



Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt

ALSDORF

Auftraggeber: Stadt Alsdorf

Projektleitung: Dr. Rainer Kahnert

Köln, April 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im Juli 2011 erteilte die Stadt Alsdorf der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes.

Das Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu erhalten. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Alsdorfer Stadtgebiet.

Insgesamt standen der GMA für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen, der Stadt Alsdorf sowie interne Daten der GMA zur Verfügung. Die Daten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Gewissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen in der Stadt Alsdorf. Eine Vervielfältigung und Weitergabe der vorliegenden Untersuchung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin und der GMA.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im März 2012
KTR / aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung	3
1. Definition und Entwicklung	3
1.2.1 Diskotheken und Tanzlokale	6
1.2.2 Wettbüros	7
1.2.3 Kinos und Kinocenter	7
1.2.4 Eventhallen	8
1.2.5 Swingerclubs	8
1.2.6 Billardcafés	9
2. Rechtliche Grundlagen	9
2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	10
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	10
2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	12
2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen	12
III. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Alsdorf	16
1. Spielhallen	16
2. Spielhallenbestand Alsdorf im Vergleich	19
3. Sonstige Vergnügungsstätten	20
IV. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet	23
1. Innenstadt	23
2. Nahversorgungszentren	27
3. Wohnbereiche	27
4. Gewerbegebiete	28
5. Planungsrechtliche Situation in Alsdorf	31

V.	Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Alsdorf	36
1.	Ausschlussgebiete	36
1.1	Innenstadt	36
1.2	Nahversorgungsbereiche	37
1.3	Sensible Nutzungen	38
1.4	Wohngebiete	38
1.5	Gewerbegebiete	39
2.	Eignungsgebiete	41
VI.	Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen	45
1.	Planungsrechtliche Situation	56
2.	Maßnahmenempfehlungen	57

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In den letzten Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten in Deutschland stark gestiegen. Viele Kommunen sehen sich einem zunehmenden Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen im Speziellen gegenüber. Die Expansion der Spielhallenbetreiber fokussiert sich auf Kommunen aller Größenordnungen.

Auch die Stadt Alsdorf mit derzeit ca. 45.500 Einwohnern ist in den Fokus von Vergnügungsstättenbetreibern gerückt und stellt einen für Vergnügungsstätten interessanten Standort dar. Diese Attraktivität drückt sich durch die derzeit bestehende Vielzahl entsprechender Einrichtungen aus; im Rahmen der Erhebungen für diesen Bericht wurden

- 21 Spielhallen an 14 Standorten,
- ein Billardcafe,
- zwei Nachtlokale,
- ein Tanzcafe,
- ein Kinocenter,

identifiziert. Wettbüros wurden bis zum Zeitpunkt des Berichtes in Alsdorf nicht aufgefunden.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Alsdorf zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Das vorliegende Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Das Konzept dient hier als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche **Steuerung** erfolgt über die Erstellung bzw. **Änderung von Bebauungsplänen**. Somit wird mit diesem Konzept unabhängig von konkreten Genehmigungsverfahren eine **Grundlage für die stadträumliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Alsdorf** erstellt.

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und

Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Allgemeinen oder auch Spielhallen im speziellen beschränken bzw. ausschließen können¹. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe insbesondere vor, falls:

- traditionelle innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, gehobene Dienstleistungen, Gastronomie etc. verdrängt werden,
- das Image der zentralen Lagen durch die angesiedelten Vergnügungsstätten negativ beeinflusst und
- die Vermietbarkeit von Ladengeschäften im unmittelbaren Standortumfeld gleichzeitig erschwert wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bedürfen der Darstellung der städtebaulichen Gründe und müssen ein **schlüssiges Konzept** erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht.

Die Grundlage der Konzeption stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet dar und dient als Grundlage für die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten in ausgewählten und städtebaulich geeigneten Teilräumen. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Alsdorf werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig sein sollte bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Ergebnis dieser Konzeption liefert somit die konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanverfahren (Änderungen oder Aufstellungen) bzw. den möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Basis von besonderen städtebaulichen Gründen.

¹ Vgl. hierzu insbesondere BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08 – ZfBR 2008, 799 (Vergnügungsstätten); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.03.2005 – 3 S 1524/05 -; VBIBW 2006, 142 (Vergnügungsstätten und Sexshops); BVwvG, Beschluss vom 05.01.1995 – 4 B 270/94 – m.w.N. (Spielhallen)

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Definition und Entwicklung

Der Begriff „**Vergnügungsstätte**“ ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht¹. In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten

- Diskotheken,
- Nachtbars,
- Kinos (als Kinocenter i. V. mit anderen Einrichtungen)
- Spielhallen,
- Eventhallen,
- Wettbüros,
- Betriebe mit Sexdarbietungen,
- Swingerclubs,
- und z. T. Billardcafés.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen **Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen** sowie **Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte** (z. B. Weihnachts- oder Jahrmärkte). **Bordelle und bordellartige Betriebe** sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen².

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass Vergnügungsstätten bzw. die jeweiligen Unterarten zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsstruktur beitragen können. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten Störpotenziale ausgehen können, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Abhängig von ihren betriebstypischen Eigenschaften

¹ vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, RdNr. 58, Februar 2000.

² BVerwG v. 25.11.1983, Zulässigkeit eines Bordells im Gewerbegebiet, IV C 21/83

und den vor Ort vorhandenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen können an bestimmten Standorten durch einzelne Betriebe oder Häufungen von Angeboten städtebauliche Unverträglichkeiten entstehen. Um die jeweiligen Eigenheiten und möglichen Störpotenziale der wesentlichen Typen von Vergnügungsstätten nachvollziehen zu können, wird im Folgenden eine zusammenfassende Charakterisierung unter Bezugnahme auf mögliche Nutzungskonflikte durchgeführt.

1.1 Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart) angeboten wird.

Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung von mehr als drei Geräten ist demnach von einer Spielhalle auszugehen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der baurechtliche Begriff einer Spielhalle nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen ist. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn sie, verkürzt ausgedrückt, räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf in einer Spielhalle je 12 m² höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit aufgestellt werden. Maximal darf eine Spielhalle jedoch 12 dieser Spielgeräte beinhalten. Eine gewerberechtliche Spielhalle muss demnach bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m² Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix im Bestandsschutz nachhaltig stören kann. Darüber hinaus kann auch die Ent-

wicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen erschwert werden. Mit Spielhallen sind demnach häufig negative Begleiterscheinungen, wie trading-down-Effekte, die zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen können, verbunden.

Darüber hinaus kann die Bereitschaft der Spielhallenbetreiber zu vergleichsweise hohen Mietzahlungen diese Abwärtsspirale verstärken, so dass Leerstände nicht wieder durch Einzelhandelsbetriebe, sondern ggf. durch für Vermieter ökonomisch attraktive Spielhallen nachgenutzt werden.

In Gewerbegebieten kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten über das Verwertungsinteresse von Grundstücks- oder Immobilienbesitzern die Nachnutzung aufgegebener Gewerbestandorte in Richtung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standortangeboten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

Ein weiteres Konfliktpotenzial kann durch die überwiegend langen Öffnungszeiten der Spielhallen hervorgerufen werden. Lärmbelästigungen bzw. Ruhestörungen infolge des Besucherverkehrs (Ziel- und Quellverkehr der Spielhalle) können somit sensible Umfeldnutzungen stören. Des Weiteren kann z. B. durch oftmals abgeklebte Schaufensterflächen oder weithin sichtbare (blinkende) Werbeelemente das Standortumfeld gestalterisch negativ beeinflusst werden.

1.2 Weitere Vergnügungsstätten und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst u. a. Nachtbars mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale oder sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows. Auch Erotikgeschäfte mit Videokabinen können zu Vergnügungsstätten gerechnet werden.

Ähnlich wie bei den Spielhallen ist auch hier von Nutzungskonflikten bzw. Störpotenzialen in städtebaulicher Hinsicht durch oftmals aggressive Außenwerbung (Leuchtreklame) sowie Lärmbelästigung aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs für umliegende Nutzungen auszugehen. Auch von der Ansiedlung dieser Unterart von Vergnügungsstätten geht daher insbesondere bei einer Konzentration von Betrieben die Gefahr einer Nutzungsverdrängung und eines damit einhergehenden trading-down-Effektes aus. In Abhängigkeit der Größe sowie der Gestaltung des Betriebes sind die davon ausgehenden Störfaktoren von unterschiedlicher Intensität.

1.2.1 Diskotheken und Tanzlokale

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen vor allem für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Demnach sind diese Betriebe in der Regel deutlich größer als die o. g. Tanzbars. Der Trend in der Diskothekenentwicklung geht bei Neuansiedlungen vor allem auch hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten vor allem in den Abend- und Nachtstunden frequentiert, so dass es für bestimmte Umfeldnutzungen (vor allem Wohnen) zu Lärmbelästigungen infolge der Verkehrssituation bzw. möglicher Außenbereiche der Diskotheken kommen kann. Auch bei dieser Unterart kann eine intensive Leuchtwerbung die städtebauliche und gestalterische Struktur im Umfeld negativ beeinflussen.

Tanzlokale sind demgegenüber Einrichtungen, die i. d. R. in Verbindung mit Gastronomiebetrieben existieren und regelmäßig Tanzveranstaltungen in Form von Gesellschaftstänzen – im Allgemeinen für eine Klientel in gesetztem Alter – anbieten, gelegentlich auch in Verbindung mit Tanzkursen. Das Zeitfenster der Nutzung liegt ebenfalls in den Abend- und Nachtstunden, aber deutlich früher als Nutzungszeiten für Diskotheken. Grundsätzlich sind von diesen Einrichtungen ebenfalls Lärmbelästigungen durch die Veranstaltung selbst bzw. den davon ausgelösten Verkehr möglich, ein Tanzcafe ist im Allgemeinen aber deutlich umgebungsverträglicher als eine Diskothek.

Gaststätten oder Lokale, in denen in größeren zeitlichen Abständen regelmäßige oder unregelmäßige Tanzveranstaltungen für einen deutlich geringeren Personenkreis abgehalten werden, sind demgegenüber nicht zu den Vergnügungsstätten zu zählen.

1.2.2 Wettbüros

Wettbüros sind Betriebe im Sinne von Vergnügungsstätten, wenn die Kunden nicht nur an Wetten teilnehmen können, sondern ihnen auch Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese durch eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher ergänzt werden. Somit können entsprechende Wettbüros der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen.

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot zur Verfügung steht.

Das städtebauliche Konfliktpotenzial von Wettbüros ist im Vergleich etwas geringer als bei den vorgenannten Unterarten und kann sich insbesondere bei einer räumlichen Häufung und einer sehr auffälligen Werbung bzw. Schaufenstergestaltung entfalten. Auch hier ist jedoch aufgrund der i. d. R. langen Öffnungszeiten von Lärmbeeinträchtigungen des Umfeldes in den Abend- und Nachtstunden auszugehen.

1.2.3 Kinos und Kinocenter

Kinos werden als Einzelstandort, aber auch als Standortagglomeration mehrerer Kinos nicht als Vergnügungsstätten angesehen, sondern zu den kulturellen Einrichtungen gezählt. Sofern allerdings ein Kinocenter andere freizeitorientierte Nutzungen wie gastronomische Einrichtungen oder sportorientierte Angebote im räumlichen Zusammenhang anbietet, ist die gesamte Einrichtung als Vergnügungsstätte zu werten.

Grundsätzlich sind Kinos und Kinocenter – auch und gerade in Verbindung mit anderen freizeitorientierten Nutzungen – ein zentraler Bestandteil einer attraktiven Innenstadt, der nur in begrenztem Maße mit anderen innenstadtorientierten Nutzungen in Konkurrenz steht. Allerdings sind von derartigen Zentren in der Regel aufgrund der hohen Besucher-

frequenzen und der Nutzung in den Abend- und Nachtstunden erhebliche Lärmbelästigungen zu erwarten, die eine Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen (in erster Linie Wohnen) nur mit Schwierigkeiten herstellbar erscheinen lassen. Die großen Baukörper von Kinocentern verlangen darüber hinaus besondere Aufmerksamkeit bei der städtebaulichen Integration.

1.2.4 Eventhallen

Eventhallen sind Einrichtungen, die für regelmäßige oder sporadische besondere Veranstaltungen genutzt werden. Es handelt sich dabei um – häufig großmaßstäbliche – Veranstaltungsräume, in denen publikumsorientierte Veranstaltungen (Ü-30-Party, Ballermannparty, DSDS-Auswahlveranstaltungen u. dgl.) angeboten werden oder die für private Veranstaltungen mit einer hohen Gästezahl (Jubiläen, Hochzeiten etc.) angemietet werden können, wobei sich die Nutzung auf das Wochenende konzentriert und eine tägliche Nutzung nicht stattfindet.

Das städtebauliche Störpotenzial resultiert in erster Linie aus der hohen Nutzerzahl und dem daraus resultierenden An- und Abfahrtsverkehr, ggf. auch aus Lärmbelastungen der Veranstaltungen selbst. Eventhallen sind in dieser Hinsicht mit Großdiskotheken gleichzusetzen.

1.2.5 Swingerclubs

Auch Swingerclubs sind eine Unterart von Vergnügungsstätten, die in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entwicklung aufgewiesen haben. Swingerclubs sind sexuell orientierte Einrichtungen, die neben Gruppensex auch Partnertausch oder die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen. Die städtebaulichen Störpotenziale dieser Einrichtungen sind vor allem aufgrund der in der Regel diskreten Außengestaltung dieser Angebotsform vergleichsweise gering. Mögliche Nutzungskonflikte können bei Swingerclubs durch ein negatives Image in der Bevölkerung und insbesondere bei den Nutzergruppen im Standortumfeld unter Umständen zu trading-down-Effekten und Nutzungsverdrängungen im Standortbereich führen. In Anbetracht der Öffnungszeiten der Clubs (abends bzw. nachts) ist in Abhängigkeit von der Größe der

Einrichtung ggf. von erheblichen Lärmbelastigungen durch An- und Abfahrtsverkehr auszugehen.

1.2.6 Billardcafés

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, den sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen. Billardclubs bzw. -cafés können als ein attraktiver Baustein der freizeitorientierten urbanen Nutzungsstruktur angesehen werden, der überwiegend auch von jungen Leuten genutzt wird. Städtebauliche Konfliktpotenziale können durch eine sehr auffällige Werbegestaltung, den abendlichen bzw. nächtlichen Besucherverkehr sowie eine Konzentration von Betrieben in einem bestimmten Standortbereich (Imageabwertung) entstehen.

2. Rechtliche Grundlagen

Vergnügungsstätten bedürfen sowohl einer gewerblichen Erlaubnis nach § 33 der Gewerbeordnung als auch einer Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung der Bundesländer. Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht. Vielmehr hat eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts zu erfolgen.

2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Vergnügungsstätten v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten, die Verhaltensweise der Besucher und die Größe des Einzugsgebietes entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergemeindlichem bzw. übergebietlichem Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Eine Typisierung der Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. **Für Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten etabliert¹.** Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der Bau-NVO nicht zulässig; die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind aber generell zugelassen².

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

- Innerhalb ausgewiesener **Kerngebiete** (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in **Sondergebieten** mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten **allgemein zulässig**.

¹ BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373

² Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, - 4B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m²)

- In **Gewerbegebieten** sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten **ausnahmsweise zulässig** (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- In **Mischgebieten** sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten **nicht zulässig**. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten **allgemein zulässig**. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur **ausnahmsweise zulässig**.
- In **Dorfgebieten** und **besonderen Wohngebieten** sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**.
- In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in **allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten** und **Kleinsiedlungsgebieten** sind Vergnügungsstätten **unzulässig**.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zur Beeinträchtigung städtebaulicher, verkehrstechnischer, nachbarschaftlicher und sonstiger Art führen kann.

Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. von Spielhallen als Unterart geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen damit eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben sich aus dem gemeindlichen Anliegen zu verhindern, dass durch die Akkumulation von Vergnügungsstätten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Innenstadt verdrängt werden und ein trading-down-Effekt einsetzt. Es sollen Niveauabsenkungen und damit verbundene negative Strukturveränderungen im Gebiet verhindert und vielmehr die vorhandene Attraktivität, das vielfältige Angebot an Geschäften sowie die Wohnqualität zum Schutz der ansässigen Bevölkerung gesichert werden.

2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte im unbeplanten Innenbereich ist nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO 1990) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) zu unterscheiden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet gegeben, so wird die Zulässigkeit danach beurteilt. Ob sich eine Vergnügungsstätte in einem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, ist rechtssicher sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich demnach, für unbeplante Innenbereiche Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Abschließend ist festzuhalten, dass die Modifizierung der nach BauNVO zulässigen Nutzung und damit der gezielte Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten möglich ist, jedoch nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen darf. Hierzu können insbesondere zählen:

- Attraktivitätsverlust – **trading-down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum trading-down-Effekt führt Brandenburg¹ aus:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Vergnügungsstätten auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)

Dieser Prozess wird als sogenannter „Trading-down-Effekt“ bezeichnet. Von einem solchen Effekt kann gesprochen werden, wenn es aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. (vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung des „trading-down-Effektes“ besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann und damit der Ausschluss von Vergnügungsstätten (in Kerngebieten) gerechtfertigt werden kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8)

¹ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

Allerdings betont das Bundesverwaltungsgericht jeweils, dass sich das Vorliegen eines „trading-down-Effektes“ nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles beurteilen lässt und daher keine verallgemeinernden Kriterien hierfür aufgestellt werden können. Die Anzahl von Vergnügungsstätten sei für die Beurteilung ohne Belang, da sich das Vorliegen eines „trading-down-Effektes“ nicht anhand quantitativer Faktoren bemessen lässt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.)

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „Trading-down-Effekt“ zum Ausschluss von Vergnügungsstätten gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedelung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

Der Verwaltungsgerichtshof von Baden-Württemberg hat allerdings in einer Entscheidung 2005 den „Trading-down-Effekt“ als Argument dafür ausreichen lassen, dass die Stadt Mannheim in bestimmten Plangebieten eines Kerngebietes die Ansiedlung von Sex-Shops und Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen verbieten will. Die Stadt hatte dies damit begründet, dass sich in der Vergangenheit in gewissen Gebieten der Innenstadt wieder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie kleine Boutiquen und Juweliere, angesiedelt hatten und mit einem weiteren Zuzug derartiger Betriebe zu rechnen sei. Die damit gegebene Attraktivität für Bewohner und Besucher müsse gefördert werden und der Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsformen entgegengewirkt werden. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 3.3.2005, Az. 3 S 1524/04, zitiert nach Juris, Rn. 28 ff., 32 ff.)

Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-down-Effekts“ auszuschließen.

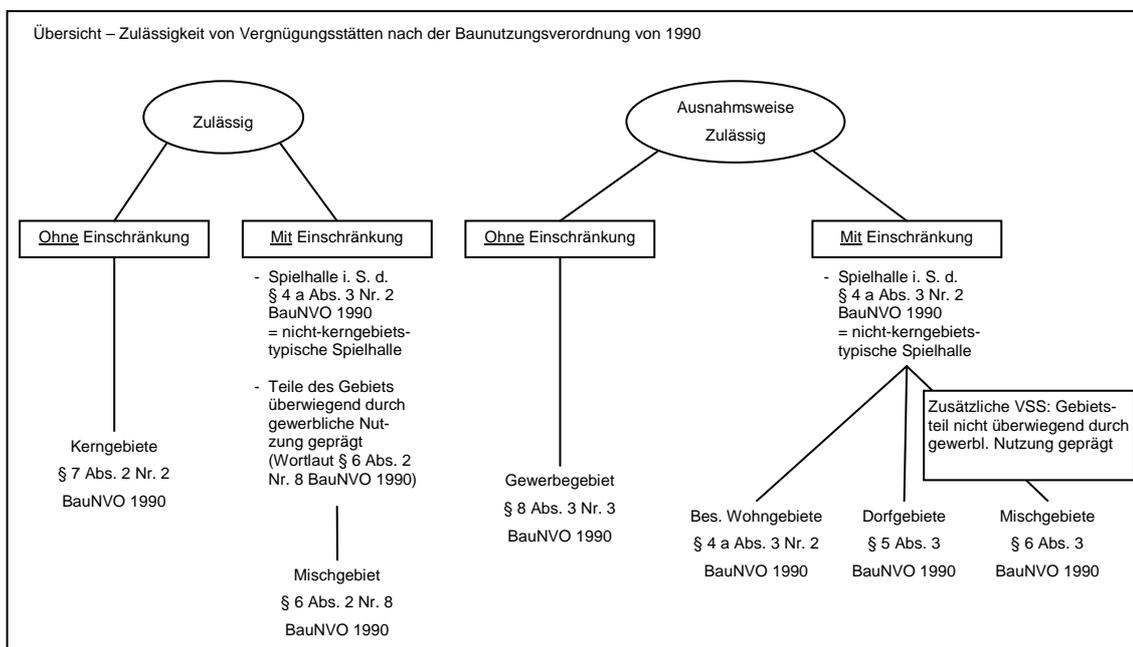
Als „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Solche Belange sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen.“¹

- Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),
- Veränderung anderer Nutzung durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).

¹ Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

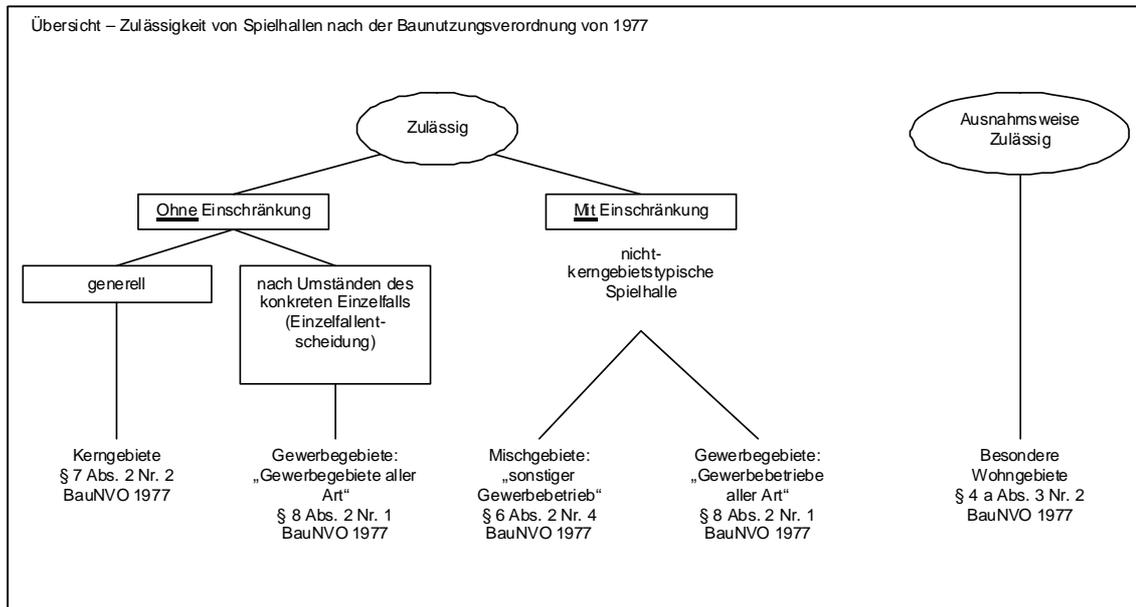
- In Gewerbegebieten kann eine verstärkte Präsenz von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten über das Verwertungsinteresse von Grundstücks- oder Immobilienbesitzern die Nachnutzung aufgegebener Gewerbestandorte in Richtung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standortangeboten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen qualitativen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990



Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977



Quelle: Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 2010.

III. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Alsdorf

1. Spielhallen

Derzeit existieren in Alsdorf nach Auskunft der Stadtverwaltung und eigenen Erhebungen 21 Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf 14 verschiedene Standorte im Stadtgebiet verteilen. Neben verschiedenen einzelbetrieblichen Standorten bzw. Solitäranlagen existieren fünf Mehrfachspielhallen bzw. Standortagglomerationen mit zwei oder drei Einrichtungen.

Eine weitere Bauvoranfrage ist für einen Standort an der Luisenstraße im Bereich der Siedlung Ost gestellt worden. Gemäß der Größe der beantragten Fläche bezieht sich der Bauantrag auf zwei kerngebietstypische Spielhallen. Die Bauvoranfrage wurde ablehnend beschieden, gegen die Ablehnung hat der Investor Klage eingereicht.

Investitionsinteresse wurde außerdem an einem Standort im Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße in Hoengen und an der Aachener Straße im Ortsteil Mariadorf geäußert.

Die räumliche Verteilung der Spielhallen (vgl. Karte 1) zeigt die Konzentration der Standorte auf das Alsdorfer Zentrum (8 Standorte mit 11 Spielhallen) sowie auf die Nebenzentren Blumenrath (zwei Standorte mit vier Spielhallen) und Mariadorf / Hoengen (drei Standorte mit vier Spielhallen). Aus dem Rahmen fällt ein Doppelstandort in einem Wohngebiet nördlich der Alsdorfer Innenstadt. Das jeweilige Standortumfeld der Spielhallen ist dabei entsprechend der Funktion und der Nutzungsstruktur der zentralen Versorgungsgebiete in hohem Maße durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

Bemerkenswert ist, dass sich in Alsdorf im Gegensatz zu vielen anderen Städten derzeit keine Spielhallen in Gewerbegebieten befinden. Dies wird zumindest teilweise durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten oder eine Ausweisung als Industriegebiet – so im Technologiepark Alsdorf und im Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße – erreicht, könnte sich aber an anderen Standorten in Zukunft vor allem durch die Umwidmung aufgegebener gewerblicher Nutzungen ändern.



Foto 1: Spielhalle Otto-Wels-Straße



Foto 2: Dreifachspielhalle südlich Bahnhof



Foto 3: Spielhalle nördliche Innenstadt Alsdorf



Foto 4: Spielhalle Auf dem Pütz



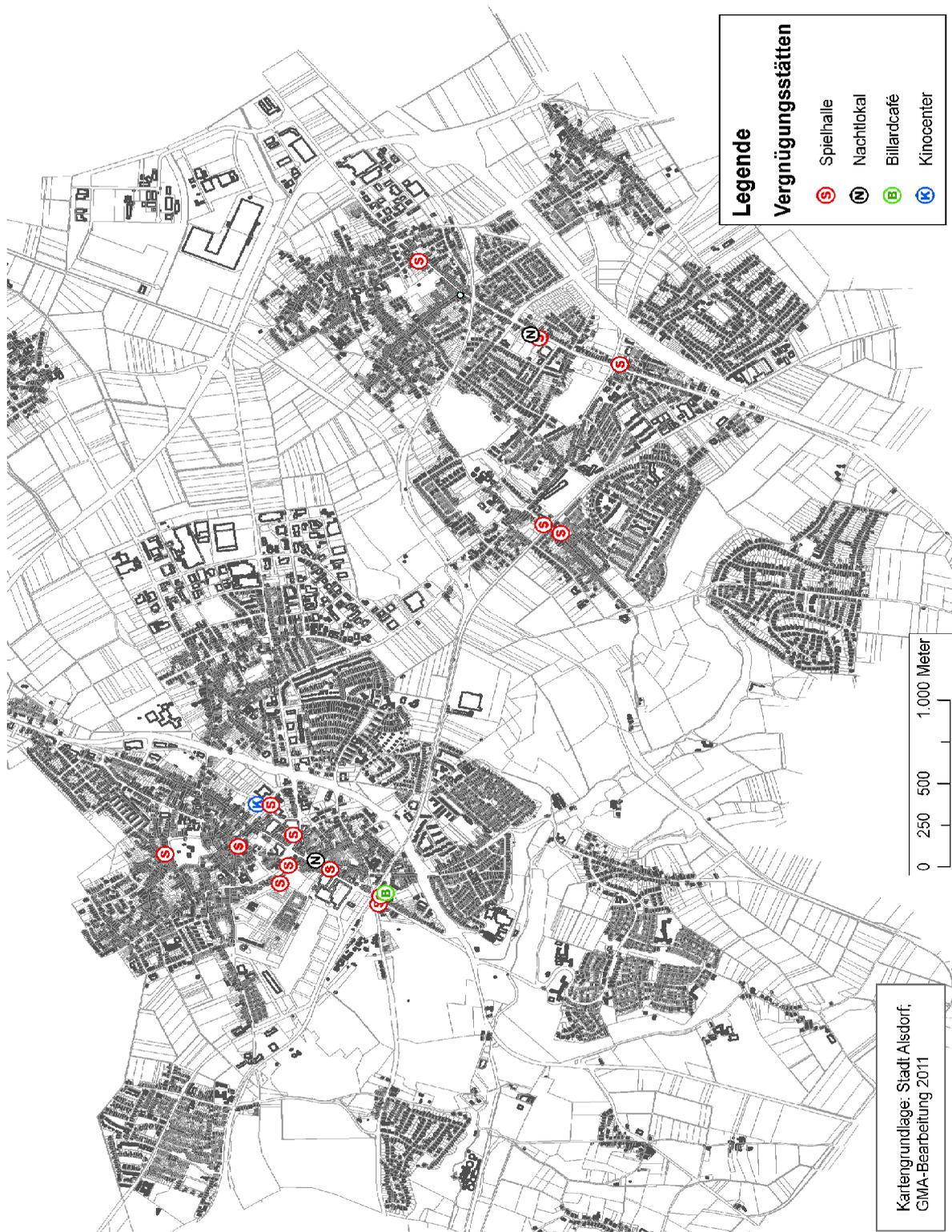
Foto 5: Spielhalle Mariadorf



Foto 6: Spielhalle Hoengen

Quelle: GMA 2011

Karte 1: Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Alsdorf



2. Spielhallenbestand Alsdorf im Vergleich

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Bestands von 21 Spielhallenkonzessionen in Alsdorf sowie den zukünftig zu erwartenden Anfragen / Genehmigungsanträgen zu der Entwicklung neuer Spielstätten kann die Stadt Alsdorf aus Betreibersicht als interessante Standortkommune für Spielhallen eingestuft werden.

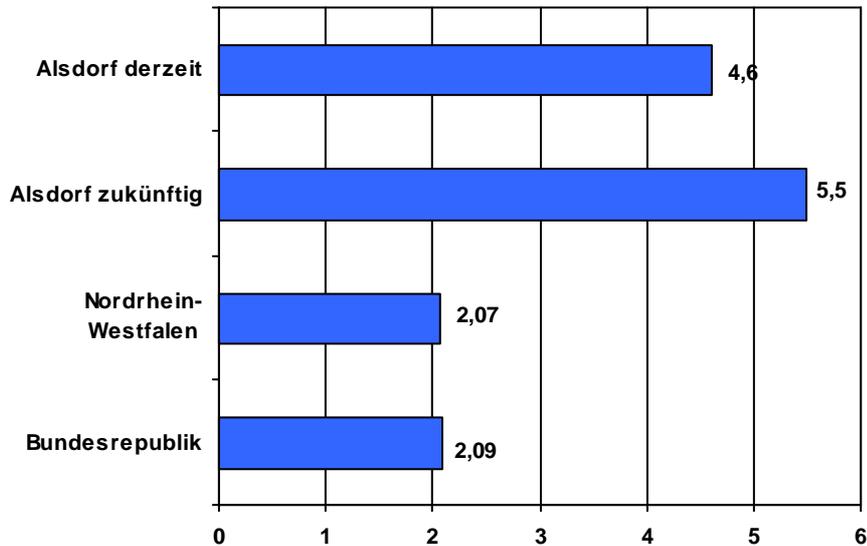
Für das Alsdorfer Stadtgebiet ist bereits jetzt eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielhallen zu konstatieren. Dies wird insbesondere bei einer vergleichenden Kennziffernbetrachtung ersichtlich. Setzt man die Anzahl der Spielhallenkonzessionen in Bezug zur Einwohnerzahl, errechnet sich für die Stadt Alsdorf nach aktuellem Stand von 21 Konzessionen und rund 45.500 Einwohnern eine Ausstattungskennziffer von **ca. 2.167 Einwohnern je Spielhallenkonzession**.

Bei einer Umrechnung auf Einwohnerwerte bedeutet dies einen Bestand von 4,6 Konzessionen je 10.000 Einwohner.

Nach Anhaben des Arbeitskreises für Spielsucht e. V. existiert in **Nordrhein-Westfalen** derzeit eine durchschnittliche Ausstattungskennziffer von rund **4.840 Einwohnern pro Spielhallenkonzession, entsprechend 2,07 Konzessionen je 10.000 Einwohnern**. **Deutschlandweit** beträgt die Kennziffer Berechnungen zufolge knapp **4.790 Einwohner je Konzession oder 2,09 Konzessionen je 10.000 Einwohner**¹.

Durch die zusätzlich beantragten Standorte würde sich dieser Wert auf 1.820 Einwohner je Konzession bzw. 5,5 Konzessionen je 10.000 Einwohner verändern.

¹ Quelle: Jürgen Trüpper „Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.: Angebotsstruktur der Spielhallen- und Geldspielgeräte in Deutschland“ 2010.

Abbildung 3: Konzessionen je 10.000 Einwohner

Vor diesem Hintergrund ist gegenüber dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt der mehr als doppelt so hohe Ausstattungswert in Alsdorf als Ausdruck für eine intensive Besetzung mit Spielhallen und ein entsprechend hohes Konfliktpotenzial zu werten.

3. Sonstige Vergnügungsstätten

Über die nach der Zahl dominierenden Spielhallen hinaus finden sich in Alsdorf die folgenden weiteren Vergnügungsstätten (vgl. Karte 1):

- Kinocenter: Nördlich der Innenstadt von Alsdorf in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus befindet sich der Cinetower Kinopark Alsdorf. Der Standort stellt einen Komplex unterschiedlicher freizeitorientierter Nutzungen dar und bietet
 - ein Kino mit 7 Sälen und insgesamt 1.617 Plätzen, zwischen 62 und 530 Sitzplätzen pro Saal,
 - fünf Gastronomiebetriebe (zwei Kneipen, eine Cocktailbar, ein Restaurant / Tanzsaal, eine Lounge / Diskothek),
 - besondere Events wie z. B. Salsakurse / Salsaparties, 80er Party, Oktoberfest etc.

Mit dieser Kombination von Einrichtungen ist das Kinocenter zweifellos als Vergnügungsstätten zu werten, die in städtebaulicher Hinsicht den nördlichen Abschluss des zentralen

Einkaufsbereiches bildet und - durchaus in Einklang mit städtischen Entwicklungszielen - das Zentrum des Alsdorfer Nachtlebens darstellt.



Foto 7: Cinetower; Quelle: GMA 2011

- **Nachtlokale:** In Alsdorf finden sich zwei Nachtlokale:
- das Blue Diamond in der Broicher Straße in Alsdorf-Zentrum
- der Club 77 an der Jülicher Straße in Hoengen



Foto 8: Nachtlokal Blue Diamond
Quelle: GMA 2011



Foto 9: Nachtlokal Club 77

Tanzlokale / Tanzbars: In Alsdorf findet sich eine derartige Einrichtung, das Hotel und Tanzcafe Corso nördlich des Zentrums von Alsdorf. Dabei handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung (Restaurant) mit regelmäßigen Veranstaltungen an ausgewählten Wochentagen.

Billardcafe: In Alsdorf findet sich mit dem Billardcafe am Bahnhofplatz eine derartige Einrichtung.

- Wettbüros sind in Alsdorf derzeit nicht vorhanden.

Die einzelnen Einrichtungen sind unterschiedlich zu bewerten:

- Das Kinocenter ist sowohl hinsichtlich des Standortes als auch hinsichtlich der Nutzungskombination von der Stadt erwünscht, um nördlich der Innenstadt eine Belebung zu erreichen. Mittelfristig kann sich hier auch ein Kristallisationspunkt für eine Schwerpunktnutzung mit Freizeiteinrichtungen herausbilden.
- Das Tanzcafe Corso und das Billardcafe dürften aus städtebaulicher Sicht ebenfalls als unproblematisch einzustufen sein. Das Billardcafe befindet sich in unmittelbarer Innenstadtnähe und stellt eine kerngebietsypische Nutzung dar, das Tanzcafe ist mit einem Hotel und einem Restaurant verbunden und ist eine nur an wenigen Tagen betriebene Einrichtung, von der keine negativen Effekte auf die Umgebung ausgehen.
- Die Nachtlokale befinden sich in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen, so dass insbesondere im Hinblick auf die Nutzungszeiten von einem erheblichen Konfliktpotenzial auszugehen ist.

IV. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

Um zukünftig Anfragen von Betreibern bzw. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Basis städtebaulicher Begründungen räumlich steuern zu können, wird im folgenden Kapitel die vor Ort durchgeführte Siedlungsstrukturanalyse der Stadt Alsdorf dargestellt (vgl. Karte 2). Auf Basis dieser übergeordneten Strukturanalyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete, in denen Vergnügungsstätten angesiedelt werden können, formuliert. Die Siedlungsstruktur von Alsdorf lässt sich für diesen Zweck zusammenfassend in die drei Bereiche Innenstadt und Nahversorgungszentren, Wohngebiete und Gewerbegebiete aufteilen.

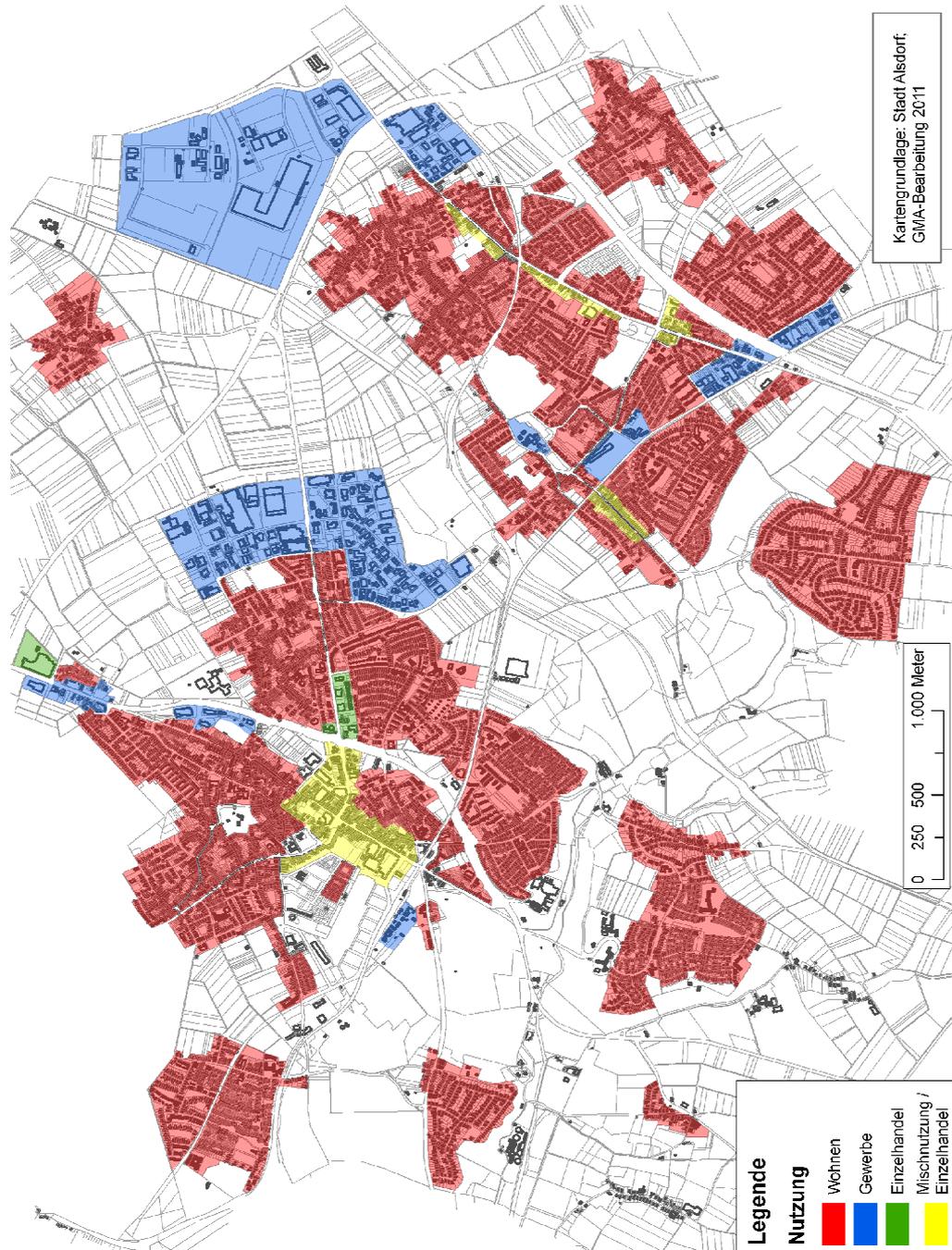
1. Innenstadt

Die **Innenstadt** von Alsdorf wird für das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept anhand des im Einzelhandelskonzept von 2008 festgelegten **zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Alsdorf“** abgegrenzt¹ (vgl. Karte 3). Dieser Bereich besteht aus den Bauzeilen beidseitig der Bahnhofstraße und der Rathausstraße sowie dem Bahnhof Annapark bis zum Denkmalplatz, fächert sich dort beidseitig entlang des Übacher Wegs mit der Luisenstraße auf und setzt sich nördlich bis zum Cinetower und dem Rathaus – mit dem Kurt-Koblitz-Ring als östlicher Grenze – fort. Hier konzentrieren sich die meisten Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Insgesamt verfügt dieser Bereich als zentraler Nutzungsschwerpunkt über die intensivste Mischung der verschiedenen Funktionen.

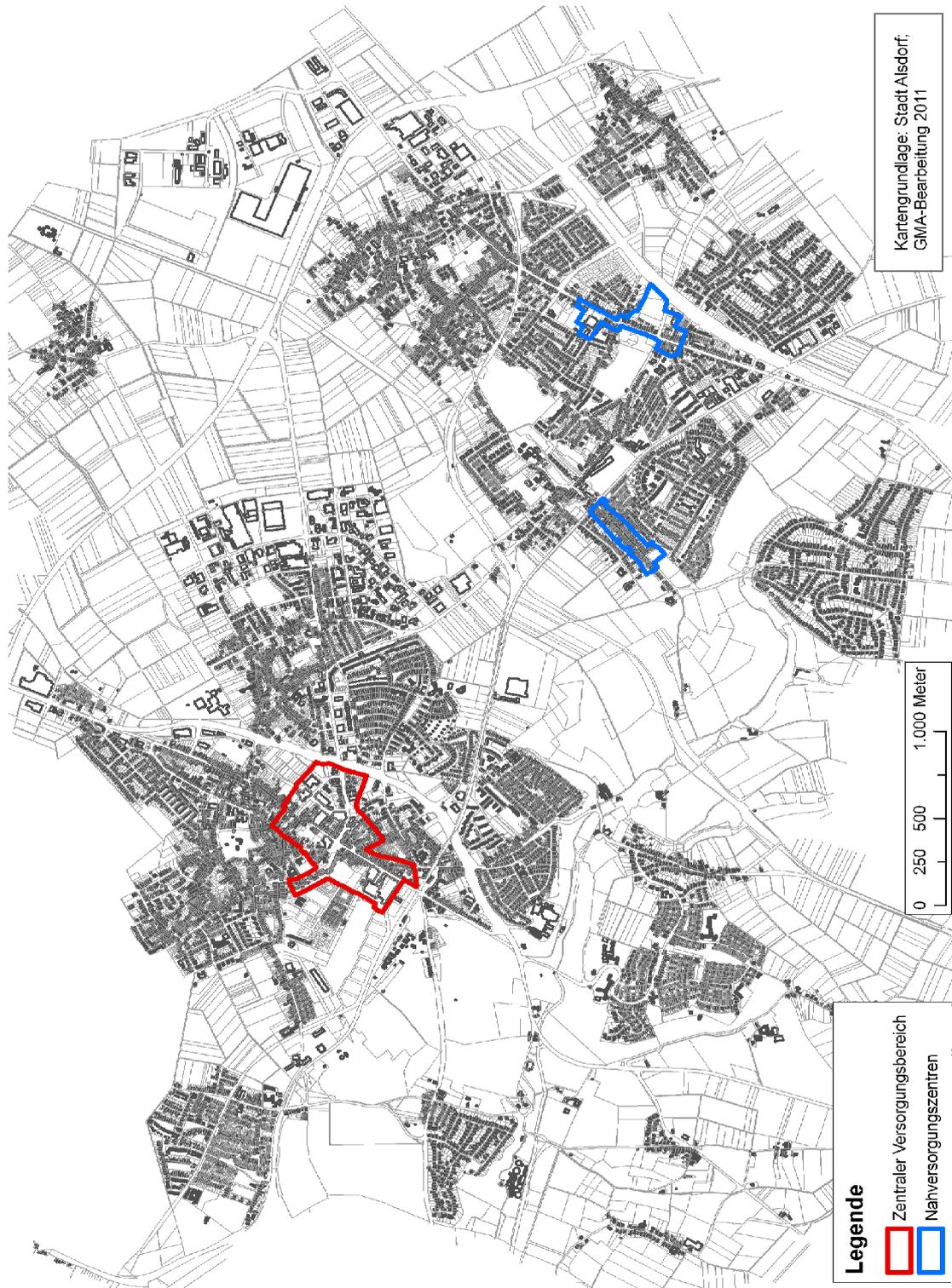
Der Bereich ist Teil des Sanierungsgebietes „Alsdorf Innenstadt“, das außer dem traditionellen Alsdorfer Einkaufsbereich entlang der Bahnhofstraße / Rathausstraße vor allem das Gelände der ehemaligen Zeche Anna umfasst, von dem die zur Bahnhofstraße gelegenen Teilflächen für eine umfassende Neugestaltung und Funktionsstärkung des Alsdorfer Stadtkerns genutzt werden. Wesentliche Veränderungen und Aufwertungen sind bereits mit der Einrichtung des Haltepunktes Alsdorf-Annapark, des zugeordneten Busbahnhofes und der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im südlichen Bereich der Bahnhofstraße vorgenommen worden.

¹ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, Köln 2008, S. 38 ff.

Karte 2: Nutzungsstruktur Alsdorf



Karte 3: Abgrenzung der Versorgungsbereiche



Die Maßnahmen bedingen allerdings eine Schwerpunktverlagerung der Innenstadt in den südlichen Bereich, unter der vor allem der nördliche Teilbereich zwischen Denkmalplatz und Kinocenter / Rathaus zu leiden hat. Erkennbar ist dies an der Aufgabe und Umnutzung des Globus-Warenhauses in der Otto-Wels-Straße und den bestehenden Leerständen im Rathaus-Center und in der Luisenpassage.



Foto 10: Ehemaliges Kaufhaus Globus, Umbau zu Freizeitnutzung

Quelle: GMA 2011

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Alsdorf wird als zusätzlicher Entwicklungsbereich für die Innenstadt der Zentralparkplatz südlich des Denkmalplatzes definiert, der zur Stärkung der nördlichen Innenstadt für eine Nutzung durch Einzelhandel empfohlen wird. Diese Entwicklung kann aber auch eine Abrundung und Angrenzung des Haupteinkaufsbereiches zu den Bereichen nördlich der Luisenstraße zur Folge haben. Dies wird im Einzelhandelskonzept ähnlich gesehen, indem diesem Bereich keine Zukunft als Einzelhandelsstandort gegeben wird. Stattdessen wird eine Entwicklung als Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsstandort empfohlen¹.

Planungsrechtlich ist der Bereich durch eine Vielzahl kleiner und z. T. sehr alter Bebauungspläne abgedeckt, die in der Mehrzahl Kerngebiet (MK) festsetzen. Der gesamte Bereich liegt außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 153, der als einfacher Bebauungsplan den Ausschluss bei Vergnügungsstätten festsetzt.

¹ ebenda, S. 44.

2. Nahversorgungszentren

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 definiert drei Nahversorgungszentren in Alsdorf, von denen aber nur zwei Bereiche übernommen wurden (vgl. Karte 3):

- Blumenrather Straße im Ortsteil Blumenrath,
- Mariadorf / Aachener Straße im Ortsteil Mariadorf

Für den Bereich Jülicher Straße im Ortsteil Hoengen wird eine Festlegung als Nahversorgungszentrum nicht mehr weiterverfolgt, da dieser Bereich nach Auffassung der Bezirksregierung zu nah am Zentrum Mariadorf liegt.

Die genannten Bereiche sind durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen sowie Wohnen in den Obergeschossen geprägt. Die (nahversorgungs-) zentrumsrelevante Nutzung umfasst im Allgemeinen lediglich die Bauzeilen entlang der genannten Straßen und gehen danach in der Regel unmittelbar in Wohnnutzungen über, da die Abgrenzungen zu den Wohnbereichen fließend sind.

Für das Nahversorgungszentrum Blumenrath existiert kein Bebauungsplan, der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und kann nach § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet (MI), u. U. auch als Kerngebiet (MK) eingestuft werden. Vergnügungsstätten wären danach allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Der Bereich Mariadorf / Aachener Straße wird außer durch die Bebauungspläne 246, 256 und 303 durch den Bebauungsplan 154, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt, abgedeckt.

3. Wohnbereiche

Die z. T. eigenständige Siedlungsbereiche bildenden Ortsteile **Busch, Zopp, Oden, Broicher Siedlung, Blumenrath, Begau, Warden, Kellersberg** und **Bettendorf** sind von einer weitgehend homogenen Wohnnutzung geprägt, die lediglich von einzelnen Handels- oder Dienstleistungsnutzungen, die der Versorgung der Quartiere dienen, ergänzt werden.

Den Siedlungsschwerpunkten **Alsdorf** und **Mariadorf / Hoengen** sind ebenfalls umfangreiche Wohnbereiche zugeordnet. Dabei weisen die Wohnbereiche Schaufenberg und Ost östlich der Innenstadt von Alsdorf ebenfalls eine weitgehend homogene Wohnnutzung auf. Ähnliches gilt für die Wohnbereiche nördlich und südlich der Jülicher Straße in Hoengen.

Die Wohnbereiche in Mariadorf und in Neuweiler bzw. Alsdorf-West sind hingegen kleinteiliger strukturiert und enger mit gewerblichen Nutzungen verflochten. Nutzungsmischungen bilden zwar die Ausnahme, die Baugebiete untergliedern sich aber stärker in Teilbereich mit jeweils spezifischen Nutzungsschwerpunkten. Gerade in Mariadorf und Hoengen besitzt auch der überwiegende Teil der Baugebiete kein Planungsrecht.

Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sowie Freizeit- und weitere öffentliche Einrichtungen sind i. d. R. innerhalb oder angrenzend an die Wohngebiete verortet.

4. Gewerbegebiete

In Alsdorf existieren insgesamt acht gewerblich genutzte Bereiche.

- Am östlichen Stadtrand an der Grenze zu Aldenhoven liegt der Industrie- und Gewerbepark Alsdorf. Das Gebiet befindet sich noch in der Entwicklung und ist derzeit nur teilweise aufgesiedelt. Die derzeitige Nutzung ist homogen industriell-gewerblich durch eine Mischung aus Groß- und Kleinbetrieben geprägt, Das Gebiet macht einen hochwertigen Eindruck sowohl in der Nutzung als auch in der (städte-)baulichen Gestaltung. Planungsrechtlich ist der Standort durch die Bebauungspläne 160,161,166 und 196 abgedeckt, die sämtlich Industriegebiet – und in Teilflächen Grünflächen – festsetzen. Vergnügungsstätten sind damit in diesem Gebiet nicht zulässig.
- Östlich der Alsdorfer Innenstadt befindet sich der Gewerbebereich Max-Planck-Straße / Carl-Zeiss-Straße. Das Gebiet erstreckt sich von der Siersdorfer Straße im Norden in einem Viertelkreis bis zur Eschweiler Straße. Das Gebiet ist weitgehend belegt und wird von einer heterogenen Mischung unterschiedlicher Gewerbebetriebe – Logistik, Handwerk, Produktion, Großhandel, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe – genutzt. Gebietsfremde Nutzungen wie Einzelhandel oder Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden; allerdings hat sich in einem Gebäude ein An-

bieter erotischer Massagen angesiedelt. Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität, weist aber auch keine Leerstände oder Verfallskennzeichen auf.

Der Standort wird durch den Bebauungsplan 182 abgedeckt. Der Bebauungsplan setzt für Teile des Gebietes Industriegebiet (GI), für den größeren Teil Gewerbegebiet (GE) fest. Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Einzelne Gebäude im Bereich Carl-Zeiss-Straße/ Eschweilerstraße liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und müssen nach § 34 BauGB beurteilt werden, so dass hier die Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich ist.

- Westlich des Ortskernes von Alsdorf auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Anna sind größere Flächen für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen, derzeit aber noch nicht belegt. Der Bereich wird durch die Bebauungspläne 213 und 212 (teilweise) abgedeckt, die für den Bebauungsplan 213 Gewerbegebiet (GE) und für den Bebauungsplan 212 Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festsetzen.

Im Bebauungsplan 212 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan 213 grenzt die Zulässigkeit von Teilbereichen (GE 1 und GE2) auf bestimmte Nutzungen ein, macht für den Teilbereich GE 3 aber keine Aussagen und trifft auch keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

- Nördlich der Alsdorfer Innenstadt erstreckt sich ein kleiner gewerblich genutzter Bereich entlang der Linnicher Straße / Kurt-Koblitz-Ring. Die gewerbliche Nutzung besteht aus Handwerks-, Dienstleistungs- und z. T. Handelsbetrieben und macht im Wesentlichen einen ansprechenden Eindruck. Planungsrechtlich sind nur Teilbereiche durch die Bebauungspläne 281 (Gewerbegebiet (GE) mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten), 104 (Mischgebiet (MI) ohne Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten) und 227 (Gewerbegebiet (GE) mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten) abgedeckt. Vergnügungsstätten wären damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 104 ausnahmsweise zulässig.
- Im Ortsteil Hoengen befindet sich am westlichen Ortsrand das Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße. Das Gebiet ist älter, derzeit voll besiedelt, weist aber vereinzelt Leerstände auf. Das Gebiet ist städtebaulich von begrenzter Qualität, Zwischennutzungen, Leerstände und vereinzelt Erosionstendenzen sind zu beobachten. Nutzungsmäßig ist das Gebiet von einer Mischung aus Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben geprägt, außerdem befindet sich ein Hotel im Gebiet. Gebietsfremde Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden. Das Gebiet hat kein Planungsrecht und muss nach § 34 BauGB beurteilt werden. Nach § 34 Abs.

2 BauGB ist das Gebiet als Gewerbegebiet einzustufen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wären danach ausnahmsweise zulässig.

- Südwestlich des Ortsteiles Mariadorf befindet sich im Bereich Gutenbergstraße / Sankt-Jöris-Straße ein gewerblicher Bereich beidseits der Aachener Straße an der Bahnlinie nach Stolberg. Der Standort ist überwiegend kleingewerblich geprägt, weist im Teil südlich der Aachener Straße aber auch einen größeren Betrieb des Versandhandels auf. Städtebaulich ist das Gebiet von durchschnittlicher Qualität ohne besondere Qualitäten, aber auch ohne Defizite. Planungsrecht besteht nicht, das Gebiet muss nach § 34 BauGB beurteilt werden und ist nach der Realnutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wären danach ausnahmsweise zulässig.
- Im Ortsteil Mariadorf befindet sich an der Eschweilerstraße ein kleiner Gewerbe-standort, der offenbar aus der Umnutzung eines brachliegenden Grundstückes hervorgegangen ist. Die Nutzung ist aus einer Mischung aus Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Städtebaulich macht das Gebiet einen stabilen Eindruck. Der Standort weist kein Baurecht auf, eine Beurteilung muss nach § 34 BauGB erfolgen. Der Standort selbst könnte nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet beurteilt werden, im Kontext der umgebenden Wohnnutzung ist aber auch eine Beurteilung als Mischgebiet möglich. In beiden Fällen wären nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
- Südlich des Ortskerns Alsdorf befindet sich zwischen der Bahnlinie Alsdorf-Herzogenrath und der Prämienstraße ein gewerblich genutzter Bereich, der in erster Linie von einem Betrieb des Entsorgungsgewerbes genutzt wird. Derzeit macht der Standort einen provisorischen und ungeordneten Eindruck, nach Informationen der Stadt bestehen aber Investitionsabsichten des dort ansässigen Betriebes, die zu einer Neuordnung des Bereiches und einer gegenüber dem gegenwärtigen Zustand deutlich verbesserten städtebaulichen Situation führen sollen. Entsprechende Bebauungspläne sind in Vorbereitung. Gegenwärtig ist der Standort als Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, so dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären. Mit der vorgesehenen Aufstellung von Bebauungsplänen bietet sich die Möglichkeit, die Zulässigkeit zu regeln.

In der Summe sind von den in Alsdorf bestehenden Gewerbegebieten die großen Standorte des Industrie- und Gewerbeparks und des Gewerbebereiches Carl-Zeiss-Straße durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen vor einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt. An den Standorten

- Werner-von-Siemens-Straße,
- Aachener Straße / Gutenbergstraße
- Neuweiler / Linnicher Straße
- Mariadorf / Eschweilerstraße
- Alsdorf / Prämienstraße

hingegen waren aufgrund fehlenden Baurechtes bzw. fehlender Regelungen in Bebauungsplänen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Für die entsprechenden Standorte besteht planungsrechtlicher Handlungsbedarf, die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten verbindlich zu regeln.

5. Planungsrechtliche Situation in Alsdorf

Die planungsrechtliche Situation in Alsdorf zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten stellt sich sehr komplex dar.

Bebauungspläne existieren nur für einen Teil des Alsdorfer Siedlungsgebiet. Weite Teile des Stadtgebietes sind nicht durch Bebauungspläne abgedeckt. In diesen Bereichen muss über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB entschieden werden.

Vor allem im Alsdorfer Zentrum und in Hoengen existieren viele Bebauungspläne, die auf älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968, BauNVO 1977) beruhen. In Hoengen, aber auch im nördlichen Stadtgebiet von Alsdorf finden sich außerdem eine Reihe großflächiger Bebauungspläne mit kleinräumig differenzierten Festsetzungen von Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, so dass sich auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sehr kleinräumig unterscheiden kann.

Von den Ortsteilen sind nur Teilgebiete durch Bebauungspläne abgedeckt. Umfassend ist dies nur in Busch, Ofen und der Siedlung Ost der Fall, während beispielsweise in Zopp, Kellersberg, der Broicher Siedlung, Blumenrath, Begau und Warden nur Teilgebiete Planungsrecht besitzen, der überwiegenden Teil dieser Siedlungen aber als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB gelten muss.

Von den gewerblichen Siedlungsbereichen sind der Industriepark und das Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße durch Bebauungspläne abgedeckt, die übrigen gewerblichen Standorte weisen ebenfalls kein Baurecht auf.

Innerhalb der Bebauungspläne finden sich zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten drei unterschiedliche Regelungstatbestände:

- Ältere Bebauungspläne – vor allem im Alsdorfer und Hoengener Ortskern – treffen für ihren Geltungsbereich keine Regelung. In den entsprechenden ausgewiesenen Kern- und Mischgebieten sind daher Vergnügungsstätten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.
- Bebauungspläne, die etwa ab Mitte der 80er Jahre aufgestellt worden sind, haben in der Mehrzahl der Fälle eine spezielle Formulierung, die bestimmte Arten von Vergnügungsstätten – Spielhallen, Sex-Shops mit Vorführangebot – ausschließen. Damit wird zwar für einen wesentlichen Teil von Vergnügungsstätten die Zulässigkeit geregelt, andere Arten – beispielsweise Nachtlokale, Wettbüros oder Swingerclubs – werden von dieser Regelung aber nicht erfasst und sind damit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen mit Festsetzung als Kerngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet nach wie vor zulässig.
- Erst ab Ende der 90er Jahre wird in Bebauungsplänen mit Ausweisung als Mischgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.
- Als Sonderfall sind noch die Bebauungspläne 153 und 154 zu nennen, die als textliche Bebauungspläne innerhalb ihres Geltungsbereiches – der die Innenstadt von Alsdorf und den zentralen Versorgungsbereich von Mariadorf umfasst – Vergnügungsstätten generell ausschließt und dabei eine Reihe älterer Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereiche überlagern.

Insgesamt existieren 54 Bebauungspläne, die vollständig oder auf Teilflächen Baugebiete festsetzen, in denen Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Es handelt sich dabei um

- 11 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Kerngebiet (MK),
- 37 Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI),

- ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD),
- sieben Bebauungspläne mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE).

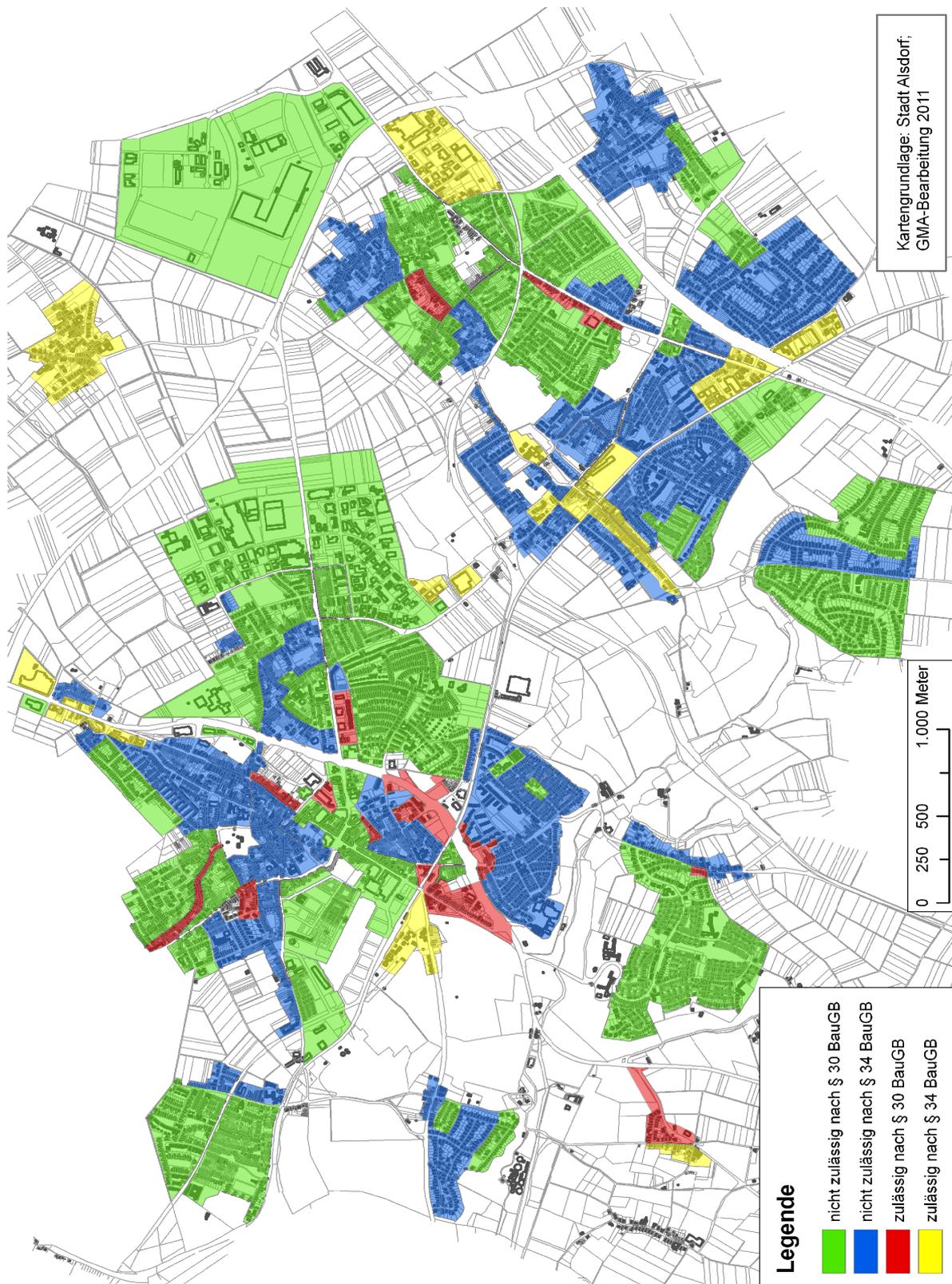
Dabei ergeben sich insofern Überschneidungen, als einige Bebauungspläne innerhalb ihres Geltungsbereiches sowohl Teilflächen als Mischgebiet (MI) als auch als Kerngebiet (MK) ausweisen.

Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind nicht in allen Plänen enthalten. Eine Reihe von Plänen enthält daneben eine spezielle Formulierung, nach der Spielhallen, und Sex-Shops mit Vorführangebot nicht zulässig sind, was implizit beinhaltet, dass andere Arten von Vergnügungsstätten zulässig sind.

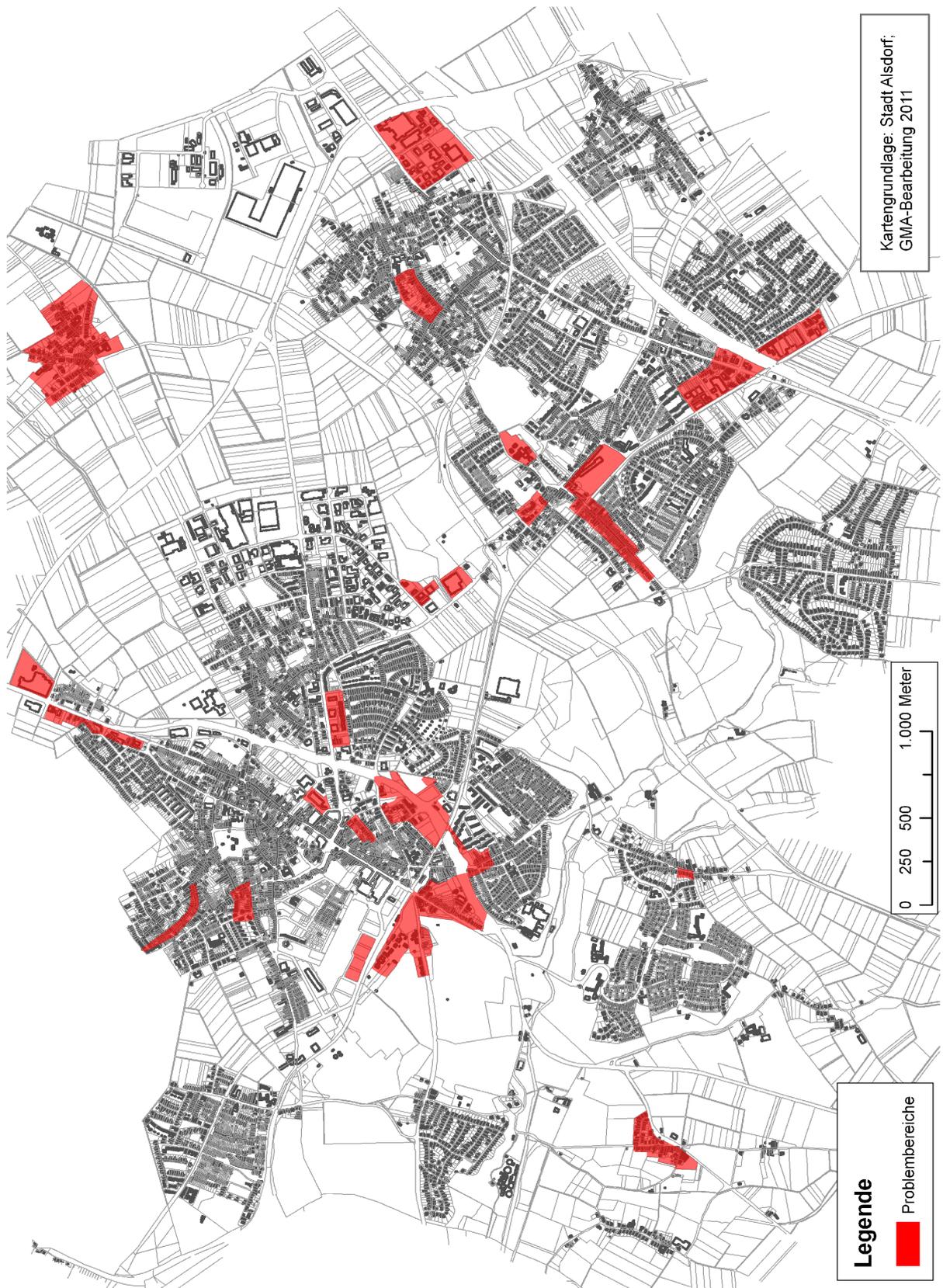
Der aktuelle Stand der Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in Karte 4 dargestellt. Der notwendige bauleitplanerische Handlungsbedarf zur Anpassung der oben genannten problematischen Bebauungspläne wird in Kapitel V. 3. benannt.

Aus dem Zusammenspiel von fehlendem Planungsrecht und der bestehenden Nutzungsstruktur sowie fehlenden bzw. nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten erfassende Regelungen in bestehenden Bebauungsplänen ergeben sich eine Reihe von problematischen Bereichen in der Stadt, in denen nach der gegenwärtigen Rechtslage Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und entsprechende Investitionsabsichten derzeit nicht verhindert werden können. Die entsprechenden Bereiche sind in Karte 5 dargestellt.

Karte 4: Planungsrechtliche Situation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten



Karte 5: Problematische Bereiche



Kartengrundlage: Stadt Alsdorf;
GMA-Bearbeitung 2011

0 250 500 1.000 Meter

Legende
■ Problematische Bereiche

V. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Alsdorf

Auf Grundlage der oben dargelegten aktuellen Nutzungsstruktur werden für die Stadt Alsdorf **Ausschlussgebiete** für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgeschlagen. Zukünftig sollten Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nur in den unten dargelegten **Eignungsgebieten** baurechtlich genehmigt werden. Eine gesamtstädtische Übersicht der Gebiete ist in der Karte 6 dargestellt. Eine genauere Betrachtung ausgewählter funktional zusammengefasster Teilräume ist in den daran anschließenden Abbildungen dargestellt.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Alsdorf ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf **geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume**, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

1. Ausschlussgebiete

1.1 Innenstadt

Der Bereich der Innenstadt Alsdorf wird zwischen der Bahnlinie Alsdorf-Aachen und dem Straßenverlauf Denkmalplatz / Luisenstraße als Ausschlussgebiet definiert.

Der Bereich bildet lt. dem Einzelhandelsgutachten von 2008 den zentralen Einkaufsbereich der Stadt Alsdorf. Mit der Umgestaltung des Areals der ehemaligen Zeche Anna sind vor allem im südlichen Teil umfangreiche Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums unternommen worden – Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, Einrichtung des Haltepunktes Alsdorf-Annapark und des Busbahnhofes –, die mittelfristig auch auf die bestehenden durch Einzelhandel genutzten Bereiche ausstrahlen werden. Eine Ansiedlung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten in diesem Bereich kann trading-down-Effekte auslösen und die laufenden Bestrebungen zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufsbereiches konterkarieren.

Der beschriebene Bereich wird bereits durch den Bebauungsplan 153 erfasst, in dessen Geltungsbereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen wird.

Nördlich der Linie Denkmalplatz / Übacher Weg / Luisenstraße sollte allerdings lediglich ein eingeschränkter Ausschluss von Vergnügungsstätten gelten, indem Spielhallen und Betriebe des Erotikgewerbes ausgeschlossen sind, andere Vergnügungsstätten – insbesondere Vergnügungsstätten mit Bezug zum Gastgewerbe – zugelassen werden können. Dies entspricht sowohl den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, das für den nördlichen Teil der Innenstadt eine Entwicklung als Kultur- und Freizeitstandort vorschlägt, als auch den Entwicklungszielen der Stadt, um den Cinetower einen Bereich mit freizeitorientiertem Gewerbe für das Nachtleben zu entwickeln und schließlich auch der realen Entwicklung im beschriebenen Bereich.

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wiederum soll verhindern, dass vor allem in den derzeit leerstehenden Bereichen der Luisengalerie zusätzliche Spielhallen ihren Standort finden. Dabei empfiehlt es sich, die zulässigen bzw. nicht zulässigen Arten von Vergnügungsstätten explizit zu benennen, um Interpretationsspielräume und Konfliktpunkte zu minimieren.

1.2 Nahversorgungsbereiche

Die Nahversorgungsbereiche Blumenrather Straße und Mariadorf/Aachener Straße sind ebenfalls als Ausschlussgebiete einzustufen.

Die Einstufung stützt sich in erster Linie auf Aussagen des Einzelhandelsgutachtens von 2008 zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsbereiche. Auch in diesen Bereichen wären durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten trading-down-Effekte zu befürchten. Zusätzlich können durch die enge Verflechtung dieser Nahversorgungsbereiche mit angrenzenden Wohnnutzungen Störungen schutzbedürftiger Nutzungen eintreten.

Der Nahversorgungsbereich Mariadorf / Aachener Straße wird bereits durch den Bebauungsplan 154 erfasst, der Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich generell ausschließt. Für den Bereich Blumenrather Straße wären entsprechende Bebauungspläne aufzustellen bzw. bestehende Bebauungspläne zu ergänzen oder zu ändern.

1.3 Sensible Nutzungen

Gebiete, in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. befinden, sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung kann insofern bereits Rechnung getragen werden, als dass sich der überwiegende Teil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten gemäß der BauNVO befindet, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

Generelle Abstandsregelungen i. S. von sog. „Pufferzonen“ zwischen sensiblen Einrichtungen und möglichem neuen Vergnügungsstättenstandort können pauschal nicht als besondere städtebauliche Begründung festgelegt und in Bebauungspläne integriert werden.

1.4 Wohngebiete

Die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume sind aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet und müssen daher als Ausschlussgebiete gelten.

Die Ortsteile Begau, Blumenrath, Broicher Siedlung, Busch, Kellersberg, Ofden, Scharfenberg, Siedlung Ost, Warden und Zopp sind in dieser Einstufung insofern unproblematisch, als ihre Wohnbereiche entweder durch Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (Busch, Ofden und teilweise Broicher Siedlung und Blumenrath) ausgewiesen sind oder durch die reale Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB als Wohngebiete eingestuft werden können (v. a. Kellersberg, Begau, Warden und Zopp).

Im Bereich der Ortslagen Alsdorf, Mariadorf und Hoengen gehen die Wohngebiete stärker mit anderen Nutzungen zusammen. Hier sind in erster Linie folgende Bereiche zu nennen, die überwiegend bzw. ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind und daher als Ausschlussgebiete einzustufen sind:

- in Alsdorf die Bereiche nördlich und westlich der Innenstadt, begrenzt durch den Kurt-Koblitz-Ring im Osten, den Übacher Weg im Süden und die Grenze der Siedlungsbereiche im Norden und Westen sowie den Bereich zwischen dem Übacher Weg im Nordosten und dem Straßenverlauf Robert-Koch-Straße / Carl-von-Ossietsky-Straße im Südwesten;

- in Mariadorf und Hoengen der gesamte Bereich zwischen der Jülicher Straße / Aachener Straße im Süden und der ehemaligen Bahnlinie Alsdorf-Aldenhoven im Norden.

1.5 Gewerbegebiete

Generell eignen sich in Alsdorf für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in erster Linie Gewerbegebietslagen, die angesichts der raumordnerischen Funktionen, der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit, des Stellplatzangebots und der Umfeldnutzungen (ohne besonders sensible Einrichtungen) die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht bieten. Hier sind im Allgemeinen weder störungsempfindliche Nutzungen lokalisiert noch sind städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten.

Dennoch können auch Gewerbegebiete als Ausschlussgebiete definiert werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

- wenn in einer Gemeinde ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot von und Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, so dass die wirtschaftliche Entwicklung in einer Kommune beeinträchtigt wird;
- wenn für bestimmte Gebiete von der Gemeinde besondere – städtebauliche oder nutzungsbezogene – Entwicklungsziele verfolgt und die Umsetzung dieser Ziele durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet würde.
- Darüber hinaus sind grundsätzlich auch in Gewerbegebieten trading-down-Prozesse möglich, wenn über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Vergnügungsstätten in ein Gebiet drängen, damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, das Preisgefüge auf ein für Gewerbe und Handwerk nicht mehr tragbares Niveau heben, darüber einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen können und damit die Struktur von Gewerbegebieten verändern können.

Vor diesem Hintergrund sind auch in Alsdorf bestimmte gewerbliche Bereiche als Ausschlussgebiet zu definieren. Dies betrifft folgende Bereiche:

- Der **Industrie- und Gewerbepark Alsdorf** befindet sich in der Entwicklung zu einem hochwertigen Standort. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Entwicklung in Frage stellen, das Gebiet ist als Ausschlussgebiet einzustufen. Mit der Festsetzung des Bereiches als Industriegebiet sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.
- Der Gewerbebereich **Max-Planck-Straße / Carl-Zeiss-Straße** ist der zentrale gewerbliche Bereich in Alsdorf, ist vollständig genutzt und weist eine stabile Struktur auf. Veränderungen in der Zusammensetzung der Nutzung könnten Abwertungsprozesse in Gang setzen. Er wird aus diesem Grund ebenfalls als Ausschlussgebiet eingestuft. Der bestehende Bebauungsplan schließt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus, allerdings liegen einzelne Gebäude im Bereich Carl-Zeiss-Straße / Eschweilerstraße außerhalb des Geltungsbereiches.
- Das **Gelände der ehemaligen Zeche Anna** ist für eine höherwertige Entwicklung mit einem größeren Anteil von Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte diese Entwicklung beeinträchtigen und die Entstehung eines attraktiven Standortes in Frage stellen. Der Bebauungsplan 213 macht für den Teilbereich GE 3 aber keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
- Der Bereich **Linnicher Straße / Kurt-Koblitz-Ring** stellt den nördlichen und – aufgrund der Verbindung zur Autobahn – wichtigsten Eingangsbereich nach Alsdorf dar. Vergnügungsstätten an diesem Standort würden eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes bedeuten. Derzeit sind nur Teile des Bereiches planungsrechtlich abgesichert, für wesentliche Bereiche besteht kein Planungsrecht bzw. existieren keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.
- Der Bereich **Gutenbergstraße / Sankt-Jöris-Straße** stellt das zentrale Gewerbeflächenangebot im Bereich Mariadorf dar. Das Gebiet ist vollständig genutzt und vor allem für kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe ein wichtiger Standort. Eine Ansiedlung von Spielhallen kann wesentliche Veränderungen der Nutzungsstruktur bewirken und den Charakter des Gewerbegebietes nachhaltig verändern.
- Der Bereich **Eschweilerstraße** ist ein kleiner Gewerbebestandort, der offenbar aus der Umnutzung eines brachliegenden Grundstückes hervorgegangen ist. Die Nutzung ist durch eine Mischung aus Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungs-

betrieben geprägt. Städtebaulich macht das Gebiet einen stabilen Eindruck. Der Bereich stellt einen wichtigen Standort für Kleinbetriebe, die Mietflächen suchen und für gewerbliche Existenzgründungen dar. Eine Weiterentwicklung zu einem gezielten Angebot für Existenzgründer wird derzeit von der Stadt erwogen.

- Der Bereich **Prämienstraße** ist ein Bereich am südlichen Innenstadtrand, der in erster Linie von einem Betrieb des Entsorgungsgewerbes genutzt wird. Derzeit macht der Standort einen provisorischen und ungeordneten Eindruck, nach Informationen der Stadt bestehen aber Investitionsabsichten des dort ansässigen Betriebes, die zu einer Neuordnung des Bereiches und einer gegenüber dem gegenwärtigen Zustand deutlich verbesserten städtebaulichen Situation führen sollen. Entsprechende Bebauungspläne sind in Vorbereitung.

2. Eignungsgebiete

Generell eignen sich in Alsdorf für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in erster Linie Gewerbegebietslagen, die angesichts der raumordnerischen Funktionen, der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit, des Stellplatzangebots und der Umfeldnutzungen (ohne besonders sensible Einrichtungen) die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht aufweisen. Darüber hinaus können Kerngebiete ebenfalls Eignungsgebiete sein, wenn sie Vergnügungsstätten aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der zentralen Lagen eintritt. Schließlich kann sich in Abhängigkeit von der konkreten lokalen Situation in Kerngebieten eine eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten empfehlen, indem gastronomieorientierte Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken) mit dem Ziel zugelassen werden können, die Innenstadt zu beleben und eine freizeitorientierte Nutzungsagglomeration (Nachtleben) zu schaffen, andere Arten von Vergnügungsstätten aber ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund empfehlen sich die folgenden Eignungsgebiete (vgl. Karte 6):

- Das Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße,
- der südlich der Bahnlinie Alsdorf-Aachen befindliche Block, der durch die im Winkel zusammentreffenden Straßen Prämienstraße und Würselener Straße begrenzt wird,
- das Teilstück der Blumenrather Straße zwischen Bahnlinie und Eschweilerstraße,

sowie als Eignungsgebiet mit eingeschränkter Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- der nördliche Bereich der Innenstadt an der Otto-Wels-Straße rund um den Cinetower.

Im **Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße** lassen sich Vergnügungsstätten aufgrund der isolierten Lage stadtverträglich unterbringen. Mit dem Gebiet werden keine spezifischen Entwicklungsziele verfolgt, die bestehende Nutzungsstruktur und städtebauliche Qualität würde durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt. Allerdings sollte die Zulässigkeit von Werbeanlagen begrenzt werden, um zu vermeiden, dass hohe Werbetürme errichtet werden, mit denen Aufmerksamkeit von der angrenzenden Autobahn gewonnen werden soll. Darüber hinaus sollte aufgrund des Charakters der Jülicher Straße als Eingangssituation die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Baufront zur Jülicher Straße begrenzt werden.

Der Bereich **Prämienstraße / Würselener Straße** grenzt unmittelbar südlich an die Alsdorfer Innenstadt an, ist von dieser aber durch die Bahnlinie Alsdorf-Aachen getrennt. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht die Aufnahme kerngebietsorientierter Nutzungen, die im eigentlichen Haupteinkaufsbereich nicht untergebracht werden sollen. Die Trennwirkung der Bahnlinie sorgt für eine Minimierung beeinträchtigender Effekte. Der Bereich ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Der Bereich **Blumenrather Straße** stellt ein Eignungsgebiet im südlichen Alsdorfer Stadtbereich mit Zuordnung zu den Siedlungsbereichen Hoengen und Mariadorf dar. Die Ausweisung des Eignungsgebietes kann die entwicklungsbedürftigen Versorgungsbereiche Mariadorf und Blumenrather Straße entlasten; im Versorgungsbereich Blumenrather Straße bildet die Bahnlinie eine Zäsur. Der Standort ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, aufgrund der bestehenden Nutzung wäre der Bereich als Mischgebiet (MI) einzuordnen.

Ein Eignungsgebiet mit eingeschränkter Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann schließlich für den **Bereich zwischen Luisenstraße und Cinetower** festgesetzt werden. In diesem Bereich sollten Spielhallen, Wettbüros und Betriebe des Erotikgewerbes weiterhin nicht zulässig bleiben, Vergnügungsstätten mit gastronomischem Charakter – d. h. Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale und Billardcafes – sollte hingegen zulässig sein. Diese Festsetzung entspricht sowohl den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens (Entwicklung eines kultur- und freizeitorientierten Bereiches) als auch den Intentionen der Stadt Alsdorf, in diesem Bereich freizeitorientierte Nutzungen zu konzentrieren. Bei der Formulierung entsprechender bauleitplanerischer Festsetzungen sollten die zulässigen

Nutzungen explizit aufgeführt werden, womit andere Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen würden.

Zusammenfassend verfolgt die vorangegangene Darstellung und Bewertung der einzelnen städtischen Bereiche das städtebauliche Ziel, die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich begründet und zielführend steuern zu können. Demnach sollten neue Vergnügungsstätten an bestimmten, besonders geeigneten Standorten, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfeldes bzw. von Umfeldnutzungen auftreten können, konzentriert werden (vgl. Karte 6 und nachfolgende Gebietspässe).

Im Rahmen der Umsetzungsbegleitung werden zusätzlich zum Vergnügungsstättenkonzept anschließend die vom Auftraggeber übermittelten Bebauungspläne, bei denen aufgrund der BauNVO Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten nicht per se unzulässig sind, hinsichtlich ihrer Aussagen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten geprüft. Mit dem B-Plan-Kurzcheck kann für einzelne B-Pläne ein Handlungsbedarf identifiziert werden. Die Ergebnisse werden in tabellarischer Form präsentiert. Jedoch beinhaltet der B-Plan-Kurzcheck nur eine erste Untersuchung der B-Pläne. Es wird daher empfohlen, bei der Anpassung oder Änderung von B-Plänen rechtliche Hilfe anzunehmen.

Karte 6: Ausschluss- und Eignungsgebiete in Alsdorf

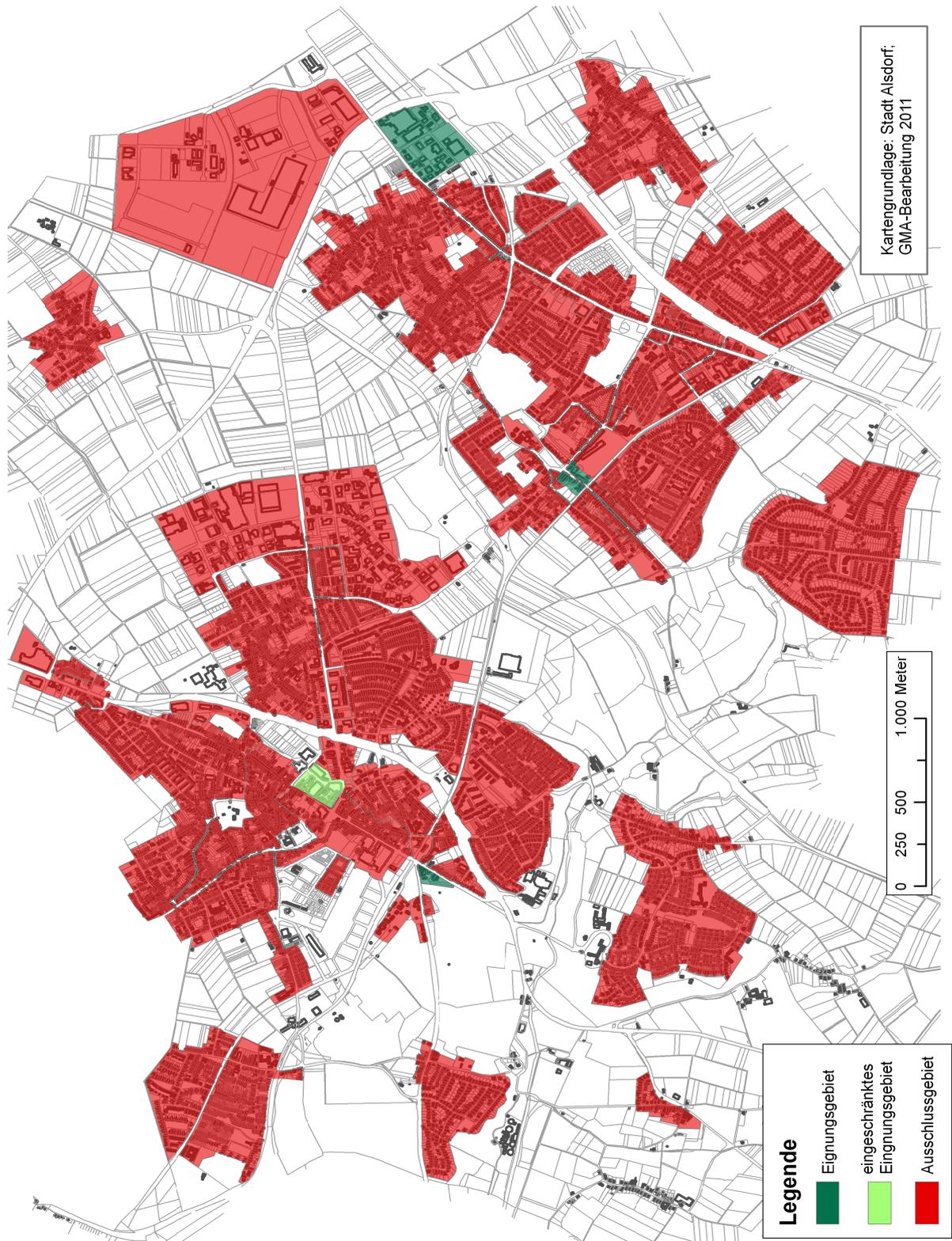
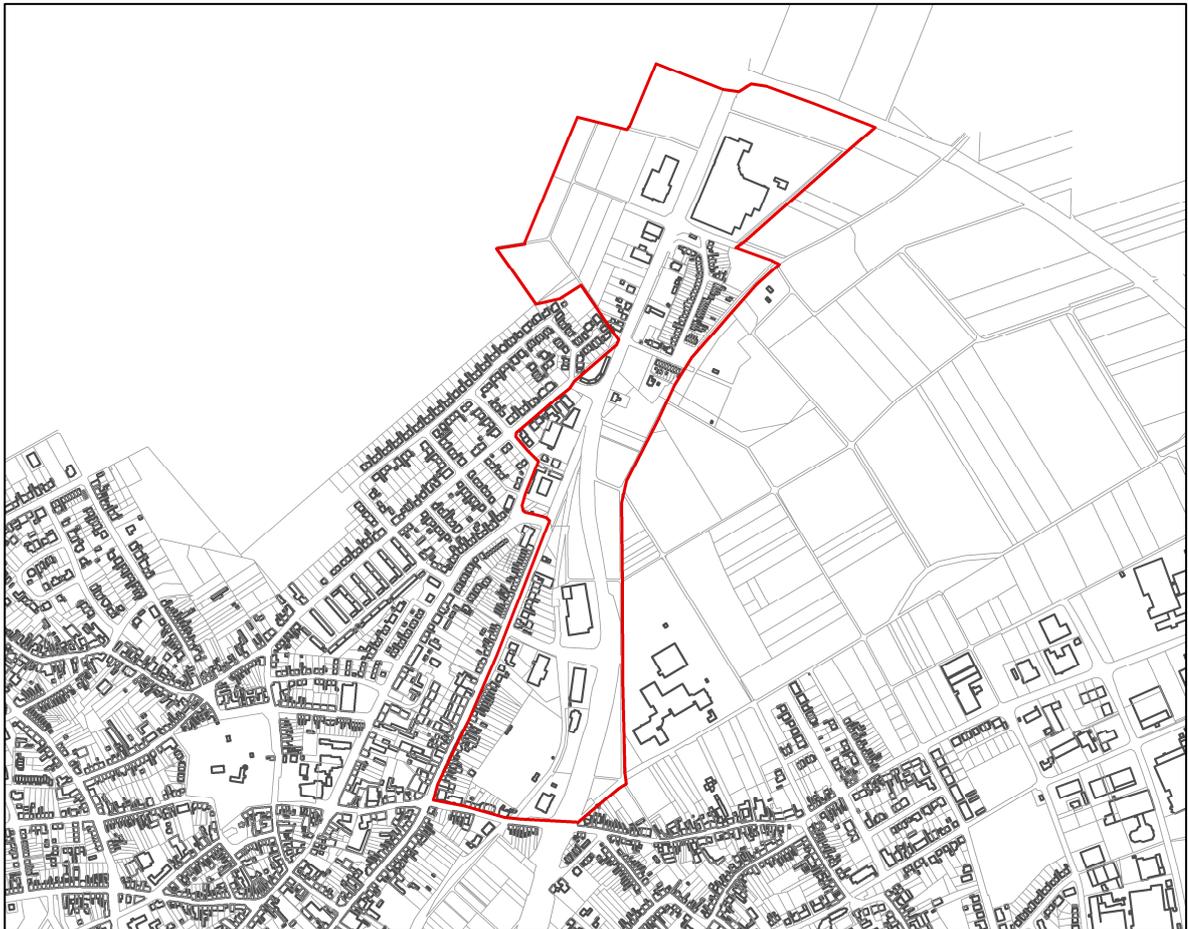


Abbildung 4: Ausschlussgebiet „Neuweiler – Nördlicher Stadteingang“



Städtischer Teilraum / Lage:

Nördlicher Ortsrand von Alsdorf

Nutzungsschwerpunkte:

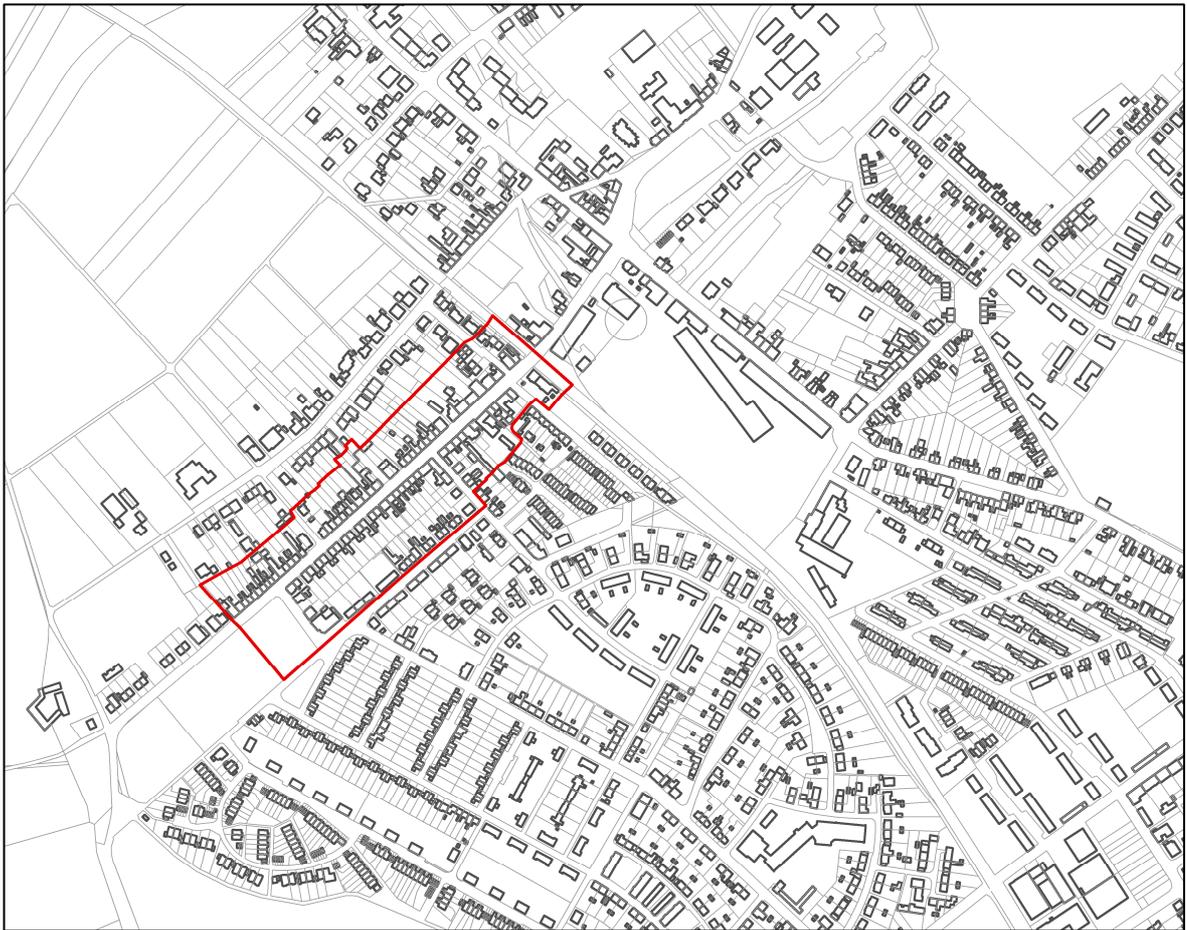
Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Dienstleistungen

Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Bebauungspläne 139, 281; unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ausschlusskriterien:

- Der Bereich entlang der Linnicher Straße / Kurt-Koblitz-Ring bildet den zentralen Eingangsbereich zum Alsdorfer Zentrum. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine empfindliche Beeinträchtigung der Eingangssituation mit sich bringen.
- In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohngebiete, die aufgrund des Konfliktpotenzials von Vergnügungsstätten nachhaltig gestört würden.
- Trading-down-Prozesse infolge der Ansiedlungen sind möglich und können die bereits jetzt beeinträchtigte Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion in der Innenstadt strukturell nachhaltig schwächen.
- Vergnügungsstättenansiedlungen sind in diesem Bereich daher als kontraproduktiv zu bezeichnen und sollten ausgeschlossen werden.

Abbildung 5: Ausschlussgebiet „Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße“

Städtischer Teilraum / Lage:

Nahversorgungsbereich im südlichen Stadtgebiet gemäß BBE-Einzelhandelskonzept 2008

Nutzungsschwerpunkte:

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen

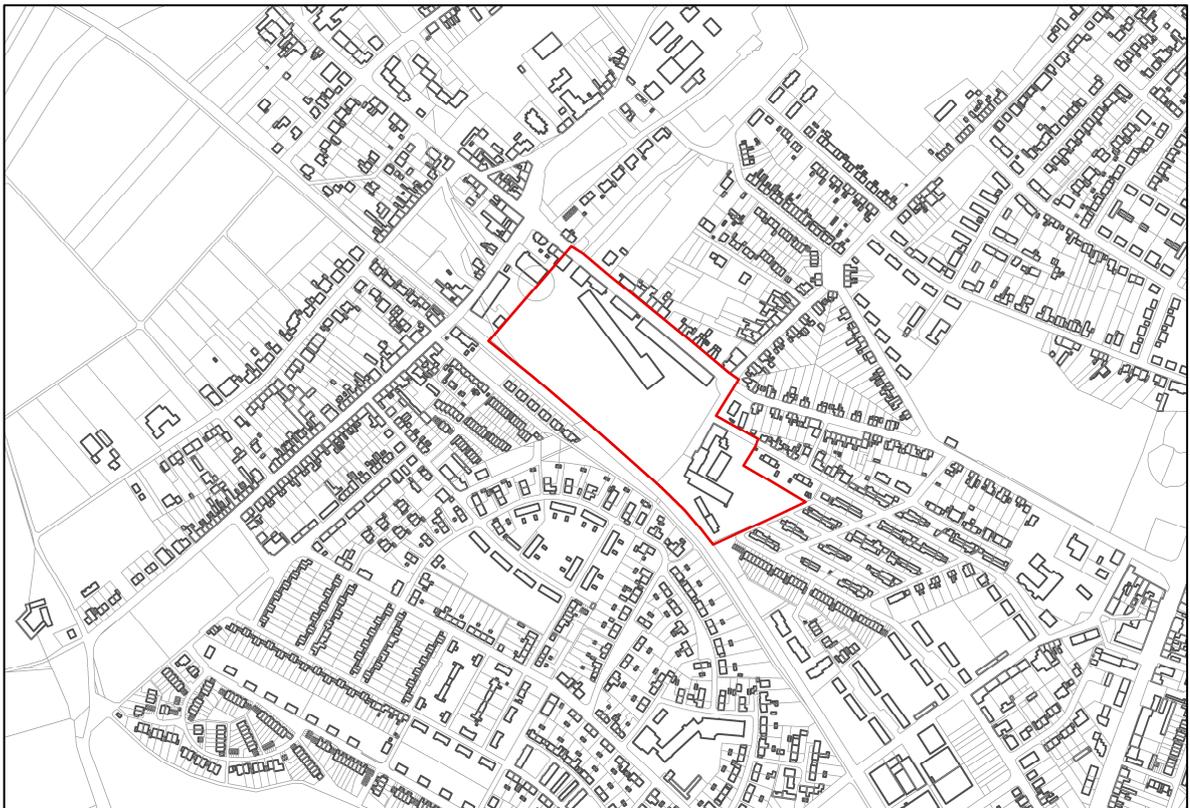
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ausschlusskriterien:

- Das Ausschlussgebiet stellt eines der beiden Nahversorgungszentren der Stadt Alsdorf und einen wichtigen Versorgungsbereich für die Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet dar.
- Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann trading-down-Prozesse in Gang setzen und die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Nahversorgungsbereiches nachhaltig stören.
- Planungen zur Weiterentwicklung des Versorgungsbereiches würden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erheblich beeinträchtigt. Negative Veränderungen des Bodenpreisgefüges mit der folgenden Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen sind möglich.
- Die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung würde aufgrund des Konfliktpotenzials von Vergnügungsstätten nachhaltig gestört.

Abbildung 6: Ausschlussgebiet Gewerbebereich Eschweilerstraße



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Gewerblicher Standort im südlichen Stadtgebiet nahe Nahversorgungszentrum Blumentaler Straße</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)</p>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort stellt ein wichtiges Flächenangebot für Kleinbetriebe, die Mietflächen suchen und für gewerbliche Existenzgründungen dar. Mögliche Verdrängungseffekte durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und der damit ausgelösten Veränderung des Preisgefüges sollen vermieden werden. ▪ Die Stadt Alsdorf prüft derzeit die Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung zu einem gezielten Angebot für Existenzgründer. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde den Charakter des Standortes entscheidend wandeln und die Realisierung der kommunalen Planungen unmöglich machen.

Abbildung 7: Ausschlussgebiet „Luisenstraße“

Städtischer Teilraum / Lage:

Östlicher Innenstadtrand

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe, Gastronomie, Handel, Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen

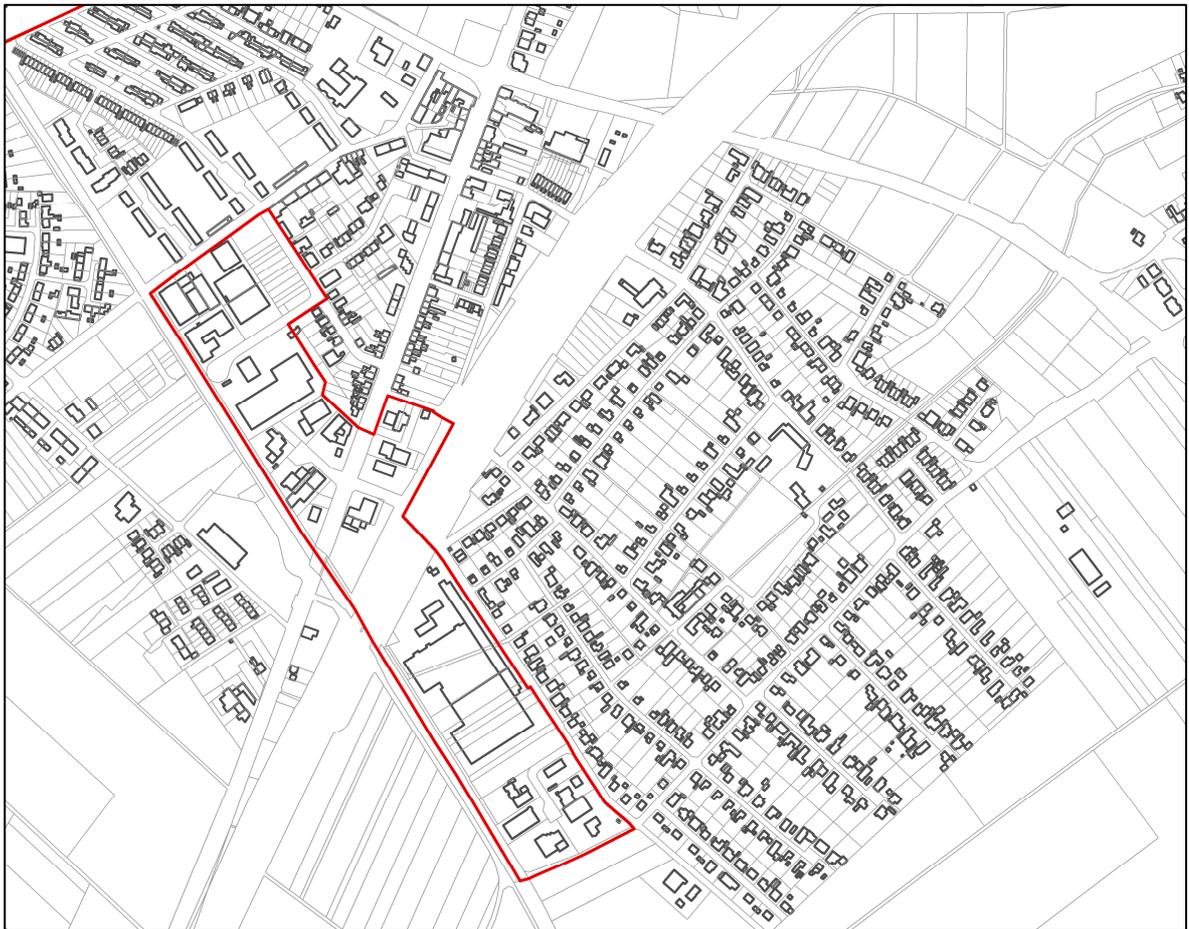
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Bebauungsplan 106 (MI), keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten; Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ausschlusskriterien:

- Der Bereich ist ein sehr heterogen genutztes Areal in Innenstadtnähe. Wohnen, Handel und kleingewerbliche Nutzungen finden sich in enger und sehr kleinteiliger Durchmischung
- Die im Ausschlussgebiet stark vertretenen Wohnnutzungen würden durch die Ansiedlung von Spielhallen und insbesondere den Zeitrahmen der Nutzung beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität im Gebiet sind wahrscheinlich.
- Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde ein Veränderungsdruck auf den Einzelhandelsstandort an der Luisenstraße entstehen, der eine umfassendere Umnutzung in Gang setzen kann; hierdurch kann auch der Wohnbereich südlich der Luisenstraße beeinträchtigt werden.
- Der Kreuzungsbereich Luisenstraße / Kurt-Koblitz-Ring ist einer der exponiertesten Knotenpunkte im Stadtgebiet von Alsdorf. Die Ansiedlung von Spielhallen im Kreuzungsbereich würde eine empfindliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und einer Ortseingangssituation bedeuten.

Abbildung 8: Ausschlussgebiet Gewerbegebiet „Jörisstraße“



Städtischer Teilraum / Lage:

Südliches Stadtgebiet am westlichen Rand des Ortsteils Begau

Nutzungsschwerpunkte:

Gewerbe

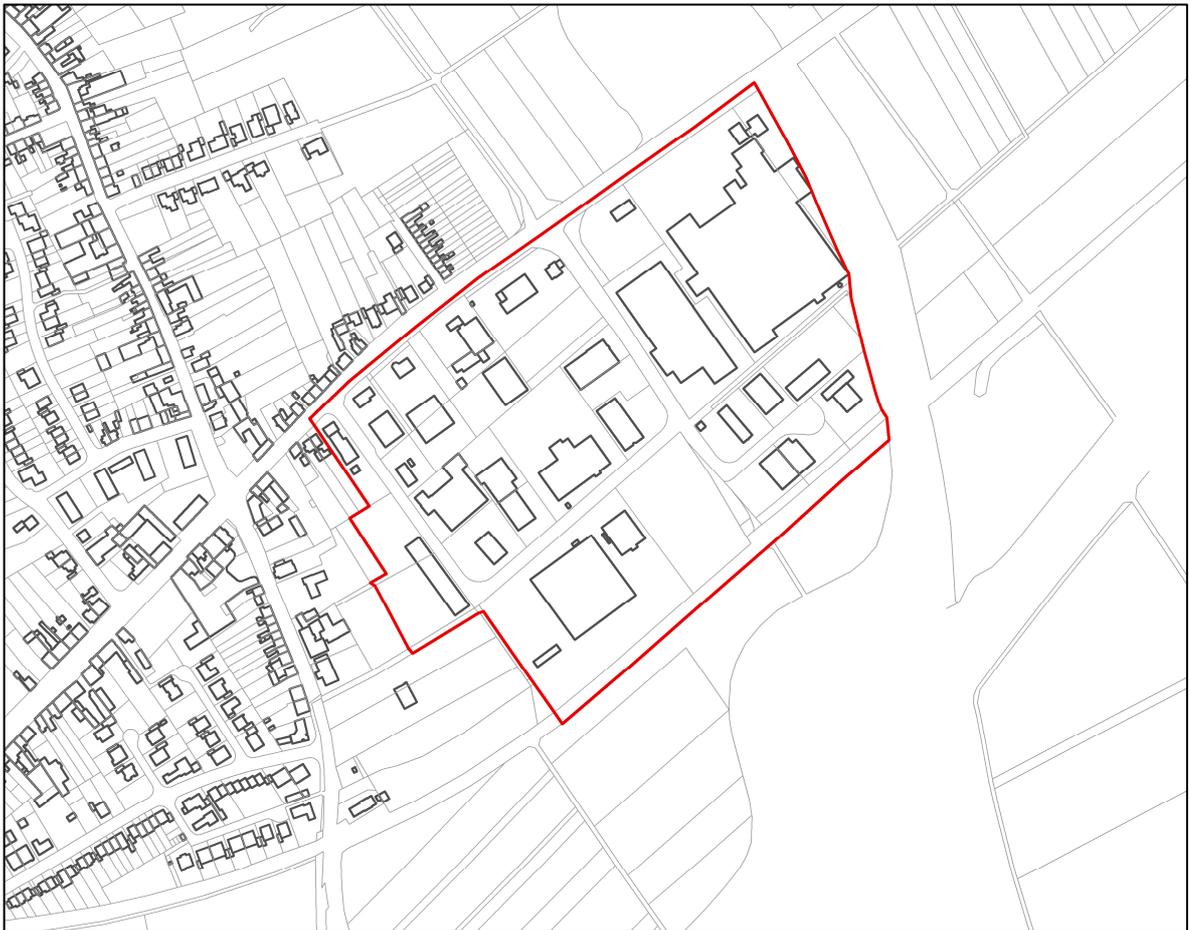
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Ausschlusskriterien:

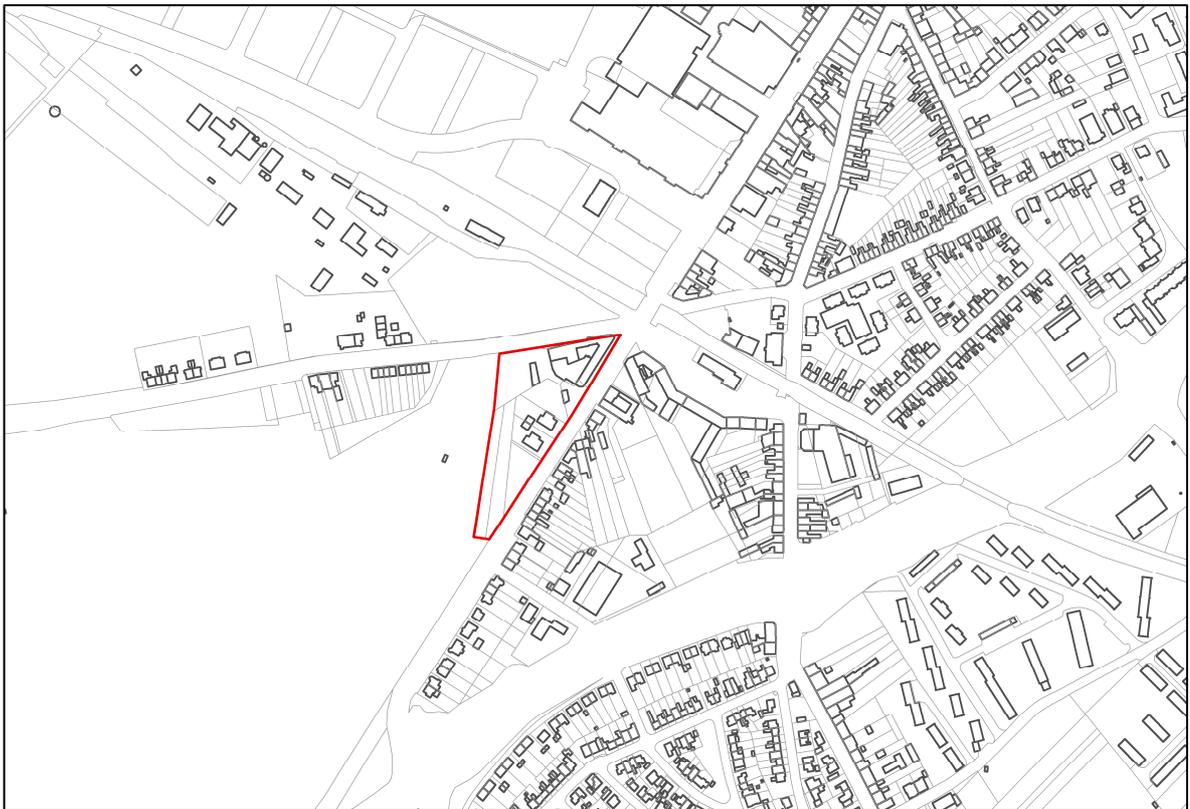
- Das Gebiet stellt einen wichtigen Gewerbestandort im südlichen Stadtgebiet von Alsdorf dar.
- Der Standort ist vollständig belegt, die Struktur ist stabil, Erosionstendenzen sind nicht feststellbar.
- Die Ansiedlung von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten könnte über Veränderungen im Bodenpreisgefüge strukturelle Veränderungen im Gebiet auslösen, die gewerbliche Mobilität erhöhen und trading-down-Prozesse in Gang setzen.

Abbildung 9: Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Östlicher Stadtrand</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Gewerbe</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage, Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder Störungen von Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten. ▪ Das Gebiet ist ein älterer gewerblicher Standort von geringer städtebaulicher Qualität und stagnierender Entwicklung mit ersten Leerständen und Erosionstendenzen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde über die bereits laufenden Veränderungen keine zusätzlichen Effekte auslösen. Aufgrund bestehender Flächenpotenziale würde auch keine zusätzliche betriebliche Mobilität in Gang gesetzt. ▪ Das Gebiet befindet sich in Autobahnnähe, die verkehrliche Erreichbarkeit ist gut, Stellplätze sind im Gebiet vorhanden. ▪ Mit einem Hotel der unteren Preisklasse ist im Gebiet bereits eine publikumsorientierte Nutzung vorhanden.

Abbildung 10: Eignungsgebiet Prämienstraße



Städtischer Teilraum / Lage:

Südlicher Innenstadtrand, unmittelbare Nähe zum Haupteinkaufsbereich

Nutzungsschwerpunkte:

Wohnen, Handel, Gastronomie, Spielhallen

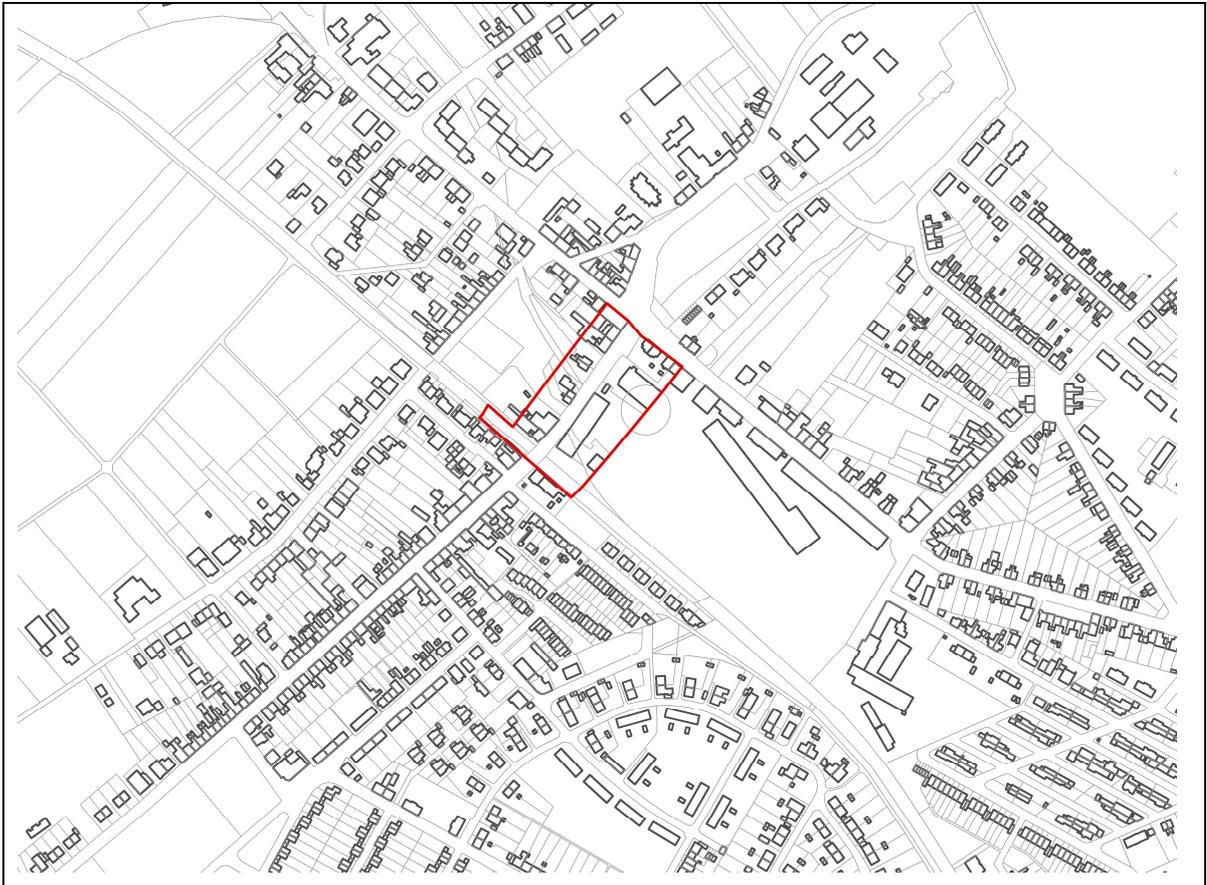
Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung:

Bebauungsplan 147 (MK); keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Eignungskriterien:

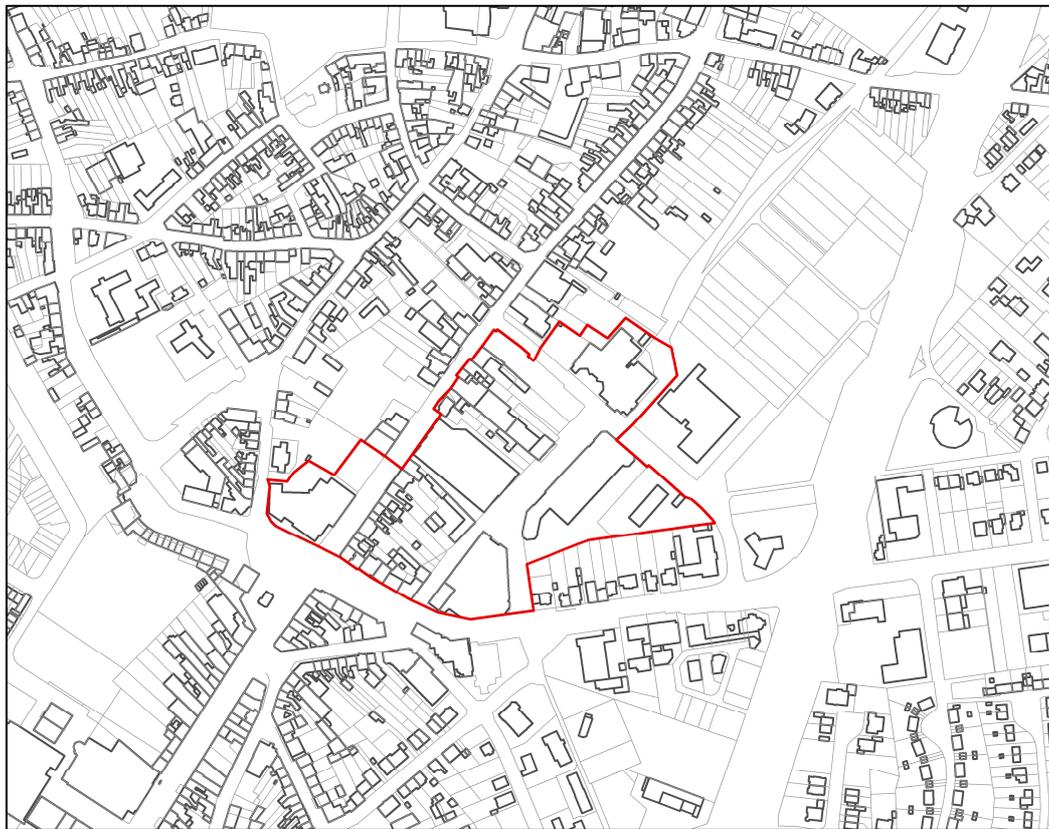
- Der Bereich befindet sich in zentraler Lage angrenzend an den Haupteinkaufsbereich, von diesem aber durch die Bahnhofstraße getrennt. Eine Zuordnung zum Zentrum ist gegeben, das Baurecht weist Kerngebiet aus, die Zäsur der Bahnlinie kann negative Auswirkungen auf die Zentrumsentwicklung verhindern.
- Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Haupteinkaufsbereich ist das Eignungsgebiet in der Lage, potenziellen Nachfragedruck von diesem Bereich aufzufangen und damit zur stadtverträglichen Entwicklung des Haupteinkaufsbereiches beizutragen.
- Der Bereich ist derzeit ohnehin durch Spielhallen genutzt, eine Entwicklung zusätzlicher Vergnügungsstätten würde keine wesentliche Verschlechterung der Situation bedeuten.
- Die bestehende planungsrechtliche Situation lässt Vergnügungsstätten bereits zu.

Abbildung 11: Eignungsgebiet „Blumenrather Straße“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Unmittelbar angrenzend an Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, Spielhallen, Gemeinschaftseinrichtungen</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist ein heterogen genutztes Areal in der Nähe eines Nahversorgungszentrums. Wohnen, Handel und kleingewerbliche Nutzungen finden sich in enger und kleinteiliger Durchmischung. ▪ Der Bereich ist bereits von Spielhallen genutzt, die planungsrechtliche Situation lässt grundsätzlich die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zu. ▪ Die Bahnlinie Alsdorf – Mariadorf bildet trotz räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße eine Zäsur. Der Bereich könnte Ansiedlungsdruck vom Zentrum nehmen, ohne Funktion und Entwicklung des Zentrums selbst zu beeinträchtigen.

Abbildung 12: Eignungsgebiet „Otto-Wels-Straße / Cinetower“



<p>Städtischer Teilraum / Lage: Nördlicher Innenstadtbereich</p>
<p>Nutzungsschwerpunkte: Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitgewerbe, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen,</p>
<p>Betroffene B-Pläne / Bauleitplanung: Bebauungspläne 106 (MI, keine Aussagen zu Vergnügungsstätten), 205 (MK; Spielhallen ausgeschlossen), 221 (MK, Spielhallen ausgeschlossen); Bebauungsplan 153 (textlicher Bebauungsplan, Ausschluss von Vergnügungsstätten)</p>
<p>Eignungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bereich ist bereits in wesentlichem Maße von Freizeitnutzungen geprägt (Cinetower, Umbau Globus, Gastronomie). Die Einzelhandelsentwicklung ist eher rückläufig. ▪ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für den Bereich eine Entwicklung als Standort für Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen. ▪ Die Entwicklungsabsichten der Stadt Alsdorf für den Bereich gehen ebenfalls von einer Konzentration von Freizeit- und Gastronomienutzungen in diesem Bereich aus. ▪ Die Ansiedlung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten – vor allem gastronomieorientierter Vergnügungsstätten – wäre kompatibel mit den genannten Entwicklungszielen. ▪ Notwendig ist allerdings eine Einschränkung der Zulässigkeit auf Vergnügungsstätten mit Geselligkeitscharakter, d.h. Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale und Billardcafes); Vergnügungsstätten mit Glücksspielorientierung (Spielhallen, Wettbüros) sowie Vergnügungsstätten mit sexueller Orientierung (Swingerclubs, Erotikkinos, Striptease-Lokale) sollten ausgeschlossen werden.

VI. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Alsdorf zukünftig die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuern und den Ansiedlungsdruck dabei auf geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten allgemein sowie Spielhallen im Besonderen als Unterart einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch nicht gesellschaftspolitische Bewertungen (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die allgemeine sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach besondere städtebauliche Gründe angeführt werden.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet von Alsdorf sowie der aktuellen planungsrechtlichen Situation dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung anderer städtebaulicher Zielsetzungen (Sanierung des Geländes der ehemaligen Zeche Anna, Entwicklung des Haupteinkaufsbereiches, Einzelhandels- und Zentrenkonzept) werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden unter Zugrundelegung städtebaulicher Begründungen Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten abgeleitet. Als Ausschlussgebiete wurden die zentralen Versorgungsbereiche (Haupteinkaufsbereich und Nahversorgungszentren), die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume von Alsdorf sowie ein Großteil der Industrie- und Gewerbegebiete definiert. Für städtische Teilbereiche in denen aufgrund der Festsetzungen der Bauleitplanung Vergnügungsstätten nicht per se schon unzulässig sind, wurden städtebauliche Gründe benannt, aufgrund derer eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Teilräumen ausgeschlossen werden sollte. Diese Argumentationen bilden

die Grundlage für entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen, müssen in den Plänen aber noch weiter konkretisiert werden und sollten durch eine fachjuristische Beratung überprüft werden.

Demgegenüber wurden in der Stadtstruktur sog. Eignungsgebiete definiert, die sich aus nutzungsstruktureller sowie städtebaulicher Sicht für mögliche zukünftige Vergnügungsstättenansiedlungen eignen. Als geeignete städtische Teilräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Alsdorf wurden das Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße, der Baublock Prämienstraße / Würselener Straße, Teilflächen an der Blumenrather Straße sowie als eingeschränktes Eignungsgebiet der Bereich Otto-Wels-Straße in der Nähe des Cinetowers identifiziert.

Insgesamt sollten zukünftige neue Vergnügungsstätten an bestimmten, besonders geeigneten Standorten, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfelds bzw. von Umfeldnutzungen auftreten können, konzentriert werden.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Alsdorf. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss. Für die gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbeplanten Innenbereiche (gem. § 34 BauGB) wird empfohlen, Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen. Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient insgesamt der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept dargestellt. Eine eingehende juristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen bestimmter Einzelfälle (z. B. Bebauungsplanänderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann mit dem vorliegenden Konzept nicht geleistet werden. Für die detaillierte rechtliche Umsetzung empfiehlt die GMA im Bedarfsfall die Hinzuziehung einer in diesem sehr schwierigen juristischen Teilbereich erfahrenen Rechtsberatung.

1. Planungsrechtliche Situation

Im Rahmen des B-Plan-Checks wurden sämtliche Bebauungspläne gesichtet und auf Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten überprüft. In Abhängigkeit von den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den unterschiedlichen Plangebieten stellt sich die Situation wie folgt dar:

Bebauungspläne mit einer (Teil-)Festsetzung als Kerngebiet (MK):

- Lediglich der Bebauungsplan **4a** (im Zentrum von Alsdorf) beinhaltet einen umfassenden Ausschluss von Vergnügungsstätten.
- Die Bebauungspläne **112, 205, 221 und 247** beinhalten einen eingeschränkten Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops mit Vorführangebot). Davon wiederum liegen die Bebauungspläne 112, 205 und 247 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 153, der Vergnügungsstätten generell ausschließt.
- Die Bebauungspläne **102, 127, 142, 143 und 147** enthalten keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Davon befindet sich allerdings der Bebauungsplan 147 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 153, der Vergnügungsstätten generell ausschließt.
- Damit verbleiben als problematisch die Bebauungspläne **102, 127, 142 und 143**, in deren Geltungsbereich Vergnügungsstätten derzeit allgemein zulässig sind, sowie der Bebauungsplan **221**, der lediglich bestimmte Vergnügungsstätten ausschließt, damit aber andere Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Bebauungspläne mit einer (Teil-)Festsetzung als Mischgebiet (MI)

- Insgesamt 8 Bebauungspläne – **16, 175, 181, 211, 212, 256, 303, 321** – schließen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus.
- Weitere 8 Bebauungspläne – **112, 146, 209, 221, 242, 246, 274, 296** – treffen eine Regelung, nach der bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Davon liegen die Bebauungspläne 146, 221, 246, 274 im Umgriff der Bebauungspläne 153 und 154, die Vergnügungsstätten generell ausschließen.
- Insgesamt 21 Bebauungspläne – **3, 20, 40, 52, 65, 71, 102, 103, 104, 106, 111, 115, 127, 132, 136, 139, 140, 141, 143, 144, 150** – treffen keine Regelung zur Zu-

lässigkeit von Vergnügungsstätten. Davon ist nur ein Bebauungsplan (106) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 153.

- Damit ergeben sich 20 Bebauungspläne – **3, 20, 40, 52, 65, 71, 102, 103, 104, 111, 115, 127, 132, 136, 139, 140, 141, 143, 144, 150** –, in deren Geltungsbereich derzeit Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig sind sowie vier Bebauungspläne – **112, 209, 242, 296** – die zwar bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausschließen, in deren Geltungsbereich andere Arten von Vergnügungsstätten aber zulässig sind.

Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Dorfgebiet (MD)

In Alsdorf existiert nur ein Bebauungsplan – **138** –, der für den Ortsteil Duffesheide eine Festsetzung als Dorfgebiet enthält. Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen, so dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.

Bebauungspläne mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet (GE)

Von den sieben Bebauungsplänen mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet enthalten sechs Bebauungspläne - **18, 182, 212, 213, 281, 283** – eine Regelung, die Vergnügungsstätten generell für nicht zulässig erklärt bzw. – im Fall des Bebauungsplanes Nr. 18 – die Zulässigkeit auf eine bestimmte Art gewerblicher Nutzung beschränkt und damit alle anderen Nutzungen ausschließt.

Der Bebauungsplan **213** hingegen enthält in einem Teil seines Geltungsbereiches (Teilgebiet GE 3) keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, so dass in diesem Baugebiet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.

2. Maßnahmenempfehlungen

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Aufstellung einfacher Bebauungspläne für die folgenden Bereiche:
 - Ortseingangsbereich Neuweiler / Linnicher Straße;
 - Gewerblicher Bereich Prämienstraße;

- Ortslage Bettendorf;
- Ortslage Duffesheide;
- Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße;
- Gewerbebereich Eschweilerstraße;
- Gewerbebereich Gutenbergstraße/Sankt-Jörisstraße;
- Sportzentrum Eschweilerstraße.

Die genannten Bereiche sind als Ausschlussgebiete definiert und weisen derzeit kein Baurecht auf. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wären sie aufgrund der bestehenden Nutzungen als Mischgebiete oder Gewerbegebiete einzustufen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wären in diesen Gebieten daher zulässig. Die Aufstellung einfacher Bebauungspläne soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ablehnung entsprechender Investitionsabsichten bilden.

Je nach den kommunalen Entwicklungszielen für die genannten Bereiche kann es sich alternativ empfehlen, qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB aufzustellen und damit eine umfassende Regelung der städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereichen vorzunehmen. Dies ist beispielsweise im Bereich Prämienstraße nach Auskunft der Stadt Alsdorf ohnehin vorgesehen. Die Entscheidung über die Aufstellung einfacher oder qualifizierter Bebauungspläne ist allerdings in das Ermessen der Stadt Alsdorf gestellt.

▪ **Änderung bestehender Bebauungspläne mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Die Analyse der Bebauungspläne in Alsdorf hat ergeben, dass eine Reihe von Bebauungsplänen keine oder nicht umfassende Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten haben. Es handelt sich dabei um die folgenden Pläne:

- Die Bebauungspläne 102, 127, 142 und 143 mit der Festsetzung als Kerngebiet (MK), die Bebauungspläne 3, 20, 40, 52, 65, 71, 102, 103, 104, 111, 115, 127, 132, 136, 139, 140, 141, 143, 144, 150 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI), der Bebauungsplan 138 mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) sowie der Bebauungsplan 213 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).
Diese Bebauungspläne enthalten für ihren Geltungsbereich bzw. für die in ihnen festgesetzten Kern- oder Mischgebiete keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die damit im Geltungsbereich dieser Pläne uneingeschränkt (Kerngebiete), ausnahmsweise (Dorfgebiete und Gewerbegebiete) oder als nicht zentrenrelevante Vergnügungsstätten (Mischgebiete) zulässig

sind. Die entsprechenden Gebiete werden auch nicht oder nur teilweise durch die Textbebauungspläne 153 und 154 abgedeckt.

Für die genannten Bebauungspläne sind Änderungen in der Form nötig, dass in den textlichen Festsetzungen ein Passus ergänzt wird, nach dem Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Alternativ können für den Geltungsbereich einzelner oder mehrerer dieser Bebauungspläne einfache Bebauungspläne analog den bestehenden Bebauungsplänen 153 oder 154 mit einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgestellt werden.

- Der Bebauungsplan **221** mit der Festsetzung als Kerngebiet (MK) und die Bebauungspläne **112, 209, 242 und 296** mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI).

Die entsprechenden Bebauungspläne enthalten eine Festsetzung, mit der bestimmte Arten von Vergnügungsstätten – Spielhallen, Sex-Shops mit Darstellung nicht zulässig sind. Mit dieser sich auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten beziehenden Formulierung sind andere Arten von Vergnügungsstätten – z. B. Diskotheken und Nachtlokale, aber auch Swingerclubs – im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne zulässig.

Es wird vorgeschlagen, die entsprechenden Formulierungen in diesen Bebauungsplänen dahingehend zu ändern, dass Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen sind. Alternativ können für den Geltungsbereich einzelner oder mehrerer dieser Bebauungspläne einfache Bebauungspläne analog den bestehenden Bebauungsplänen 153 oder 154 mit einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgestellt werden.

- **Änderung des Bebauungsplanes 153 mit der Zulassung von Vergnügungsstätten in Teilgebieten**

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes 153, der durch die Straßen Rathausstraße, Hubertusstraße und Luisenstraße begrenzt wird, wird eine Änderung dahingehend empfohlen, dass bestimmte Arten von Vergnügungsstätten allgemein - oder alternativ ausnahmsweise – zulässig sind. Dabei sollten die zulässigen Vergnügungsstätten explizit genannt werden. Aus Sicht des Gutachters kann sich diese Zulassung auf Diskotheken, Tanzlokale, Billardcafés und ggf. Nachtlokale beziehen. Andere Arten von Vergnügungsstätten sollten weiterhin ausgeschlossen bleiben. Zusätzlich kann festgesetzt werden, dass diese Vergnügungsstätten nur im Erdgeschoss zulässig sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147, der sich auf das Eignungsgebiet Prämienstraße bezieht, sollte der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan 153 aufgehoben werden.

▪ **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für das Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße**

Für den Bereich des Gewerbegebietes Werner-von-Siemens-Straße wird empfohlen, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten – d.h. Spielhallen mit einer Größe bis zu 100 m² - festsetzt. Die grundsätzlich gegebene Zulässigkeit auch kerngebietstypischer Vergnügungsstätten wird mit dieser Festsetzung ausgeschlossen. Dabei kann eine Gliederung dahingehend erfolgen, dass innerhalb einer Bautiefe entlang der Jülicher Straße Vergnügungsstätten ausgeschlossen, für den übrigen Bereich des Gewerbegebietes aber zulässig sind. Mit dieser Gliederung wird eine negative Eingangssituation an der Jülicher Straße vermieden.

Grundsätzlich ist für das Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße auch eine qualifizierte Bauleitplanung denkbar und – im Hinblick auf die langfristigen Entwicklungsperspektiven dieses Standortes – auch sinnvoll. Bisher wurde aufgrund bestehender Immissionsprobleme in Verbindung mit der benachbarten Wohnnutzung von einer Bauleitplanung Abstand genommen; soll dies auch weiterhin so bleiben, empfiehlt sich der Einsatz eines einfachen Bebauungsplanes.

Mit diesen Regelungen kann zum einen das Investitionsinteresse für Vergnügungsstätten auf Bereiche kanalisiert werden, von denen keine negative Beeinträchtigungen für das restliche Stadtgebiet ausgehen.

Für die weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes wird empfohlen, möglichst zeitnah mit der Beratung bzw. Beschlussfassung des Konzeptes für die in der vorstehenden Übersicht genannten Bereiche Beschlüsse zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu fassen und Veränderungssperren nach § 14 BauGB zu erlassen. Bauanträge zur Einrichtung von Vergnügungsstätten, die vor diesen Beschlüssen gestellt werden, können nach § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Karten- und Abbildungsverzeichnis **Seite****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Zulässigkeit nach BauNVO 1990	14
Abbildung 2:	Zulässigkeit nach BauNVO 1977	15
Abbildung 3:	Konzessionen je 10.000 Einwohner	20
Abbildung 4:	Ausschlussgebiet „Neuweiler – Nördlicher Stadteingang“	45
Abbildung 5:	Ausschlussgebiet „Nahversorgungszentrum Blumenrather Straße“	46
Abbildung 6:	Ausschlussgebiet Gewerbebereich Eschweilerstraße	47
Abbildung 7:	Ausschlussgebiet „Luisenstraße“	48
Abbildung 8:	Ausschlussgebiet Gewerbegebiet „Jörisstraße“	49
Abbildung 9:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Werner-von-Siemens-Straße“	50
Abbildung 10:	Eignungsgebiet Prämienstraße	51
Abbildung 11:	Eignungsgebiet „Blumenrather Straße“	52
Abbildung 12:	Eignungsgebiet „Otto-Wels-Straße / Cinetower“	53

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Alsdorf	18
Karte 2:	Nutzungsstruktur Alsdorf	24
Karte 3:	Abgrenzung der Versorgungsbereiche	25
Karte 4:	Planungsrechtliche Situation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	34
Karte 5:	Problematische Bereiche	35
Karte 6:	Ausschluss- und Eignungsgebiete in Alsdorf	44