



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Düren



Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Düren

Stadt Düren
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung
52348 Düren

Tel.: 02421 – 25-2432
stadtplanung@dueren.de

Juli 2011

INHALTSVERZEICHNIS

0. Vorbemerkung	6
1. Einführung	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Anlass der Planung	8
1.3 Ziel der Planung	8
2. Rechtliche Grundlagen und Begriffe	9
2.1 Begriffsbestimmung und Definition von Vergnügungsstätten	9
2.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	10
2.2.1 Abgrenzung kerngebietstypischer und nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten	10
2.2.2 Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten	10
2.2.3 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	10
2.3 Betriebsformen von Vergnügungsstätten	13
2.3.1 Spiel- und Automatenhallen	13
2.3.2 Wettbüros	14
2.3.3 Diskotheken und Tanzlokale	15
2.3.4 Erotikfachmärkte/ Sexshops (mit Filmvorführungen)	16
2.3.5 Nachtlokale und Sexanimierbetriebe	16
2.3.6 Bordelle und bordellartige Betriebe	16
2.3.7 Swinger-Clubs	17
2.3.8 Freizeitcenter	17
3. Steuerung von Vergnügungsstätten in Düren	18
3.1 Stand der planungsrechtlichen Steuerung	18
3.2 Vergnügungssteuersatzung	20
3.3 Glücksspieländerungsstaatsvertrag	21
4. Standortanalyse	23
4.1 Standorte bestehender Vergnügungsstätten im Stadtgebiet	23
4.1.1 Spielhallen in der Innenstadt	23
4.1.2 Spielhallen außerhalb der Innenstadt	26
4.1.3 Wettbüros in der Innenstadt	28
4.1.4 Sexshops mit Filmvorführungen	29
4.1.5 Diskotheken	30
4.1.6 Kinos	30

4.2	Standortanfragen für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet	31
4.3	Fazit	32
5.	Grundsätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten	34
5.1	Inhalt der Steuerung	34
5.2	Strategie zur Steuerung	34
5.3	Ziele der Steuerung	36
6.	Handlungskonzept	38
6.1	Kernstadt	38
6.1.1	Innenstadt	38
6.1.2	Düren-Nord	45
6.1.3	Bereich Nideggener Straße/ An der Garnbleiche/ Neumühle	47
6.1.4	Sonstige Mischgebiete im Bereich der Kernstadt	48
6.2	Stadtteile	49
6.2.1	Stadtteil Niederau mit Krauthausen	49
6.2.2	Stadtteil Lendersdorf	51
6.2.3	Stadtteil Rölsdorf	52
6.2.4	Stadtteil Gürzenich	53
6.2.5	Stadtteil Birkesdorf	55
6.2.6	übrige Stadtteile	57
6.3	Gewerbegebiete	58
6.3.1	Gewerbegebiet Talbenden/ Rurbenden	58
6.3.2	Gewerbegebiet „Im Großen Tal“	58
6.3.3	Gewerbegebiet Paradiesbenden/ Paradiestrasse/ Rurstraße	59
6.3.4	Gewerbegebiete „Am Ellernbusch“ und Bahnstraße in Rölsdorf	63
6.3.5	Gewerbeflächen zwischen Valenciener Straße, Bahnstraße und Mariaweilerstraße/ Gewerbegebiet Nickepütz	64
6.3.6	Gewerbegebiet Distelrather Straße	66
6.3.7	Gewerbeflächen Kölner Landstraße	67
6.3.8	Gewerbegebiet Stockheimer Landstraße	67
6.3.9	Gewerbegebiet „An der Garnbleiche“	68
6.3.10	Gewerbegebiet Industriestraße/ Hammerbenden in Lendersdorf	69
6.4	Bahnhofsareal	69
7.	Planungsrechtliche Steuerungsinstrumente	70
8.	Schlussbetrachtung	72
8.1	Zusammenfassung und Fazit	72
8.2	Handlungsempfehlungen	78

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	<i>gemischte und gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan, in denen Vergnügungsstätten aufgrund des Gebietscharakters grundsätzlich zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären</i>	19
Abb. 2:	<i>Spielhallenstandorte in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)</i>	23
Abb. 3:	<i>Standorte von Wettbüros in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)</i>	28
Abb. 4:	<i>Anfragen/ Anträge auf Vergnügungsstätten</i>	31
Abb. 5:	<i>Vergnügungsstätten in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)</i>	33
Abb. 6:	<i>Handlungskonzept Innenstad</i>	41
Abb. 7:	<i>Handlungskonzept Bereich Düren-Nord</i>	46
Abb. 8:	<i>Handlungskonzept Bereich Nidegger Straße/ An der Garnbleiche/ Neumühle</i>	47
Abb. 9:	<i>Handlungskonzept Stadtteil Niederau</i>	50
Abb. 10:	<i>Handlungskonzept Stadtteil Lendersdorf</i>	51
Abb. 11:	<i>Handlungskonzept Stadtteil Rölsdorf</i>	53
Abb. 12:	<i>Handlungskonzept Stadtteil Gürzenich</i>	55
Abb. 13:	<i>Handlungskonzept Stadtteil Birkesdorf</i>	56
Abb. 14:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet Talbenden-Rurbenden / „Im Großen Tal“</i>	58
Abb. 15:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet Paradiesbenden/ Paradiesstraße/ Rurstraße</i>	60
Abb. 16:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet „Am Ellernbusch“ und Bahnstraße in Rölsdorf</i>	63
Abb. 17:	<i>Handlungskonzept Gewerbeflächen zwischen Valenciener Straße, Bahnstraße und Mariaweilerstraße/ Gewerbegebiet Nickeputz</i>	66
Abb. 18:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet Distelrather Straße</i>	66
Abb. 19:	<i>Handlungskonzept Gewerbeflächen Kölner Landstraße</i>	67
Abb. 20:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“</i>	68
Abb. 21:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet „An der Garnbleiche“</i>	68
Abb. 22:	<i>Handlungskonzept Gewerbegebiet Industriestraße/ Hammerbenden</i>	69
Abb. 23:	<i>Vorranggebiete für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Düren</i>	77

TABELLEN

Tabelle 1:	<i>Planungsrechtliche Zulässigkeit von kerngebietstypischen („großen“) und nicht-kerngebietstypischen („kleinen“) Vergnügungsstätten gemäß BauNVO 1990</i>	11
Tabelle 2:	<i>Spielhallenstandort in Düren (Stand 8/2010)</i>	33

ANLAGE

Anlagen 1-9:	<i>Vorranggebiete für Vergnügungsstätten (Detailpläne)</i>	81
Anlage 10:	<i>Vergnügungssteuersatzung der Stadt Düren vom 20.12.2010</i>	86

0. Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 29.06.2010 die Verwaltung beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Düren zu erarbeiten. Bislang war die Genehmigungspraxis von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Düren davon bestimmt, dass bei Anfragen und Anträgen vielfach nur auf den jeweiligen Einzelfall reagiert werden konnte. An einem gesamtstädtischen Handlungskonzept oder einer Leitlinie fehlte es bislang. Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept liegt nunmehr erstmals ein städtebauliches Gesamtkonzept vor. Das Konzept schafft die notwendige Rechtssicherheit beim Einsatz des zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentariums, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich steuern zu können. Gleichzeitig bietet es Investoren eine umfassende Planungsgrundlage. Auf der einen Seite weist das Konzept die Standorte im Stadtgebiet aus, an denen Vergnügungsstätten allgemein oder unter Maßgabe bestimmter Kriterien ausnahmsweise möglich sein sollen. Auf der anderen Seite stellt es die Bereiche dar, in denen Vergnügungsstätten städtebaulich unverträglich sind und nach dem Willen der Stadt für eine derartige Nutzung nicht in Betracht kommen.

Der Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde am 08.02.2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt und im Anschluss in den Bezirksausschüssen beraten. In der Zeit vom 21.03.2011 bis zum 29.04.2011 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit den Entwurf einzusehen und sich hierzu zu äußern. Zeitgleich wurden auch die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Mit dem Beschluss des Konzeptes durch den Rat der Stadt Düren am 20.07.2011 ist das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr.11 BauGB künftig bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

1. Einführung

1.1 Ausgangslage

Der landesweit zu beobachtende Trend einer zunehmenden Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ist seit einiger Zeit auch in der Stadt Düren zu beobachten. Die Anträge und Anfragen zur Errichtung von Spielhallen oder Wettbüros häufen sich. Sie beschränken sich nicht mehr allein auf die Innenstadt, sondern erstrecken sich mittlerweile verstärkt auch auf Standorte in Gewerbegebieten, in den Stadtteilzentren oder an den verkehrsgünstig gelegenen Hauptverkehrsstraßen. Die Entwicklung geht einher mit dem Aufkommen neuer Betriebsformen, z.B. sogenannter Entertainment-Center (Mehrfachspielhallen), die eine Größenordnung von 600 qm und mehr haben können.

Mit dem Begriff der Vergnügungsstätten werden Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Diskotheken und Tanzlokale zusammengefasst. Das Hauptaugenmerk der Betrachtung liegt bei den Spielhallen und Wettbüros, deren Betreiber zunehmend Standorte im gesamten Stadtgebiet anfragen. Insbesondere die Novelisierung der Spielverordnung im Jahr 2006 hat zu einer erneuten Belebung des Automatengeschäfts geführt, indem sie den Betreibern neue Möglichkeiten der Spielgestaltung eröffnete. Gefördert wird diese Entwicklung durch ein zunehmendes Angebot an aufgegebenen Ladenlokalen oder leerstehenden Gewerbeimmobilien, die oft vergeblich eine Nachfolgenutzung suchen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die aktuelle Konjunktur der Vergnügungsstätten in mehrfacher Hinsicht problematisch. Vor allem Spielhallen und Wettbüros führen in den Zentren zur Verdrängung von weniger zahlungskräftigen Einzelhandelsnutzungen. Besonders betroffen hiervon sind die innerstädtischen Randlagen und die Stadtteilzentren, in denen es für den traditionellen Einzelhandel ohnehin immer schwerer wird, zu existieren. Kommt es dabei zu einer räumlichen Konzentration von Vergnügungsstätten, meist in Verbindung mit Billig-Läden, Fast-Food-Anbietern oder anderen geringwertigeren Nutzungen, so entsteht ein Abwärtstrend, der zu einer qualitativen Abwertung der Einkaufslagen und -straßen führt. Eine solche Entwicklung wird auch als „Trading-down-Effekt“ bezeichnet und ist in Düren an verschiedenen Stellen bereits zu beobachten.

Darüber hinaus wirken Vergnügungsstätten, egal ob sie in ihrer Außendarstellung besonders auffallend und aggressiv werben oder sich mit zugeklebten, dunklen Schaufenstern vom öffentlichen Raum abschotten, oftmals als Fremdkörper im Straßen- und Stadtbild.

Bei Gewerbegebieten droht eine Zweckentfremdung, wenn sich in den Gebieten vermehrt Vergnügungsstätten, Handel oder andere artfremde Nutzungen etablieren und das Bodenpreisgefüge zerstören. Negative Folgewirkungen für das Wohnen ergeben sich vor allem aus dem Lärm sowie den An- und Abreiseverkehren der Besucher.

1.2 Anlass der Planung

Wie viele andere Städte so hat auch die Stadt Düren auf die Expansionswelle von Spielhallen in den 1990er Jahren durch Beschränkungen und Ausschlüsse bauleitplanerisch reagiert. In der Dürener Innenstadt sind Vergnügungsstätten in weiten Teilen nur ausnahmsweise zulässig. Hierzu wurde eigens der Bebauungsplan Nr. 1/284 – Innenstadt – aufgestellt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit impliziert für jeden Einzelfall eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit. Denn nur, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen, kann die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Einzelfall abgelehnt werden. Um hier rechtlich handlungsfähiger zu werden, sind die Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit eindeutiger zu definieren, z.B. über Abstände zur Wohnbebauung oder der Spielhallen untereinander. Regelungsbedarf besteht auch bei Wettbüros, die bislang nur in wenigen Bebauungsplänen geregelt sind.

Auch steigt der Ansiedlungsdruck auf die Gewerbeflächen und die gewerblich geprägten Gemengelage im Stadtgebiet. Dies entspricht dem allgemeinen Trend, dass sich Spielhallen vermehrt an verkehrsgünstigen Standorten in Gewerbegebieten und an Hauptverkehrsstraßen ansiedeln wollen. Hier fehlt es bislang an einer verbindlichen städtischen Zielkonzeption und einer Gesamtstrategie, die ein planungsrechtliches Handeln ermöglicht. In den Gewerbegebieten „Im Großen Tal“, „Rurbenden/ Talbenden“ und an der „Automeile“ an der Stockheimer Landstraße sind Vergnügungsstätten im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen. In Gewerbegebieten ohne verbindlichen Bauleitplan oder in Gemengelage ist die Situation jedoch nicht so eindeutig. Hier ist für jeden Einzelfall zu prüfen, ob städtebauliche Gründe gegebenenfalls einer Ansiedlung entgegenstehen.

1.3 Ziel der Planung

Die oben dargestellten Entwicklungen zeigen den Bedarf an einer gesamtstädtischen Konzeption. Rechtlich ist es nicht möglich und planerisch auch nicht sinnvoll, Vergnügungsstätten im Stadtgebiet pauschal auszuschließen. Vielmehr gilt es sowohl bei den Standorten als auch bei den Typen von Vergnügungsstätten zu differenzieren. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept soll eine Leitlinie geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in Düren maßvoll und verträglich zu steuern. Ziel ist es, Vergnügungsstätten in sensiblen Bereichen auszuschließen und in weniger empfindlichen Bereichen eine verträgliche Konzentration herzustellen.

Die Kommunen haben die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bauleitplanerisch zu steuern. Dies muss jedoch städtebaulich begründet sein und darf nicht allein aufgrund gesellschaftlicher oder moralischer Vorbehalte erfolgen. Ein Vergnügungsstättenkonzept liefert eine solche städtebauliche Begründung und eine Rechtfertigung für die Anwendung der zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente, z.B. der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und der Rückstellung von Baugesuchen. Als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch, ist ein Vergnügungsstättenkonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

2. Rechtliche Grundlagen und Begriffe

2.1. Begriffsbestimmung und Definition von Vergnügungsstätten

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart in den verschiedenen Baugebieten explizit aufgeführt. Eine Definition des Begriffs der „Vergnügungsstätte“ findet sich dort aber nicht.

Nach gängiger Rechtsauffassung sind unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und /oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.

Unstrittig unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen demnach

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

Zu den Grenzfällen zählen Wettbüros in ihrer Abgrenzung zu reinen Wettannahmestellen. Bei Wettbüros ist zu unterscheiden, ob sie eher einem reinen Ladengeschäft gleichen, in denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, oder ob sie den Besuchern Räumlichkeiten bieten sich dort aufzuhalten. Den Besuchern kommt es dabei nicht allein auf die Auswahl und den Erwerb eines Produktes an, sondern auf den Aufenthalt und den Kontakt zu anderen. Zusätzliche Anreize für den Verbleib werden häufig durch die Kombination mit anderen Nutzungen, wie einem Internet-Café, geschaffen. In der Regel sind daher Wettbüros zu den Vergnügungsstätten zu zählen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht.

Eine reine Toto-Lotto-Annahmestelle stellt eindeutig keine Vergnügungsstätte dar.

Zu den Grenzfällen zählen auch Kinos. Während Groß- oder Multiplex-Kinos eindeutig den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, überwiegt die Auffassung in der Literatur, dass kleinere Programmkinos eher als Anlagen für kulturelle Zwecke anzusehen sind. Ebenso schwierig ist die Frage der Abgrenzung bei Festhallen, Mehrzweckhallen und Versammlungsstätten, wann es sich um eine Anlage für kulturelle Zwecke und wann es sich tatsächlich um eine Vergnügungsstätte handelt. Hier ist eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls erforderlich.

Eindeutig nicht zu den Vergnügungsstätten zu zählen sind

- politisches Kabarett und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke),
- Bowlingcenter, Kegelbahnen, Sportcenter (Anlagen für sportliche Zwecke),
- Sexshops, Sexläden, Videotheken (Einzelhandel),
- Bordelle, bordellartige Betriebe (Gewerbebetriebe).

2.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Als planungsrechtlicher Nutzungsbegriff sind Vergnügungsstätten durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Bei der planungsrechtlichen Einordnung geht es darum, dass die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen geschützt werden.

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) gelten Vergnügungsstätten als „besondere“ Nutzungsart. Als nun selbstständiger Rechtsbegriff ist ihre Zulässigkeit damit in den Baugebieten abschließend geregelt. Das heißt, dass Vergnügungsstätten nur noch in solchen Gebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, in denen dies die BauNVO ausdrücklich erklärt.

2.2.1 Abgrenzung kerngebietstypischer und nicht-kerngebietstypischer Vergnügungsstätten

Planungsrechtlich ist zwischen kerngebietstypischen („großen“) und nicht-kerngebietstypischen („kleinen“) Vergnügungsstätten zu unterscheiden.

Kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich bedienen und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Vor allem zum Schutz des Wohnens sind diese Vergnügungsstätten aufgrund ihres erhöhten Störpotenzials, ihrer Standortanforderungen und Umfangs sowie ihrer städtebaulichen Auswirkungen nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig.



Dagegen sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtviertel dienen. Beispielsweise legt die Rechtsprechung bei Spielhallen zur Abgrenzung der kerngebietstypischen („großen“) von den nicht-kerngebietstypischen („kleinen“) Anlagen eine Grundfläche von etwa 100 m² als Schwellenwert zugrunde. Dagegen sind Nachlokale, Diskotheken oder Multiplexkinos allein schon aufgrund der Öffnungszeiten bis in die Nachtstunden und ihres Publikumskreises generell als kerngebietestypisch anzusehen.



2.2.2 Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten

Planungsrechtlich ist die Steuerung von Vergnügungsstätten für die verschiedenen Arten der Baugebiete gemäß BauNVO 1990 wie folgt geregelt:

- In reinen (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 3 und § 4 BauNVO sind sie unzulässig.
- In Dorfgebieten (MD) gemäß § 5 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht kerngebietstypisch sind.
- In Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten dort zulässig, wo diese Gebiete überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In nicht überwiegend gewerblich genutzten Gebietsteilen sind sie ausnahmsweise zulässig. Kerngebietstypische („große“) Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes jedoch nicht vereinbar und daher generell unzulässig.
- In Kerngebieten (MK) gemäß § 7 BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art grundsätzlich allgemein zulässig.
- In Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.
- Hingegen dienen Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solchen Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies impliziert den Ausschluss von Vergnügungsstätten.
- Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Sondergebieten (SO) ist die Art des Gebietes maßgeblich.

	„kleine“	„große“
WA / WR	-	-
MD	ausnahmsweise	-
MI	eingeschränkt	-
MK	zulässig	zulässig
GE	ausnahmsweise	ausnahmsweise
GI	-	-
SO	eingeschränkt	eingeschränkt

Tabelle 1: Planungsrechtliche Zulässigkeit von kerngebietstypischen („großen“) und nicht-kerngebietstypischen („kleinen“) Vergnügungsstätten gemäß BauNVO 1990

Darüber hinaus können gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall Vergnügungsstätten trotz ihrer Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit in den jeweiligen Baugebieten unzulässig sein, wenn

- Sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder
- von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

In Bebauungsplänen, denen noch eine ältere Fassung der BauNVO zugrunde liegt, fehlt eine abschließende Regelung von Vergnügungsstätten. In Kerngebieten (MK) wurden Vergnügungsstätten auch vor der Novellierung der BauNVO 1990 bereits explizit als allgemein zulässig und in besonderen Wohngebieten (WB) als ausnahmsweise zulässig eingeordnet, in

den übrigen Baugebieten sind sie jedoch nicht aufgeführt. Dadurch waren sie aber in diesen Baugebieten nicht ausgeschlossen, sondern als „sonstige Gewerbebetriebe“ unter Umständen auch dort zulässig.

Die Systematik der Baunutzungsverordnung macht deutlich, dass eine Vergnügungsstätte nach Vorstellung des Gesetzgebers regelmäßig mit Auswirkungen verbunden ist, die mit anderen Nutzungen in Konflikt treten können. In der städtebaulichen Praxis bedeutsam sind dabei vor allem die Spiel- und Automatenhallen sowie Nachlokale und Diskotheken. Vergleichbare negative städtebauliche Auswirkungen haben auch Wettbüros, Erotikfachmärkte, Sexshops oder Bordelle, die nicht oder nicht eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Das Erfordernis einer städtebaulichen Steuerung ergibt sich aus den auftretenden Nutzungskonflikten und dem Störpotenzial der jeweiligen Anlagen.

2.2.3 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich

In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten im unbeplanten Innenbereich (Gebiete ohne Bebauungsplan) ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unterschiedlich zu beurteilen. Entspricht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, so sind hier die jeweiligen Vorschriften der BauNVO unmittelbar anzuwenden. Bei Gebieten, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB keine einheitliche Prägung haben und keinem der Baugebiete eindeutig zugeordnet werden können (Gemengelage), kommt es darauf an, ob sich eine Vergnügungsstätte in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt oder nicht. Die Voraussetzung der Einfügung ist dann gegeben, wenn in der maßgeblichen Bebauung bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind und keine städtebaulichen Spannungen erzeugt bzw. verstärkt werden. Sofern erst eine einzelne Vergnügungsstätte im Gebiet existiert, ist zu erörtern, ob diese ein Fremdkörper oder ein charakteristischer Bestandteil der Umgebungsbebauung ist. Dies macht eine Beurteilung in der Genehmigungspraxis oft schwierig.

2.3 Betriebsformen von Vergnügungsbetrieben

2.3.1 Spiel- und Automatenhallen

In den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts setzte sich die klassische Spielbank der Typ der modernen Spielhalle, die mehr oder weniger flächendeckend die deutschen Innenstädte eroberte. In Ihrer damaligen Ausprägung gehören sie zum Erscheinungsbild von deutschen Städten. Spielhallen sind der Ort, an dem das Spielen an Geldautomaten vorwiegend stattfindet.



In den 90er Jahren wurde auf den Boom seitens der Stadtplanung reagiert. Es wurden Bebauungspläne zur Reglementierung aufgestellt oder geändert. Nach Jahren mit stockender Entwicklung hat die Branche heute ihre Angebotsformate verändert und versucht neue Standorttypen zu etablieren.

Die Novellierung der Spielverordnung (SpielVO) im Jahre 2006 hat die Entwicklung größerer Spielhallentypen, sogenannte Entertainmentcenter oder Mehrfachspielhallen, begünstigt. Die aktuelle SpielVO sieht einerseits eine höhere Gestaltungsfreiheit für das einzelne Geldspielgerät vor, andererseits wird die Grundfläche pro Gerät gesenkt sowie zusätzlich die Anzahl der Geldspielgeräte je Spielhallenkonzession heraufgesetzt. Zudem können nun mehrere Konzessionen in einer größeren baulichen Anlage gebündelt werden. Für Gaststätten wird die zulässige Anzahl von Geldspielgeräten von 2 auf 3 Geräte erhöht.

Durch den neuen Betriebstyp der Mehrfachspielhalle stieg die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen im Zeitraum nach der Novellierung der SpielVO zwischen 2006 und 2010 bundesweit um annähernd 50 %. Die Anzahl der Konzessionen in diesem Zeitraum stieg um ca. 13 %, die Anzahl der Spielhallenstandorte blieb nahezu gleich. Daraus resultiert, dass die Anzahl der Konzessionen pro Spielhallenstandort stark gestiegen ist. Ebenso die Anzahl der Spielhallengeräte pro Spielhallenstandort stieg seit 2006 um ca. 50 % an.

Im Umkehrschluss sank die Verhältniszahl von Einwohner pro Spielhallengerät um ca. 30 %. Die Zahl für Nordrhein-Westfalen liegt hierbei im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklung differiert stark in den unterschiedlichen Bundesländern, weil sie davon abhängt wie viel „freie Mittel“ der Bevölkerung zur Verfügung stehen. In wirtschaftlich strukturschwachen Bundesländern ist der Markt für Geldspielgeräte weniger stark entwickelt als in wirtschaftlich strukturstarken Bundesländern.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es aktuell ca. 8 500 Spielhallenstandorte mit ca. 12 000 Konzessionen. Es existieren in Deutschland derzeit über 200 000 Geldspielgeräte, sowohl in Spielhallen als auch in der Gastronomie. Bei der Betrachtung der Entwicklung ist zu verzeichnen, dass sich die Spielhallenkultur in der Zeit seit dem ersten Boom bis 2006 kaum verändert hat, erst die Änderung der SpielVO hat einen großen Zuwachs auf diesem Markt ermöglicht. Im Jahr 2009 wurde in der Branche ein Umsatz von 3,3 Milliarden Euro gemacht. (Quelle: „Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland“; Stand:1.1.2010, Arbeitskreis für Spielsucht e.V.)

Spielhallen mit Geldspielgeräten sind legal konzessionierte Vergnügungsstätten, die vergnügungssteuerpflichtig sind und rechtlich der Gewerbeordnung (GewO) und der Spielverordnung (SpielVO) unterliegen.

Für die Ansiedlung von Mehrfachspielhallen und Entertainmentcenter sind überörtliche Hauptverkehrsstraßen, das Umfeld von Autohöfen und gut erschlossene Gewerbegebiete interessant. Die Betreiber streben dabei vorzugsweise eine Agglomeration mit weiteren Vergnügungsstätten oder die Nähe zu Systemgastronomien an.

Spielhallen haben hinsichtlich einer städtebaulichen Betrachtung häufig negative Auswirkungen auf ihr Umfeld, wobei hier moralische und gesellschaftliche Aspekte ausgeklammert werden müssen. Aufgrund der großen Bereitschaft von Spielhallenbetreibern hohe Mieten zu zahlen, besteht die Gefahr der Verdrängung von traditionell innerstädtischen Nutzungen aus den zentralen Versorgungsbereichen oder von Gewerbebetrieben aus den klassischen Gewerbegebieten. Trading-down-Effekte und Imageverluste für zentrale Lagen sind die Folge und damit entstehen wiederum Probleme bei der Vermietbarkeit der Ladengeschäfte. Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen entstehen durch Lärm und Kundenverkehr, insbesondere im Hinblick auf 24-stündige Öffnungszeiten. Weiteres Konfliktpotential liegt häufig in der Nähe zu kulturellen und sozialen Einrichtungen und in der Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die typische äußere Gestaltung von Spielhallen mit auffallenden Farben und abgeklebten Fensterscheiben.

Eine Chance zur Belebung der Innenstadt könnte eine modifizierte Betriebsform der Spielhalle im Form von Freizeitcentern bieten. In diesem Betriebstyp hätten die Geldspielgeräte eine untergeordnete Funktion neben anderen Nutzungen wie Bowling, Billard etc.

2.3.2 Wettbüros

Legale Sportwetten sind in Deutschland Staatsangelegenheit. Im Laufe der Jahrzehnte gab es unterschiedliche gesetzliche Grundlagen für das staatliche Monopol auf Sportwetten. Das Sportwettengesetz von 1955, der Lotteriestaatsvertrag von 2004 und aktuell der Glücksspielstaatsvertrag, der seit 2008 in Kraft ist, zusammen mit dem Ausführungsgesetz für NRW zum Staatsvertrag. Die gegenwärtige Rechtsgrundlage wurde als Folge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG vom 28.03.2006) - das sogenannte Sportwettenurteil – erarbeitet und in Kraft gesetzt. Das Sportwettenurteil erkannte das staatliche Monopol für Sportwetten an, wenn es der Abwehr und Vermeidung von Spielsucht dient, begrenzt ist und ordnungsgemäß durchgeführt wird. Der Staatsvertrag hat Gültigkeit bis 2011.



Den staatlich lizenzierten Anbieter ODDSET für Sportwetten gibt es seit 1999. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Privatanbietern, die im Auftrag Sportwetten vermitteln. Das Anbieten von Sportwetten ist in Deutschland genehmigungspflichtig, jedoch aufgrund des geltenden Glücksspielstaatsvertrages von 2008 nicht genehmigungsfähig. Private Anbieter reklamieren ihre Legitimität teilweise aufgrund von Lizenzen der letzten DDR-Regierung, die auf Grundlage des Einigungsvertrages von 1990 in ganz Deutschland Gültigkeit erlangt hätten oder aufgrund einer europarechtlichen Lizenz aus einem anderen Mitgliedsland der EU.

Die Rechtslage ist und bleibt schwierig, wie eine Fülle von anhängigen Gerichts- und Klageverfahren deutlich macht. Auch das aktuelle Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 08.09.2010 zur Vereinbarkeit des Staatvertrages mit europäischem Recht macht die Rechtslage nicht eindeutiger. Neuregelungen sind geplant und erforderlich.

Die kommunale Praxis im Umgang mit Wettbüros stellt sich häufig wie folgt dar: Ein Wettbüro vermittelt ohne Genehmigung des Landes NRW Sportwetten ausländischer Veranstalter. Auf der Ebene des Bauordnungs- und Planungsrechtes muss eine Genehmigung der Nutzung häufig erteilt werden, wenn das geltende Planungsrecht dem nicht entgegen steht. Auf der Ebene des Ordnungsrechtes erhalten die Betreiber der Wettbüros regelmäßig eine Untersagung, weil sie keine Genehmigung für die Vermittlung von Sportwetten vorlegen können. Ein Klageverfahren seitens des Betreibers gegen die Ordnungsverfügung und gegen den Sofortvollzug der Stadt folgt. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung, die vom Betreiber bei Gericht beantragt werden kann, kann die Ordnungsbehörde für die Dauer des Verfahrens das Wettbüro nicht schließen. Erst bei Abschluss des Verfahrens, in dem es regelmäßig bei der Versagung der Genehmigung bleibt, kann das Wettbüro geschlossen werden. Für die Dauer des Verfahrens kann also das Wettbüro betrieben werden.

Wettbüros stellen bauplanungsrechtlich in der Regel Vergnügungsstätten dar. Höchstrichterliche Rechtsprechung zur planungsrechtlichen Einordnung von Wettbüros als Vergnügungsstätte existiert jedoch noch nicht. Deshalb sollten Wettbüros in Bezug auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit immer separat aufgeführt werden und nicht allgemein dem Begriff „Vergnügungsstätten“ zugeordnet werden.

2.3.3 Diskotheken und Tanzlokale

Diskotheken und Tanzlokale sind Gastronomiebetriebe, in denen regelmäßig Tanzveranstaltungen stattfinden. Insbesondere moderne Diskotheken, die über mehrere separate Tanzbereiche für verschiedene Musikrichtungen verfügen, werden regelmäßig den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zugeordnet. Sie haben einen über ein Stadtviertel hinausreichenden größeren Einzugsbereich sowie ein auf ein größeres Publikum ausgerichtetes Konzept. Als nicht-kerngebietstypisch wäre die kleine Diskothek oder Tanzbar einzuordnen, die auf einen kleineren Besucherkreis abzielt.

Das Konfliktpotential liegt bei Diskotheken hauptsächlich in den Öffnungszeiten und der Lärmbelästigung. In diesem Zusammenhang muss auch das möglicherweise negative Verhalten von Besuchern erwähnt werden (Pöbeln, Vandalismus etc.). Je nach Lage der Diskothek kann das Verkehrsaufkommen ebenfalls zu Konflikten führen.

2.3.4 Erotikfachmärkte / Sexshops (mit Filmvorführungen)

Erotikfachmärkte und Sexshops sind im Grundsatz Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment. Planungsrechtlich als Vergnügungsstätten sind sie nur dann zu werten, wenn zusätzlich Videokabinen oder ähnliche Angebote vorhanden sind. Deren Zweck muss auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sein. Ist dies nicht erfüllt, sind sie als Einzelhandelnutzung anzusehen und können nicht über das Vergnügungsstättenkonzept gesteuert werden. Eine separate Betrachtung wäre erforderlich. Als Grund für einen Ausschluss könnte hier nur bedingt die Gefahr der Verdrängung genannt werden, sondern eher die Konflikte zu bestehender Wohnfunktion in der Umgebung.

Sexshops mit Filmvorführungen finden sich häufig in Bahnhofsnähe, in klassischen Vergnügungsvierteln und im Umfeld von Prostitution.

Die Qualität der Außendarstellung solcher Betriebe ist je nach Lage sehr unterschiedlich ausgeprägt. In Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten bzw. in Bereichen mit einer räumlichen Konzentration kann dies zu Verdrängung des traditionellen Einzelhandels führen. Eine weitere Negativauswirkung ist die Verletzung des moralischen Empfindens der Anwohner oder der Passanten. Dies hat wesentliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte sowie auf das Bodenpreisgefüge der Umgebung. Ein negatives Image und Trading-down-Effekte sind in solchen Bereichen vorprogrammiert.

2.3.5 Nachtlokale und Sexanimierbetriebe

Als weitere Betriebsart sind hier Nachtlokale zu nennen. Dies sind Gaststätten, deren Hauptgeschäftszeit nach Einbruch der Dunkelheit liegt. Im Gegensatz zu anderen Gastronomiebetrieben wird hier ein Unterhaltungsprogramm angeboten in Form von Live-Musik, Striptease-Show oder Tabledance.

In einem Sex-Animierbetrieb, befindet sich der Besucher – ähnlich den Nachtlokalen – in einer passiven Rolle. Er sucht Unterhaltung auf sexuellem Gebiet. Diese Betriebsformen – Nachtlokale und Sexanimierbetriebe - werden planungsrechtlich den Vergnügungsstätten zugeordnet. Sie sind mit einem negativen Image besetzt, weil sie das sittliche und moralische Empfinden der Anwohner und Passanten verletzen. In der Innenstadt befinden sie sich häufig in Bereichen mit einer Konzentration von mehreren Arten von Vergnügungsstätten. Sie sind aber auch außerhalb der Innenstädte in Randlagen zu finden.

2.3.6 Bordelle / bordellartige Betriebe

Im Bauplanungsrecht werden Bordelle als Gewerbebetriebe sui generis (= eigener Art) betrachtet und nicht als Vergnügungsstätte. Der Besucher hat hier eine aktive Rolle in Form einer bewussten Hinwendung zur Befriedigung seiner sexuellen Bedürfnisse. Ähnlich wie bei den Einzelhandelsbetrieben mit Sex- und Erotiks Sortiment kann hierbei keine Steuerung über ein Vergnügungsstättenkonzept erfolgen, sondern müsste gesondert betrachtet werden.

2.3.7 Swingerclubs

Die Einrichtung sind dadurch gekennzeichnet, dass die Betriebe gegen eine Eintrittspauschale Räumlichkeiten mit entsprechenden Hygieneeinrichtungen für sexuelle Aktivitäten zu Verfügung stellen. Prostitution findet in der Regel hier nicht statt. Üblicherweise werden zusätzlich vom Betreiber Speisen und Getränke angeboten.

Planungsrechtlich sind Swingerclubs als Vergnügungsstätte einzuordnen. Städtebauliche Konflikte sind bei dieser Betriebsform aufgrund ihrer meist diskreten Außenwirkung eher in geringem Maße zu erwarten. Lediglich aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden können sich in Gemengelagen oder Mischgebieten Konflikte ergeben. Ähnlich den Nachtlokalen ist diese Betriebsform, wenn sie von außen eindeutig zu erkennen ist, mit einem Negativimage bezüglich Sittlichkeits- und Moralempfinden behaftet.

2.3.8 Freizeit-Center

Freizeit-Center sind eine besondere Form von Spielhallen, deren Angebot nicht ausschließlich auf das Angebot an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten beschränkt ist. Die Freizeiteinrichtungen verfügen über ein breiteres Angebot, z.B. mit Unterhaltungsspielautomaten, Geschicklichkeitsspielen, Dart-Geräten, Billard-Tischen oder über Computerplätze mit Internet-Zugang. Freizeit-Center können aber z.B. auch unterschiedliche Nutzungen aus dem Vergnügungsstättensektor mit gastronomischen Nutzungen oder sportlichen Nutzungen verbinden. Hier sind vielfältige Kombinationen vorstellbar. So kann eine Bowlingbahn im Zusammenhang mit einer Spielhalle, Billard, Dart oder einem Internetcafé stehen. Eine Verknüpfung mit Kino, Diskothek oder gastronomischen Angebot, z.B. ein Café oder Bistro, ist ebenso denkbar. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten sind nicht ausgeschlossen, bilden jedoch nur einen untergeordneten Teil des Angebotes.

Freizeit-Center sind somit ein neuer Typus von Vergnügungsstätte, der für die Innenstadt oder andere Standorte auch ein belebendes Element sein kann. Insbesondere für junge Erwachsene können sie ein interessanter Treffpunkt sein. Sie sprechen insgesamt ein breiteres Publikum an als herkömmlichen Entertainment-Center, deren Angebote sich ausschließlich auf Geldspielgeräte beschränken. Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen sind sie daher differenziert zu bewerten. Je mehr sie sich gestalterisch einfügen und zum öffentlichen Raum hin öffnen, um so weniger wirken sie als Fremdkörper und störend im Straßen- und Stadtbild.

3. Steuerung von Vergnügungsstätten in Düren

3.1 Stand der planungsrechtliche Steuerung

Als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten kommen Kern- (MK), Misch- (MI), Dorf- (MD) und Gewerbegebiete (GE) in Betracht. In Reinen (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Industriegebieten (GI) sind sie gemäß Baunutzungsverordnung ebenso generell unzulässig wie in hierfür nicht explizit ausgewiesenen Sondergebieten (vgl. Kap. 2.2).

Für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes konnten somit in einem ersten Analyseschritt alle Bauflächen im Flächennutzungsplan selektiert werden, die auf Grundlage der BauNVO als Standorte für Vergnügungsstätten generell ausscheiden. In der Regel ist für diese Gebiete keine weitergehende planungsrechtliche Steuerung erforderlich. Einen rechtlichen Sonderfall stellen Allgemeine Wohngebiete (WA) und Industriegebiete (GI) dar, für die noch ein Bebauungsplan auf Grundlage einer alten Baunutzungsverordnung (vor BauNVO 1990) gilt. Vergnügungsstätten können hier gegebenenfalls als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein. Mit der Umstellung der Bebauungspläne auf die neue BauNVO kann auch hier eine abschließende Regelung erfolgen. Verblieben sind alle gemischten Bauflächen und alle gewerblichen Bauflächen (ohne GI - Industriegebiete), die potenziell als Standorte in Betracht kommen können (vgl. Abbildung 1) und im weiteren zu betrachten sind.

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten erfolgt über die Bauleitplanung, also die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen. Dieses Instrument wurde in Düren bereits in der Vergangenheit zielgerichtet ein- und umgesetzt.

Anfang der 1990er Jahre wurde unter anderem für weite Teile der Dürener Innenstadt festgesetzt, dass in Kerngebieten (MK) Spielhallen und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Damit verfügt die Stadt hier grundsätzlich über die planungsrechtliche Möglichkeit, mit der sie die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in der Innenstadt städtebaulich verträglich steuern kann. Für einen Teilbereich der Josef-Schregel-Straße wurden diese Nutzungen sogar gänzlich ausgeschlossen. Wettbüros sind von der Regelung bislang nicht erfasst. Handlungserfordernis besteht auch dahingehend, dass die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit spezifiziert werden müssen, damit sie in der Praxis besser und rechtsicher angewandt werden können.

Auch in Nord-Düren wurden in weiten Teilen Spielhallen, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Wettbüros durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Um die Stadtteilentwicklung nicht zu gefährden, soll in Nord-Düren damit eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhindert werden. Nicht erfasst wird hierdurch jedoch die besondere Problematik illegalen Glücksspiels und Wettens in sogenannten „Vereinslokalen“ und „Teestuben“.

Die planungsrechtliche Steuerung umfasst auch einen Großteil der Gewerbegebiete. So sind in den Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete „Im großen Tal“, „Talbenden/ Rurbenden“, „Distelrather Straße“ oder an der Stockheimer Landstraße Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit sollen diese Gewerbeflächen für „klassisches“ Gewerbe vorgehalten werden.

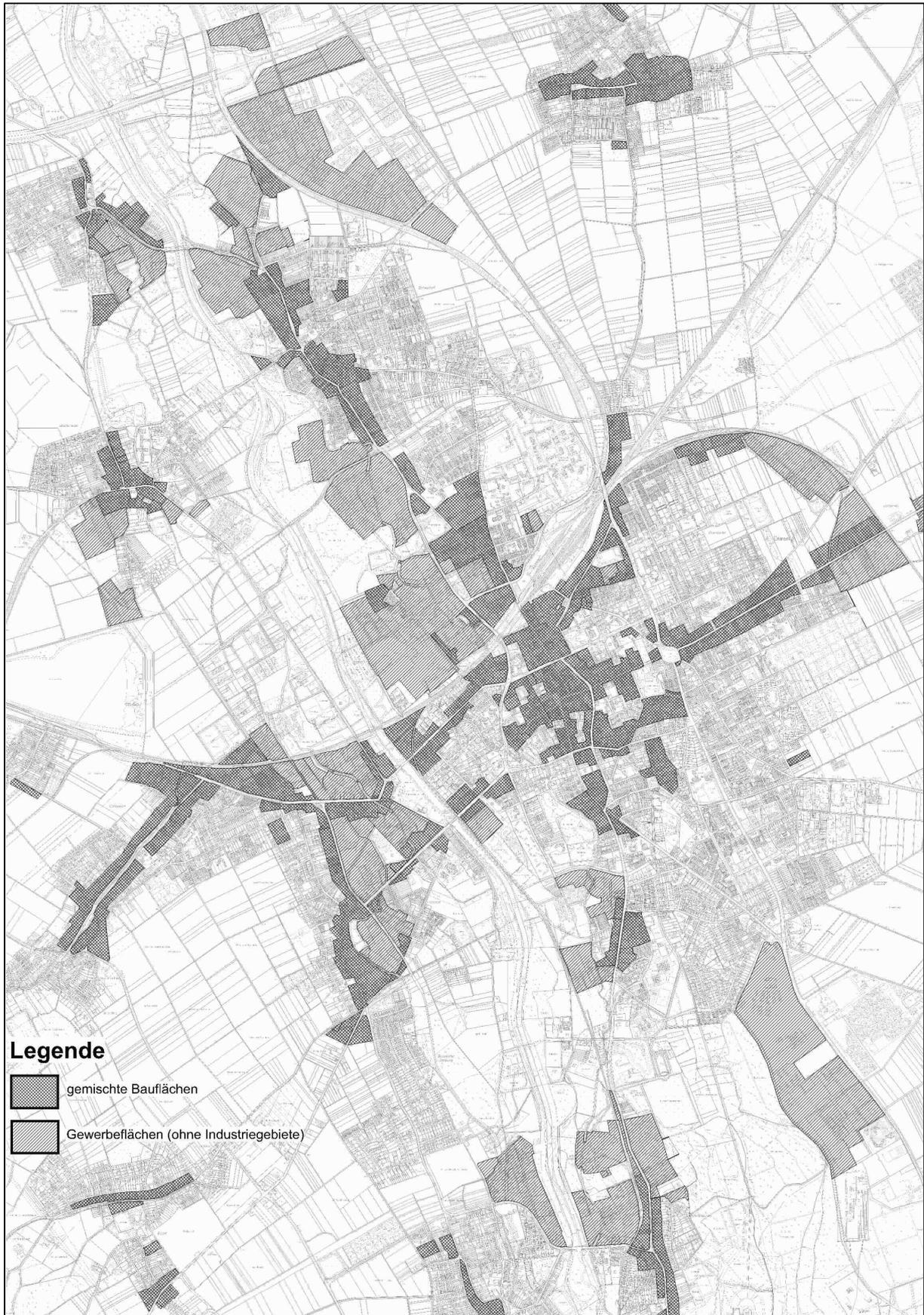


Abbildung 1: gemischte und gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan, in denen Vergnügungsstätten aufgrund des Gebietscharakters (unabhängig vom geltenden Planungsrecht) grundsätzlich zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/204 „Schüllsmühle“ in Düren-Birkesdorf wurde 2010 auf das Ansiedlungsbegehren eines Entertainment-Centers (Mehrfachspielhalle) in dem strukturell problematischen und von Wohnen bestimmten Teil des zentralen Versorgungsbereichs reagiert. Aufgrund der zu befürchtenden nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen wurden in dem betroffenen Mischgebiet Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Mit einem Aufstellungsbeschluss für eine Änderung der Bebauungspläne 1/350 und 1/150 B2 hat die Stadt zudem auf Anfragen zur Ansiedlung weiterer Wettbüros im Bereich der Josef-Schregel-Straße reagiert. Der geltende Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit umfasst bislang nur Spielhallen und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Wettbüros sind hier bislang nicht aufgeführt, stellen jedoch ebenfalls in ihrer Häufung ein vergleichbares städtebauliches Problem dar.

An zwei anderen Standorten hat die Stadt Düren vor dem Hintergrund konkreter Projektabsichten für eine Diskothek Bebauungspläne für Vergnügungsstätten – als Ausnahme – wieder geöffnet. Es handelt sich um den Bebauungsplan 6/215 – 3. Änderung – in Gürzenich (Bahnstraße) sowie den Bebauungsplan 1/49 – 18. Änderung – in Düren-Nord (Veldener Straße). In beiden Fällen handelt es sich um Baugrundstücke mit Gewerbegebietsfestsetzung. Beide Diskothekenstandorte wurden bislang nicht realisiert. Anstelle dessen wurde im Bereich Veldener Straße/ Fritz-Erler-Straße eine Bauvoranfrage für ein Entertainment-Center gestellt. Da der Standort erst im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes geprüft wird, hat die Stadt Düren mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes eine vorläufige Zurückstellung des Baugesuchs erwirkt.

Das Vergnügungsstättenkonzept ist nicht losgelöst von der bisherigen planungsrechtlichen Steuerung zu sehen, sondern baut hierauf auf, setzt sie in einen gesamtstädtischen Kontext und schließt Regelungslücken.

3.2 Vergnügungssteuersatzung

Ein weiteres Instrument der kommunalen Steuerung von Vergnügungsstätten ist die Erhebung von Vergnügungssteuern. Diese werden von den Kommunen per Ortssatzung (Vergnügungssteuersatzung) erlassen. Fast eine halbe Million Euro pro Jahr hat die Stadt Düren in den vergangenen Jahren an Vergnügungssteuern eingenommen. 90 Prozent davon entfallen auf Apparate mit Gewinnmöglichkeiten in Spielhallen und Gastwirtschaften. Am 15.12.2010 hat der Rat der Stadt die Vergnügungsstättensatzung geändert (Anlage 1). Er reagierte damit zum einen auf die aktuelle Rechtsprechung, die die bisherige Praxis einer Besteuerung nach der Anzahl der Apparate als verfassungswidrig anerkannt hat. Künftig erfolgt die Besteuerung von Geldspielgeräten nach dem sogenannten Einspielergebnis. Zum anderen ist dies eine Maßnahme im Rahmen der Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes. Das Einspielergebnis liegt in Dürener Spielhallen im Durchschnitt bei ca. 2.000 Euro im Monat pro Spielgerät (vgl. Sitzungsvorlage 0397 aus 2010). Der beschlossene Steuersatz in Höhe von 20 Prozent orientiert sich an anderen vergleichbaren Städten (z.B. Steinfurt). Es werden Mehreinnahmen zwischen 300.000 und 500.000 Euro erwartet.

Neben den fiskalischen Aspekten kann mit der Erhöhung der Vergnügungssteuer aber auch eine steuernde Funktion verbunden sein, die das stetige Ausbreiten von Spielhallen, Entertainment-Center etc. verhindert. Insbesondere mit Spielhallen lassen sich in der Regel bei geringem Investitionsbedarf hohe Erträge erzielen. Dies kann zu einer Wettbewerbsverzerrung und einer Verdrängung von Gewerbebranchen (z.B. Facheinzelhandel) mit schwächerer Finanzkraft führen. Über eine höhere Vergnügungssteuer ist zwar keine räumliche Steuerung der Ansiedlungen möglich, insgesamt lassen sich hierdurch aber gleichwertigere Wettbewerbsbedingungen zwischen Vergnügungsstätten und anderen konkurrierenden Nutzungen schaffen. Der Einsatz der Besteuerung muss jedoch maßvoll erfolgen und darf nicht dazu führen, dass diesen Nutzungen damit generell die Wirtschaftlichkeit genommen wird. Dabei gilt es zu bedenken, dass Vergnügungsstätten nicht nur für die Betreiber sondern in der Regel auch für die Kommunen eine lukrative Einnahmequelle sind .

3.3 Glücksspieländerungsstaatsvertrag

Die Bundesländer planen derzeit eine Überarbeitung des Glücksspielstaatsvertrages. Ziele des Staatsvertrages (§ 1) sind unter anderem das Entstehen von Glücksspielsucht und Wettsucht zu verhindern, durch ein begrenztes attraktives Glücksspielangebot den natürlichen Spieltrieb der Bevölkerung in geordnete und überwachte Bahnen zu lenken sowie den Jugend- und Spielerschutz zu gewährleisten.

Der von den Ministerpräsidenten vorgelegte Entwurf vom 14.04.2011 sieht neben Neuregelungen bei Sportwetten auch eine zusätzliche Erlaubnispflicht für Spielautomaten in Spielhallen vor. Die hiermit verbundenen Beschränkungen sollen davon abhängig gemacht werden, zu welchem Zeitpunkt eine Spielhallenerlaubnis erteilt worden ist bzw. künftig erteilt wird.

Für neue Spielhallenerlaubnisse ab dem Inkrafttreten des Vertrages (geplant 01.01.2012) sind unter anderem folgende Bestimmungen vorgesehen:

- Zwischen Spielhallen ist ein Mindestabstand einzuhalten.
- Mehrfachkonzessionen sind verboten.
- Pro Gebäude oder Gebäudekomplex ist nur eine Spielhalle erlaubt.
- Die Länder können die Anzahl der in einer Gemeinde zu erteilenden Genehmigungen begrenzen.
- Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ist verboten.
- Von der äußeren Gestaltung der Spielhalle dürfen keine zusätzlichen Reize für den Spielbetrieb ausgehen.
- Die Sperrzeiten müssen mindestens 3 Stunden betragen.

Neue Spielhallenerlaubnis die bis zum Inkrafttreten des Glücksspieländerungsstaatsvertrages erteilt werden, sollen auf ein Jahr nach Inkrafttreten des Vertrages befristet werden. Dann ist nach den Bestimmungen des Vertrages eine neue Erlaubnis einzuholen. Auch für bestehende Spielhallenerlaubnisse sieht der Vertragsentwurf nur einen zeitlich begrenzten Bestandsschutz vor. Fünf Jahre nach Inkrafttreten des Vertrages sollen die alten Konzessio-

nen auslaufen und neue Spielhallenerlaubnisse nach dem Glücksspielstaatsvertrag sind einzuholen.

Die Bestimmungen gehen deutlich über die planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten hinaus. Eine Unterscheidung zwischen „großen“ und „kleinen“ Spielhallen wäre damit faktisch obsolet. Der Widerstand der Automatenbranche gegen den Gesetzentwurf ist groß, da man hier bundesweit Tausende Spielhallen bedroht sieht. Es ist derzeit nicht absehbar, wann und mit welchen Regelungen der Vertrag letztendlich wirksam wird.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept dar. Es ist Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens und damit unabhängig von der zu erteilenden gewerberechtlichen Erlaubnis zu sehen. Bei der Einhaltung von Mindestabständen, der Einschränkung von Mehrfachspielhallen oder der äußeren Gestaltung von Spielhallen verfolgt der Entwurf des Staatsvertrages Regelungen, die sich grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielen decken.

4. Standortanalyse

Im Rahmen der Analyse werden sowohl die vorhandenen als auch die angefragten Standorte für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Düren betrachtet. Hieraus lassen sich die Verteilung von Vergnügungsstätten wie auch die aus Sicht der Betreiber besonders nachgefragten Standorte ableiten.

4.1 Standorte bestehender Vergnügungsstätten im Stadtgebiet

4.1.1 Spielhallen in der Innenstadt

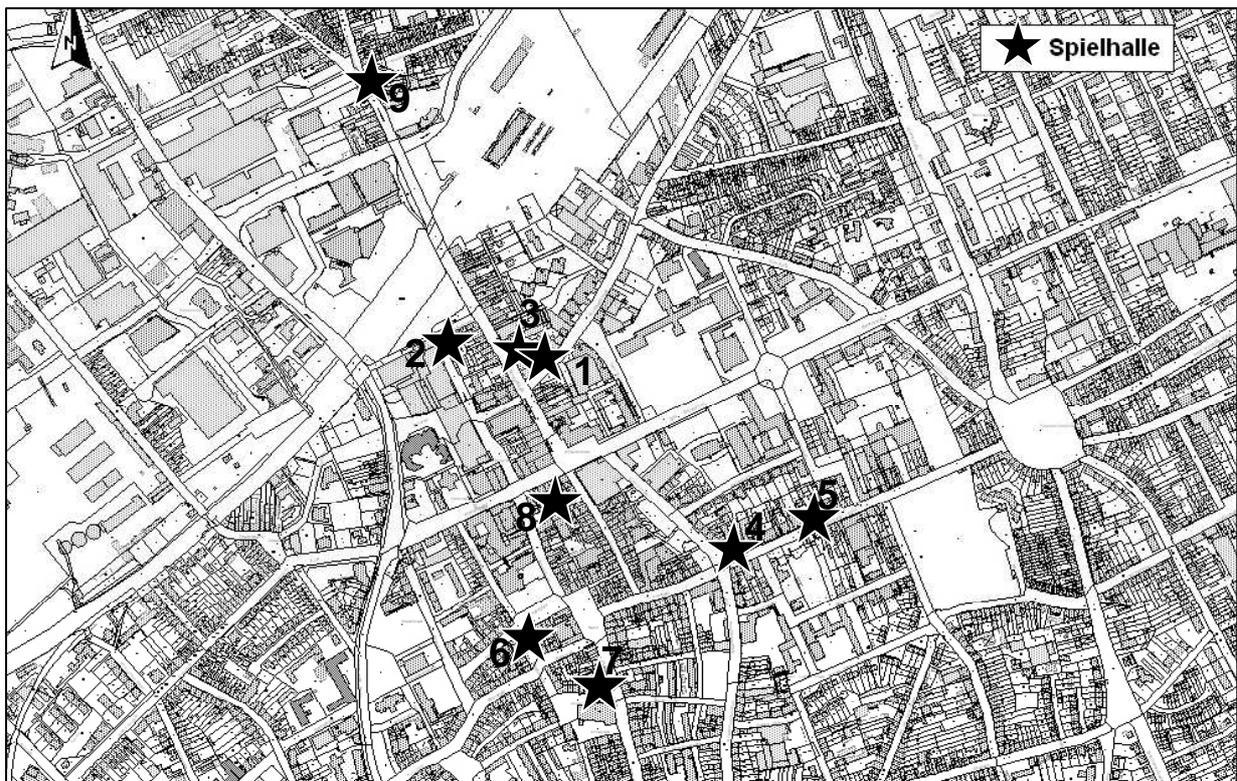


Abbildung 2: Spielhallenstandorte in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)

(1) Spielhalle Arnoldsweilerstraße 5

Der Spielhallenstandort Arnoldsweilerstraße 5 befindet sich im Umfeld der Josef-Schregel-Straße, die inzwischen durch eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und einem Sexshop durchaus geprägt ist. Der Standort selber befindet sich in einer Randlage hierzu. Die Fassadengestaltung hebt sich durch großflächige Verkleidung und auffällige Werbung stark von der üblichen Geschäftshausgestaltung in einer Innenstadtlage ab.

Die Spielhalle ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit 2 Konzessionen für insgesamt 24 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 320 m². Sie wird seit 1987 betrieben. Sie liegt als bestandsgeschützte Spiel-



halle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/150 B2, der hier Kerngebiet festsetzt, Spielhallen jedoch ausschließt. Die Nutzung steht also im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht.

(2) Spielhalle Gutenbergstraße 16 und 16a

Der Standort Gutenbergstraße 16 und 16a liegt in einer Randlage der Innenstadt zwischen Bahnlinie und Stadtcenter gegenüber dem Langemarckplatz. Der Standort ist ebenfalls dem näheren Umfeld der Josef-Schregel-Straße zuzurechnen. Die Fassade des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses ist auffällig mit kräftigen Farben und abgeklebten Fensterscheiben gestaltet. Durch die Lage abseits der Hauptgeschäftsstraßen tritt die Spielhalle aber nicht unmittelbar im Stadtbild in Erscheinung.



Die Spielhalle ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit 2 Konzessionen für insgesamt 22 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 290 m², die seit 1987 betrieben wird. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/350, der hier Kerngebiet festsetzt. Spielhallen sind demnach ausnahmsweise zulässig.

(3) Spielhalle Josef-Schregel-Straße 28

Die Spielhalle Josef-Schregel-Straße 28 liegt wie die vorgenannten Standorte im Bereich zwischen Bahnhof und City. Die Fassaden und die Werbung des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses sind vergleichsweise zurückhaltend gestaltet. Der Eingangsbereich ist recht schmal und zurückversetzt.



Die kerngebietstypische Spielhalle wird mit einer Konzession für 12 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 150 m² seit 1987 betrieben. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/150 B2, der hier Kerngebiet festsetzt, Spielhallen jedoch ausschließt. Die Nutzung steht also im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht.

(4) Spielhalle Kölnstraße 45

Die Spielhalle Kölnstraße 45 liegt in einer Innenstadtrandlage in Nähe der verkehrsreichen Kreuzung Hohenzollernstraße/ Schützenstraße. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Fassadengestaltung und die Werbung sind vergleichsweise zurückhaltend gestaltet, da der Eingangsbereich zurückversetzt ist.



Die Spielhalle ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit 2 Konzessionen für insgesamt 21 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 250 m², die seit 1988 betrieben wird. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs

des Bebauungsplanes Nr. 1/186, der hier Kerngebiet festsetzt. Spielhallen sind hier ausnahmsweise zulässig.

(5) Spielhalle Kölnstraße 69

Der Standort Kölnstraße 69 liegt ebenfalls am Kernstadtrand in der Nähe des Konrad-Adenauer-Parks im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Fassadengestaltung und die Werbeanlagen sind recht auffallend gestaltet. Der Eingangsbereich ist weit in das Gebäude eingezogen, die straßenseitigen Schaufenster sind abgeklebt. In den zurückliegenden Schaufenstern befinden sich alte Spielgeräte und Neonbeleuchtungen.



Die Spielhalle ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit einer Konzession für insgesamt 12 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 150 m², die seit 1981 betrieben wird. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/186, der hier Kerngebiet festsetzt. Spielhallen sind hier ausnahmsweise zulässig.



(6) Spielhalle Wilhelmstraße 12

Die Spielhalle Wilhelmstraße 12 liegt in exponierter Lage im Stadtzentrum gegenüber dem Rathaus. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Kaiserplatz/ Wilhelmstraße. Der Eingang ist zur Wilhelmstraße orientiert. Vor der Spielhalle befindet sich eine Bushaltestelle. Die Fassadengestaltung ist im Erdgeschoss durch kräftige Farben und auffällige Werbeanlagen geprägt. Die Fensterscheiben sind entgegen den Regelungen der Gestaltungssatzung vollständig abgeklebt.



Trotz der Lage im Zentrum und ihrer auffallenden Gestaltung ist diese Spielhalle keine kerngebietstypische Spielhalle. Sie verfügt nur über eine Konzession für 5 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 60 m² und wird seit 1981 betrieben. Der Spielhallenstandort liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/284, ein einfacher Bebauungsplan, der nur die Gebietskategorie - hier Kerngebiet - festsetzt. Spielhallen sind hier ausnahmsweise zulässig.

(7) Spielhalle Markt 28

Der Spielhallenstandort Markt 28 liegt im Eckbereich Oberstraße/ Markt im unmittelbaren Umfeld der Annakirche. Die Spielhalle befindet sich im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Auf einer Fläche von knapp 150 m² werden über eine Konzession seit 1985 zwölf Geräte betrieben.



Die Spielhalle liegt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/284, der für diesen Bereich Kerngebiet festsetzt. Für Spielhallen gilt die ausnahmsweise Zulässigkeit.

(8) Spielhalle Kleine Zehnthofstraße 44

Diese Spielhalle befindet sich in einer Seitenstraße der Innenstadt, die die Wirtelstraße, Dürens Haupteinkaufsstraße, und den Bereich Sparkasse/Rathaus verbindet. Die Fassade des Erdgeschosses ist verhältnismäßig unauffällig gestaltet und der Eingangsbereich leicht zurückgesetzt.



Mit einer Größe von knapp 80m² handelt es sich um keine kerngebietstypische Spielhalle. Der Standort mit insgesamt sechs Geräten wird seit 1981 betrieben. Gemäß Bebauungsplan 1/284 sind in diesem Kerngebiet Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

4.2 Spielhallen außerhalb der Innenstadt

(9) Spielhalle Josef-Schregel-Straße 74 in Nord-Düren

Der Standort Josef-Schregel-Straße 74 liegt nördlich der Bahnlinie im Kernbereich von Nord-Düren. Die Umgebung ist durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt. Die Spielhalle befindet sich im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Fassadengestaltung ist im Erdgeschoss durch kräftige Farben und abgeklebte Fensterscheiben geprägt.



Die kerngebietstypische Spielhalle wird mit einer Konzession für 12 Spielgeräte auf einer Fläche von ca. 150 m² seit 1979 betrieben. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/304, der hier Kerngebiet festsetzt, Spielhallen jedoch ausschließt. Die Nutzung steht also im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht.

Spielhalle Kömpchen 2 in Düren-Birkendorf

Dieser Standort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich von Birkendorf und grenzt unmittelbar an die Ortsdurchfahrt von Birkendorf, die Zollhausstraße, an. Mit Dorfstraße und Effertzgasse ist dieser Straßenabschnitt Teil des historischen Ortskerns von Birkendorf, der eine kleinteilige Siedlungsstruktur hat. Im Umfeld befindet sich eine weitere Spielhalle, eine Videothek, ein Tatroo-Laden sowie einige leere Ladenlokale. Abgesehen von zwei Werbetafeln ist die Spielhallennutzung an der Gebäudefassade vergleichsweise unauffällig gestaltet.



Für den Standort gibt es keinen Bebauungsplan, somit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Es handelt sich um ein Mischgebiet. Der nördlich angrenzende Bereich, die Zollhausstraße, ist durch Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt, bei der südlich angrenzenden Bebauung im Kömpchen handelt es sich um ein Wohngebiet.

Mit der im Jahr 1987 erteilten Konzession dürfen auf einer Fläche von ca. 150 m² 12 Geräte betrieben werden. Es handelt sich folglich um eine kerngebietstypische Spielhalle, die aufgrund der Größenordnung nach geltender Rechtsauffassung in einem Mischgebiet generell nicht zulässig ist.

Spielhalle Zollhausstraße 9 in Düren-Birkesdorf

Diese Spielhalle liegt ebenfalls an der Zollhausstraße, dem Hauptstraßenzug bzw. dem zentralen Versorgungsbereich von Birkesdorf. Die Spielhallennutzung beschränkt sich auf das Erdgeschoss des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Über dem Eingang wurde an der Klinkerfassade zu Werbezwecken eine Markise angebracht und hinter den Fensterscheiben Poster und kleine Schriftzüge angeklebt. Die im Jahr 1987 erteilte Konzession ist auf eine Fläche von knapp 100 m² mit acht Spielgeräten beschränkt – die Spielhalle ist somit nicht kerngebietstypisch.



Die Spielhalle befindet sich etwa 200 m von der Spielhalle Kömpchen entfernt. Auch für diesen Standort besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung sowie eine Tankstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt.

Spielhalle Schillingsstraße 38-42 in Düren-Gürzenich

Die Spielhalle Schillingsstraße 38-42 liegt im zentralen Versorgungsbereich von Düren-Gürzenich. Neben der Spielhalle befinden sich auf der Erdgeschosebene des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses eine Apotheke, ein Elektrofachhandel sowie ein Cafe. Die Fassade des betroffenen Gebäudeteils ist durch eine vertikale, an den Obergeschossen angebrachte Werbetafel sowie ganzflächig abgeklebte Fensterscheiben mit Schriftzügen gestaltet. Die im Jahr 2007 erteilte Konzession der Spielhalle umfasst eine Fläche von knapp 100 m² und ist auf acht Geräte beschränkt. Die Spielhalle zählt folglich zu den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.



Für den im FNP als gemischte Baufläche dargestellten Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, weshalb die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Die nähere Umgebung der Spielhalle ist überwiegend durch Wohnnutzung und vereinzelt durch Ladenlokale geprägt.

Spielhalle Nidegger Straße 166-174

Diese Spielhalle befindet sich an der Nidegger Straße, einer südlichen Ausfallstraße von Düren. Die Spielhallennutzung in dem insgesamt viergeschossigen Gebäude ist auf das Erdgeschoss beschränkt.

Mit zwei horizontalen Werbetafeln und den großflächig verklebten Fensterflächen ist die Fassade auffallend gestaltet. Die zwei im Jahr 2009 erteilten Konzessionen umfassen auf einer Gesamtfläche von ca. 200 m² insgesamt 16 Spielgeräte. Genehmigungsrechtlich sind die beiden Konzessionen als zwei eigenständige Betriebseinheiten anzusehen. In ihrer Wirkung und Erscheinung kommt die Spielhalle jedoch einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte gleich.



Für den im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung ist durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsnutzungen



4.1.3 Wettbüros in der Innenstadt

Insgesamt gibt es in der Dürener Innenstadt fünf Wettbüros, drei in der Josef-Schregel-Straße und zwei in der Weierstraße. Alle fünf Standorte liegen im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums.

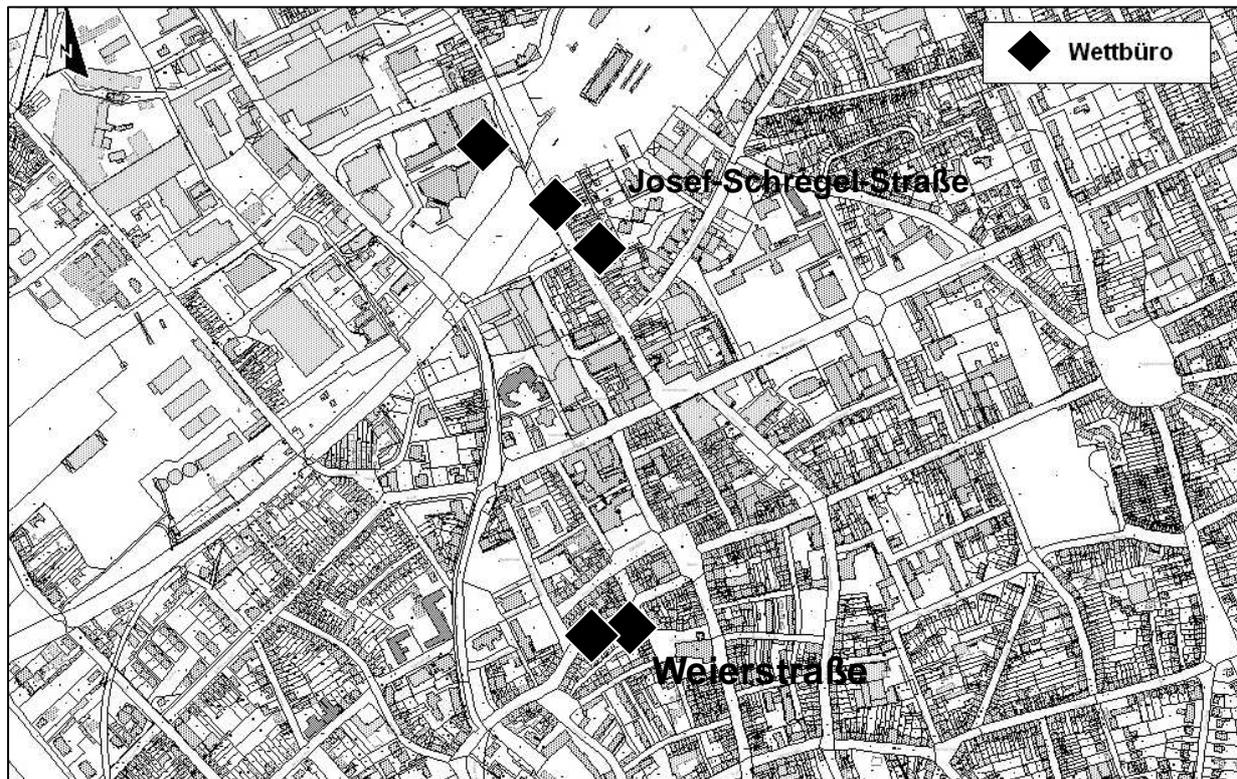


Abbildung 3: Standorte von Wettbüros in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)

Die Wettbüros Josef-Schregel-Straße 38a und Josef-Schregel-Straße 52a befinden sich südöstlich der Bahnlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/150 B2. Neben den Wettbüros befinden sich in dem Straßenabschnitt der Josef-Schregel-Straße bzw. deren Umfeld weitere Spielhallen, Dienstleistungen wie ein Internet-Call-Shop, Imbissgastronomie, Einzelhandel mit sogenannten „Billiganbietern“ und Leerstand.



Der Bebauungsplan wird derzeit mit der Maßgabe geändert, hier neben Spielhallen auch Wettbüros planungsrechtlich auszuschließen. Damit soll weiteren Ansiedlungen entgegengewirkt werden, die für den Standort städtebaulich unverträglich sind und den Anstrengungen, den Bereich der Josef-Schregel-Straße wieder aufzuwerten, entgegenstehen.

Das nördlich der Bahngleise gelegene Wettbüro Josef-Schregel-Straße 21 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/150 A Neu, der hier Kerngebiet festsetzt und Vergnügungsstätten – jedoch nicht explizit Wettbüros – ausschließt.



Die beiden Wettbüros in der Weierstraße 21 und der Weierstraße 39 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/284. Dieser setzt Kerngebiet fest und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Straße zählt zu den Innenstadtrandlagen, aus denen sich der Facheinzelhandel aufgrund schwieriger Standortbedingungen mehr und mehr zurückzieht. Das Umfeld ist durch die Nähe zu Schulen, Kirchen und kulturellen Einrichtungen geprägt. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung.



4.1.4 Sexshops mit Filmvorführungen

Sexshops mit Filmvorführungen zählen zu den Vergnügungsstätten. Hiervon gibt es zwei in Düren, einer in der City und einer in Düren-Nord.

Der Standort Josef-Schregel-Straße 48 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/150 B2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind hier unzulässig. Der vorhandene Sexshop hat Bestandsschutz. Der Eingangsbereich ist relativ klein. Die Werbung ist zwar auffällig gestaltet, tritt aber im Straßenbild nicht besonders hervor.



Der Sexshop mit Filmvorführungen in der Josef-Schregel-Straße 49 liegt in Nord-Düren, in Nähe der Fritz-Erler-Straße. Das äußere Erscheinungsbild macht einen sehr vernachlässigten Eindruck und wirkt

sich negativ auf das Straßenbild aus. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/357. In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich sind Vergnügungsstätten, d.h. auch Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Die Anlage hat Bestandsschutz.



4.1.5 Diskotheken

Auf dem Dürener Stadtgebiet gibt es vier Diskotheken. Zwei liegen in der City, eine in Düren-Nord und eine im Stadtteil Merken.

In der ehemaligen Fabrik der Dürener Metallwerke an der Veldener Straße, die seit 2005 unter Denkmalschutz steht, ist seit über 25 Jahren die Kulturfabrik und Diskothek ENDART beheimatet. Hier finden jeden Freitag und Samstag verschiedene Veranstaltungsformate bzw. Konzerte statt. Die Kulturfabrik ist in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und auf mehrere Veranstaltungsebenen ausgebaut worden. Sie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/49. In dem festgesetzten Gewerbegebiet können gemäß BauNVO Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden



Die Diskothek „Moonlight“ liegt in der Innenstadt, Ahrweilerplatz 4, im direkten Umfeld der Annakirche. Der Bebauungsplans 1/284 setzt Kerngebiet fest, so dass Diskotheken hier planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind.

Der „Scotch Club“ befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes Josef-Schregel-Straße 40. Der zurückversetzte Eingangsbereich ist unauffällig gestaltet. Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/150 B2. In dem Kerngebiet sind Diskotheken zulässig.



Die Diskothek „Fiesta“ in der Roermonder Straße 12-16 befindet sich am südlichen am Ortsrand von Merken in einem ehemals gewerblichen vorgenutzten Gebäude. Seit mehreren Jahrzehnten befindet sich hier unter verschiedenen Betreibern eine Diskotheken-Nutzung, Der Standort hat von daher Bestandsschutz. Im FNP ist er als gemischte Baufläche dargestellt, planungsrechtlich liegt er jedoch im Außenbereich.

4.1.6 Kino

Früher gab es viele Kinos in Düren. Das letzte davon waren die UT-Lichtspiele in der Zehnthofstraße in der Innenstadt. 1998 eröffnete an der Fritz-Erler-Straße mit den „Comet Cinemas“ ein Multiplex-Kino.

Das moderne Großkino verfügt über sieben Säle mit insgesamt 1.700 Sitzplätzen. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen; ausreichende Stellplätze befinden sich im angrenzenden Parkhaus. Das „Comet Cinemas“ Kino liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/150A Neu. In dem festgesetzten Kerngebiet ist ein Kinocenter ausdrücklich zugelassen.



4.2 Standortanfragen für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet

Bei der Standortanalyse werden nicht allein die bestehenden Vergnügungsstätten betrachtet, sondern vor allem die Bereiche, auf die sich die aktuellen Standortanfragen im Stadtgebiet konzentrieren. Hierzu wurden die formellen Anträge und informellen Anfragen der letzten Jahre ausgewertet. Dabei zeigt sich der allgemein zu beobachtende Trend, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Entertainment-Center, nicht mehr allein die Innenstadt als Standort suchen, sondern vermehrt auch in die gut erreichbaren Gewerbegebiete, in die Stadtteilzentren und an die Hauptverkehrsstraßen drängen.

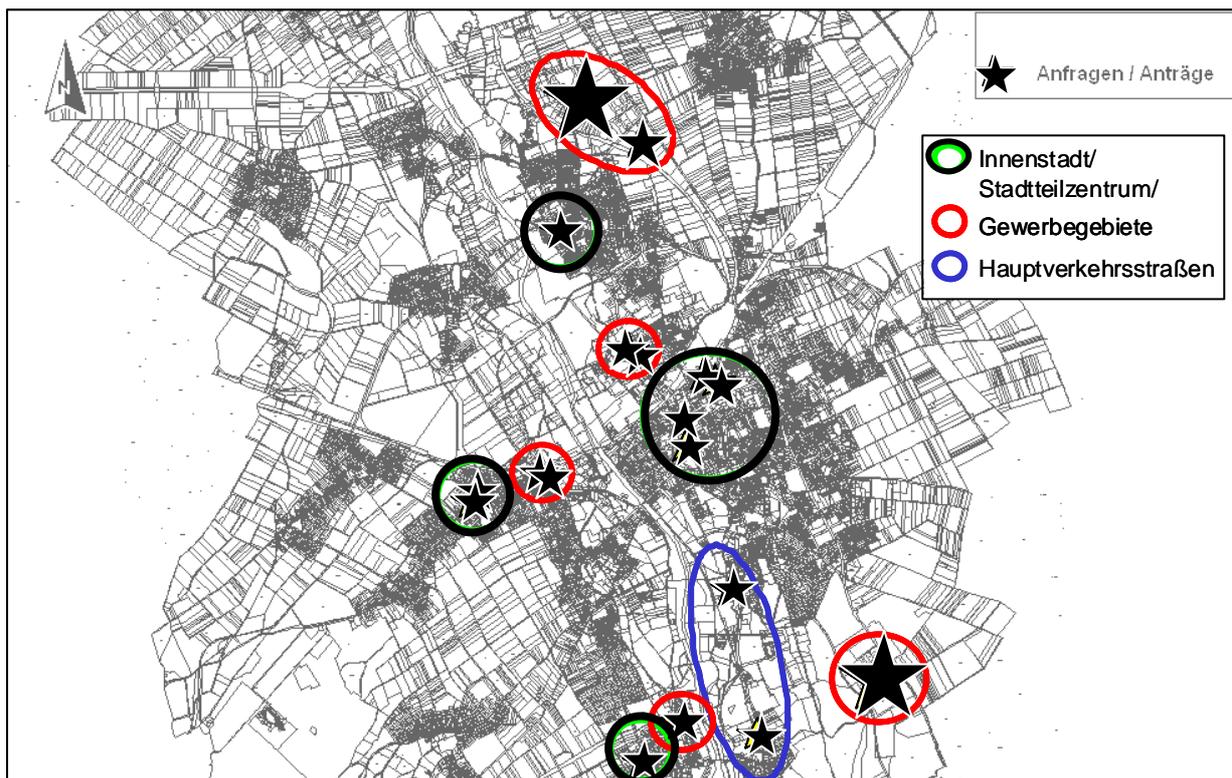


Abbildung 4: Anfragen/ Anträge auf Vergnügungsstätten

In der Innenstadt sind es vor allem leerstehende Ladenlokale in den Randlagen, die von Spielhallen und Wettbüros nachgefragt werden. Gerade aus diesen Bereichen zieht sich der traditionelle Einzelhandel immer mehr zurück, da es ihm an wirtschaftlicher Existenzgrundlage fehlt. Vergnügungsstätten sind in der Regel auch an diesen Standorten in der Lage vergleichsweise hohe Mieten zu zahlen. Schwerpunktmäßig betroffen hiervon ist der Bereich der Josef-Schregel-Straße und der Arnoldsweilerstraße.

Spielhallen suchen aber zunehmend auch Standorte in den größeren Stadtteilzentren. Für alle drei Nahversorgungszentren (Birkesdorf, Gürzenich, Lendersdorf) gibt es Anfragen bzw. Anträge.

Die Nachfragen von größeren Entertainment-Centern (Mehrfachspielhallen) konzentrieren sich vor allem auf die verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiete „Im großen Tal“ und an der Stockheimer Landstraße. Diese Gebiete entsprechen den Standortkriterien der Betreiber:

- bebaubare Grundstücke und Freiflächen ab ca. 1000 m² Grundfläche
- in oder in der Nähe von Fachmarktzentren und Gewerbegebieten (z.B. mit Baumärkten in angrenzender Nachbarschaft)
- an Autohöfen oder Großtankstellen
- in der Nähe zu Systemgastronomien (McDonalds, Burger King o.ä.) und Freizeitzentren (Bowlingcenter, Diskotheken etc.)
- an stark frequentierten Land-, Bundes- oder Hauptverkehrsstraßen

In den Focus der Standortentwickler kommen zunehmend auch die Gewerbeflächen im Bereich Fritz-Erler-Straße/ Paradiesstraße. Unter anderem gab es hier Planungen für eine Diskothek. Aktuell liegen für verschiedene Grundstücke Anfragen zur Errichtung von Entertainment-Centern vor.

4.3 Fazit

Die Zahl der Vergnügungsstätten zeigt in Düren keine überdurchschnittliche Häufung. Immer noch liegt das Hauptaugenmerk auf den Spielhallen. Insgesamt gibt es derzeit 13 Standorte, davon neun in der Innenstadt und vier im übrigen Stadtgebiet. Die vorhandenen Spielhallen verfügen über maximal zwei Konzessionen, also maximal 24 Spielgeräte. Insgesamt sind 17 Konzessionen im Stadtgebiet für insgesamt 170 Geräte vergeben (Siehe Tabelle). Bezogen auf die Einwohnerzahl liegt Düren damit absolut im Landesdurchschnitt. Bei den vorhandenen Spielhallen handelt es sich überwiegend um Einrichtungen, die schon seit vielen Jahren bestehen. Die aktuell verstärkt auftretenden Entertainment-Center oder Mehrfachspielhallen mit vier und mehr Konzessionen existieren in Düren bislang noch nicht.

Die Problematik und ein Handlungserfordernis ergibt sich jedoch aus der räumlichen Verteilung der Vergnügungsstätten. Hier haben sich in der Innenstadt zwei Bereiche herauskristallisiert, in denen es mittlerweile zu einer Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, kommt. Dies sind zum einen die Josef-Schregel-Straße, zum anderen der Bereich Ahrweilerplatz/ Wilhelmstraße/ Weierstraße (siehe Abbildung 5). In diesen Bereichen ist eine weitergehende städtebauliche Steuerung erforderlich. In der übrigen Innenstadt ist es mit dem bisherigen Planungsrecht gelungen, eine Häufung oder Agglomeration von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Die aktuellen Anfragen und Anträge zeigen aber, dass sich der Ansiedlungsdruck mittlerweile auf unterschiedlichste Bereiche im Stadtgebiet verteilt. Dies erfordert eine gesamtstädtische Betrachtung und Steuerungsstrategie.

<u>Standort</u>	<u>Größe</u>	<u>Lage</u>	<u>B.-Plan + Art d. baul. Nutzung</u>	<u>Anz. der Konzessionen</u>	<u>Geräte</u>
Arnoldsweilerstr. 5	ca. 320 qm	Innenstadt ZVB	1/150 B2 Kerngebiet	2	24
Gutenbergstr. 16 + 16a	ca. 290 qm	Innenstadt ZVB	1/350 Kerngebiet	2	22
Josef-Schregel-Str. 28	ca. 150 qm	Innenstadt ZVB	1/150 B2 Kerngebiet	1	12
Josef-Schregel-Str. 74	ca. 150 qm	Innenstadt ZVB	1/304 Kerngebiet	1	12
Kölnstr. 45 (Halle I+II)	ca. 260 qm	Innenstadt ZVB	1/186 Kerngebiet	2	21
Kölnstr. 69	ca. 150 qm	Innenstadt ZVB	1/186 Kerngebiet	1	12
Kömpchen 2	ca. 150 qm	Birkesdorf NVB	- Mischgebiet	1	12
Markt 28	ca. 150 qm	Innenstadt ZVB	1/284 Kerngebiet	1	12
Nideggener Str. 166-174 (Halle I+II)	ca. 200 qm	Randgebiet	- Mischgebiet	2	16
Schillingsstr. 38-42	ca. 100 qm	Gürzenich NVB	- Mischgebiet	1	8
Wilhelmstr. 11	ca. 60 qm	Innenstadt ZVB	1/284 Kerngebiet	1	5
Zehnthofstr. 44	ca. 80 qm	Innenstadt ZVB	1/284 Kerngebiet	1	6
Zollhausstr. 9	ca. 100 qm	Birkesdorf ZVB	- Mischgebiet	1	8
Summe				17	170

Tabelle 2: Spielhallenstandort in Düren (Stand 8/2010)

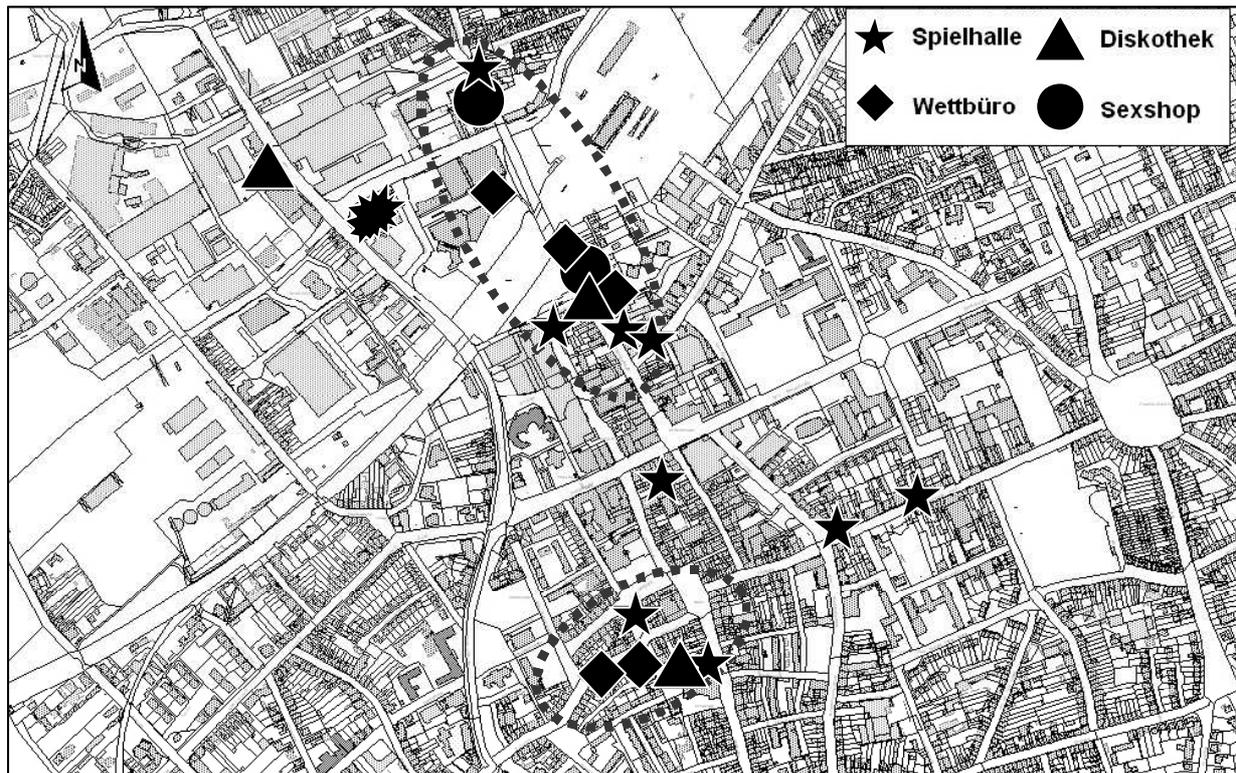


Abbildung 5: Vergnügungsstätten in der Dürener Innenstadt (Stand 12/2010)

5. Grundsätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten

5.1 Inhalt der Steuerung

Wie die Bestandsanalyse und die Standortnachfragen zeigen, besteht der größte Handlungsbedarf derzeit bei den Spielhallen und Entertainment-Centern sowie den Wettbüros. Der Regelungsinhalt des Vergnügungsstättenkonzeptes beschränkt sich aber nicht allein auf diese Unterarten, sondern betrachtet auch andere, in ihren negativen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen.

Wie dargelegt, ist die rechtliche Definition von Vergnügungsstätten nicht immer eindeutig. Unter den Begriff der Vergnügungsstätte im Sinne dieses Konzeptes fallen

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

Wettbüros sind ebenfalls Vergnügungsstätten im Sinne dieses Konzeptes und unter dem Begriff der Vergnügungsstätte zusammengefasst. Um der planungsrechtlichen Unsicherheit bei der Definition von Wettbüros vorzubeugen, sollten sie in der Bauleitplanung zur rechtlichen Eindeutigkeit jedoch separat aufgeführt werden.

Hinsichtlich der negativen städtebaulichen Auswirkungen den Vergnügungsstätten vergleichbar sind

- Erotikfachmärkte/ Sex-Shops sowie
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Sie werden nachfolgend in den Bereichen mitbetrachtet, wo eine städtebauliche Steuerung erforderlich ist. Im Rahmen der späteren bauleitplanerischen Regelungen ist zu beachten, dass Erotikfachmärkte/ Sex-Shops als Einzelhandelsbetriebe und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe einzustufen sind.

5.2 Strategie zur Steuerung

Der Einsatz geeigneter städtebaulicher Instrumente ist zunächst abhängig davon, welche grundsätzliche Strategie die Stadt Düren bei der Steuerung von Vergnügungsstätten verfolgt. Hier lassen sich verschiedene Ansätze unterscheiden:

Eine generelle Verhinderungsstrategie, bei der Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet kategorisch ausgeschlossen werden, kommt einer reinen Negativplanung gleich. Dies ist verfassungsrechtlich und planungsrechtlich unzulässig. Dies entspricht auch nicht dem Ziel einer städtebaulichen Steuerung, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht grund-

sätzlich zu negativen Auswirkungen führt. Hier ist nach Lage und Art der Vergnügungsstätten zu differenzieren. Ein Ausschluss muss immer städtebaulich begründet sein und darf nicht etwa moralisch oder gesellschaftlich motiviert sein.

Auch eine Konzentrationsstrategie, verbunden mit der Ausweisung weniger Vorranggebiete (z.B. ausgesuchte Gewerbegebiete) und einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten im übrigen Stadtgebiet, erscheint rechtlich wie planerisch problematisch. Wenn Vergnügungsstätten beispielsweise in Kerngebieten (MK-Gebiete), in denen sie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzig ohne Einschränkungen zulässig sind, generell ausgeschlossen werden, weicht dies erheblich von den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Dies ist zwar möglich, erfordert jedoch eine besondere städtebauliche Begründung, um rechtlich nicht angreifbar zu sein. Die Konzentration von Vergnügungsstätten hat aber auch städtebauliche Auswirkungen auf die betroffenen Gebiete. Die Häufung lässt eine Änderung des Gebietscharakters erwarten. Durch die Ansammlung von Vergnügungsstätten und sonstigen Amüsierbetrieben kann sich unter Umständen eine Art Vergnügungsviertel herausbilden. Für die bestehenden und genehmigten Betriebe indes ergibt sich in den protegierten Gebieten ohne neue Konkurrenz eine monopolähnliche Stellung. Von daher ist eine solche Strategie, gemessen am Steuerungserfordernis in Düren, eher kritisch zu beurteilen.

Beschränkt sich die Strategie der Stadt Düren allein auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den besonders schützenswerten Bereichen, z.B. der Innenstadt, birgt dies die Gefahr von Verlagerungs- und Verdrängungseffekten. Diese Vermeidungsstrategie führt in der Regel zu einem Ausweichen von Spielhallen, Wettbüros und sonstige Vergnügungsstätten in andere ungeschützte Gebiete, z.B. in die Innenstadtrandlagen oder in die gewerblich geprägten Gemengelagen. Auch erhöht sich der Ansiedlungsdruck auf die Gewerbegebiete, die immer stärker in den Focus der Standortentwickler treten.

Ziel für die Stadt Düren sollte daher eine Strategie maßvoller Steuerung sein, die statt einer reinen Verhinderungspolitik auf eine einvernehmliche Ansiedlungspolitik setzt. Grundlage hierfür ist das Vergnügungsstättenkonzept. Es legt die empfindlichen und schützenswerten Bereiche fest, wo Vergnügungsstätten stören, und die Bereiche, wo sie zulässig sein sollen. Für die Ansiedlung werden Zulassungskriterien formuliert. Das Konzept ist rechtlich zwar nicht verbindlich, doch schafft es die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung.

Zentrales Element des Steuerungskonzeptes ist die bauleitplanerische Feinsteuerung. Vergnügungsstätten sollen nur noch dann zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hierfür ist im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen, dass Vergnügungsstätten bis auf die hierfür vorgesehenen Vorrangflächen, in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, in den übrigen Teilen des Stadtgebietes generell ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Feinsteuerung betrifft vor allem die MK-Gebiete (Kerngebiete) und die gewerblich geprägten Mischgebiete, in denen Vergnügungsstätten nach BauNVO allgemein zulässig sind. In Gewerbegebieten (GE-Gebiete), den übrigen Mischgebieten, Dorfgebieten (MD) und besonderen Wohngebieten (WB) sind Vergnügungsstätten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. In allen übrigen Gebieten (reine und allgemeine Wohngebiete) sind sie per se generell ausgeschlossen.