baugebiet eigentlich allgemein zulässig sind (z.B. Vergnügungsstätten in Kerngebieten) können durch § 1 (5) als nicht oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- **§ 1 (6) BauNVO:** Hiermit können alle oder einzelne eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig oder nicht zulässig erklärt werden (z.B. Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten).

- **§ 1 (7) BauNVO:** Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonst. Teilen baulicher Anlagen;
- **§ 1 (9) BauNVO:** Nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen sind zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig.
- **§ 15 BauNVO:** Vergnügungsstätten können trotz ihrer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen.
Die Anwendung des § 15 BauNVO sollte aufgrund seiner juristischen Bedenklichkeit nur angewendet werden, wenn die Ansiedlung einer Spielhalle nachweislich städtebaulich unverträglich ist.

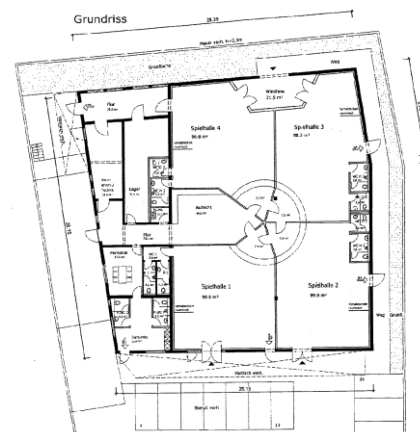
3.2.7 Rechtlicher Sonderfall Mehrfachspielhallen

Allgemein wie auch in Hürth ist ein Trend hin zu großen Mehrfachspielhallen mit mehreren Konzessionen zu beobachten. Nahezu alle Bauanfragen der vergangenen Monate zielten auf die Errichtung solcher Großeinrichtungen ab.

Mehrfachspielhallen können aus rechtlicher Sicht problematisch sein, da sie gewerbe- und baurechtlich unterschiedlich behandelt werden. Im Gegensatz zum Baurecht (BauGB/BauNVO) ist nach dem Gewerberecht (§ 33i GewO) keine bauliche Abgeschlossenheit einzelner Spielhallen erforderlich, eine optische Absonderung von einer anderen Spielhalle genügt. Damit können beispielsweise vier Spielhallen in nach Baurecht einer Gebäudeeinheit untergebracht werden. Im Fall von vier nicht kerngebietstypischen Spielhallen wäre somit die Ansiedlung einer großen Einrichtung in dafür nicht vorgesehenen Gebietstypen (insbesondere in MI) möglich.

Anhaltspunkte für eine bauliche und betrieblich-funktionelle Einheit sind u.a. ein gemeinsamer Eingang, Themen-/Aufsichtsbereich, Toiletten, Personal, Büros, nur ein Betreiber für alle benachbarten Spielhallen oder eine räumliche Trennung durch nicht tragende Wände. Ausschlaggebend ist somit die Frage, ob die einzelnen Betriebe auch selbständig betrieben werden könnten oder ob sie eine Funktionseinheit bilden.

Die geplanten Änderungen des Glücksspielstaatsvertrages (vgl. Kap. 3.1.3) umfassen u.a. auch ein Verbot von Mehrfachspielhallen. Es bleibt abzuwarten, ob die beschriebene rechtliche Situation Möglichkeiten für Spielhallenbetreiber eröffnet, eine „rechtliche Hintertür“ zu benutzen.



4 Entwicklung in der Stadt Hürth sowie im Kreis- und Landesvergleich

Eine wichtige Rolle bei der Zunahme der Spielhallen in den letzten Jahren spielt die in 2006 novellierte Spielverordnung. Seit dem Jahr 2006 hat die Anzahl der Spielhallen- und Gaststättengeräte in NRW um 23 % auf 55.242 Geräte im Jahr 2010 zugenommen. Die Betrachtung ausschließlich der Spielhallengeräte zeigt eine Zunahme von 43 %. Im Rhein-Erft-Kreis hat die Anzahl der Spielhallengeräte sogar um 54 % (alle Geräte: 33 %) zugenommen. Dabei ist der Trend zur kontinuierlichen Abnahme von Spielgeräten in Gaststätten festzustellen.

	Hürth (09/2011)	Rhein-Erft-Kreis (2010)	NRW (2010)
Spielhallenstandorte	7	54	2.521
Konzessionen	9	109	3.706
EW/Spielhallenstandorte	8.289	8.594	7.109
EW/Konzessionen	6.447	4.257	4.836
GSG Spielhallen	96	1.059	37.649
GSG Gastronomie	67	502	17.593
SUMME GSG	163	1.561	55.242
EW/GSG in Spielhallen	604	438	476
EW/GSG in Gastronomie	866	924	1.019
SUMME EW/GSG	356	297	324

Tab. 4.1: Kenndaten im Vergleich (Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht, 2010 und Stadt Hürth, 2011)

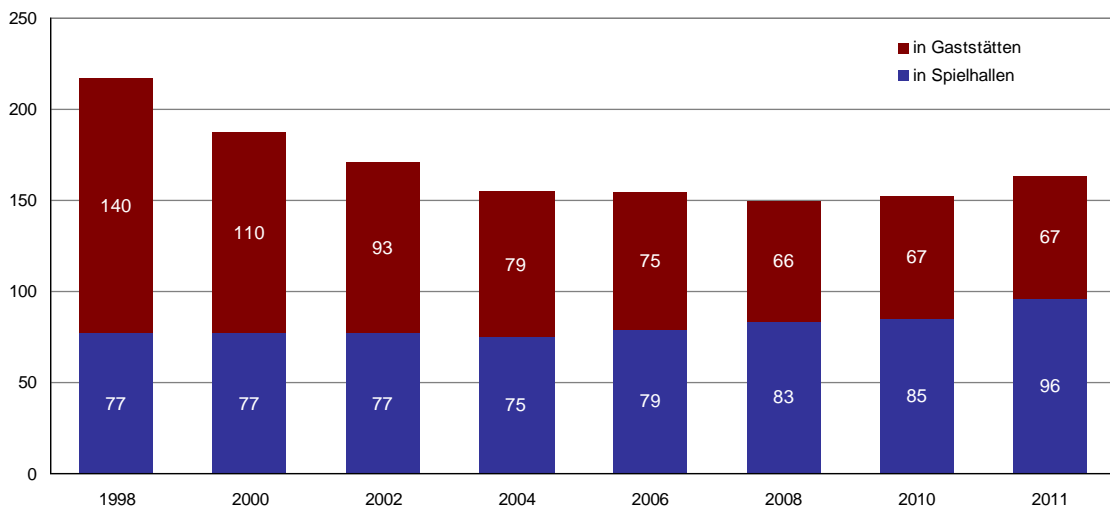


Abb. 4.1: Entwicklung der Spielgeräte in Hürth von 1998 bis 2011 (Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht)

Auch in Hürth ist in den vergangenen Jahren eine Zunahme von Spielgeräten in Spielhallen zu verzeichnen, allerdings um lediglich 20 % seit 2006 (alle GSG: 5 %). Seit 1998 hat hingegen eine Halbierung der Geräte in Gaststätten stattgefunden, während die Anzahl der Spielhallengeräte seit 2004 zwar kontinuierlich, aber gemäßigt gestiegen ist.

Im September 2011 wurden in der Stadt Hürth insgesamt 163 Spielgeräte betrieben, davon 96 an den Spielhallenstandorten und 67 in Gaststätten. Somit entfallen mit 356 Einwohnern auf ein Spielgerät insgesamt und 604 Einwohnern auf ein Gerät in Spielhallen deutlich mehr Einwohner auf ein Geldspielgerät als im kreisweiten Durchschnitt (Rhein-Erft-Kreis: 297 bzw. 438, Stand: 31.12.2010).

Die Gegenüberstellung der kreisangehörigen Kommunen verdeutlicht große Unterschiede im Besatz an Spielgeräten je 10.000 Einwohner, der hinsichtlich der Geräte in Spielhallen nur in Brühl, Wesseling und Elsdorf geringer ist als in Hürth. Mit einer in 2011 eröffneten Spielhalle in Fischenich, die in der Vergleichsstatistik noch nicht eingerechnet wurde, steigt der Besatz von 15 auf 17 Spielhallengeräte je 10.000 Einwohner.

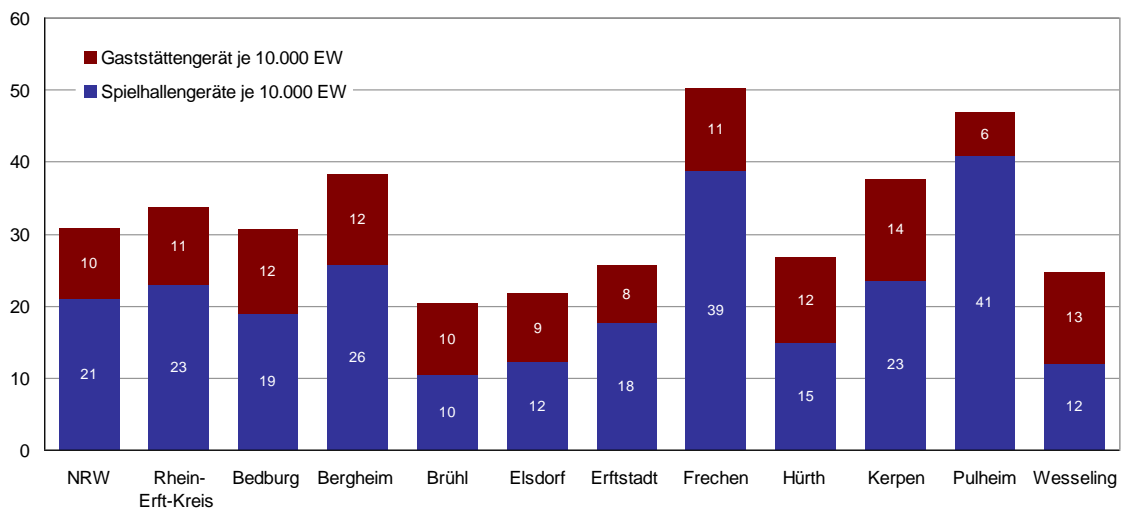


Abb. 4.2: Spielgeräte in Spielhallen und Gaststätten im Kreisvergleich (Quelle: Landesfachstelle Glücksspielsucht, 2010)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Hürth, berechnet auf die Einwohnerzahl, bislang deutlich weniger Spielgeräte in Spielhallen betrieben werden, als in Kommunen mit vergleichbarer Größe sowie im Landes- und Kreisvergleich.

4.1 Spielhallenbestand und -anfragen in Hürth

Insgesamt werden in Hürth 7 Spielhallen mit 9 Konzessionen und 96 Spielhallengeräten auf 1.188 m² Spielfläche betrieben (vgl. Anhang: Bestand Spielhallen). 5 Spielhallen befinden sich in Mischgebieten (Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan), von denen 2 in Bebauungsplänen als Kerngebiete ausgewiesen sind. Eine Spielhalle ist im Gewerbegebiet (Knapsack) angesiedelt, ein Betrieb befindet sich in einem Wohngebiet (Fischenich). Gemäß dem Schwellenwert von 100 m² sind 4 Spielhallen als kerngebiets-typisch einzustufen, wovon sich 2 dieser Betriebe im Kerngebiet (Hürth-Mitte/EKZ und Hermülheim, Lux.Str.) befinden.

Für neue Spielhallen liegen 7 Bauanfragen vor, von denen sich 6 Standorte in Gewerbegebieten (GE) befinden. Bei 6 Anfragen handelt es sich um großflächige Mehrfachkonzessionen (meist 4 Konzessionen). Alle Anfragen erfüllen die Voraussetzungen einer

kernebietstypischen Vergnügungsstätte (> 100 m²). Auffällig, aber aus planungsrechtlicher Sicht nicht überraschend ist die Häufung der Anfragen für die Gewerbegebiete Nordost und Kalscheuren. Hier sind bislang keine Spielhallen angesiedelt.

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der bestehenden sowie angefragten Spielhallenstandorte auf dem Hürther Stadtgebiet dar:

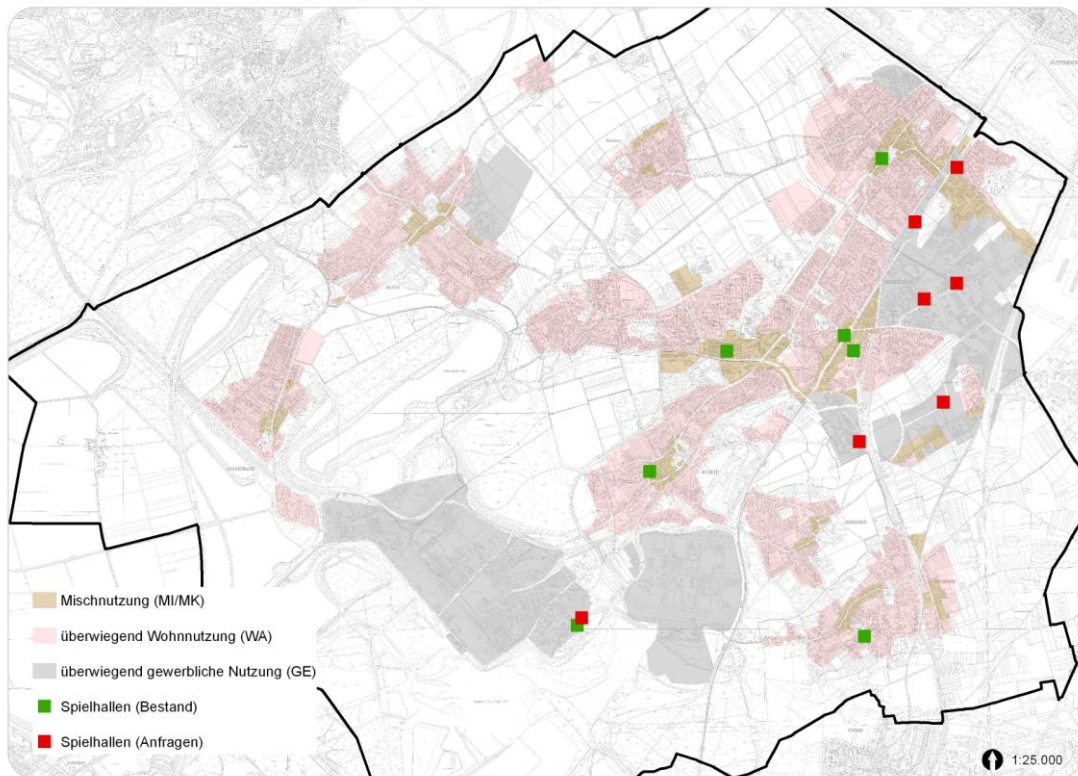


Abb. 4.3: Übersichtkarte - bestehende Spielhallenstandorte und Bauanfragen für Spielhallen (Stand 09/2011)

Bestand Spielhallen in Hürth									
	Spielhalle	Stadtteil	Straße	GSG	Größe in m ²	FNP	BPL	Konzess.	Genehmigungsgrundlage
1	Medusa Play	Alt-Hürth	Breite Str.	8	95	MI	nein	1	ausn. zul. § 6(3) BauNVO
2	Game Galaxy	Efferen	Bachstr. 18	8	94	MI	043, 1.Ä.	1	ausn. zul. § 6(3) BauNVO
3	Star Casino	Hermülheim	Luxemb. Str. 332	8	99	MI	012b	1	Genehmigung per Befreiung
4	Spielkiste Casino	Hermülheim	Luxemb. Str. 309	12	161	MK	014/015	1	ausn. zul. §7(2)Ziff.2 BauNVO
5	Flic Flac	Hermülheim	Theresienhöhe/EKZ	24	300	MK	029a	2	BauNVO 1968
6	Spielkiste	Knapsack	Alleestr. 14/15	24	295	GE	nein	2	ausn. zul. § 8(3) BauNVO
7	Novoline	Fischenich	Am Druvendr. 33	12	144	WE	nein	1	BauNVO 1962
Summe				96	1.188			9	

Tab. 4.2: Übersicht Bestand Spielhallen in Hürth (09/2011)

Die bestehenden Spielhallen sind überwiegend als städtebaulich „unauffällig“ zu bewerten, wenngleich sie alle eine für Spielhallen typische Außengestaltung aufweisen (z.B. verklebte Schaufenster). Von ihnen sind keine gravierenden Störpotenziale im Sinne eines Trading-Down-Effektes bekannt oder identifiziert worden. Dies mag auch daran liegen, dass bislang in Hürth keine offensichtlichen Konzentrationen kerngebietstypischer (großer) Spielhallen zu verzeichnen sind. Eine Konzentrationstendenz von Vergnügungsstätten ist lediglich im Bereich der Luxemburger Straße zu erkennen. Hier liegen sich zwei Spielhallen direkt gegenüber (vgl. Abb. 4.6+4.7). Ein Wettbüro, das baurechtlich ebenfalls als Vergnügungsstätte gilt, ist unweit an der Horbeller Straße angesiedelt.



Abb.: 4.4-4.10 bestehende Spielhallen in Hürth (entsprechend der Reihenfolge in Tab.4.2: Übersicht Bestand)

Als planungsrechtliche Ausnahme ist die Spielhalle in Fischenich (Abb. 4-10) zu bewerten, die sich in einem Wohngebiet (WA) und in direkter Nachbarschaft zu einer Schule befindet und an diesem Standort nach heutigem Planungsrecht nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Eine Genehmigung beruht noch auf der Grundlage der BauNVO 1962/1968, als Spielhallen als Gewerbebetriebe behandelt wurden und daher in WA ausnahmsweise zulässig waren.

Bauanfragen für Spielhallen in den vergangenen 12 Monaten									
	Spielhalle	Stadtteil	Straße	GSG	Größe in m ²	FNP	BPL	Konzess.	Genehmigungsgrundlage
1	Nutzungsänderung	Efferen	Luxemb. Str. 71			MI	nein		§ 34 BauGB
2	Bauvoranfrage	Efferen	Beselerstr. 1			GE	315c		ausn. zul. § 8(3) BauNVO
3	Bauvoranfrage	Efferen	Max-Planck-Str.1/Jägerpf	48	576	GE	nein	4	§ 34 BauGB
4	Bauvoranfrage	Hermülheim	Max-Planck-Str. 9A			GE	324		unzulässig nach § 8(3) BauNVO
5	Bauvoranfrage	Hermülheim	Bonnstr.	72	1.171	GE	nein	6	§ 34 BauGB
6	Bauvoranfrage	Kalscheuren	Winterstr.	48		GE	333a	6	gem. BPL unzulässig
7	Bauvoranfrage	Knapsack	Alleestr. 18	48	620	GE	nein	4	§ 34 BauGB

Tab. 4.3: Übersicht Anfragen Spielhallen in Hürth (09/2011)

Alle Bauanfragen für die Gewerbegebiete berufen sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 8 (3) BauNVO für kerngebietstypische Spielhallen als Genehmigungsgrundlage. In nur einem der angefragten Bereiche in Gewerbegebieten sind kerngebietstypische Spielhallen bislang bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. Abb. 4.12).

4.2 Bestandsanalyse zur Zulässigkeit von Spielhallen in Hürth

Spielhallen sind generell nur in Kern-, Misch- und Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig (Ausnahme vgl. Spielhalle Fischenich). Zulässigkeitsgrundlage für die beplanten Bereiche wie auch die Baugebiete nach § 34 (2) BauGB ist in der Regel die jeweils gültige Fassung der BauNVO. Für Gebiete nach § 34 (1) BauGB gilt das Einfügegebot (vgl. Kap. 3.2).

Auf der folgenden Karte sind Gebietszuweisungen für MI und GE gemäß Flächennutzungsplan dargestellt sowie darüber hinaus die Hürther Kerngebiete, die über die Bebauungsplanung festgelegt worden sind. Aufgabe des Steuerungskonzeptes ist es, für diese Bereiche Aussagen zur Zulässigkeit von Spielhallen zu machen. **Dabei ist zu betonen, dass Gebietsausweisungen im Flächennutzungsplan erst mit der Umsetzung in Bebauungsplänen einen rechtsverbindlichen Charakter erhalten und daher nicht unmittelbar mit der Zulässigkeit eines Vorhaben gleichzusetzen sind.**

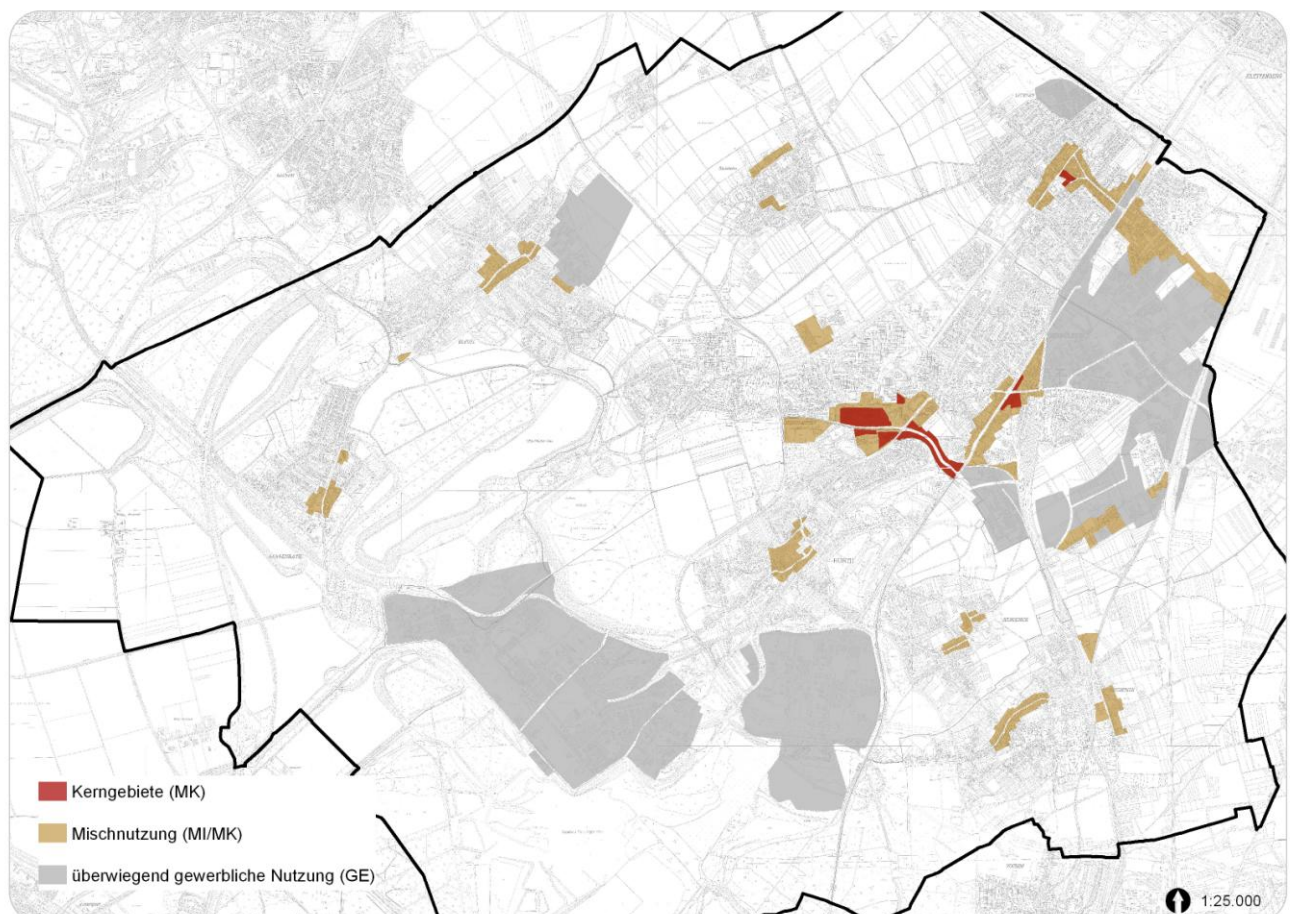


Abb. 4.11: Darstellung der Hürther Kern-, Misch- und Gewerbegebiete (ohne Industriegebiet Knapsack)

Die Karte 4.12 stellt die allgemeine sowie ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen jeweils in Gebieten mit BPL und ohne BPL nach § 34 BauGB für die Hürther MK-, MI- und GE-Gebiete dar.

Die Analyse der Zulässigkeit in beplanten und unbeplanten Bereichen verdeutlicht, dass kerngebietstypische Spielhallen (alle Bauanfragen in Hürth beziehen sich auf kerngebiets-typische (Mehrfach-)Spielhallen) nur in den Hürther Kerngebieten (EKZ/Hürth Park, 2x Luxemburger Straße, Bachstraße) allgemein zulässig sind.

Aufgrund u.a. fehlender Grundstücks-/Raumkapazitäten in den Kerngebieten drängen Vorhabenträger vor allem in die Gewerbegebiete Nordost und Kalscheuren. Hier sind kerngebietstypische Spielhallen in vielen Bereichen bauplanungsrechtlich ausnahmsweise zulässig, und zwar sowohl in den unbeplanten Gebieten nach § 34 BauGB als auch den Bereichen mit BPL. Zudem sind diese Gewerbegebiete aus verkehrlicher Sicht auch überregional sehr gut mit dem MIV zu erreichen – ein wichtiges Kriterium für Betreiber von Mehrfachspielhallen mit großem Einzugsbereich.

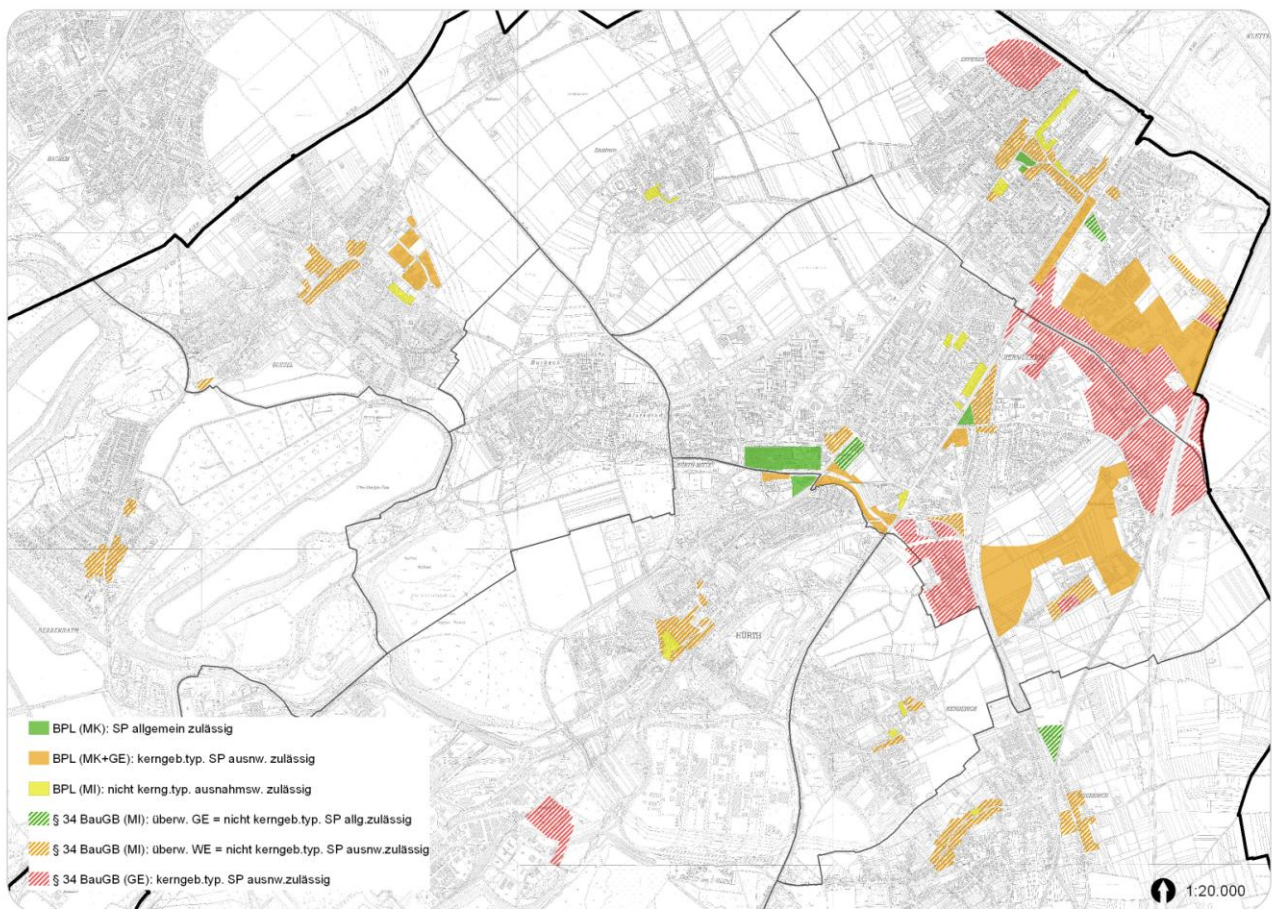


Abb. 4.12: Darstellung der allgemeinen/ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen in beplanten und unbeplanten Bereichen in Hürth

4.3 Standortanalyse in den Hürther Gewerbegebieten

Mit einer Ausnahme beziehen sich sämtliche Bauanfragen für Spielhallen auf die Hürther Gewerbegebiete (GE). Alle Spielhallen sollen darüber hinaus kerngebietstypische Ausmaße haben (Mehrfachkonzessionen).

Ein Schwerpunkt der Anfragen bezieht sich auf die GE Nordost und Kalscheuren. Hintergründe sind vermutlich die verfügbaren Flächenreserven, günstige Bodenpreise, eine gute Verkehrsanbindung sowie die in vielen Fällen baurechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den unbeplanten wie auch beplanten Bereichen. Diese Ausnahme kann bestätigt werden, wenn städtebauliche Gründe dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Spielhallen hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit konzentrieren sich die nachfolgenden Aussagen zu den Nutzungsstrukturen auf die GE Nordost, Kalscheuren, Bonnstraße, Knapsack und Gleuel.

Das **GE Nordost** weist sehr heterogene Strukturen auf und lässt sich funktional in mehrere Teilbereiche untergliedern:

- Der nördlich an die Max-Planck-Straße (Dieselstr./Daimlerstr./Otto-Hahn-Str.) angrenzende Bereich ist geprägt von einer eher kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur. Hier sind u.a. Dienstleitungen, prod. Gewerbe, Kfz-Gewerbe und Vertriebe sowie eine Veranstaltungshalle (Event Palast) angesiedelt.
- Im nördlichen Bereich (Kalscheurener Str.) sind vorwiegend eher höherwertige Dienstleistungen sowie großflächige TV-Produktionsbetriebe angesiedelt.
- Südlich der Max-Planck-Straße sind u.a. mehrere großflächige Logistikunternehmen angesiedelt.
- Im südlichen Bereich des GE Nordost ist vorwiegend großflächiges produzierendes Gewerbe ansässig sowie ein großes TV-Produktionsgelände, dessen Betrieb Ende 2011 eingestellt wurde.
- Im gesamten Gewerbegebiet ist kein traditioneller Einzelhandel angesiedelt. Angrenzend befindet sich der in 2008 errichtete Baumarkt an der Luxemburger Straße, der als Sondergebiet „Einzelhandel Baumarkt“ ausgewiesen ist.

Das GE Nordost wird begrenzt durch die Wohnbebauung an der Kalscheurener Straße im Norden sowie das Wohngebiet an der Hans-Böckler-Straße im Süden. Im Westen begrenzt die Luxemburger Straße das Gewerbegebiet, im Osten die DB-Bahntrasse.

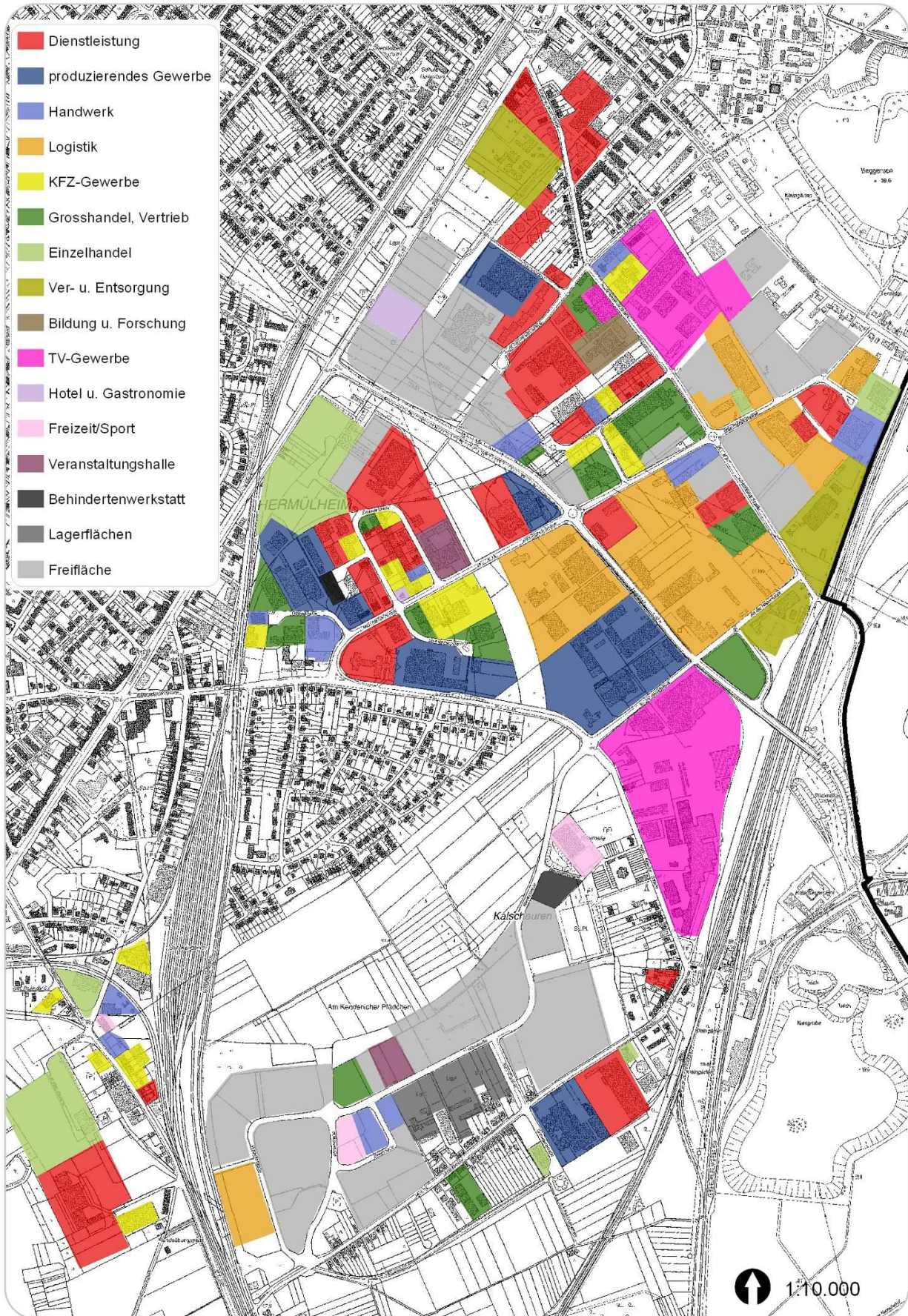


Abb. 4.14: Nutzungsstrukturen GE Nordost, Kalscheuren und Bonnstraße (08/2011)

Das **GE Kalscheuren** weist ebenfalls sehr heterogene Nutzungsstrukturen auf. Es wird im Norden durch die Trasse der geplanten B 265n (Fläche heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt) und im Süden durch die bestehende Wohnbebauung an der Ursulastraße begrenzt. Das Gewerbegebiet wurde erst vor einigen Jahren errichtet und befindet sich daher noch im Aufbau. Dementsprechend sind bislang noch mehrere unbebaute Flächen vorhanden, die künftig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Aktuell sind u.a. kleinere Handwerks-, Logistik-, Freizeit- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Hotel ansässig.

Das **GE Bonnstraße** ist vor allem vom Einzelhandel geprägt. Im Jahr 2008 wurde das Fachmarktzentrum mit verschiedenen Einzelhandelseinrichtungen eröffnet. Im Umfeld befinden sich weitere Lebensmittelanbieter. Weiterhin wird das Gewerbegebiet durch den großflächigen Standort eines Busunternehmens sowie durch eine Kfz-Werkstatt geprägt.

Das **GE Knapsack** weist tendenziell homogene Nutzungsstrukturen von eher minderer Qualität auf. Hier befinden sich u.a. Logistik- und Recyclingunternehmen, Metall-/Schrott- und Holzwerkstoffhandel sowie Kfz-Service-Betriebe. An der östlichen Grenze des GE befindet sich in einem nach § 34 zu beurteilenden Bereich bereits eine kerngebietstypische Spielhalle. Eine weitere Bauanfrage für eine zweite kerngebietstypische Spielhalle in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Einrichtung wurde abgelehnt. Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes ist im Rahmen der BPL als GI festgesetzt. Spielhallen sind gemäß BauNVO hier unzulässig.

Die weiteren im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Knapsacker Bereiche („Knapsacker Hügel“) werden industriell genutzt und sind überwiegend unzugänglich (Chemiepark der Infraser, RWE etc.). Gemäß § 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten hier unzulässig.

Das **GE Gleuel** weist vergleichsweise hochwertige Strukturen mit einem relativ hohen Anteil an Dienstleistungseinrichtungen auf. Hier befinden sich zudem zwei Hotels. In den wohngeprägten Randbereichen im Westen und Süden sind Vergnügungsstätten über die Bebauungsplanung als unzulässig festgesetzt. Eine Erweiterung im Osten, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Fazit GE-Standorte

Die Analyse der gewerblich genutzten Gebiete in Hürth zeigt, dass zumindest aus baurechtlicher Sicht gerade in den GE Nordost und Kalscheuren bislang eine Ansiedlung von Spielhallen ausnahmsweise zulässig ist. Die starke Nachfrage nach Spielhallenstandorten, vor allem im GE Nordost, überrascht nicht: Hier sind in vielen Bereichen auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten bislang nicht generell ausgeschlossen, es besteht eine gute Verkehrsanbindung (auch an das überregionale Verkehrsnetz) und darüber hinaus sind Flächenreserven verfügbar, die deutlich günstiger zu erwerben sind als beispielsweise in Kern- oder Mischgebieten, d.h. sowohl die baurechtlichen als auch die

finanziellen sowie Lagebedingungen sind in GE deutlich attraktiver. Zudem sind die Größenanforderungen von Mehrfachspielhallen mit meist mehr als 600 m² Fläche in den Hürther Kern- oder Mischgebieten schon aus Kapazitätsgründen gar nicht mehr umsetzbar. Ein Hauptaugenmerk im Rahmen des Steuerungskonzeptes sollte daher auf den GE-Bereichen Nordost und Kalscheuren liegen.

4.4 Standortanalyse in den Hürther Mischgebieten

Mit Ausnahme von Alstädten-Burbach, Knapsack und Sielsdorf sind in allen Hürther Stadtteilen auch Mischgebiete ausgewiesen, in denen gemäß § 6 BauNVO nicht kerngebietstypische Spielhallen allgemein zulässig (überwiegend gewerblich geprägtes Mischgebiet) oder ausnahmsweise zulässig (Mischgebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt) sein können. Abgesehen von Hermülheim und Efferen stellen die Ortsteile jedoch überwiegend Wohnstandorte dar. Wie auch das Einzelhandelskonzept belegt, ist der Handels- und Dienstleistungsbesatz neben Hermülheim und Efferen in diesen kleineren Stadtteilzentren als eher labil bzw. der Grundversorgung dienend zu bewerten. Spielhallen sind hier zwar ausnahmsweise zulässig, allerdings ist für diese Bereiche aus städtebaulicher Sicht eher keine Nutzungsverträglichkeit zu erwarten, denn die vorhandene Gewerbe- und Geschäftsstruktur dient vorrangig den Bedürfnissen der Wohnnutzungen im Umfeld.

Lediglich in Efferen und Hermülheim ist in wenigen MI-Bereichen, insbesondere an der Luxemburger Straße, eher die gewerbliche Nutzung dominierend. Über Bebauungspläne sind neue Spielhallenansiedlungen hier allerdings in den meisten beplanten Bereichen ausgeschlossen worden. Lediglich in den ausgewiesenen Kerngebieten wäre eine Ansiedlung einer Spielhalle möglich, jedoch aufgrund fehlender Flächen- bzw. Gebäudekapazitäten kaum umsetzbar. Zudem sind in den Kerngebieten an der Luxemburger Straße sowie im EKZ/Hürth Park bereits kerngebietstypische Spielhallen ansässig, so dass hier zusätzliche Einrichtungen bereits negative städtebaulichen Auswirkungen haben können.

Fazit MI-Standorte

Zur Sicherung der städtebaulich intakten Strukturen und dem Schutz der Wohnnutzungen sowie sozialen Einrichtungen sollte ein Ausschluss von kern- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen in allen Hürther Mischgebieten über die Bauleitplanung erfolgen.

Dies gilt nicht für die Hürther Kerngebiete (im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiete ausgewiesen), denn hier können sie baurechtlich nicht ausnahmslos ausgeschlossen werden. Allerdings ist zu überprüfen, ob in allen Kerngebieten lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Spielhallenansiedlungen angewendet werden kann. Damit besteht die Möglichkeit einer einzelfallbezogenen Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen bei Ansiedlungswünschen.

5 Empfehlungen zur Steuerung von Spielhallen in Hürth

Das vorliegende Spielhallenkonzept kann seine steuernde Wirkung nur über die konsequente Anwendung der Instrumente der Bauleitplanung entfalten. Denn es formuliert lediglich Empfehlungen, wie mit der Thematik Spielhallen raumbezogen in Hürth umzugehen ist. Eine Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt dann mit Hilfe von Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Mit Beschluss des Stadtrates am xxx hat das Steuerungskonzept ebenso eine Verbindlichkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erhalten, die damit einher gehenden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

5.1 Gebietstypische Empfehlungen zum Umgang mit Spielhallen

Zulässigkeit in Hürther Mischgebieten

Mit wenigen Ausnahmen (insb. Hermülheim, Efferen) sind alle Hürther Mischgebiete **überwiegend durch Wohnnutzung** geprägt, die es vor negativen Auswirkungen zu schützen gilt. Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zum Schutz sozialer Einrichtungen und traditioneller Nutzungsarten (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen) sollen daher generell alle Arten von Spielhallen in den Stadtteilzentren über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Dies betrifft folglich insbesondere die beplanten sowie unbeplanten Bereiche in den vorhandenen Mischgebieten, in denen Spielhallen nach § 34 BauGB bislang allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Bei den sehr wenigen Mischgebieten mit **vorwiegend gewerblicher Nutzung** (z.B. an der Luxemburger Straße) sollten Spielhallen jeder Art und Größe, sofern über die Bauleitplanung noch nicht erfolgt, zur Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte künftig unzulässig sein. Damit wird auch der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die sich ausschließlich in den Mischgebieten (MI/MK) befinden, gewährleistet. Gerade im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches an der Luxemburger Straße ist laut Einzelhandelskonzept eine Stärkung des Einzelhandels gewünscht. Eine Zulässigkeit von Spielhallen wäre hier als kontraproduktiv zu bewerten.

Zulässigkeit in Hürther Gewerbegebieten

In vielen Hürther GE-Bereichen sind kern- und nicht kerngebietstypische Spielhallen bislang ausnahmsweise zulässig. Hier sollte eine strengere Reglementierung angewendet werden, um die vorhandenen gewerblichen Lagen weiterhin auch für dafür vorgesehenen gewerblichen Neuansiedlungen attraktiv und das bestehende Bodenpreisgefüge stabil zu halten. Denn Spielhallen sind aufgrund deutlich höherer Bodenrenditen in der Lage, die „klassischen“ Gewerbebetriebe aus den GE-Gebieten zu verdrängen.

Gleichzeitig erscheint die begrenzte Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches innerhalb des GE Nordost und/oder Kalscheuren im Einzelfall als (begrenzt) verträglich. Eine nicht gewünschte Konzentration von Spielhallen in diesem Bereich kann über eine aus-

nahmsweise Zulässigkeit und die damit verbundene mögliche Versagung einer Genehmigung aus städtebaulichen Gründen (z.B. Bodenpreisgefüge stabil halten, Erhaltung der Eigenart des Gebietes im Sinne einer „Adressbildung“) verhindert werden.

Umgang mit Hürther Kerngebieten

Gemäß der BauNVO sind Spielhallen nur in Kerngebieten in jeder Art und Größe allgemein zulässig. Sie sind demzufolge eine gebietstypische Nutzungsart und daher in diesem Gebietstyp auch nicht generell auszuschließen – ein genereller Ausschluss wäre juristisch bedenklich. Für die Hürther Kerngebiete kommen jedoch sowohl aufgrund ihrer Eigenart (z.B. Einkaufszentrum) und der Bestandssituation (bereits 2 Spielhallen in Kerngebieten EKZ und Luxemburger Str. vorhanden) als auch der fehlenden städtebaulichen Eingliederungsmöglichkeit (z.B. Hürther Bogen) sowie der nicht vorhandenen Flächenreserven Neuansiedlungen von Spielhallen unabhängig von den baurechtlichen Rahmenbedingungen eher nicht in Betracht. Zudem ist beispielsweise das Kerngebiet in Efferen (Bachstraße, Abb. 5.3) trotz seiner Gebietstypik stark wohngeprägt und damit ungeeignet hinsichtlich einer Zulässigkeit von Spielhallen. Dementsprechend müssen alternative Zulässigkeitsbereiche in anderen Gebietstypen ausgewiesen werden, in den Spielhallen zumindest ausnahmsweise zulässig sind. Nach Ausschluss der Mischgebiete (s.o.) kommen demzufolge nur noch ausgewiesene Bereiche in den vorhandenen Gewerbegebieten in Betracht.

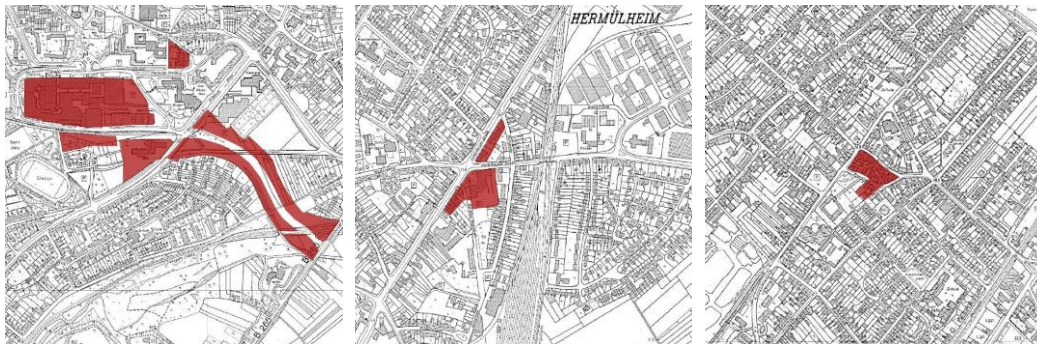


Abb. 5.1-5.3: Die Hürther Kerngebiete (1. Hürth-Mitte/EKZ/Hürther Bogen, 2. Luxemburger Str., 3. Bachstr./Ritterstr.)

Fazit: Für alle betrachteten Gebietstypen nur maximal ausnahmsweise Zulässigkeit

Generell sollte eine allgemeine Zulässigkeit für keinen der genannten Gebietstypen (MK, MI, GE) mehr bestehen – auch, um weitere Nachverdichtungen insbesondere in den Kerngebieten zu verhindern. Entsprechend sollten Spielhallen im Rahmen der Bauleitplanung im besten Fall ausnahmsweise zulässig sein. Dabei sollten in der Begründung zum BPL bereits städtebauliche Zulässigkeitskriterien (z.B. Agglomerationsverbot von Spielhallen, Schutz sensibler Bereiche und sozialer Einrichtungen etc.) übernommen werden, wann eine Ausnahme gewährt werden kann und wann nicht. Mit einer aus-

nahmsweisen Zulässigkeit können dann einzelfallbezogen städtebauliche Auswirkungen beurteilt und entsprechende Vorhaben genehmigt oder abgelehnt werden.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass laut BauNVO nicht kerngebietstypische Spielhallen in gewerblich geprägten MI-Gebieten allgemein und in durch Wohnnutzung geprägten MI-Gebieten ausnahmsweise zulässig sind. **Insofern birgt ein genereller Ausschluss von Spielhallen in Kern- und Mischgebieten aus juristischer Sicht eine gewisse Brisanz und Angreifbarkeit.**

5.2 Abstandsregelungen

Zur Vermeidung von Konzentrationsprozessen ist die Zulassungsfähigkeit an die Bestandssituation zu knüpfen. Ist bereits eine Spielhalle im Umfeld vorhanden, kann die Genehmigung einer weiteren Einrichtung mit Hinweis auf negative städtebauliche Auswirkungen versagt werden. Durch eine Abstandsregelung können nicht nur Häufungen von Spielhallen zukünftig verhindert, sondern auch eine Nachverdichtung vermindert werden.

Weiterhin können Mindestabstände zum Schutz sensibler Bereiche angewendet werden. Dies sind insbesondere Wohnsiedlungen, Kirchen, Schulen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen, aber auch die zentralen Einkaufs-/Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche (zentrale Versorgungsbereiche). Für Hürth stellen sich die sensiblen (schützenswerten) Bereiche wie auf der Karte 5.4 dar.

Generell sind feste Abstandsregelungen juristisch immer bedenklich, da sie die konkrete, einzelfallbezogene städtebauliche Situation vor Ort unberücksichtigt lassen. Daher erscheint es sinnvoller, Mindestabstände zunächst als Orientierungswerte ohne bindende Wirkung vorzugeben, die nachfolgend einer einzelfallbezogenen Prüfung zugrunde gelegt werden. In der Praxis vergleichbarer Kommunen sind häufig Mindestabstände von Spielhallen untereinander von ca. 200 m (in Kerngebieten/Innenstädten weniger) und zu schutzwürdigen Bereichen (Wohnen, soziale Einrichtungen etc.) von 300 m als Orientierungsmaßstab angewendet worden. Allerdings wird auch auf Länderebene die Abstandsregelung sehr unterschiedlich geregelt (z.B. Berlin: mind. 500 m Abstand zwischen den Spielhallen), so dass bislang keine weitgehend einheitlichen Richtwerte vorliegen. Darüber hinaus ist ein zu wählender Mindestabstand sicherlich auch von dem jeweiligen Gebietstypen (MK, MI oder GE) abhängig.

Die Bauanfragen in Hürth bezogen sich ausnahmslos auf kerngebietstypische (Mehrfach-)Spielhallen, die größere Auswirkungen auf das Umfeld haben können. Aufgrund dessen soll der Prüfradius, innerhalb dessen eine Unverträglichkeit zunächst vermutet werden kann, bei 200 m liegen. Liegen innerhalb dieses Bereiches Wohnnutzungen oder sensible Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten oder Jugendeinrichtungen, zentrale Versorgungsbereiche) können Bauanfragen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden (vgl. Abb. 5.5).

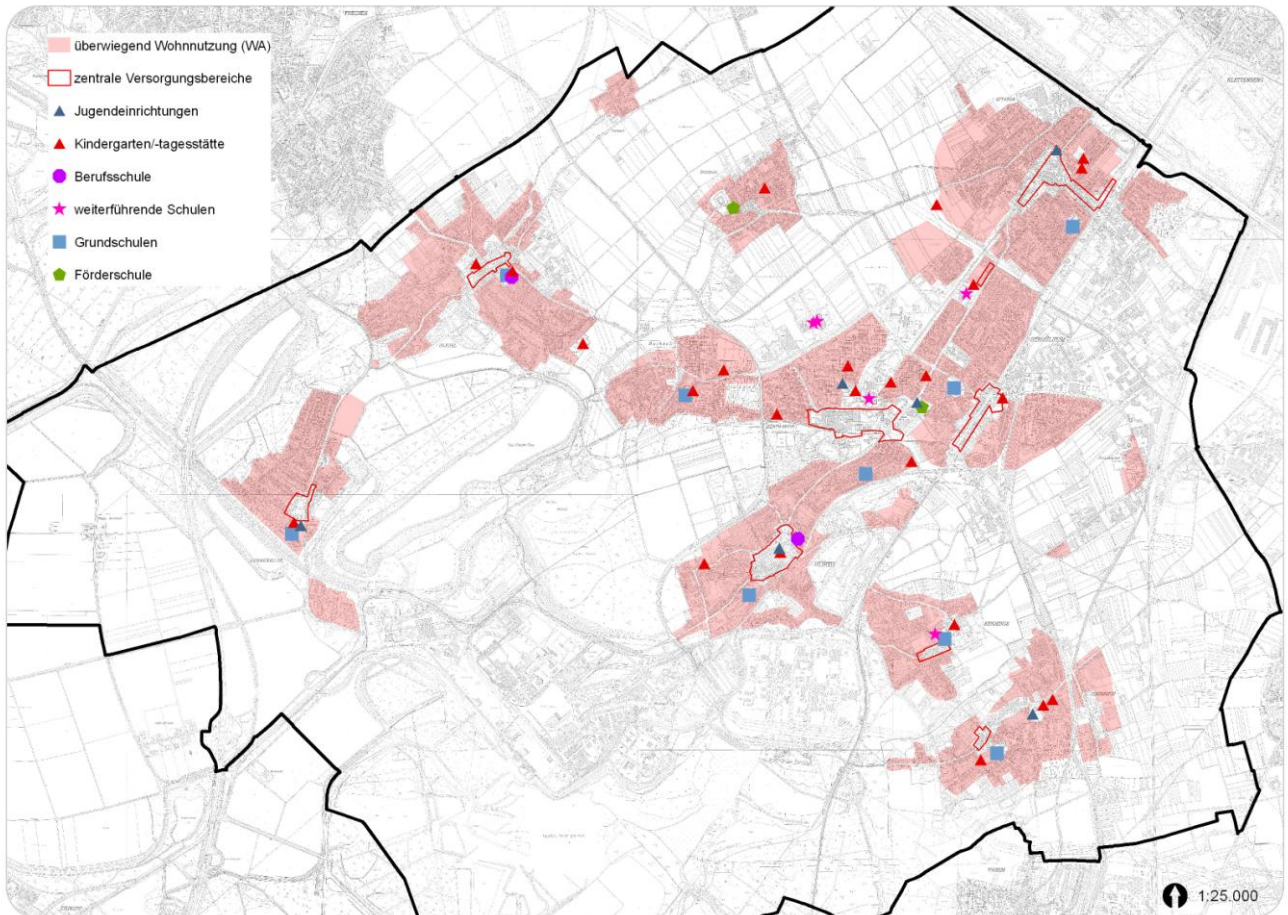


Abb. 5.4: „Tabuzonen“ und Konfliktbereiche (Wohnnutzung, Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, zentrale Versorgungsbereiche)

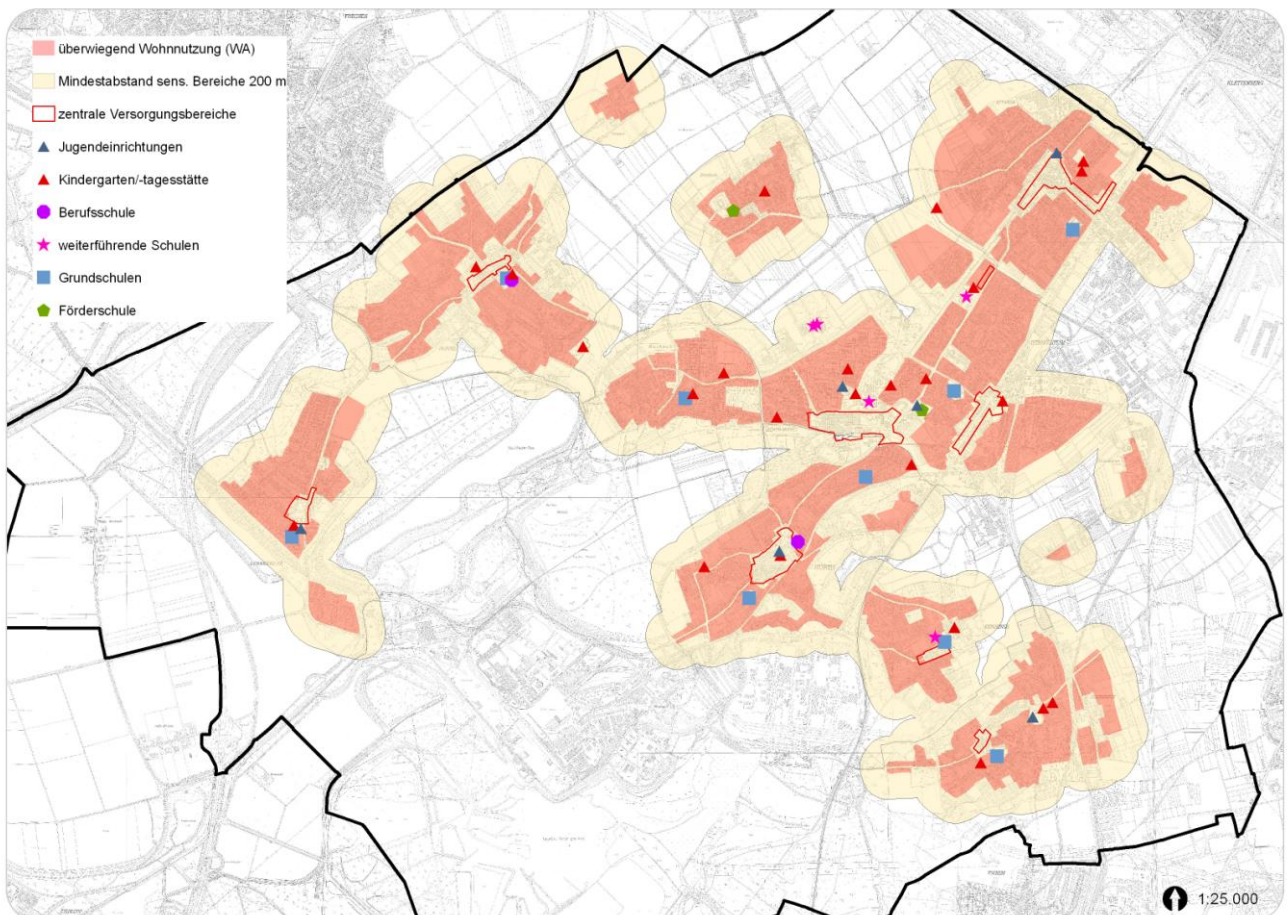


Abb. 5.5: Mindestabstand von 200 m um die Tabuzonen herum

5.3 Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen

Wie beschrieben, sollen auf dem gesamten Hürther Stadtgebiet Spielhallen nicht mehr allgemein zulässig sein – dies ist bereits heute ohnehin nur noch einigen der Kerngebiete möglich. Allerdings erscheint aufgrund der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte die Ansiedlung zusätzlicher Spielhallen in den Hürther Kern- und Mischgebieten als problematisch. In den MI-Bereichen sollten sie über die Bauleitplanung daher generell als unzulässig dargestellt sein. Über Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit in den MK-Bereichen besteht dann weiterhin die Möglichkeit einer einzelfallbezogenen Beurteilung über die städtebaulichen Auswirkungen neuer Vorhaben.

Da ein „Totalausschluss“ von Spielhallen in Hürth rechtlich nicht möglich ist, sind Alternativstandorte zu ermitteln, an denen eine einigermaßen städtebaulich verträgliche Ansiedlung möglich erscheint, die einerseits den Schutz der sensiblen Bereiche und Einrichtungen gewährleistet und andererseits die vorhandenen Strukturen möglichst wenig beeinträchtigt. Dies scheint in eingeschränktem Maß in einzelnen GE-Bereichen möglich zu sein.

Zudem erscheint es wichtig, Bereiche zu ermitteln, in denen auch heute schon eine (ausnahmsweise) Zulässigkeit besteht. Die Karte 5.6 zeigt die Eingrenzung eines potenziellen Zulassungsbereiches im GE Nordost, der sich insbesondere aus der Überlappung der Tabuzonen (= sensible Bereiche plus 200 m Abstand) mit den bestehenden Zulässigkeitsbereichen ableiten lässt.

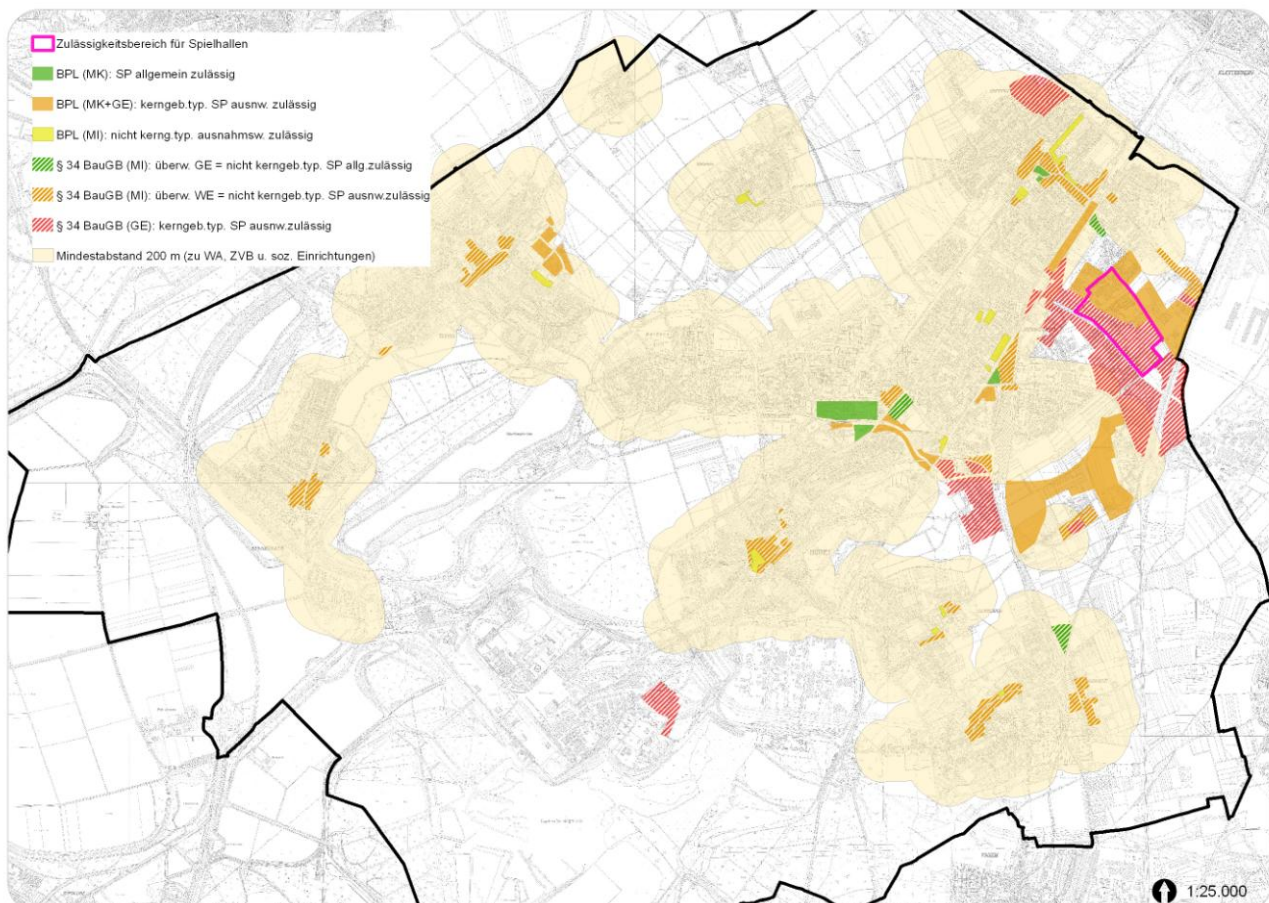


Abb. 5.6: Eingrenzung der Zulassungsbereiche durch Überlagerung der Tabuzonen mit den bislang zulässigen Bereichen

Bei der Ausweisung eines Zulässigkeitsbereiches erscheint es besonders wichtig, dass in dem abzugrenzenden Gebiet heute stabile Nutzungsstrukturen vorzufinden sind und dieser Bereich nicht bereits durch die maßvolle Genehmigung von Spielhallen städtebaulich bzw. sozial zu „kippen“ droht.

Mit Betrachtung der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (Schutz sensibler Bereiche, Flächenverfügbarkeit, vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen, Verkehrsanbindung) sind Eingrenzungen eines potenziellen Bereiches im GE Nordost erfolgt, in dem die Ansiedlung von Spielhallen jeder Art und Größe künftig ausnahmsweise zulässig sein könnte.

Die Abgrenzung des Zulässigkeitsbereiches im GE Nordost beruht auf der Annahme, dass es sich hier um ein strukturell stabiles Gebiet handelt, von dem anzunehmen ist, dass Ansiedlungen von Spielhallen in begrenztem Maße verträglich sind. Die Ausnahme der Zulässigkeit ermöglicht eine Genehmigung oder Ablehnung von Vorhaben im Einzelfall nach konkreter Prüfung einer städtebaulichen Situation vor Ort. Damit können Konzentrationen von Spielhallen und unerwünschte Fehlentwicklungen verhindert werden. Da an der Max-Planck-Straße (außerhalb des geplanten Zulässigkeitsbereiches) bereits eine Veranstaltungshalle existiert, ist darauf zu achten, dass sich bestimmte Bereiche im GE Nordost durch weitere Konzentrationsprozesse von Vergnügungsstätten nicht zu einem Vergnügungsviertel entwickeln.

Mit der Abgrenzung eines Zulassungsbereiches wird planungsrechtlich die grundsätzliche Möglichkeit zur Ansiedlung auch von kerngebietstypischen Spielhallen gegeben. Die vorhandenen Flächenpotenziale gewährleisten grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten unabhängig von der Berücksichtigung einer derzeitigen Verfügbarkeit bzw. zur Verfügungstellung durch die Eigentümer.

In dem ermittelten Zulässigkeitsbereich sollen Spielhallen nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine einzelfallbezogene städtebauliche Beurteilung bei Bauanfragen zu ermöglichen. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich sowohl beplante als auch unbeplante Bereiche. Hier liegen zwei Bebauungspläne (317a und 318), die bereits entsprechende Festsetzungen über eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen. Die § 34-Gebiete innerhalb des Zulässigkeitsbereiches sind eindeutig dem GE Nordost zuzuordnen, Spielhallen können hier im Rahmen von § 34 (1) zugelassen werden, wobei Konzentrationen von Vergnügungsstätten zu vermeiden sind.

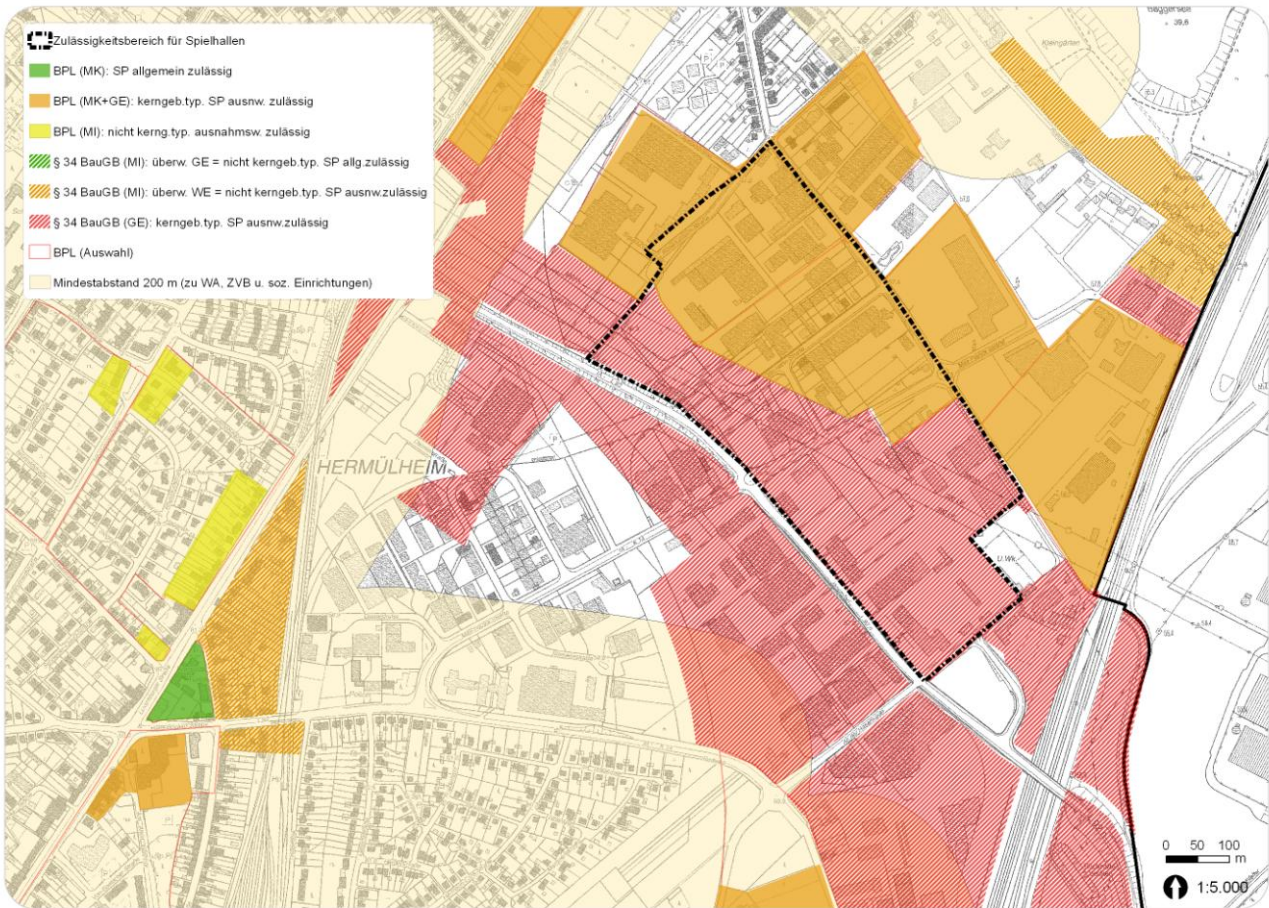


Abb. 5.7: Ermittlung eines Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen im GE-Nordost

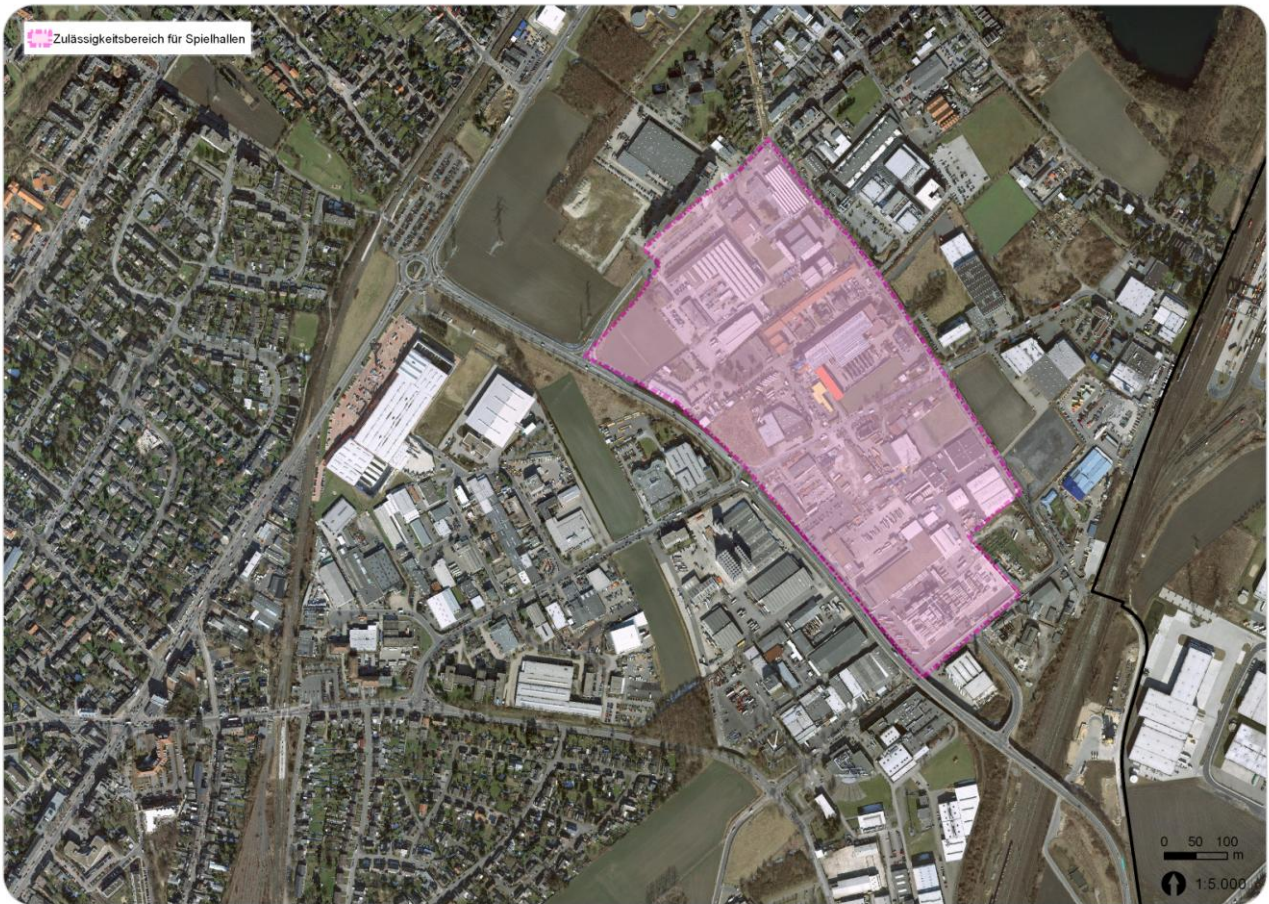


Abb. 5.8: Luftbild des Zulässigkeitsbereiches für Spielhallen im GE-Nordost

5.4 Handlungs- und Umsetzungskonzept

Sofern den Empfehlungen des Hürther Spielhallenkonzeptes gefolgt wird, sind folgende Aufgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfüllen:

- **Festlegung eines Zulässigkeitsbereiches**, in dem die Ansiedlung von Spielhallen aller Art ausnahmsweise zulässig ist. Da in dem vorgeschlagenen Bereich Ansiedlungen bereits ausnahmsweise zulässig sind, ist eine Anpassung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig (vgl. Kap. 5.3); Ausschluss von Spielhallen auf dem restlichen Stadtgebiet mit Ausnahme der MK-Gebiete sowie der Zulässigkeitsbereiche.
- **Änderung betroffener Bebauungspläne** und Umstellung auf die gültige Fassung der BauNVO (1990) zur Umsetzung der genannten Vorgaben (Übersicht der relevanten BPL in Anhang 3).
- **Erstellung einer Prioritätenliste**, an welchen Standorten dringender Handlungsbedarf besteht und welche Bebauungspläne entsprechend vorrangig zu überarbeiten sind. Hier sollte eine Ausrichtung nach den aktuellen Handlungserfordernissen erfolgen. Dabei sind angesichts der Bauanfragen sicherlich die Gewerbegebiete Nordost und Kalscheuren zu erwähnen. Alternativ sind Bebauungspläne bei konkreten Genehmigungsanfragen für Spielhallen unter Anwendung von § 14 (Veränderungssperre) bzw. 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) anzupassen.
- **Neuaufstellung BPL** in gemäß § 34 BauGB betroffenen Gebieten im Fall beantragter Standorte, die nach dem Konzept als ungeeignet anzusehen sind. Ein Bauantrag kann nach § 15 BauGB zurückgestellt werden, auch eine Veränderungssperre ist möglich.
Dabei reicht ein Hinweis auf das Konzept nicht aus. Vielmehr muss eine gebietsspezifische Ableitung erfolgen und die Kriterien für spezifische Regelungen müssen eindeutig benannt und begründet werden.
- **Anwendung des Mindestabstandes** von 200 m als „Prüfradius“, innerhalb dessen eine Ansiedlung einer Spielhalle als städtebaulich bedenklich angenommen wird. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Spielhallenkonzentrationen. Bei der Überprüfung muss darüber hinaus immer eine einzelfallspezifische Überprüfung der Situation vor Ort stattfinden.
- **Erstellung eines Prüfrasters und Regelungen für § 34-Gebiete** mit u.a. folgenden Schwerpunkten und Bewertungskriterien: Nähe zu sensiblen Einrichtungen und stadtbildprägenden Bereichen (z.B. Straßenbild Luxemburger Straße), Geschäftsstruktur und Leerstand, Agglomeration von Vergnügungsstätten, Immissionssituation und verkehrliche Anbindung.

Weitere mögliche Steuerungsmaßnahmen

Weiterhin kommen folgende mehr oder minder wirksame Instrumente zur Steuerung von Spielhallen in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass nicht immer alle Maßnahmen anwendbar sind und darüber hinaus teilweise aus juristischer Sicht bedenklich sind:

- **Gestaltungs-/Werbesatzung:** Es können Gestaltungsvorschriften erlassen werden, in welcher Form sich Vorhaben im Gebiet einfügen müssen (Fasadengestaltung, Außenwerbung etc.). Vorgabe ist somit immer die städtebauliche und gestalterische Integration.
- **Ausschluss in Erdgeschosszonen, Beschränkung auf die oberen und unteren Geschosse (§ 1 (7) BauNVO);**
- **Erhöhung der Vergnügenssteuer (Hürth: 12 %); bis 15 % ist dies juristisch unbedenklich, dann droht jedoch eine anfechtbare „Erdrosselungswirkung“ (allerdings: Berlin erhöht von 11 auf 20 %);**
- **Stellplatzschlüssel:** Ausschluss der Stellplatzablöse für Spielhallen durch Satzung und Festlegung, wie viele Pkw-Stellplätze bestimmte Einrichtungen vorweisen müssen.

6 Fazit/Zusammenfassung

Ausgangslage

Wie in anderen Kommunen ist auch in Hürth in den vergangenen Jahren eine Zunahme von Genehmigungsanfragen für Spielhallen zu verzeichnen. Bisher liegt Hürth im Landes- und auch im kreisweiten Vergleich hinsichtlich des Spielhallen und -gerätebesatzes noch unter dem Durchschnitt.

Da eine Ausschlussplanung im Sinne einer eigenen kommunalen „Spielhallenpolitik“ für das gesamte Stadtgebiet nicht nur aus planungsrechtlichen Gründen sowie dem Grundsatz der Gewerbefreiheit unzulässig, sondern auch aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, soll im Rahmen der vorliegenden Konzeption eine räumliche Steuerung von Spielhallen vorgenommen werden.

Ein Steuerungskonzept für Spielhallen ist als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten, von dem keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager ausgeht. Es soll als Ermessensgrundlage und Empfehlung im Entscheidungsfall eingesetzt werden. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, die erforderlichen Steuerungswirkungen des Spielhallenkonzeptes zu entfalten.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für den Betrieb von in den Spielhallen angebotenen Unterhaltungs- und Geldspielgeräten ist die Gewerbeordnung. Die Spielverordnung regelt weitere Details. Spielhallen gelten als Gewerbebetriebe besonderer Art. Planerisch werden Spielhallen in der Regel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung maßgeblich über die BauNVO und das BauGB gesteuert. Dabei sind im Genehmigungsprozess nur nachweisbare städtebauliche Gründe rechtswirksam. Gleiches gilt für Bauanfragen in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten richtet sich nach den Bestimmungen der BauNVO in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des BPL. Spielhallen sind gemäß BauNVO generell nur in Kern-, Misch- und Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Planungsrechtlich werden Vergnügungsstätten über die BauNVO in kerngebietstypische und mischgebietsverträgliche (nicht kerngebietstypische) Betriebe eingestuft. Zur Abgrenzung des Spielhallentyps hat sich in der Rechtsprechung als Schwellenwert eine Spielfläche von 100 m² herausgebildet.

Bestandsanalyse Hürth

Insgesamt werden in Hürth 7 Spielhallen mit 9 Konzessionen und 96 Spielhallengeräten auf 1.188 m² Spielfläche betrieben. Davon befinden sich 5 Spielhallen in MI-/MK-Gebieten sowie jeweils eine Einrichtung im GE- und WA-Gebiet.

Für neue Spielhallen lagen insgesamt 8 Bauanfragen vor, von denen sich 6 Standorte in GE-Gebieten befinden. Bei 6 Anfragen handelt es sich um großflächige Mehrfachkonzessionen (4-6 Konzessionen). Alle Anfragen erfüllen die Voraussetzungen einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte.

Die Analyse zeigt, dass in nahezu allen Hürther MI-Gebieten die Wohnnutzung dominiert. Hier sind nicht kerngebietstypische Spielhallen bislang vielfach ausnahmsweise zulässig, u.a. auch aufgrund von Festsetzungen gemäß älterer Fassungen der BauNVO vor 1990, als Spielhallen noch als sonstige Gewerbebetriebe bewertet wurden. In den Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Hinsichtlich der GE-Gebiete wird deutlich, dass zumindest aus baurechtlicher Sicht insbesondere in den GE Nordost und Kalscheuren bislang eine Ansiedlung von Spielhallen ausnahmsweise zulässig ist.

Empfehlungen

Generell sollte (juristisch) überprüft werden, ob die bisher allgemeine Zulässigkeit in einigen MK- und gewerblich geprägten MI-Gebieten aufgehoben werden kann. Bestenfalls sollten Spielhallen im Rahmen der Bauleitplanung ausnahmsweise zulässig sein. Damit können dann einzelfallbezogen städtebauliche Auswirkungen beurteilt und entsprechende Vorhaben genehmigt oder abgelehnt werden. Es ist zu betonen, dass ein genereller Ausschluss von Spielhallen in Kern- und Mischgebieten aus juristischer Sicht eine gewisse Brisanz birgt.

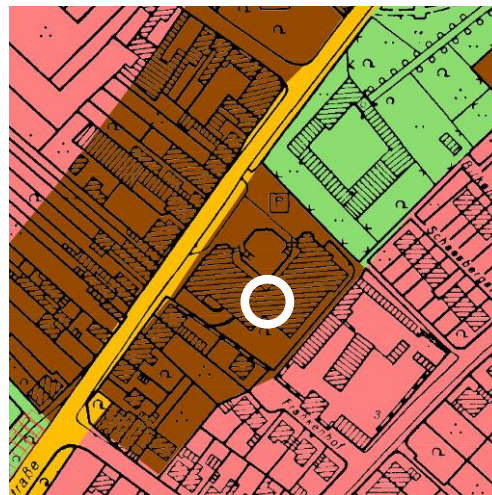
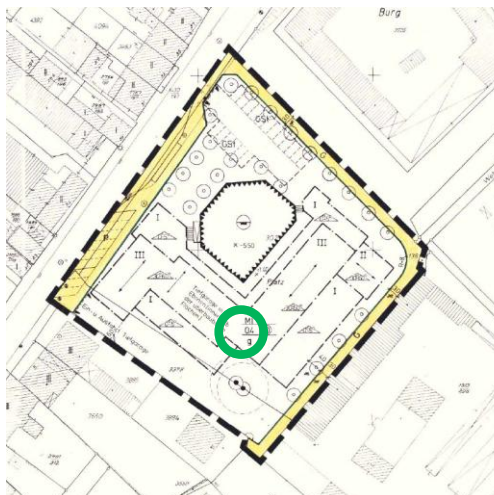
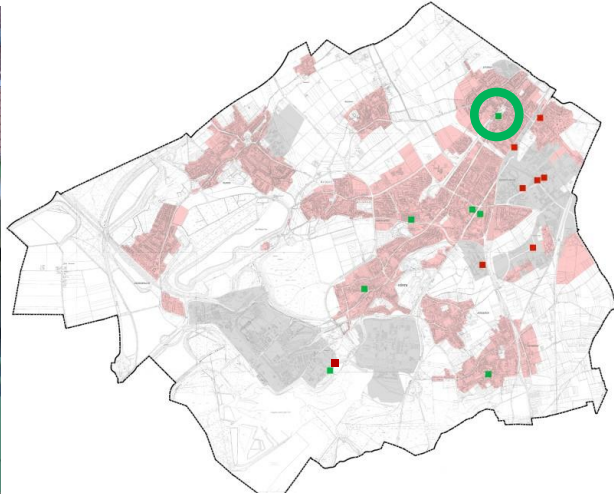
Grundsätzlich sind laut BauNVO nicht kerngebietstypische Spielhallen in gewerblich geprägten MI-Gebieten allgemein und in durch Wohnnutzung geprägten MI-Gebieten ausnahmsweise zulässig. Dennoch erscheint es angebracht, Spielhallen in MI-Gebieten, die in Hürth fast ausnahmslos wohngeprägt sind, generell auszuschließen.

Um einen rechtlich unzulässigen Totalausschluss von Spielhallen zu vermeiden, erscheint es sinnvoll, einen Zulässigkeitsbereich festzulegen, in dem eine einigermaßen städtebaulich verträgliche Ansiedlung möglich erscheint, die einerseits den Schutz der sensiblen Bereiche und Einrichtungen gewährleistet und andererseits die vorhandenen Strukturen möglichst wenig beeinträchtigt. Zudem erscheint es sinnvoll und nachvollziehbar, entsprechende Bereiche festzulegen, in denen auch heute schon eine (ausnahmsweise) Zulässigkeit besteht. Unter diesen Voraussetzungen ist eine eingeschränkte Entwicklung in einzelnen GE-Bereichen (Nordost) unter Anwendung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit und einer damit verbundenen einzelfallbezogenen Abwägung der städtebaulichen Auswirkungen neuer Spielhallen denkbar.

Zusammenfassend sollen Spielhallen jeder Art und Größe in allen MI-Gebieten ausgeschlossen und nur noch in MK-Gebieten sowie den ausgewiesenen Zulässigkeitsbereichen ausnahmsweise zulässig sein. Dabei sind Konzentrationsprozesse und negative städtebauliche Auswirkungen über die Beurteilung im Einzelfall zu vermeiden.

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

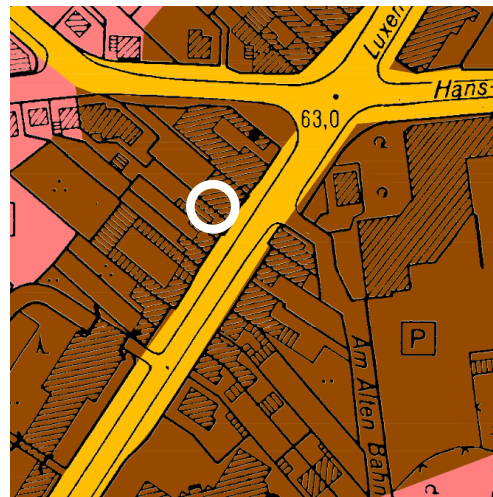
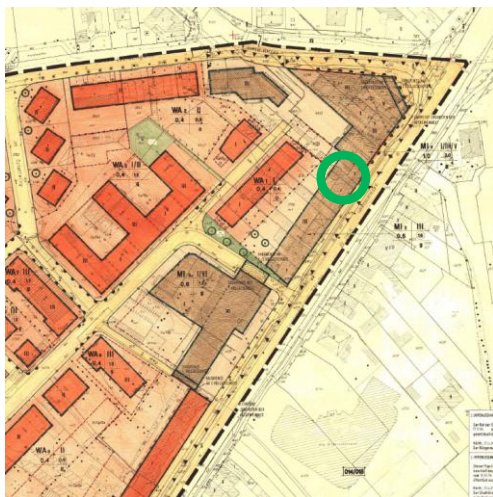
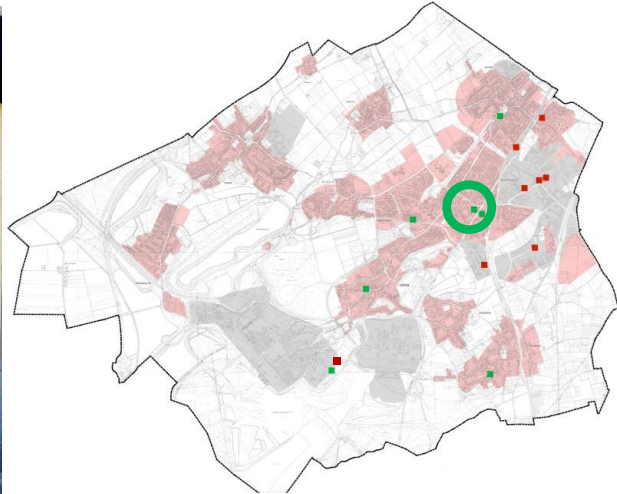
1 Standort Bachstraße (Efferen)



- nicht kerngebietstypische Spielhalle in Erdgeschosszone in einem Hotelkomplex, 8 Spielgeräte, 94 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: MI, BPL 43; 1. Änd. „Burgpark Efferen“
- Genehmigungsgrundlage: Vergnügungsstätten in MI nur ausnahmsweise zulässig gem. § 6(3) BauNVO
- Bachstraße mit (traditionellem) Einzelhandel und Dienstleistungen, Umfeld überwiegend Wohnnutzung

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

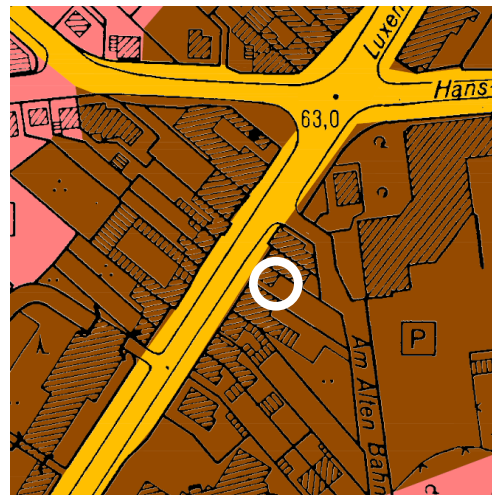
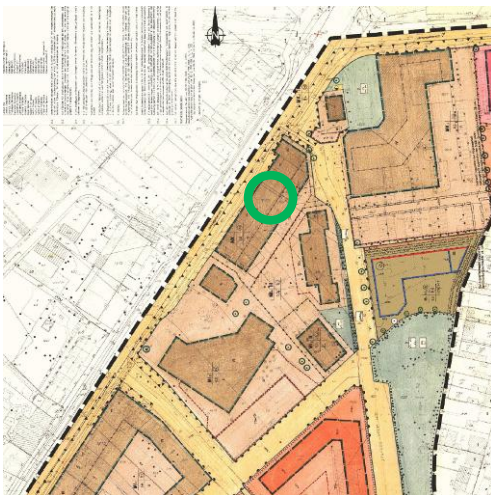
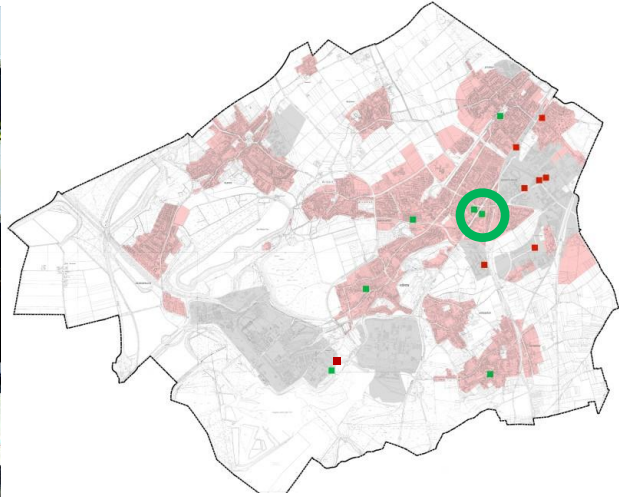
2 Standort Luxemburger Straße 332 (Hermülheim)



- nicht kerngebietstypische Spielhalle in Erdgeschosszone eines Büro-/Gewerbe-komplexes, 8 Spielgeräte, 99 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: MI, BPL 012b „Fritz-Räcke-Straße“
- Genehmigungsgrundlage: BPL schließt Vergnügungsstätten in diesem Bereich aus; für die Spielhalle gibt es eine Befreiung
- Luxemburger Straße mit Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstigem Gewerbe, Umfeld überwiegend Gewerbenutzung (in den Erdgeschossen)

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

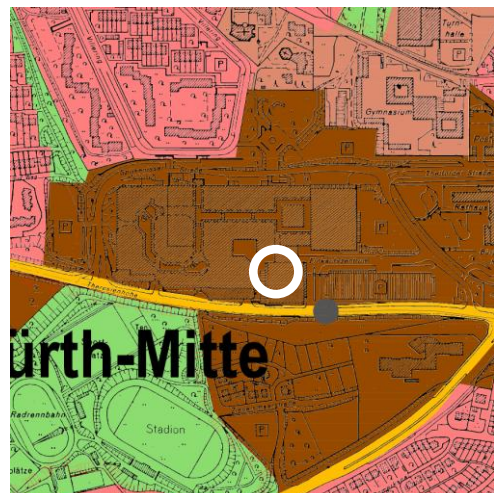
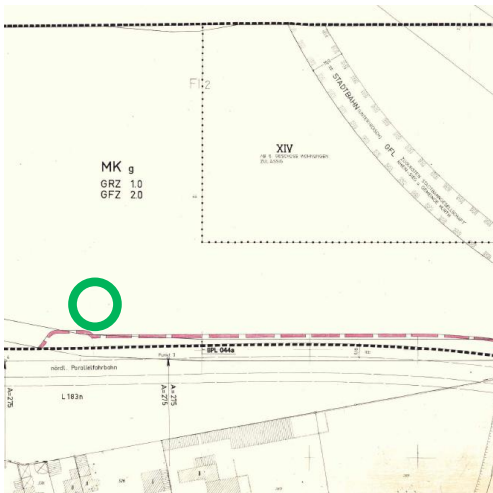
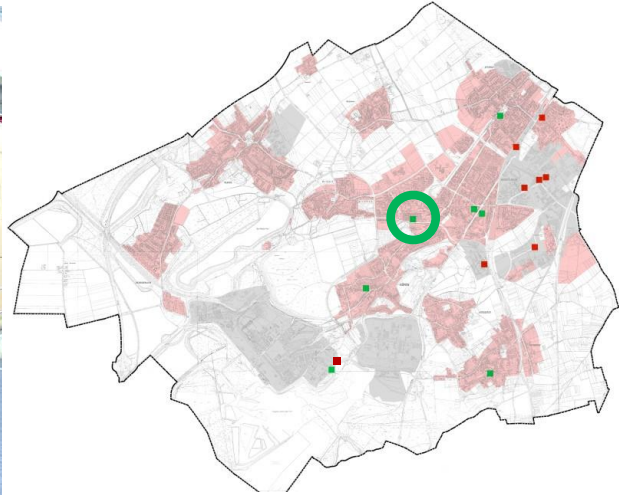
3 Standort Luxemburger Straße 332 (Hermülheim)



- kerngebietstypische Spielhalle in Erdgeschosszone eines Gewerbe-/Wohnkomplexes, 12 Spielgeräte, 161 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: MI, über BPL als MK ausgewiesen; BPL 014/015 „Am Alten Bahnhof“
- Genehmigungsgrundlage: Vergnügungsstätten in MK allg. zulässig gem. § 7(2) Ziff. 2 BauNVO
- Luxemburger Straße mit Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstigem Gewerbe, Umfeld überwiegend Gewerbenutzung (in den Erdgeschossen)

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

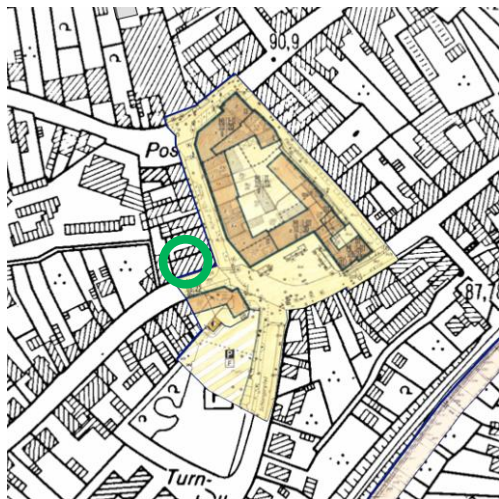
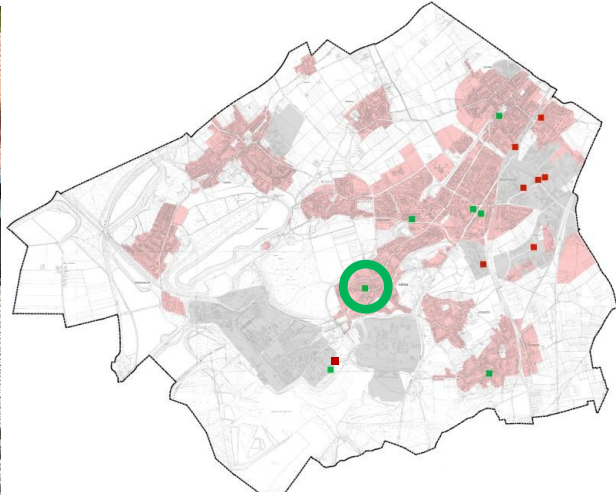
4 Standort Theresienhöhe, Hürth-Park/EKZ (Hürth-Mitte)



- kerngebietstypische Spielhalle in Erdgeschosszone im Einkaufszentrum Hürth, 24 Spielgeräte, 300 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: MI, über BPL als MK ausgewiesen; BPL 029a „Einkaufszentrum“
- Genehmigungsgrundlage: Vergnügungsstätten in MK allg. zulässig gem. § 7(2) Ziff. 2 BauNVO
- Hürth-Park als Hauptzentrum im Einzelhandelskonzept ausgewiesen; Spielhalle befindet sich nicht in der Hauptgeschäftszone, sondern an einem Seitenausgang; kombiniert mit Spielen ohne Gewinnmöglichkeit (Billard etc.), keine störende Wirkung

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

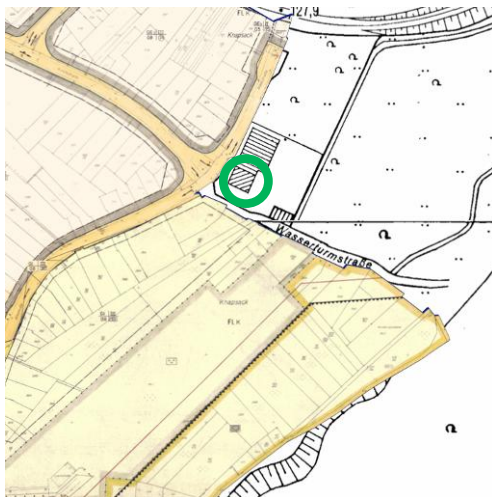
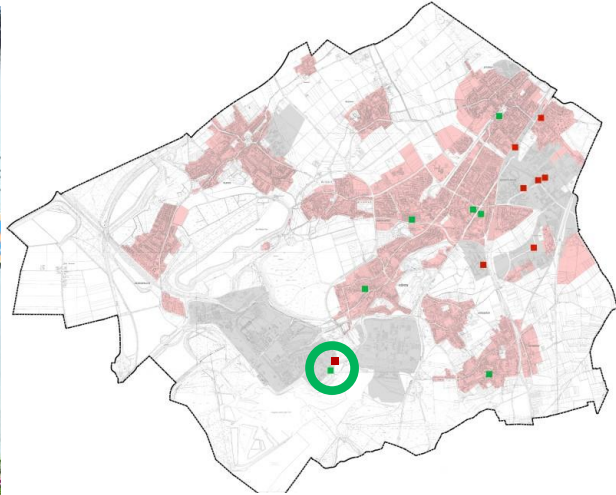
5 Standort Breite Straße (Alt-Hürth)



- nicht kerngebietstypische Spielhalle in Erdgeschosszone in eines Mehrfamilienhauses , 8 Spielgeräte, 95 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: MI, kein BPL
- Genehmigungsgrundlage: Genehmigung nach § 34 BauGB (Vergnügungsstätten in MI nur ausnahmsweise zulässig gem. § 6(3) BauNVO)
- Randzone des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches in Alt-Hürth, Umfeld überwiegend Wohnnutzung; relativ unauffällige Ausgestaltung (jedoch verdunkelte Schaufenster)

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

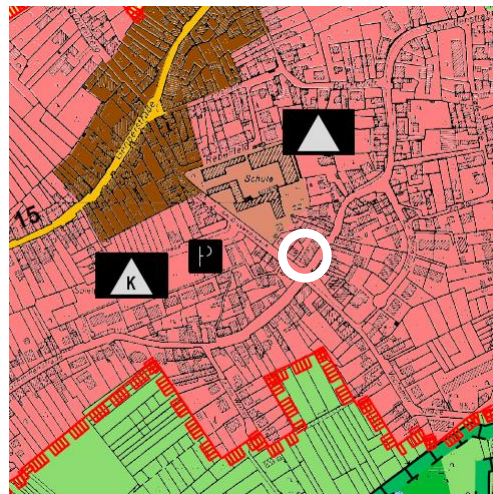
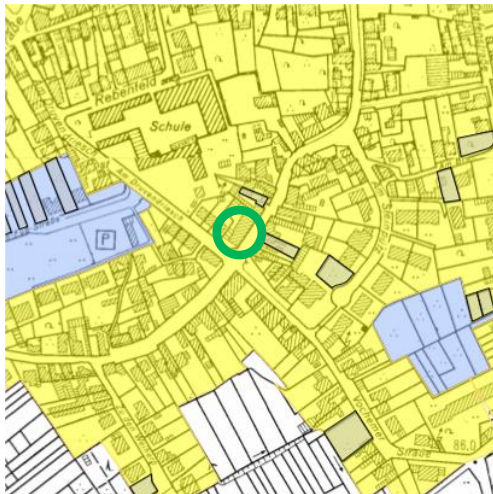
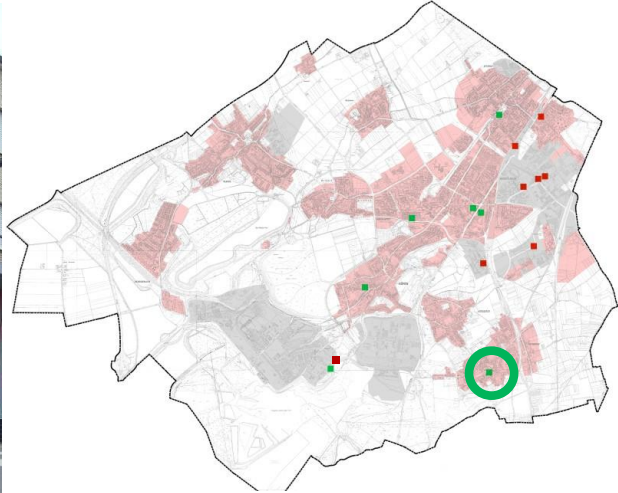
6 Standort Alleestraße 14/15 (Knapsack)



- kerngebietstypische Spielhalle, 24 Spielgeräte, 295 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: GE, kein BPL
- Genehmigungsgrundlage: Genehmigung nach § 34 BauGB (Vergnügungsstätten in GE ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO)
- eher strukturschwaches Gewerbegebiet mit Logistikunternehmen, Schrotthändlern etc., Spielhalle befindet sich nicht einsehbar und sehr unauffällig im hinteren Bereich des Gewerbegebietes.

Anhang 1: Steckbriefe der bestehenden Spielhallen

7 Standort Am Druvendriesch 33 (Fischenich)



- kerngebietstypische Spielhalle, 12 Spielgeräte, 144 m² Spielfläche
- Gebietszuweisung gemäß Flächennutzungsplan: WA, kein BPL, im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Fischenich
- Genehmigungsgrundlage: Genehmigung nach § 34 BauGB
- Spielhalle befindet sich mitten in einem Wohngebiet; in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Schule sowie weitere soziale Infrastruktureinrichtungen, relativ unauffällige Außengestaltung, allerdings verklebte Schaufenster, insgesamt städtebaulich bedenklich

Anhang 2: Aktuelle Zulässigkeit von Spielhallen in Hürth

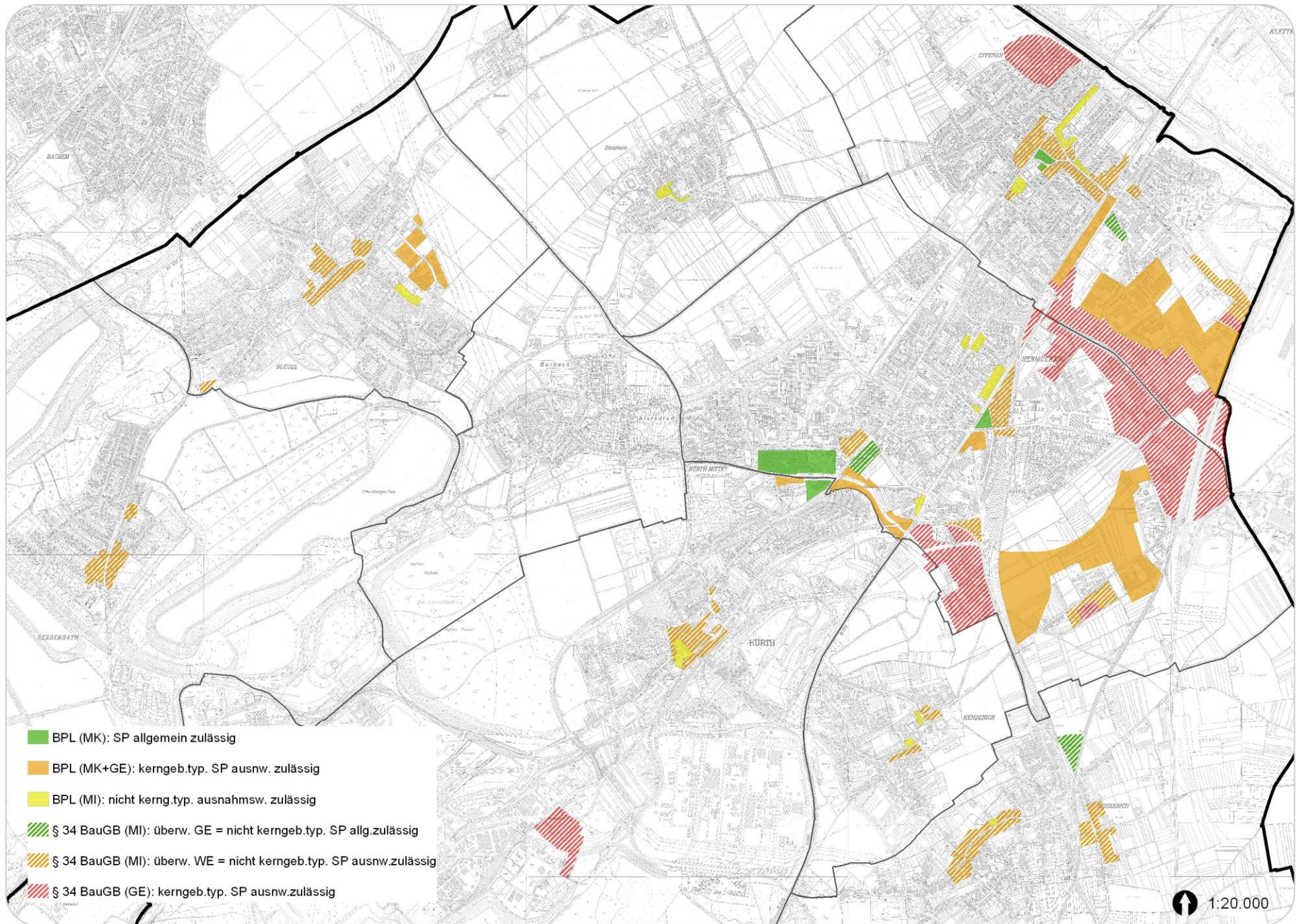


Abb.: Darstellung der allgemeinen/ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen in beplanten und unbeplanten Bereichen in Hürth

Anhang 3: Notwendige BPL-Anpassungen

Entsprechend den Empfehlungen, dass Spielhallen in sämtlichen MI-Gebieten sowie in GE-Gebieten außerhalb des ausgewiesenen Zulässigkeitsbereiches auf dem Hürther Stadtgebiet unzulässig sein sollen, sind folgende BPL anzupassen. Weiterhin sollen die BPL überarbeitet werden, in denen Spielhallen bislang allgemein zulässig sind. Dort sollen entsprechende Einrichtungen nur noch ausnahmsweise genehmigungsfähig sein.

Gemäß einer noch zu erstellenden Prioritätenliste bzw. im Fall konkreter Bauanfragen sind bestimmte BPL dem Handlungsdruck entsprechend vordringlich anzupassen.

Nr.	BPL	Stadtteil	Nutzung FNP	BauNVO	Zulässigkeit (aktuell)
1	918	Alt-Hürth	MI	1986	nktyp. SP ausn. zul.
2	027c	Alt-Hürth, Theresienh.	MK	1990	ktyp. SP ausn. zul.
3	43	Efferen	MK	1977	allg. zulässig
4	43.1.Ä	Efferen	MI	1977	nktyp. SP ausn. zul.
5	208	Efferen	MI	1990	nktyp. SP ausn. zul.
6	207a	Efferen	MI	1990	nktyp. SP ausn. zul.
7	315c	Efferen	GE	1990	ktyp. SP ausn. zul.
8	311a	Efferen, Rondorfer Str.	GE	1977	ktyp. SP ausn. zul.
9	312a	Efferen, Rondorfer Str.	GE	1977	ktyp. SP ausn. zul.
10	314	Efferen, Rondorfer Str.	GE	1986	ktyp. SP ausn. zul.
11	317	Efferen, Kalsch. Str.	GE	1977	ktyp. SP ausn. zul.
12	317a	Efferen, Kalsch. Str.	GE	1977	ktyp. SP ausn. zul.
13	318	Efferen, Kalsch. Str.	GE	1977/86	ktyp. SP ausn. zul.
14	405a	Fischenich	MI	1990	nktyp. SP ausn. zul.
15	720/23	Gleuel	GE + MI	1986/90	MI= nktyp. SP ausn. zul. GE = ktyp. SP ausn. zul.
16	6	Hermülheim	MI	-	nktyp. SP ausn. zul.
17	7	Hermülheim	MI	-	nktyp. SP ausn. zul.
18	011a	Hermülheim, Konsulat	MK	1968	allg. zulässig
19	014/015	Hermülheim	MI	1990	nktyp. SP ausn. zul.
20	027b	Hermülheim	MK	1968	allg. zulässig
21	029a	Hermülheim, EKZ	MK	1968	allg. zulässig
22	042	Hermülheim	MI	1962	nktyp. SP ausn. zul.
23	044a	Hermülheim, zentr. Ber.	MI+MK	1990	ktyp. SP ausn. zul.
24	333a	Kalscheuren	MI+GE	1990	ktyp. SP ausn. zul., nur in GE zulässig
25	15	Kendenich	MI	-	nktyp. SP ausn. zul.
26	12	Stotzheim	MI	-	nktyp. SP ausn. zul.
27	19	Stotzheim	MI	1990	nktyp. SP ausn. zul.

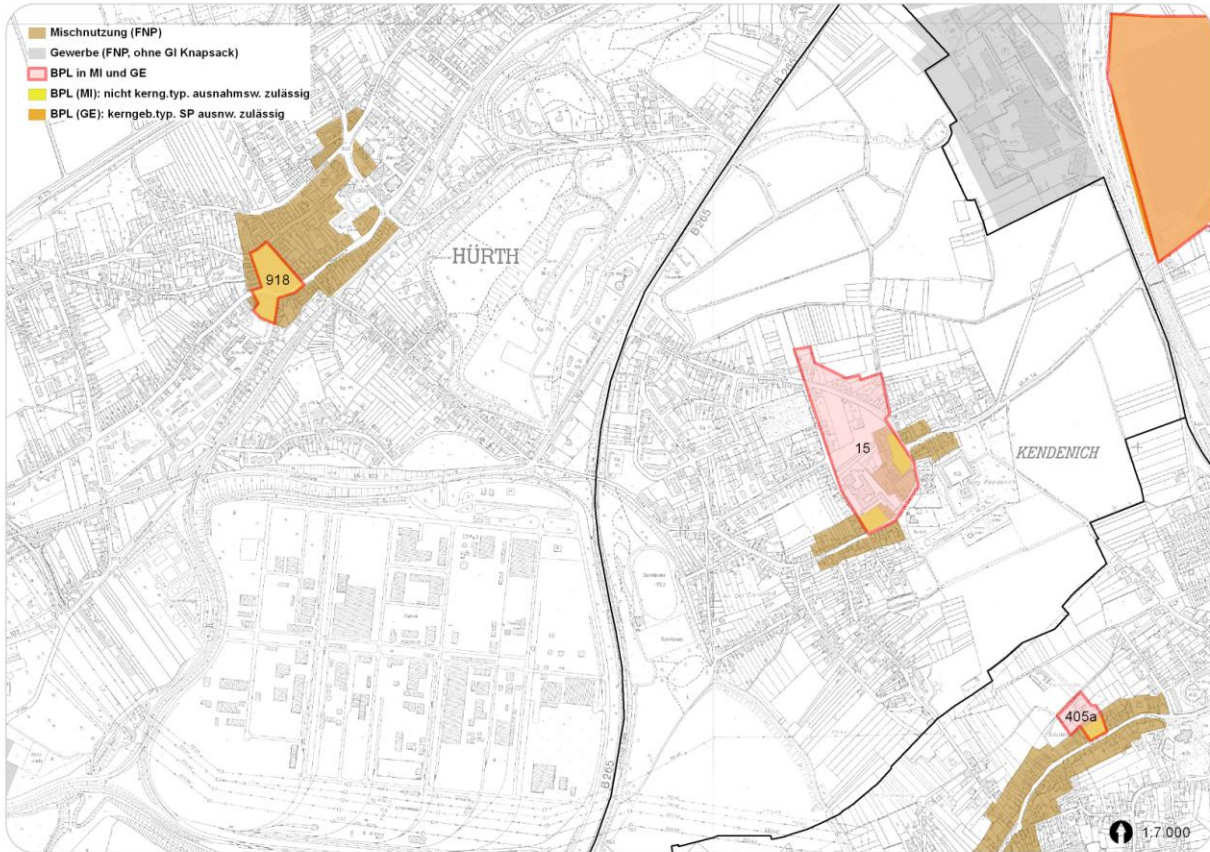


Abb.: BPL-Anpassungen Alt-Hürth, Kendenich und Fischenich

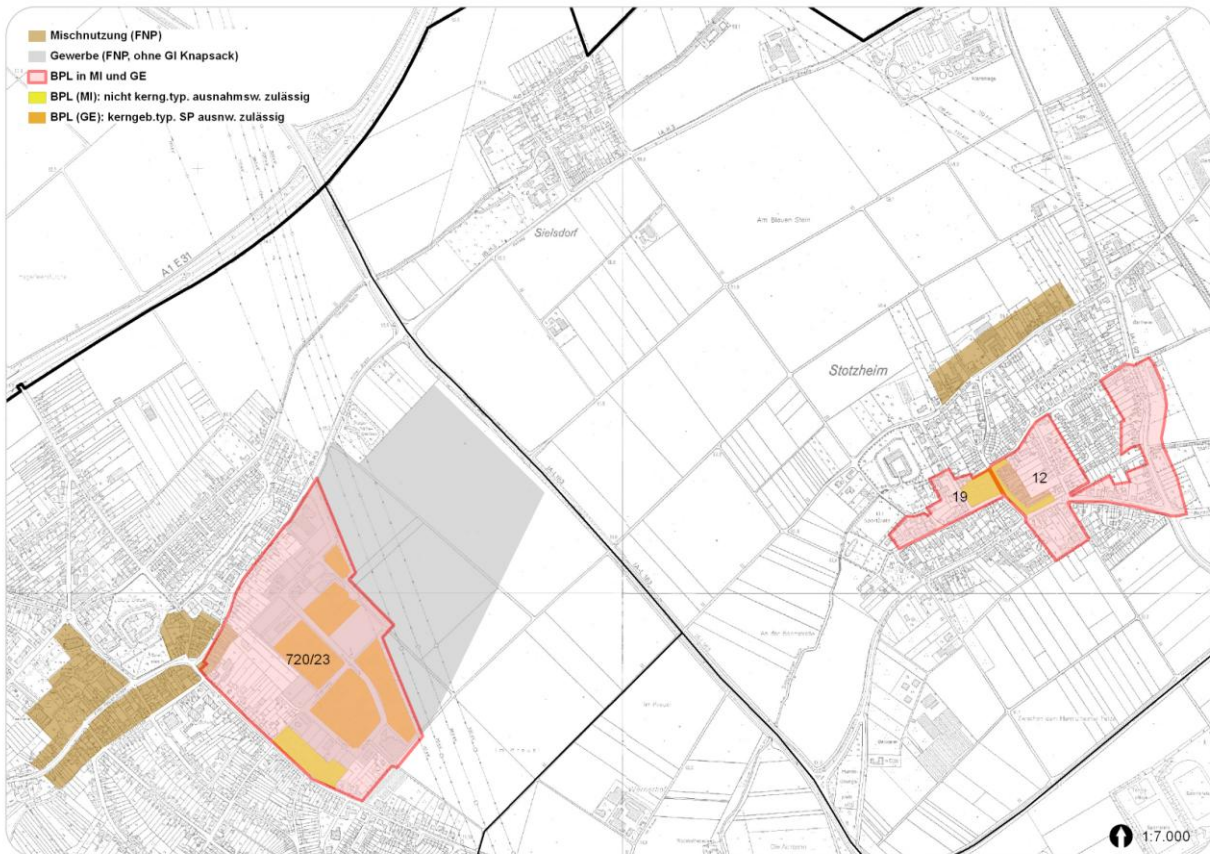


Abb.: BPL-Anpassungen Gleuel und Stotzheim

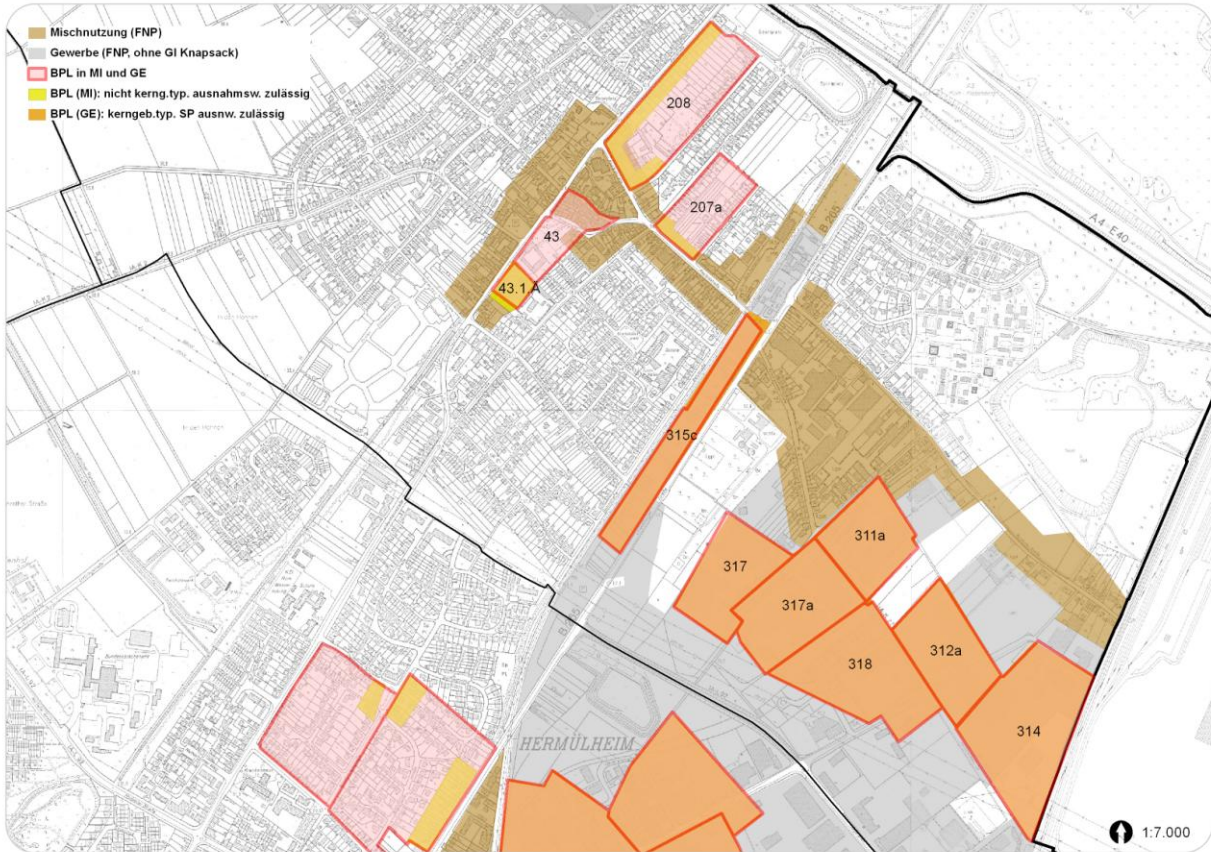


Abb.: BPL-Anpassungen Efferen

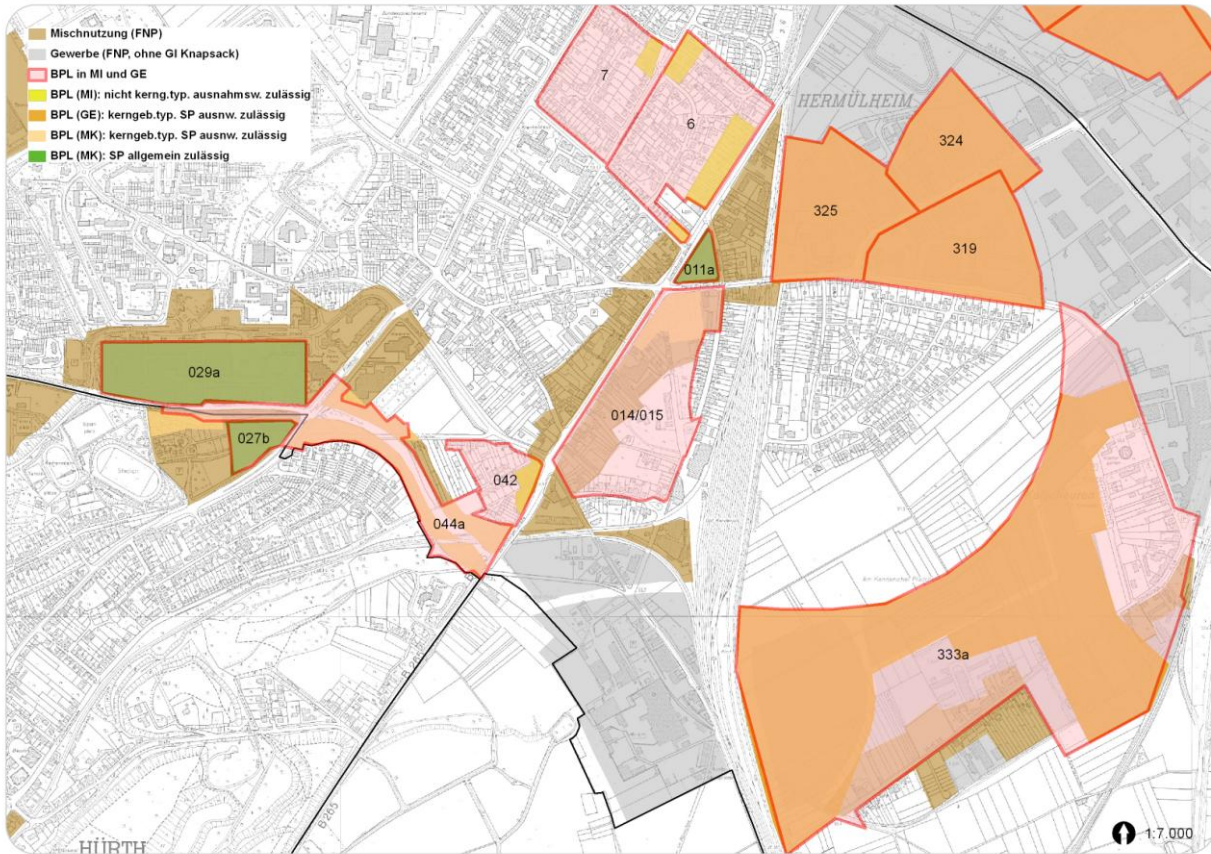


Abb.: BPL-Anpassungen Hermülheim und Kalscheuren