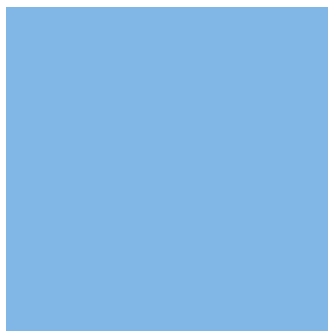




Stadt Neuss
Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Köln, Oktober 2018



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Planungsanlass und Rahmenbedingungen	3
2.1	Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen	3
2.2	Aktualität des Themas Spielhallen	4
2.3	Aktualität des Themas Wettbüros	5
2.4	Generelle Konfliktlage	5
2.5	Zentrale Vorgaben für die Planung	6
3	Erläuterungen zu den Betriebsformen	8
3.1	Betriebsformen von Vergnügungsstätten	8
3.2	Spiel- und Automatenhallen	9
3.3	Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	10
3.4	Diskotheken, Tanzlokale	10
3.5	Swinger-Clubs	10
3.6	Multiplex-Kinos	11
3.7	Festhallen	11
3.8	Wettbüros/Wettannahmestellen	12
3.9	Bordelle und bordellartige Betriebe	13
3.10	Billard- und Dart-Cafés	13
3.11	Spielhallenähnliche Betriebe	13
3.12	Freizeit-Center	14
3.13	Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke	14
3.14	Für Neuss relevante Vergnügungsstätten	15
4	Städtebauliche Auswirkungen	16
5	Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss	19
5.1	Vorbemerkung	19
5.2	Spielhallen	22
5.3	Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich	22
5.4	Wettbüros	24
5.5	Diskotheken	24
5.6	Kurzes Resümee zur Bestandssituation	24
5.7	Das Vergnügungsstättenkonzept von 1998	24
6	Spielhallen und Wettvermittlungsstellen mit den gesetzlich festgelegten Abstandsradien	25
6.1	Vorbemerkung	25
6.2	Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen	25
6.3	Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe	27
6.4	Zwischenfazit	28
7	Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	29
7.1	Instrumente	29
7.2	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten	30
7.3	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990	31

7.4	Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990	31
7.5	Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	33
8	Zulässigkeiten in der Stadt Neuss	34
8.1	Vorbemerkung	34
8.2	Allgemeine Zulässigkeit	34
8.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit	34
8.4	Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	36
8.5	Gestaffelter Festsetzungskatalog	36
9	Untersuchung des Stadtgebiets	37
9.1	Vorbemerkung	37
9.2	Stadtverträglichkeit	37
9.3	Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen	37
9.4	Standortprofile	37
9.5	Untersuchungsräume	38
9.5.1	Innenstadt von Neuss	40
9.5.2	Gewerbegebiet Am Hagelkreuz	44
9.5.3	Gewerbegebiet Bonner Straße	46
9.5.4	Gewerbegebiet Neuss-Hafen	49
9.5.5	Gewerbegebiet Neuss-Nord	51
9.5.6	Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim	53
9.5.7	Gewerbegebiet Moselstraße	55
9.5.8	Kölner Straße	57
9.5.9	Neukirchener Straße	58
9.5.10	Allerheiligen und Gewerbegebiet Neuss-Allerheiligen	59
9.5.11	Furth und Further Straße	61
9.5.12	Grefrath	63
9.5.13	Grimlinghausen	65
9.5.14	Hammfeld	67
9.5.15	Holzheim	69
9.5.16	Reuschenberg	71
9.5.17	Norf	73
9.5.18	Uedesheim	75
9.5.19	Weckhoven	77
10	Resümee	79
	Anhang	82

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

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



1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Konzept werden die Grundlagen für eine sinn- und maßvolle Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss geschaffen. Ziel der Stadt Neuss hierbei ist, die Erdgeschosslagen in der Stadtmitte, die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen von Vergnügungsstätten und Wettbüros freizuhalten. Die Ausweitung von gesellschaftlich problematischen Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros), insbesondere in leerstehenden Ladeneinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen, ist eine Entwicklung, der die Stadt Neuss im Rahmen der Möglichkeiten entgegenwirken möchte und die gesteuert werden soll. In Wohngebieten und in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden.

Die Herangehensweise an das Thema ist dabei sehr stark durch die rechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, innerhalb derer sich die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerung bewegen können. Für den Bereich der Spielhallen und Wettbüros sind zusätzlich die Regeln des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag zu berücksichtigen, die zum 1. Dezember 2012 in Kraft getreten sind.

Fakt ist, dass die aktive Steuerung in erster Linie über die Bauleitplanung erfolgt. Ziel des Gutachtens ist demnach, fundierte Hinweise für dieses Planungsinstrument zu geben. Mit dem vorliegenden Steuerungskonzept Vergnügungsstätten sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Neuss bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Erst die Umsetzung in die Bauleitplanung ist geeignet, die Nutzungen und Anfragen verbindlich zu steuern. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen – auch, indem die in Rede stehenden Nutzungen gesamtstädtisch betrachtet und verteilt werden. Mit dem Konzept werden zukünftige Entscheidungen der Stadt Neuss transparent gemacht. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Sicherheit bei der Planung

ihres Investitionsvorhabens. Gleichmaßen wird ein Überhandnehmen der Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ ausgeschlossen.

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

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

Die regelmäßig mit der Einrichtung und Betreuung von Vergnügungsstätten einhergehenden Probleme und ihre rechtliche Einordnung werden in einem gesonderten Kapitel „Städtebauliche Auswirkungen“ thematisiert (Kapitel 4).

Darauf aufbauend ist die Bestandssituation in Neuss dokumentiert. Die unterschiedlichen Stadtbereiche werden einer Bewertung unterzogen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf Einrichtungen mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit bzw. deren Ausstattungsdichte sowie Wettbüros gelegt. Darüber hinaus wird die Situation in der Stadt Neuss weiteren Referenzkommunen vergleichend gegenübergestellt (Kapitel 5).

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

Aus der Zusammenschau zwischen Bestandsanalyse und Regelungsmöglichkeiten werden bestimmte Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen spezifisch für die Stadt Neuss herausgearbeitet und zusammengefasst.

Das Kapitel „Untersuchung des Stadtgebiets“ stellt im Schwerpunkt diejenigen Stadtbereiche dar, die für Standortnachfrager attraktiv sein können. Hintergrund ist zum einen, dass ein planerisches Vorgehen zur Steuerung bzw. Zulassung von Vergnü-

gungsstätten nicht für alle Baugebiete erforderlich ist, denn der Ansiedlungsdruck lastet nur auf bestimmten Bereichen. Zum anderen sollen und dürfen Entwicklungsmöglichkeiten nur an den Orten eröffnet werden, an denen die relevanten Standortfaktoren tatsächlich vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte, an denen (aufgrund fehlender Standortfaktoren) von einer Ansiedlung nicht auszugehen ist, kämen einer Verhinderungsplanung gleich – eine Kategorie, die im Baurecht nicht zulässig ist. Die Rechtssicherheit der Planung wäre nicht gewährleistet. Die Handlungsräume müssen insoweit realistische Optionen für Zulässigkeitsbereiche eröffnen. Gleichzeitig werden sie dahingehend überprüft, ob mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Kapitel 8).

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

Abschließend werden die wichtigsten Ergebnisse des Steuerungskonzepts in einem Resümee zusammengefasst (Kapitel 10).



2 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

2.1 Der Glücksspielstaatsvertrag in Nordrhein-Westfalen

Die zunehmende Zahl von Spielhallen und Wettbüros warf in der Stadt Neuss die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebiets generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten und/oder Wettbüros zuzulassen bzw. auszuschließen. Da ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet nicht nur planungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, sollten durch ein gesamtstädtisches Konzept Bereiche festgelegt werden, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten müssen, und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen. Ziel der Stadt Neuss ist, die Erdgeschosslagen in der Stadtmitte, die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen von Vergnügungsstätten und Wettbüros freizuhalten. In Wohngebieten und in Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Ausführungen zum strategischen Umgang mit den Vergnügungsstätten auf Basis der Bestandsanalyse sowie der ausgesprochenen Empfehlungen ist zwingend hinzuweisen auf das nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW), das am 1. Dezember 2012 in Kraft getreten ist. Für die räumliche Steuerung von Spielhallen sind im Rahmen des Glücksspielstaatsvertrags folgende Regelungen in nordrhein-westfälisches Recht überführt:

- Spielhallen bedürfen zukünftig zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis einer zeitlich befristeten Genehmigung.
- Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.
- Mehrfachspielhallen sind nicht mehr zulässig.
- Ein Mindestabstand von 350 m zwischen Spielhallen untereinander sowie zwischen Spielhallen und Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe soll eingehalten werden.
- Zwingende Sperrzeiten zwischen 01:00 Uhr und 06:00 Uhr werden festgelegt.

Auch wenn diese neue Rechtslage den Umgang mit und insbesondere die Verhinderung von neuen Spielhallen deutlich erleichtern wird, ist davon auszugehen, dass nach wie vor die bauleitplanerische Umsetzung des vorliegenden Steuerungskonzepts zwingend erforderlich ist. Dies hat folgende Gründe:

- Negative städtebauliche Auswirkungen ergeben sich nicht allein durch Spielhallen. Erst das Zusammenwirken unterschiedlicher Vergnügungsstätten bzw. mit Mindernutzungen (hierzu gehören beispielsweise Wettbüros, Internetcafés, Einzelhandel mit Billigsortimenten, Imbissbetriebe u. Ä.) ist geeignet, ein Standortumfeld negativ in Bewegung zu bringen. Die neue (strenge) Rechtslage bezieht sich allerdings in erster Linie auf Spielhallen. Kommunaler Regelungsbedarf ist insoweit nach wie vor erkennbar.
- Mit dem Auslaufen bestehender Genehmigungen Ende 2017 kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Kommune nach diesem Zeitraum spielhallenfrei ist. Grundsätzlich ist eine Spielhalle baurechtlich eine legitime Nutzung. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch auf eine Neugenehmigung, wenn die Spielhalle die Anforderungen des Glücksspielstaatsvertrags und die gewerberechtlichen Erfordernisse erfüllt und nach der planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig ist. Allerdings dürften Spielhallen, die im Widerspruch zu den Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags stehen, aber bisher Bestandsschutz genossen haben, zukünftig an ihrem Standort nicht mehr genehmigungsfähig sein. Damit bietet sich den Kommunen nach wie vor die Chance, anhand von Steuerungskonzepten und Bebauungsplänen diejenigen Lagen, die frei von Spielhallen sein sollen, zu definieren.
- Es ist davon auszugehen, dass die neuen Normen beklagt werden, da sie (nach Meinung der Spielhallenbranche) die grundgesetzlich verankerte Gewerbefreiheit über Gebühr beschränken. Sollten die Klagen Erfolg haben, würde für einen bestimmten Zeitraum ein rechtliches Vakuum entstehen. Dieses kann von der Spielhallenbranche aber nur dann genutzt werden, wenn kommunalrechtlich (Steuerungskonzept und Bauleitplanung) keine Regelungen getroffen sind.

- Nach wie vor bleiben Spielhallen eine zulässige städtische Nutzung, sodass sich Städte und Gemeinden auch in Zukunft Gedanken darüber machen müssen, welche Standorte für die Unterbringung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet besonders geeignet sind.
- Neben den genannten Einschränkungen werden für private Wettanbieter allerdings neue Möglichkeiten eröffnet, sodass der liberalisierte Markt für Wettbüros voraussichtlich zu einer Ansiedlungsflut führen wird, wie sie nach der neuen Spielverordnung 2006 bei Spielhallen eingesetzt hatte. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt, wie z. B. in Großbritannien, hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann. Entsprechende Expansionsbestrebungen sind bereits erkennbar.

Mit der Verordnung zur Änderung der Glücksspiel-VO NRW vom 8. März 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Ausgabe 2013, Nr. 8) gelten zusätzlich folgende Regelungen für Wettbüros (*die Begriffe „Wettbüro“ und „Wettvermittlungsstelle“ werden im Folgenden synonym verwendet, der Unterschied zu einer „Wettannahmestelle“ wird in Kap. 3.8 dargestellt*):

- In Wettvermittlungsstellen dürfen als Hauptgeschäft ausschließlich Sportwetten vermittelt werden. Insbesondere in einer Spielhalle oder einem ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, einer Spielbank oder einer Gaststätte, in der Geld- oder Warespielgeräte mit Gewinnmöglichkeit bereitgehalten werden, darf eine Wettvermittlungsstelle nicht betrieben werden (§ 20, Abs. 1).
- Die Wettvermittlungsstelle ist zur Kriminalitäts- und Suchtprävention so zu gestalten, dass sie gut einsehbar ist, das Anbringen von Sichtschutz ist verboten (§ 20, Abs. 3).
- Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettbüros darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 m Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet (§ 22, Abs. 1).

2.2 Aktualität des Themas Spielhallen

In letzter Zeit verdichtet sich das Thema Spielhallen zunehmend in der kommunalpolitischen Diskussion. Eigentlich hatte das Themenfeld seit Ende der 1990er Jahre kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes planungsrechtliches Einschreiten gegeben. Aber inzwischen expandiert diese Nutzungsart in starkem Maße.

Warum das Thema insgesamt und gerade jetzt aktuell ist, erschließt sich unmittelbar. Der Blick in die Statistik zeigt, dass die Zahl der Spielhallen in Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen stetig zunimmt: Während es im Jahr 2006 in Deutschland noch 7.860 Spielhallenstandorte waren, wurden zu Beginn des Jahres 2016 trotz der Einschränkungen des Glücksspielstaatsvertrags 9.041 Spielhallenstandorte gezählt. Dies stellt ein Plus von ca. 15 % dar (*diese und die weiteren Daten zum regionalen und überregionalen Spielhallen-, Konzessions- und Spielautomatenbesatz wurden durch den AK Spielsucht e. V. erhoben und über diesen bezogen*). Es bedarf demnach einer genauen Analyse, um die aktuellen Tendenzen einer vermehrten Standortnachfrage erklären zu können.

Eine wichtige Rolle spielt hier die neue Spielverordnung aus dem Jahr 2006 (*Neufassung der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV) vom 27. Januar 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 6, S. 280)*). Folgende wesentliche Punkte haben sich in diesem Zuge geändert und in der Folge zu dem aktuell vorherrschenden Expansionsdrang geführt:

- Absenkung der Netto-Quadratmeter Spielfläche von 15 auf 12 m² pro Geldspielgerät mit Gewinnmöglichkeit
- Erhöhung der maximalen Anzahl der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit von zehn auf zwölf Geräte pro Konzession
- Erhöhung von zwei auf drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie-Aufstellung
- Reduzierung der Mindestspieldauer von zwölf auf fünf Sekunden
- Erhöhung des maximalen Stundenverlusts von 60 auf 80 EUR
- Festschreibung des maximalen Gewinns auf 500 EUR je Stunde



In Deutschland ist seitdem die Zahl der Konzessionen noch deutlicher angestiegen als die Zahl der Spielhallenstandorte. Die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist von ca. 136.044 auf über 153.781 Geräte in 2016 sprunghaft angewachsen. Das ergibt eine Zunahme von ca. 13 %. Diese Zunahme fällt im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit einem Plus von 20,5 % alleine in den letzten Jahren von 2010 (37.649 Geldspielgeräte in Spielhallen) bis 2016 (45.349 Geldspielgeräte in Spielhallen) noch deutlicher aus. Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession bzw. pro Gaststätte und die neue Funktionalität der Geräte haben diese Entwicklung erst möglich gemacht (*mit der 7. Novelle der Spielverordnung vom Dezember 2014 wurde die zulässige Anzahl der Geldspielgeräte in gastronomischen Betrieben auf zwei Geräte reduziert (es gilt eine Übergangsfrist von fünf Jahren bis November 2019)*). Der monetäre Spielerverlust, der in Deutschland im Jahr 2008 alleine in Spielhallen im Durchschnitt bei ca. 1.968 Mio. EUR lag, ist inzwischen auf ca. 4.367 Mio. EUR angestiegen (*der jährliche Nettoverlust der Spieler entspricht dem jährlichen Kasseninhalt vor Steuer der legal gemeldeten Geldspielgeräte. Laut aktuellen Angaben (aus: „Betriebsvergleich der Unterhaltungsautomaten-Unternehmen 2011“; erschienen 2014) vom Institut für Handelsforschung IFA/Köln beträgt der durchschnittliche monatliche Kasseninhalt für ein Geldspielgerät in Spielhallen 2.039 EUR (ohne MwSt.), in gastronomischen Betrieben 781,83 EUR (ohne MwSt.); der Berechnung der Spielerverluste liegen diese beiden Zahlen zugrunde*).

2.3 Aktualität des Themas Wettbüros

Bis vor wenigen Jahren konnte in Deutschland nur in lizenzierten Oddset-Lottoannahmestellen auf Fußballspiele gewettet werden. Nur vier Sportwetten-Anbieter aus der ehemaligen DDR sicherten sich noch kurz vor der Wiedervereinigung eine Zulassung. Mittlerweile ist die Rechtslage anders: Am 15. Dezember 2011 unterzeichneten alle Bundesländer mit Ausnahme von Schleswig-Holstein einen Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Private Anbieter von Sportwetten können sich um insgesamt 20 Konzessionen bemühen, d. h. prinzipiell kann jeder ein Wettbüro eröffnen und Sportwetten anbieten. Damit wird das Wettbüro eine interessante Möglichkeit für Unternehmensgründer, selbst für kleinere Akteure (z. B. Einzelhändler oder Gastronomen). Bedingung ist, dass lediglich Wetten vermittelt

werden, denn § 284 StGB verbietet den Betrieb und die Bewerbung von Sportwetten, nicht aber das Vermitteln. Aktuelle Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland bereits über 4.000 Wettbüros. Einer der großen Anbieter, tipico, betreibt nach eigenen Angaben in 2016 bereits mehr als 850 Sportwettgeschäfte in Deutschland. Wird die Analogie zu einem liberalen Markt, wie z. B. Großbritannien, hergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass es in Deutschland ein Marktpotenzial von bis zu 12.000 Wettbüros geben kann (*in Großbritannien gibt es bei einer Einwohnerzahl von knapp 62 Mio. ca. 9.000 Wettbüros (<http://gamingzion.com/forum/showthread.php/731-Number-of-betting-shops-in-UK-continues-to-grow>)*). Entsprechende Expansionsbestrebungen sind erkennbar.

2.4 Generelle Konfliktlage

Hinsichtlich der aktuell feststellbaren vermehrten Standortnachfrage in ganz Deutschland ist davon auszugehen, dass derzeit ein starker Expansions-trend vorliegt. Dieser fällt in eine Phase, in der eine Vielzahl von Städten und Gemeinden durch leerstehende Ladenlokale in den Innenstädten bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen gezeichnet sind und damit ausreichend Raum für die teilweise hoch profitablen Spielhallen und Wettbüros zur Verfügung steht. Kurz gesagt: Der Rückzug relevanter Innenstadtnutzungen fällt in eine Zeit starker Expansionsbestrebungen der Spielhallen- und Wettbürobranche. Offensichtlich ist, dass sich mit diesem neuen Schub an Spielhallen und Wettbüros die Situation des Einzelhandels und z. T. auch des Wohnens zunehmend verschlechtern wird. Hinzu kommt, dass durch das Verbot von Mehrfachkonzessionen an einem Spielhallenstandort (AG GlüStV NRW) voraussichtlich mit einer „Atomisierung“ der Spielhallen über das gesamte Stadtgebiet zu rechnen ist.

Damit wird deutlich, dass zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungslagen nicht allein Einzelhandelskonzepte, städtebauliche Entwicklungskonzepte und auch nicht die Städtebauförderprogramme ausreichend sind. Vielmehr muss zusätzlich eine eindeutige Position hinsichtlich unerwünschter Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, bezogen werden. Das kann nur über eine konsistente städtebauliche Entwicklungsplanung und die entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung erfolgen. Ziel muss

sein, die durch Spielhallen und Wettbüros möglichen negativen Effekte auf das städtebauliche Umfeld sowie das Stadtimage konsequent zu verhindern.

2.5 Zentrale Vorgaben für die Planung

Für die Planung gilt es, wichtige Rahmenbedingungen zu beachten: Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist, wie bereits erwähnt, planungsrechtlich unzulässig, denn die Ansiedlung von Spielhallen führt nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987, Az. 4 N 4/86*: „Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt.“).

Darüber hinaus können zur Argumentation für oder wider die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden. Begründungen in Richtung einer Suchtprävention können nicht Teil eines städtebaulichen Steuerungskonzepts von Vergnügungsstätten sein (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1991, Az. 4 B 80/91*: „Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind.“). Das ist insoweit schlüssig, als dass die Umsetzung des Konzepts ausschließlich über die Bauleitplanung erfolgen kann und die Festsetzungen und Begründungen im Bauplanungsrecht allein auf bodenbezogene Regelungsgehalte beschränkt sind. Sozialpolitische Kriterien müssen im Bauplanungsrecht unbedingt ausgeblendet bleiben.

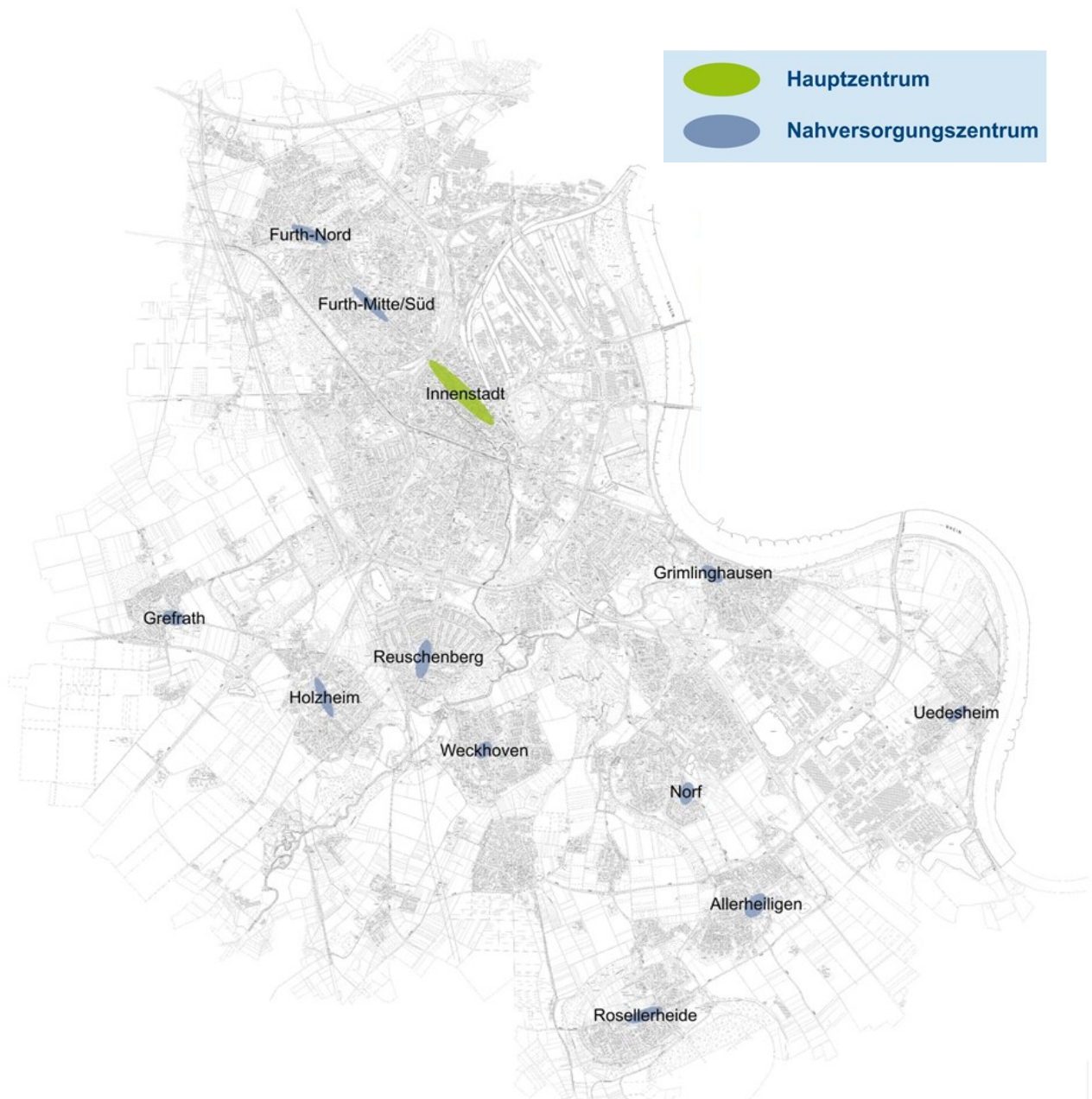
Gegen eine allzu strenge gesamtstädtische Reglementierung von Spielhallen spricht ein wichtiger Sachverhalt: Im konsequenten bauleitplanerischen Ausschluss von Spielhallen erhalten die bestehenden Betriebe quasi eine Monopolstellung. Weitere Konkurrenzbetriebe werden nicht zugelassen. Die langfristige Existenz der vorhandenen Betriebe (auch der Betriebe, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau wirtschaften) ist damit gesichert. Weiterhin ist zu beachten, dass Spielhallen neuen Typs seit Langem nicht mehr das negative Image haben, das vielfach mit dem Begriff „Spielhalle“ in Verbindung gebracht wird. Gerade die großen Spielhallen im gewerblichen Umfeld legen Wert auf eine attraktive Außenwirkung und haben nichts mehr mit einem überkommenen „Schmuddel-Image“ gemein, das allgemein dem Nutzungstyp (noch) anhaftet. Diese neue Qualität von Spielhallen überträgt sich zwingend auch auf die städtebauliche Bewertung.

Eine weitere zentrale Vorgabe ist das Ziel der Stadt Neuss, die Erdgeschosslagen in der Stadtmitte, die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen von Vergnügungsstätten und Wettbüros freizuhalten. Diese Zielsetzung wird auch durch das Ortsmittelpunkt-konzept unterstützt, das aktuell unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept aufgestellt wird. Auf Basis einer fundierten Analyse sollen die Ortsmittelpunkte und Ladenzentren der südlichen und westlichen Stadt und Ortsteile außerhalb der dicht besiedelten Innenstadt städtebaulich sowie freiraumplanerisch auf ihren aktuellen Bestand hin untersucht werden, um anschließend ein entsprechendes Handlungs- und Entwicklungskonzept zu erstellen.

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



Abbildung 1: Gesamtstädtische Übersicht Hauptzentrum und Versorgungsbereiche der Stadt Neuss



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

3 Erläuterungen zu den Betriebsformen

3.1 Betriebsformen von Vergnügungsstätten

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

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

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

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

Erotikfachgeschäfte und -fachmärkte (ohne Videokabinen) sind grundsätzlich dem Einzelhandel zuzuordnen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit bei Erotikfachmärkten/Sexshops ist festzuhalten, dass sie nur dann als Vergnügungsstätte zu werten sind, wenn mehrere Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten sie dann, wenn mehr als zehn Kabinen vorgehalten oder insgesamt 200 m² Grundfläche überschritten werden (vgl. *Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 4a BauNVO, Rn. 22.21 und Rn. 23.82; § 7 BauNVO, Rn. 7.4.*).

Ansonsten sind Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte als Einzelhandelsnutzung anzusehen, und eine Reglementierung ist über den Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich. Gleichmaßen ist es allerdings möglich, Erotikfachgeschäfte/-fachmärkte bzw. Sexshops klar zu definieren und die Zulässigkeiten über den entsprechenden Ausschluss separat

zu steuern. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Diese Gründe müssen sich nicht ausschließlich auf Trading-down-Effekte bzw. die Verdrängung anderer Ladenlokale beziehen, vielmehr können auch Konflikte zu bestehender Wohnfunktion angeführt werden (*OVG Lüneburg, Urteil vom 11. September 1985 – AZ.: 1 OVG C 26/85*).

Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen: Politische Kabarets und Kleinkunstabühnen (Anlagen für kulturelle Zwecke), reine Bowling- und Kegelhallen bzw. Kegelcenter (Anlagen für sportliche Zwecke). Ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten zählen herkömmliche Kinos, die i. S. von § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzustufen sind (vgl. *Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 4a BauNVO, Rdnr. 22.51*).

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

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

Bei der folgenden Bewertung der unterschiedlichen Betriebsformen wird auf eine typisierende Betrachtung zurückgegriffen, die nicht immer Rückschlüsse auf die regelmäßigen städtebaulichen Auswirkungen zulässt. Die Übergänge zwischen den Betriebsformen sind meist fließend, und es ist schwierig, nachvollziehbar zu begründen, ob z. B. eine Einrichtung von 240 m² Grundfläche mit nur vier Geldspielautomaten, aber Bewirtung und Ausstattung mit Tischen inkl. Sitzgelegenheiten als Spielhalle zu werten ist. Insoweit wird es immer eine Grauzone geben, die grundsätzlich auf den Einzelfall bezogen zu betrachten ist (vgl. Kap. 3.11).



3.2 Spiel- und Automatenhallen

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

Die planungsrechtliche Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ist nach ihrem Einzugsbereich und ihren Auswirkungen zu beurteilen (*der Begriff WB-Vergnügungsstätten (Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten) leitet sich aus der Tatsache ab, dass in der BauNVO 1990 die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erstmals im § 4a (besondere Wohngebiete) genannt sind. Im Rahmen der Zulässigkeiten in anderen Gebietskategorien wird auf den § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelmäßig verwiesen*). Durch das neue nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag und dem dort enthaltenen Verbot von Mehrfachspielhallen ist die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen fast hinfällig geworden.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen ausgedehnten Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 m² (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet (*vgl. Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 4a BauNVO, Rdnr. 23.4*). Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und

weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis – auch mit weiteren Anfahrten – ausgerichtet sind.

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Das bedeutet, die Nutzflächen reichen bis zu ca. 100 m² und bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte während einer begrenzten Öffnungszeit, in der Regel bis 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr.

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

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen der Kerngebiete angesiedelt und in innerstädtischen Mischgebieten vorhanden, seltener in Wohngebieten – höchstens aufgrund des Bestandsschutzes – zu finden. Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds sowie Trading-down-Effekte als potenziell problematisch zu benennen. Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kommt es doch durch Folgegeräusche der Besucherschaft sowie durch an- und abfahrende Autos oder Mopeds zu Konflikten mit den Anwohnern.

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Diskotheken, Tanzlokale

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind meistens für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt; sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; 12. Auflage 2014, § 4a Rn. 22 ff.).

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

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

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

3.5 Swinger-Clubs

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



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

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

3.6 Multiplex-Kinos

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

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

Eine städtebauliche Konfliktlage entsteht in erster Linie durch den Individualverkehr, der regelmäßig durch ein Multiplex-Kino ausgelöst wird. Das ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt ist und es dadurch insbesondere in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) zu einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr kommt.

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

3.7 Festhallen

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

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

„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z. B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärmintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“ (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11. August 2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09)

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

Dieser Auffassung wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) widersprochen. Dort wird ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine „Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke.“ (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“, 12. Auflage 2014, § 9 Rn. 7.23,)

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

Trotz dieser widersprüchlichen Aussagen ist in der Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung zu verweisen; d. h. Festhallen für

groß angelegte (Hochzeits-)Feiern sind faktisch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten und demnach nur in den dafür vorgesehenen Baugebietskategorien der BauNVO zulässig.

3.8 Wettbüros/Wettannahmestellen

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

Ein Problem ist aktuell in der Abgrenzung der Wettbüros von reinen Wettannahmestellen zu sehen. Das VG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 10. März 2009 über den Antrag eines Sportwetten-Büro-Betreibers entschieden, mit dem dieser sich gegen die vom Bauamt ausgesprochene Nutzungsuntersagung samt Androhung des Zwangsmittels wendete. Das Gericht hat dem Antrag teilweise stattgegeben.

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

Ähnlich befindet es der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Beschluss vom 1. Februar 2007. Wettbüros sind demnach Vergnügungsstätten, „wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten“ (vgl. *Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 1. Febr. 2007, 8 S 2606/06*). Die Auffassung wird auch durch einen aktuellen Beschluss des

OVG Rheinland-Pfalz vom 14. April 2011 unterstützt, wonach ein Wettbüro dann eine Vergnügungsstätte ist, wenn es den Kunden die Möglichkeit bietet, Sportübertragungen gemeinschaftlich zu verfolgen. Zudem trifft der Beschluss eine klare Begriffsunterscheidung zwischen „Wettbüro“ und „Wettannahmestelle“ (vgl. *OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 14. April 2011 8 B 10278/11*).

Dem steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25. August 2008 gegenüber, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden (vgl. *Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 25. August 2008, Aktenzeichen: 3 UZ 2566/07 Instanzen-Aktenzeichen: 4 E 3419/06*).

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

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

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

Entsprechend wird dringend empfohlen, in der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen, dass Wettbüros als Vergnügungsstätten gewertet werden. Dafür sollte, in Anlehnung an den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-



Pfalz, eine begriffliche und inhaltliche Trennung von Wettbüros und Wettannahmestellen vorgenommen werden. Bei einer beabsichtigten Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Spielhallen sollten grundsätzlich auch Wettbüros benannt werden.

3.9 Bordelle und bordellartige Betriebe

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung ist deutlich zu machen, dass diese Nutzung nicht zu den Vergnügungstätten zählt. Vielmehr stellt sie eine eigenständige Nutzungsart „sui generis“ dar (vgl. *Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“*; 12. Auflage 2014, § 4a Rn. 23.73 ff.). Bordelle und bordellartige Betriebe sind demnach als sonstige Gewerbebetriebe zu werten und entsprechend in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Wohnungsprostitution.

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

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Bordelle in Mischgebieten, dennoch sind in der Rechtsprechung auch Ausnahmen denkbar (vgl. *OVG Berlin, Beschluss vom 09. April 2003 – 2 S 5.03*; *Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Untersuchung „Auswirkungen des Prostitutionsgesetzes“, Abschlussbericht 2005, Kap. II, 3.1 Baurecht, insbesondere Kap. 3.1.2.1 Rechtsprechung*). Bordellartige Betriebe/Wohnungsprostitution können in einem Mischgebiet nur bei konkreten Störungen untersagt werden (vgl. *VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 05. März 2002 – 8 S 606/02*). Der Ausschluss sollte bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.

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

3.10 Billard- und Dart-Cafés

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Billardspiels bereitet oft Schwierigkeiten, denn es kann nicht jede kommerzielle Freizeitgestaltung, die der Vergnügungssteuer unterliegt, generell mit dem städtebaulichen Begriff „Vergnügungstätte“ belegt werden. Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder einen Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem sportlichen überwiegt (vgl. *BayObLG, Beschl. v. 24. Februar 1992 – 3 ObOWi 7/92, GewArch. 92, 231 = NVwZ-RR 92, 553 f. m. w. N.*).

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

3.11 Spielhallenähnliche Betriebe

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

Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sind nach planungsrechtlicher Definition „Gewerbebetriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden“ (vgl. *Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 2 BauNVO, Rdnr. 13*).

Die gastronomische Nutzung muss demnach zwingend im Vordergrund des Betriebs stehen. Wenn allerdings drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sowie weitere Unterhaltungen, wie z. B. Billard,

Dart, Flipper, Großbildleinwand für Sportübertragungen etc. und darüber hinaus noch Wetten (i. d. R. illegale Sportwetten) angeboten werden, ist davon auszugehen, dass sich die originäre Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ in Richtung Vergnügungsstätte verschiebt. Das ist darüber hinausgehend insbesondere dann der Fall, wenn Getränke nur über Automaten bezogen werden können und/oder keine selbst zubereiteten Speisen angeboten werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die gastronomische Nutzung keinen Vorrang im Betriebskonzept einnehmen. Der Betrieb wäre dann planungsrechtlich nicht mehr nach den Zulässigkeitskriterien für Schank- und Speisewirtschaften, sondern vielmehr als Vergnügungsstätte zu genehmigen. Darüber hinaus wäre eine besondere Genehmigung nach der Gewerbeordnung erforderlich. Insgesamt ist zur Bewertung demnach das jeweils offensichtlich erkennbare Betriebskonzept in den Blick zu nehmen.

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

3.12 Freizeit-Center

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt, wenn Konflikte und Probleme durch die genannten generellen Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch eine sinn- und maßvolle Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können solche Probleme vermieden werden. Dann können Vergnügungsstätten durchaus ein belebendes Element der Innenstadt sein. Sie bieten als Freizeiteinrichtungen auch Nischen für soziale Kontakte. In den letzten Jahren – im Zeitalter des Internets – wird immer häufiger ein neuer Typus von Vergnügungsstätte beobachtet, der insbesondere für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind

Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen, aber auch Spielmöglichkeiten vorhalten und meist aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters in den Innenstädten angesiedelt sind.

Auch ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend sein – insbesondere dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht können, je nach Standortumfeld, solche Einrichtungen positiv bewertet werden. Entsprechend soll in der Bauleitplanung kein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten respektive Spielhallen formuliert werden. Vielmehr ist genau danach zu differenzieren, welche Formen (Gattungen) an welchen Standorten stadtverträglich sind (z. B. Freizeit-Center) und welche nicht (z. B. Spielhallen).

3.13 Bowling-Center und weitere Anlagen für sportliche Zwecke

Im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs sind Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, keine Vergnügungsstätten. Demnach zählen Bowling-Center als selbstständige Anlagen nicht zu den Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Indoor-Soccer, Badminton, Squash etc. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ein Gastronomiebetrieb integriert ist, in dem Speisen und Getränke gereicht werden.

Anders verhält es sich, wenn in einem Bowling-Center oder einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z. B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals, Großbildleinwand oder Unterhaltungsspielautomaten in einer Größenordnung, die über die in einer Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgeht (max. drei Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit



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

3.14 Für Neuss relevante Vergnügungsstätten

Hinsichtlich der Aussagen des vorliegenden Gutachtens ist darauf zu verweisen, dass Tanzlokale sowie Multiplex-Kinos regelmäßig einer grundlegend anderen Bewertung zu unterziehen sind als die weiteren Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Entwicklungsbereiche für ein Multiplex-Kino lassen sich nicht generalisierend für das Stadtgebiet von Neuss definieren, da diese Nutzungen sich in einer Stadt der Größenordnung von Neuss nur vereinzelt ansiedeln. In der Standortauswahl greifen der Immissionsschutz und die Flächenverfügbarkeit sehr viel restriktiver als die sonstigen städtebaulichen Kriterien. Insoweit bleiben diese Nutzungsunterarten in den planerischen Aussagen ausgeklammert, da die Zulässigkeit im Einzelfall über den Immissionsschutz bzw. den Stellplatznachweis gesteuert werden kann und soll.

Im vorliegenden Konzept beziehen sich demnach die Aussagen im Schwerpunkt auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten und auf Wettbüros. Die städtebaulichen Auswirkungen beider Nutzungsarten sind vergleichbar, genauso wie die aktuell erkennbaren Expansionsbestrebungen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei Antragstellung von Vergnügungsstätten eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

4 Städtebauliche Auswirkungen

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

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

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

Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den zentralen Einkaufslagen

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

Auslösen oder Verstärken von Trading-down-Prozessen in Geschäftslagen

Es kann bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Eine Niveauabsenkung kann durch Spielhallen und Wettbüros auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon-/Internetläden hervorgerufen oder verstärkt werden. Als Folge solcher Ni-

veauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Das kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Das Zusammenwirken dieser Effekte mündet in den sogenannten Trading-down-Effekt.

Beeinträchtigung des Straßenbilds

Die Beeinträchtigung des Straßenbilds durch Spielhallen oder Wettbüros wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten i. d. R. durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen ausgelöst. Insbesondere in der Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann damit der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

Immissionskonflikte

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

Trading-down-Prozesse in Gewerbegebieten

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

Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

Die Wirtschaftskraft einer Kommune hängt maßgeblich von der Qualität und Attraktivität der gewerblichen Lagen ab. Im Standortwettbewerb um Unternehmen sind die städtebauliche Prägung und das Bodenpreisgefüge der Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung. Spielhallen oder auch Wettbüros erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind



geeignet, diese zu verdrängen, wenn erhöhte Renditeerwartungen der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen. Bodenrechtliche Spannungen mit den sich daraus ergebenden negativen Effekten für die arbeitsplatzintensiven Gewerbebetriebe sind die Folge.

Konflikte mit sensiblen Nutzungen

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

Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen

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

Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

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

Imagefaktoren, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Die Wohnnutzung ist eine bedeutsame innerstädtische Funktion. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Faktor, auch, um einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Spielhallen und Wettbüros stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere, wenn sie sich in Stadtbereichen häufen, in denen in den Obergeschossen eine durchgehende Wohnfunktion vorherrscht.

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

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

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

Tabelle 1: Städtebauliche Prüfmatrix

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

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



5 Bestand von Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss

5.1 Vorbemerkung

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat im März 2017 eine Erhebung des Bestands an Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme basiert auf Unterlagen, welche die Stadt Neuss zur Verfügung gestellt hat, sowie auf einer Begehung der betreffenden Stadträume. Die Aktualität dieser Bestandsaufnahme wurde durch die Verwaltung der Stadt Neuss im September 2018 bestätigt. Bei dieser Bestandsaufnahme konnten als Schwerpunkt zwölf Spielhallen

und neun Wettbüros erfasst werden. Neun Spielhallen und fünf Wettbüros liegen dabei im Innenstadtbereich. Ferner gibt es in der Stadt Neuss vier Diskotheken, je zwei im Innenstadtbereich und zwei im Gewerbegebiet Neuss-Nord.

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neuss haben acht Spielhallen und vier Wettbüros ihren Standort, d. h. zwei Drittel des Gesamtbestands an Spielhallen und fast die Hälfte aller Wettbüros sind hier zu finden. Auch das Multiplexkino an der Batteriestraße ist zu den Vergnügungsstätten zu zählen. In sämtlichen anderen Kategorien sind derzeit keine Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss vorhanden.

Tabelle 2: Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss

Kartennummer und Name der Vergnügungsstätte	Standort	Anzahl Konzession	Nutzungsschwerpunkt am Standort	Lage	Im zentralen Versorgungsbereich
S1 Spielothek	An der Münze 3	1	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung (EWD)	Innenstadt	ja
S2 Playothek	Promenadenstraße 23 – 27	1	EWD	Innenstadt	ja
S3 Merkur Spielothek	Hammer Landstraße 105	4	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
S4 Vegas World	Graf-Landsberg-Straße 2 – 4	6	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein
S5 Magic 21	Hammer Landstraße 109	6	Gewerbe, Einzelhandel	Gewerbegebiet	nein
S6 Paradiso	Hamtorstraße 1	1	EWD	Innenstadt	ja
S7 Spielhalle	Hamtorwall 3	1	EWD	Innenstadt	ja
S8 Playothek	Hamtorwall 5	1	EWD	Innenstadt	ja
S9 Spielhalle	Oberstraße 132	1	EWD	Innenstadt	ja
S10 Black Jack	Krefelder Straße 18	1	EWD	Innenstadt	ja
S11 Playothek	Kapitelstraße 27	2	EWD	Innenstadt	nein
S12 Magic	Sebastianusstraße 12	2	EWD	Innenstadt	ja
W1 digibet	Meererhof 66	-	EWD	Innenstadt	ja
W2 Tipico	Further Straße 54A	-	EWD	Nahversorgungszentrum	nein
W3 Bet3000	Further Straße 41	-	EWD	Nahversorgungszentrum	nein
W4 Tipico	Further Straße 182 – 184	-	EWD	Nahversorgungszentrum	nein
W5 digibet	Marienkirchplatz 7	-	EWD	Innenstadt	ja
W6 digibet	Hafenstraße 3	-	EWD	Innenstadt	ja
W7 tipwin	Further Straße 4	-	EWD	Nahversorgungszentrum	nein
W8 Wetthalle	Am Rennbahnpark 1	-	Rennbahngelände	Rennbahn	nein
W9 Tipico	Glockhammer 22a	-	EWD	Innenstadt	ja
D1 Basement Neuss	Neustraße 2A	-	EWD	Innenstadt	ja
D2 Revolution Nachtpalast	Xantener Straße 7	-	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein
D3 Club 102	Bockholtstraße 102	-	Gewerbe	Gewerbegebiet	nein
D4 Stilvoll	Am Konvent 2	-	EWD	Innenstadt	ja
M1 UCI Kinowelt Neuss	Batteriestraße 7	-	EWD	Innenstadt	nein

Quelle: Unterlagen der Stadt Neuss, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, März 2017

Abbildung 2: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätten in der Neusser Innenstadt

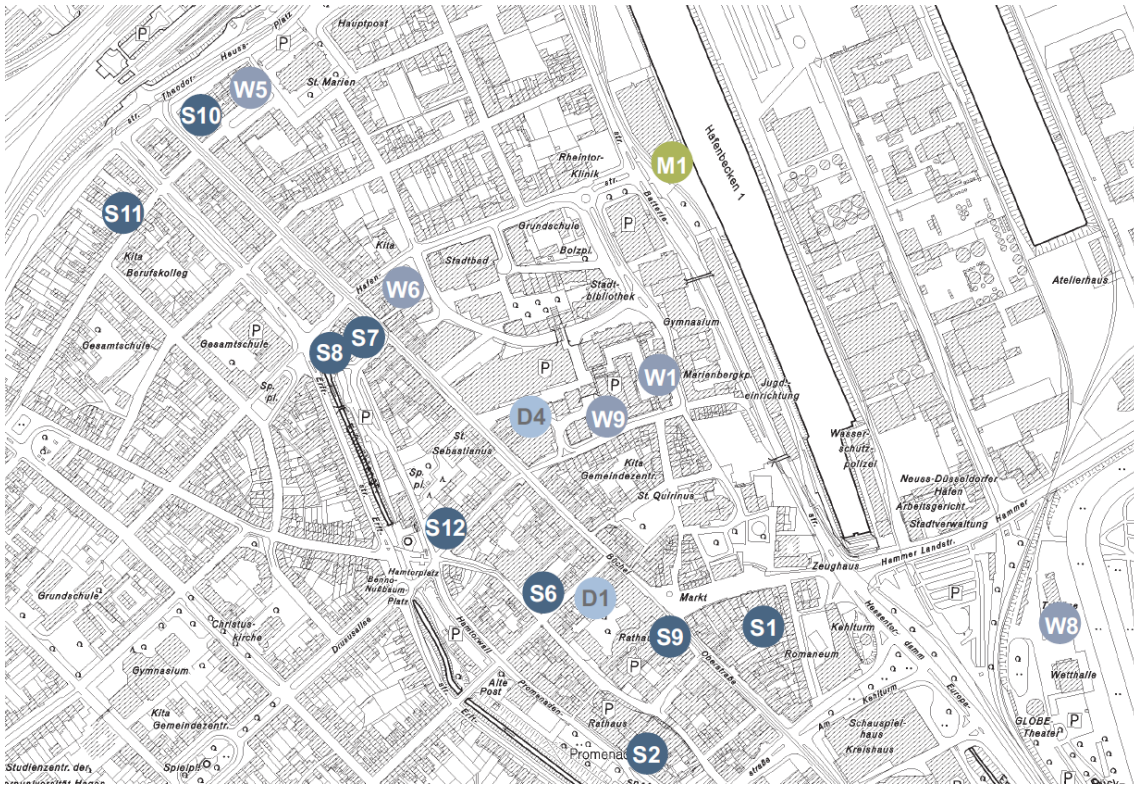


Abbildung 3: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Neuss-Nord

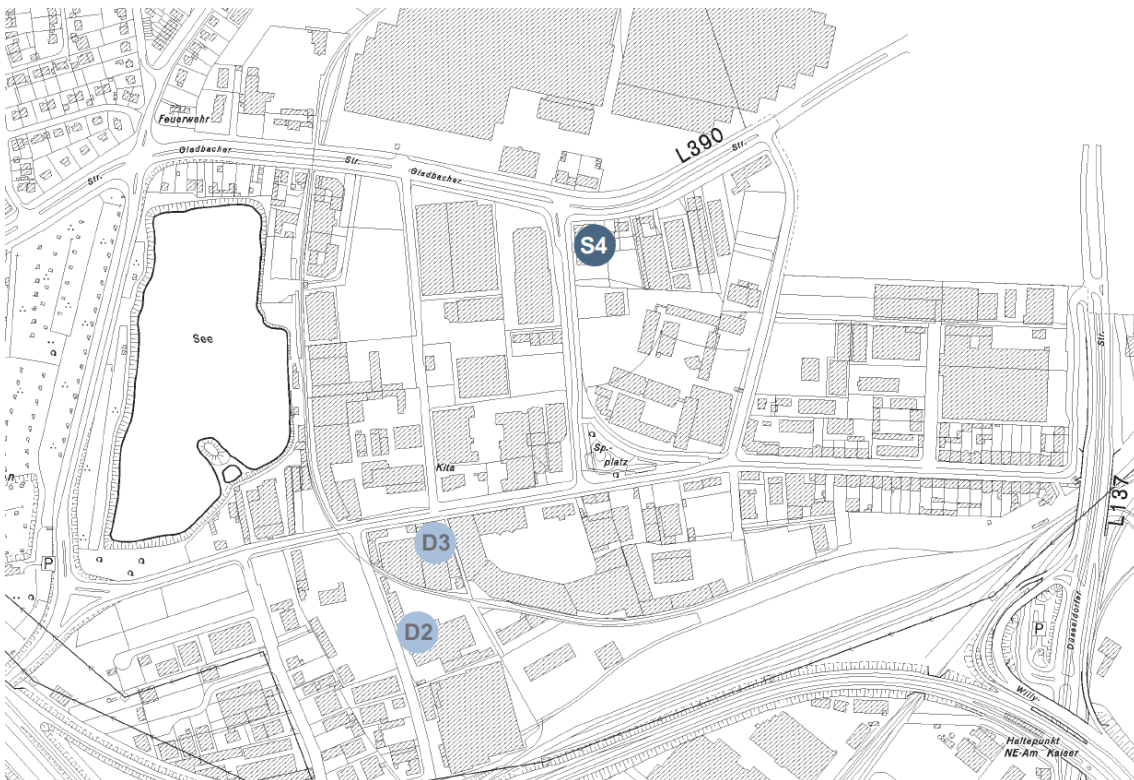




Abbildung 4: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte entlang der Further Straße

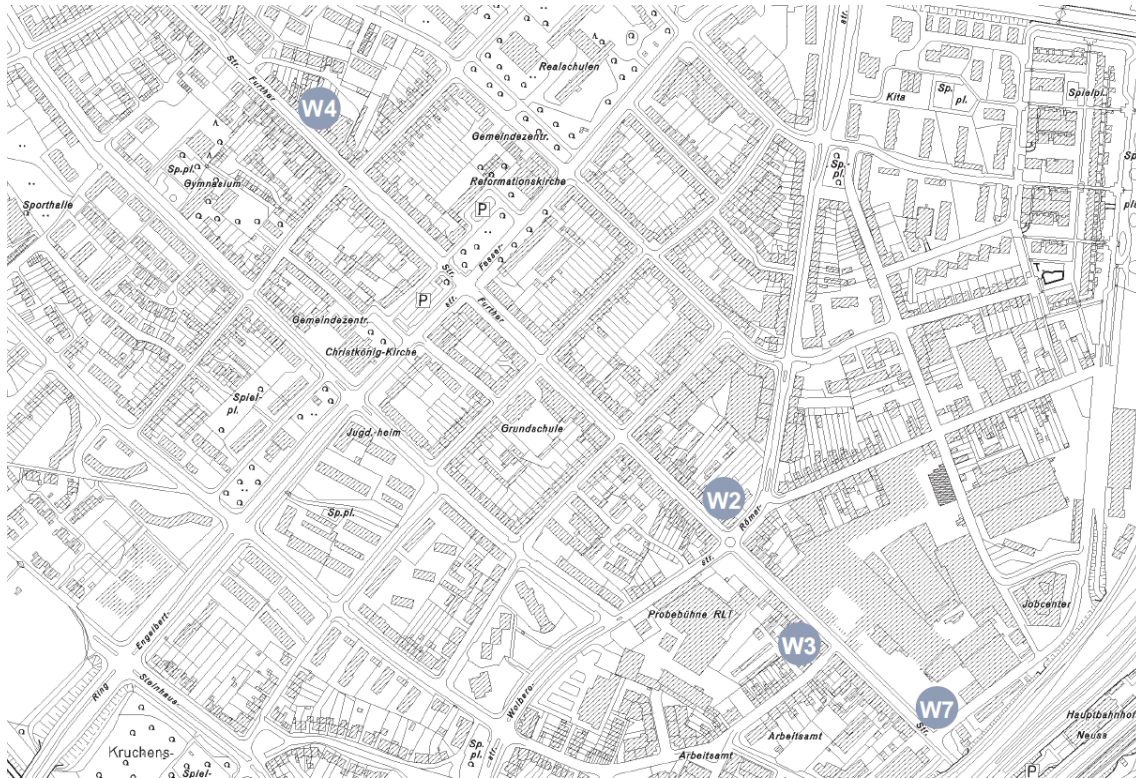
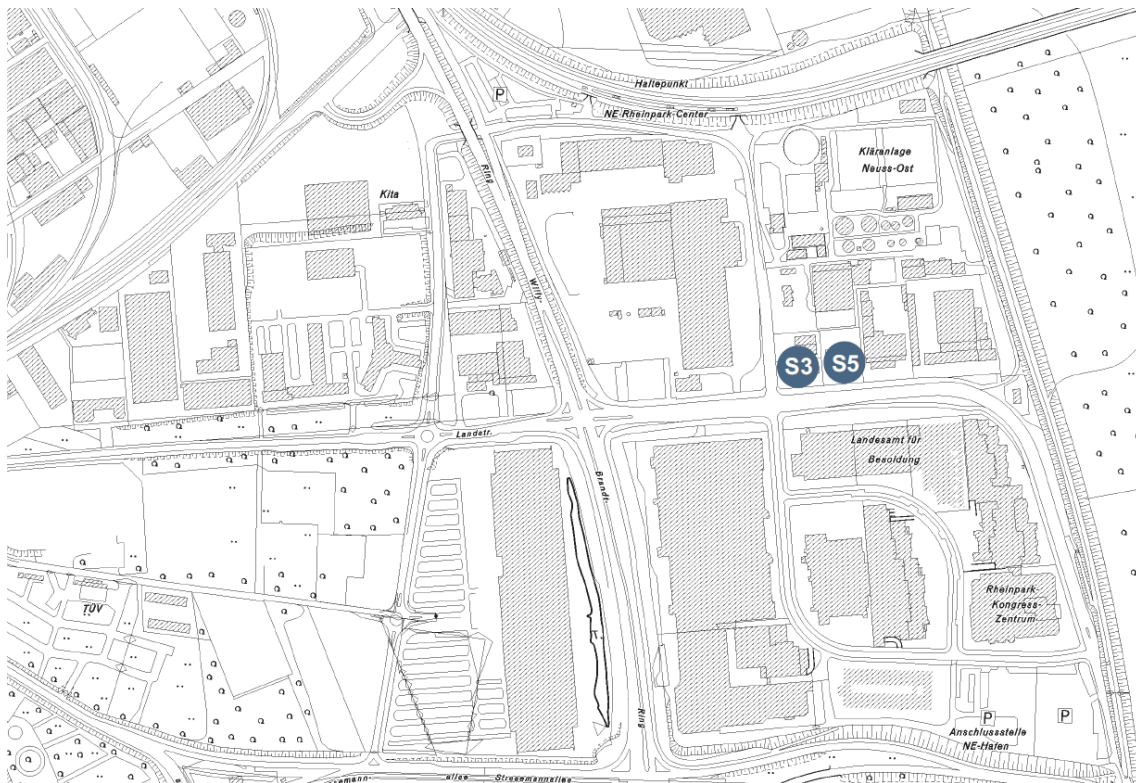


Abbildung 5: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte entlang der Hammer Landstraße



Legende: siehe Inhalt Tabelle 2

Quelle Abb. 2 – 5: Unterlagen der Stadt Neuss, Erhebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, März 2017

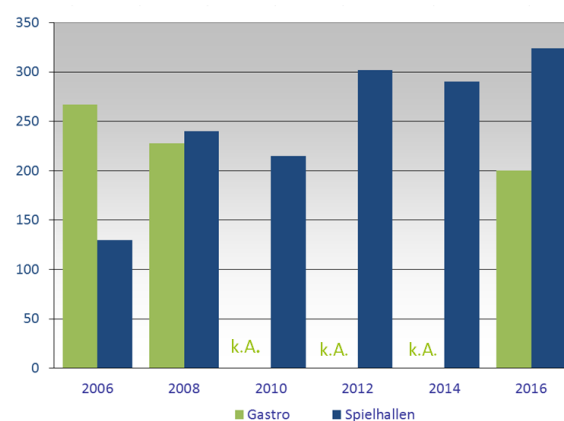
5.2 Spielhallen

Die Zahlen der Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW stimmen bezogen auf die Anzahl der Spielhallen mit der tatsächlichen Anzahl in der Stadt Neuss überein, bezogen auf die Anzahl der Konzessionen liegen sie eine Konzession über dem tatsächlichen Bestand. Um im weiteren Verlauf eine Vergleichbarkeit der Kommunen zu ermöglichen, werden im Folgenden die Zahlen der Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW als Basis für die weiteren Berechnungen genutzt.

5.3 Spielhallen- und Geldspielgerätebesatz im Vergleich

Nach Angaben der Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW existieren im Stadtgebiet von Neuss im Jahr 2016 zwölf Spielhallen mit 27 Konzessionen, die insgesamt 324 Geldspielgeräte anbieten. Über die Anzahl der in den gastronomischen Betrieben der Stadt Neuss installierten Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit sind für die Jahrgänge nach 2008 keine Angaben mehr gemacht worden, sondern erst wieder für das Jahr 2016. 220 installierte Geldspielgeräte in der Gastronomie werden hierbei für das Jahr 2016 verzeichnet.

Abbildung 6: Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Neuss 2006 – 2016



Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

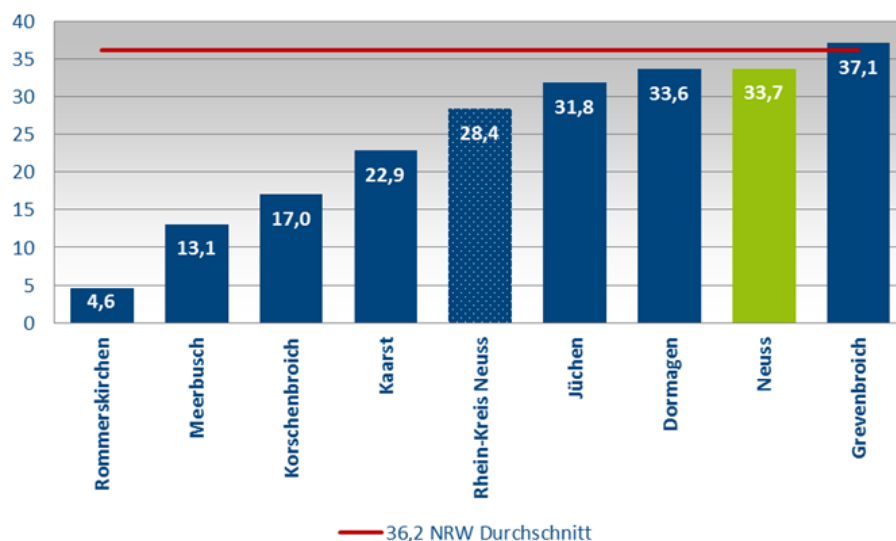
In den letzten zehn Jahren hat sich in Neuss die Anzahl der Spielhallenstandorte nur unwesentlich von elf Standorten auf zwölf Standorte erhöht. Die Zahl der Konzessionen ist im Zeitraum zwischen den Jahren 2004 bis 2014 von 15 auf 27 gestiegen. Das bedeutet, dass sich bestehende Spielhallen deutlich vergrößert haben bzw. neue Mehrfachspielhallen kleinere Spielhallen verdrängt haben.

Die Anzahl der in den Spielhallen installierten Geräte hat sich in den letzten zehn Jahren weit mehr als verdoppelt: die Steigerung liegt von 2006 bis 2016 bei einem Plus von nahezu 150 % (2006: 130 Geräte; 2016: 324 Geräte). Gleichzeitig ist bis zum Jahr 2008 und wahrscheinlich auch für die weiteren Jahrgänge ein Rückgang der Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in der Gastronomie zu verzeichnen. Dies ist auf die stetig wachsenden Anforderun-



gen des Jugendschutzes, aber auch das Gaststättensterben der sogenannten Eckkneipen zurückzuführen. Der Wert für 2016 zeigt für die Stadt Neuss einen Bestand von 200 Geldspielgeräten in der Gastronomie auf.

Abbildung 7: Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Rhein-Kreis Neuss 2016



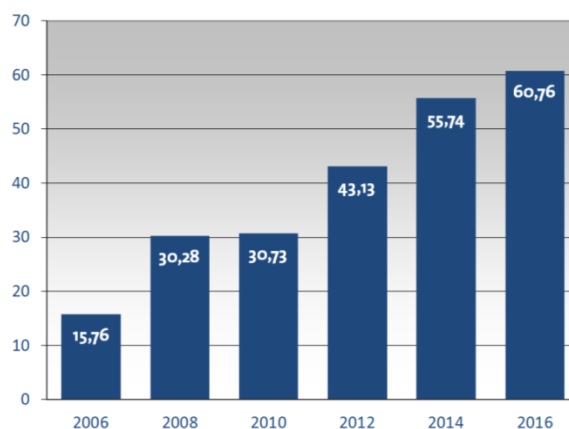
Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Um auch Gemeinden unterschiedlicher Größe miteinander vergleichen zu können, wird die Kennzahl der Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen je 10.000 Einwohner berechnet. Im Kreisvergleich liegt die Stadt Neuss im Rhein-Kreis Neuss mit 33,7 Geldspielgeräten im oberen Mittelfeld und über dem Kreisdurchschnitt, der bei 28,4 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner liegt. Der nordrhein-westfälische Vergleichswert liegt im Jahr 2016 bei 36,2 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner, also über den Kreiswerten und den Werten der Stadt Neuss.

Die mit der neuen Spielverordnung erhöhte Anzahl an Geldspielgeräten pro Konzession und die neue Multifunktionalität der Geräte ermöglichen deutliche Steigerungen bei den sogenannten Spieleraufwendungen, das ist jene Summe, die Menschen an Automaten in Gaststätten oder Spielhallen verlieren. Diese Spieleraufwendungen, die mit dem Kaseninhalte der Geldspielgeräte gleichzusetzen sind, stiegen im Jahr 2016 in der Stadt Neuss alleine für die Geldspielgeräte in Spielhallen auf 9,44 Mio. EUR. Diese Aufwendungen der Spieler sind in Neuss seit 2006 kontinuierlich gestiegen und haben sich in

den letzten zehn Jahren fast vervierfacht. Das bedeutet, dass im Jahr 2016 jeder Einwohner von Neuss durchschnittlich 60,76 EUR an Geldspielgeräten in Spielhallen verloren hat.

Abbildung 8: Jährliche Spielerverluste in Spielhallen in EUR je Einwohner der Stadt Neuss 2006 – 2016



Quelle: Landeskoordinierungsstelle Glücksspielsucht NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung. Jansen GmbH

5.4 Wettbüros

Bei der Bestandsaufnahme wurden in der Stadt Neuss neun Wettbüros erfasst. Vier davon liegen in der Neusser Innenstadt, vier weitere an der Further Straße. Ein weiteres Wettbüro liegt an der Galopprennbahn, wird hier aber nur der Vollständigkeit halber aufgeführt, da dieses nicht zu den Vergnügungsstätten zu zählen ist.

5.5 Diskotheken

Vier Diskotheken konnten bei der Bestandsaufnahme erfasst werden, von denen zwei in der Innenstadt (D1 und D4) und zwei im Gewerbegebiet Neuss-Nord (D2 und D3) liegen. Aufgrund der geringen Ausstattung der Stadt Neuss mit Diskotheken wird hier nicht von einem Handlungsbedarf ausgegangen.

5.6 Kurzes Resümee zur Bestandssituation

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss weniger in Sexkinos oder Diskotheken zu sehen sind. Der größte Regelungsbedarf bezieht sich auf die Spielhallen und Wettbüros.

Neben ordnungsbehördlichen Maßnahmen gilt es demnach, für Spielhallen/Wettbüros auch Zulässigkeitsbereiche und Handlungsleitlinien zu definieren. Die Strategie muss in einer „Kanalisierung“ des Spiel- und Wettbetriebs liegen. In der Auswahl der Standorte ist darauf zu achten, dass mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können, insbesondere dann, wenn sie gehäuft in räumlicher Nähe zueinander auftreten.

5.7 Das Vergnügungsstättenkonzept von 1998

Am 18. September 1998 hat der Rat ein Vergnügungsstättenkonzept für die Innenstadt von Neuss beschlossen. Ziel war es, einen Handlungs- bzw. Beurteilungsrahmen für die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich zu schaffen. Zu dem damaligen Zeitpunkt bewegte sich die Herangehensweise insbesondere innerhalb der Rahmenbedingungen des Baurechts, während heute für den Bereich der Spielhallen und Wettbüros zusätzlich die Regelungen des nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag zu berücksichtigen sind.

Die einzelnen Stadtbereiche wurden nach ihrer Empfindlichkeit gegenüber einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingestuft, und so ergaben sich die folgenden Zulässigkeitsräume:

- Unbeschränkter Zulassungsbereich (geringe Empfindlichkeit)
 - Hafenrandbereich zwischen Höhe der Königstraße und Hammer Landstraße
 - Bereich RWE zwischen Salzstraße, Collingstraße und Rheintorstraße
- Beschränkter Zulässigkeitsbereich (mittlere Empfindlichkeit)
 - Hafenrandbereich vom Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße bis zur Höhe der Königstraße
 - Nordöstliche Seite des Blocks zwischen Elisenstraße, Marienkirchplatz, Collingstraße und Salzstraße
 - Bereiche südlich RWE zwischen Salzstraße und Rheintorstraße
 - Blockinnenbereich zwischen Sebastianusstraße, Büchel, Neustraße und Hamtorstraße (auch Büchel-Arkaden)
 - Quirinuspassage
 - Block zwischen Michaelstraße, Neustraße und Promenadenstraße bis zur Höhe der Kallengasse
- Kein Zulässigkeitsbereich (hohe Empfindlichkeit)
 - Alle sonstigen Innenstadtbereiche

Festzuhalten ist, dass sich heute in dem unbeschränkten Zulässigkeitsbereich mit dem Multiplexkino eine Vergnügungsstätte und in den beschränkten Zulässigkeitsbereichen drei Vergnügungsstätten (Spielhallen) befinden. Die übrigen Vergnügungsstätten der Stadt Neuss liegen heute an Innenstadtstandorten, die 1998 als Bereiche mit hoher Empfindlichkeit definiert wurden. Diese Entwicklung beruht auf zwei verschiedenen Ursachen: einerseits genießen die zum damaligen Zeitpunkt existenten Vergnügungsstätten Bestandsschutz (z. B. Spielhallen S8, S11, S12), zum anderen wurde das Vergnügungsstättenkonzept für weitere Standorte nicht konsequent in die Bauleitplanung umgesetzt und konnte deshalb seine steuernde Wirkung nicht entfalten.



6 Spielhallen und Wettvermittlungsstellen mit den gesetzlich festgelegten Abstandsradien

6.1 Vorbemerkung

Der nordrhein-westfälische Gesetzgeber hat einen Mindestabstand von 350 m Luftlinie zwischen Spielhallen und von 200 m Luftlinie zwischen Wettbüros festgelegt. Zusätzlich werden in § 16 Abs. 3 Satz 2 AG GlüStV NRW weitergehende Anforderungen getroffen und zwar, dass Spielhallen „nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden“ sollen, wobei regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie eingehalten werden soll. Ähnliches gilt gem. GlücksspielVO NRW § 22 Abs. 1 für Wettbüros, die einen Mindestabstand von 200 m Luftlinie zu öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe wahren sollen.

Nach Auffassung des OVG Münster spricht Überwiegendes dafür, dass Vermittlungsstellen für Sportwetten in Nordrhein-Westfalen keinen Mindestabstand zu Schulen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen einhalten müssten, weil § 22 Abs. 1 Glücksspielverordnung NRW nicht auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruht (vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.03.2017 – 4 B 919/16).

Der Gesetzgeber lässt offen, welche Einrichtungen konkret zu den „Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe“ zu rechnen sind, ob also Kindergärten inbegriffen sein sollen. Auch die Rechtsprechung trifft verschiedene Aussagen: Das Verwaltungsgericht Köln geht davon aus, dass von § 16 Abs. 3 Satz 2 AG GlüStV NRW neben Schulen auch Kindergärten einzubeziehen sind (vgl. VG Köln, Urteil vom 29.01.2014 – 23 K 2890/13). Das Verwaltungsgericht Arnsberg dagegen äußert Zweifel daran, dass ein Kindergarten und sogar auch eine Grundschule eine schutzbedürftige Einrichtung im Hinblick auf den Abstandsradius von Wettvermittlungsstellen darstellen (vgl. VG Arnsberg, Beschluss vom 21.10.2013 – 1 L 395/13). Um bei der aktuell bestehenden Rechtsunsicherheit auf der sicheren Seite zu sein, basiert die weitere Prüfung auf der Berücksichtigung von Kindergärten und -tagesstätten.

Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abweichen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV). Für Wettbüros existiert eine solche Regelung nicht.

Im Folgenden werden zunächst die erforderlichen Abstandsradien zwischen Spielhallen und zwischen Wettvermittlungsstellen untereinander dargestellt. In einem weiteren Schritt werden dann die erforderlichen „Schutzbereiche“ rund um Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe dargestellt, sodass sich nach der derzeit gültigen Rechtslage Ausschlussbereiche für die Ansiedlung von Spielhallen sowie Wettvermittlungsstellen in der Stadt Neuss ergeben.

Für erteilte Erlaubnisse vor dem 01. Dezember 2012 gilt der Mindestabstand zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht.

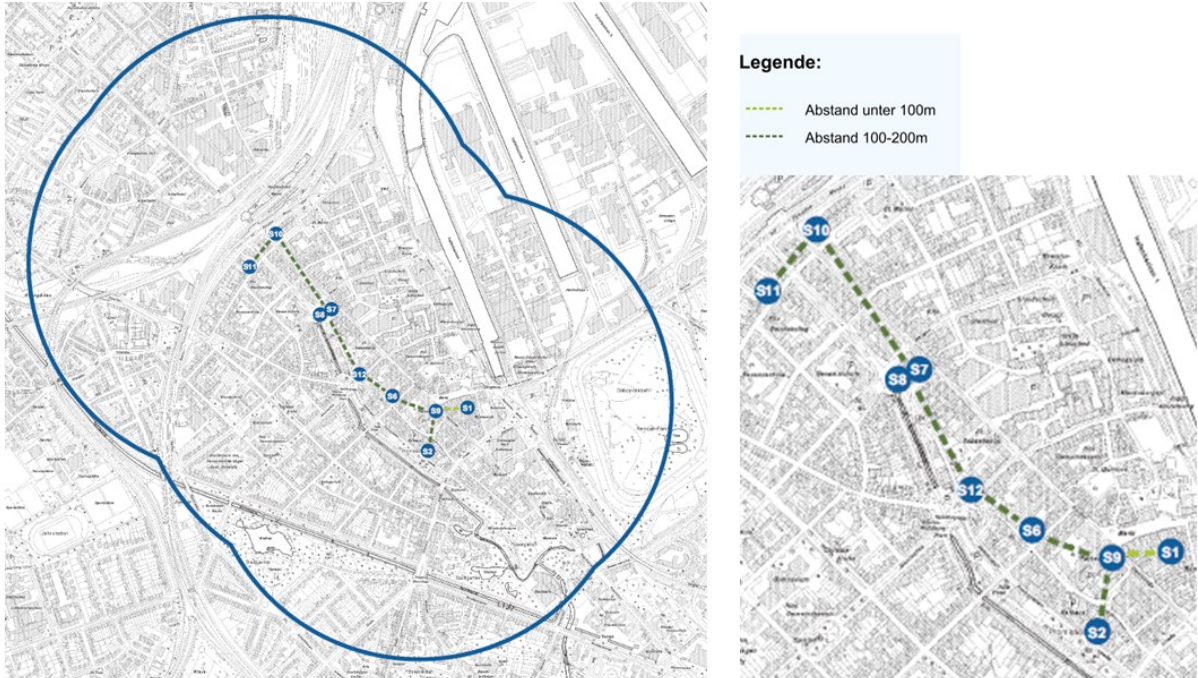
6.2 Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen

Im nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) ist ein Mindestabstand von 350 m zwischen Spielhallen festgelegt und ein Mindestabstand von 200 m zwischen Wettvermittlungsstellen (GlücksspielVO NRW).

In Neuss liegen sämtliche Spielhallen mit Ausnahme der Spielhalle S4 an der Graf-Landsberg-Straße in räumlicher Nähe zueinander und unterschreiten den vorgesehenen Mindestabstand von 350 m (vgl. Abbildung 9). Das bedeutet grundsätzlich, dass all diese Spielhallen nach dem Auslaufen der Übergangsfristen Ende November 2017 an diesen Standorten nicht mehr genehmigungsfähig sind.

In der Stadt Neuss gibt es aktuell acht Wettbüros (plus die Wetthalle am Rennbahnpark), von denen nur ein Wettbüro an der Further Straße den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 200 m Luftlinie zum nächsten Wettbüro einhält (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 9: Abstandsradien zwischen Spielhallen in der Stadt Neuss – Innenstadt



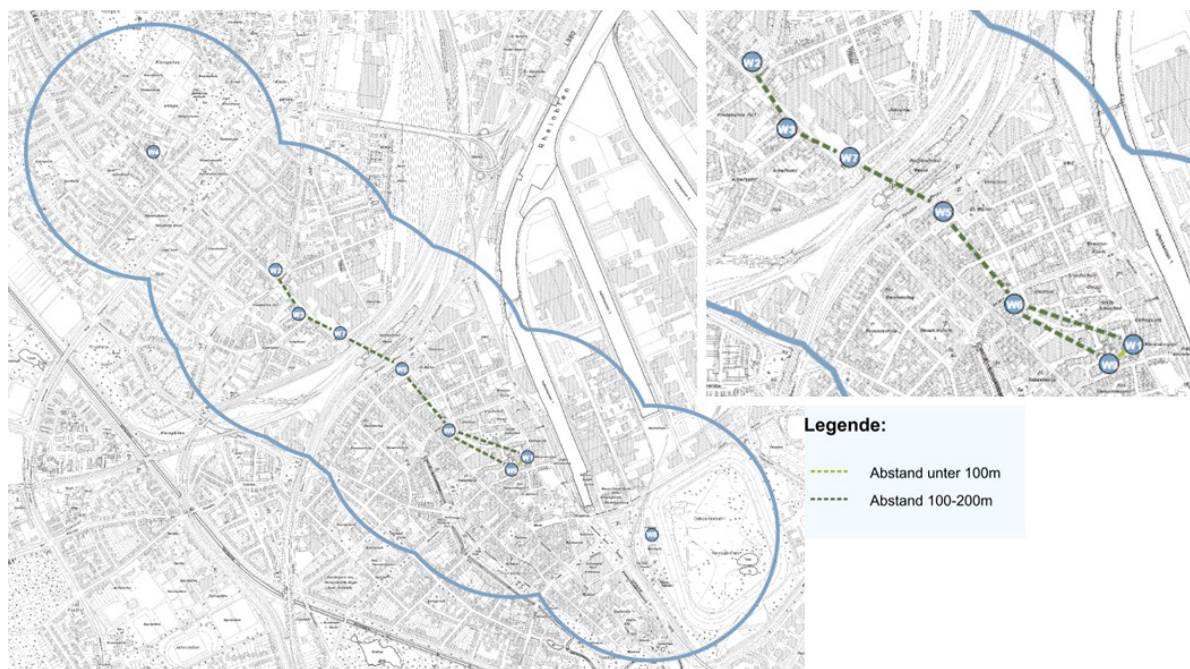
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 10: Abstandsradien zwischen Spielhallen in der Stadt Neuss – Hammer Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 11: Abstandsradien zwischen Wettbüros in der Stadt Neuss – Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.3 Abstandsradien um Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu Schulen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe

Nicht nur Abstandsradien zwischen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen untereinander wurden in dem nordrhein-westfälischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) festgelegt, sondern auch die Mindestabstände, die diese Vergnügungsstätten zu Schulen sowie zu Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einhalten sollen: Spielhallen sollen einen Mindestabstand von 350 m (Abb. 9 bis 13: grüne Ringe), Wettvermittlungsstellen von 200 m (Abb. 9 bis 13: blaue Ringe) einhalten. Diese Mindestabstandsregelungen gelten für alle Spielhallen, die nach dem Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrags im Dezember 2012 eröffnet wurden und weiterhin werden. Für bereits bestehende Spielhallen wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren vereinbart.

In Abbildung 11 für den Innenstadtbereich wird deutlich, dass ein großer Teil des Stadtgebiets von Abstandsradien überlagert und somit zum Ausschlussgebiet für Spielhallen und Wettbüros wird (nach der Ausnahmeregelung gem. § 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV darf die für die Erlaubnis zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abweichen). Aufgrund des hohen Bedarfs werden voraussichtlich in den nächsten Jahren zusätzliche Kindertagesstätten neu errichtet, so dass sich einige der in Abbildung 11 dargestellten Abstandsradien zukünftig ändern können.

Gegen eine allzu strenge Reglementierung von Spielhallen und Wettbüros spricht, dass es sinnvoll ist, den Betrieben in den zentralen Einkaufslagen Ausweichstandorte anzubieten. Dies kann nur über die Zulässigkeit von Spielhallen bzw. Wettbüros an stadtverträglichen Standorten gelingen.

Abbildung 12: Abstandsradien um Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe in der Stadt Neuss (Ausschnitt Neuss-Nord und Innenstadt)



Legende: hellgrün – 200-m-Radius für Wettbüros, dunkelgrün – 350-m-Radius für Spielhallen
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.4 Zwischenfazit

Laut Glücksspielstaatsvertrag sind innerhalb des Innenstadtbereichs keine weiteren Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros mehr möglich.

Hierdurch ergeben sich Ansiedlungsmöglichkeiten in den Stadtteilzentren und ein steigender Handlungsbedarf, diese Bereiche zu sichern.

Die rechtliche Umsetzung des Glücksspielstaatsvertrags ist bis jetzt fraglich. Aktueller Stand in der Stadt Neuss ist, dass das Ordnungsamt an der Umsetzung des Glücksspielstaatsvertrags arbeitet. Dies umfasst den schrittweisen Abbau der Mehrfachkonzessionen bis Juni 2021 und die Erarbeitung einer Bewertungsmatrix, die bei der Entscheidung z. B. über Schließungsverfügungen oder Ablehnungen von Erlaubnissen herangezogen werden soll.



7 Steuerungs- und Festsetzungsmöglichkeiten

7.1 Instrumente

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

- *Die Regelung von Nutzungsänderungen gemäß § 14 BauGB und § 15 BauGB*
- *Einfacher B-Plan zur Änderung*
Textlicher (einfacher) Bebauungsplan (auch Vergnügungsstättensatzung) zur Änderung eines oder mehrerer rechtsverbindlicher Pläne. Durch eine planungsrechtliche Regelung nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, die städtebauliche Konflikte nach sich ziehen. Eine Regelung dieser Art nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzt voraus, dass „besondere städtebauliche Gründe“ sie rechtfertigen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können Vereinbarungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für den Geltungsbereich eines oder mehrerer bereits bestehender Bebauungspläne getroffen werden. Die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind als nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige Feindifferenzierungen der Bebauungspläne einzustufen (vgl. VG Stuttgart, Urteil vom 16. März 2010 – 13 K 1331/09 sowie VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 16. Dezember 1991 – 8 S 14/89 sowie Urteil vom 02. Nov. 2006 – 8 S 18981/05 zu der Vergnügungsstättensatzung der Stadt Stuttgart für das innere Stadtgebiet und das Stadtgebiet von Zuffenhausen). Der neue einfache Bebauungsplan, der demnach „über“ den bestehenden B-Plänen liegt, ersetzt nicht die vorliegenden Festsetzungen, vielmehr konkretisiert oder ändert er die Aussagen ausschließlich zu den Vergnügungsstätten.

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

Mit der Städtebaurechts-Novelle 2013 wurde das Baugesetzbuch zum 20. September 2013 um den § 9 Abs. 2b erweitert, der es Gemeinden ermöglicht, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen (*Deutsches Architektenblatt, 08/2013*). Danach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan festsetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Das Gesetz selbst listet dann die Gründe auf, die ein solches Vorgehen rechtfertigen sollen: eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten (vgl. § 9 Abs. 2b BauGB).

- *Qualifizierter Bebauungsplan*
Neuaufstellung oder Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB
- *Erhaltungssatzung*
Der Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 BauGB. Damit besteht die Möglichkeit, städtebaulich bedeutsame Gebäude unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung als genehmigungsbedürftiges Vorhaben vor der Umnutzung zu bewahren. Dieses Instrument ist

zwar eine denkbare Steuerungsoption, spielt allerdings faktisch in der Steuerung von Spielhallenansiedlungen keine Rolle.

Innerhalb der Bauleitplanung sind gemäß BauNVO folgende Festsetzungen möglich:

- Die Gliederung oder Zonierung der Baugebiete in bestimmte Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit für bestimmte Teilbereiche der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO
- Der Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Der Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungsunterarten, wie z. B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO als bauplanungsrechtliches Feinsteuerungsinstrument. Festsetzungen dieser Art erfordern besondere städtebauliche Gründe; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben

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

„präventive“ Regelung im Bebauungsplan gewertet werden. Die Anwendung des § 15 BauNVO stellt vielmehr die „ultima ratio“ zur Verhinderung einer nachweislich unverträglichen Einzelansiedlung dar.

Da Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, meist in bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, kommt der Nutzungsänderung eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzungsänderung bestehender Gebäude erfordert in der Regel eine Baugenehmigung, bei der auch ein Stellplatznachweis zu führen ist. Dabei kann die Stadt bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablobetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Baurechts alleine nicht durchsetzbar ist (*Urteil vom 4. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410).*)

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck lediglich auf den Verkauf von Artikeln mit erotischem und sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind (Fach-)Einzelhandelsbetriebe und als solche in den meisten Baugebieten, insbesondere Kern- und Mischgebieten, allgemein zulässig. Das OVG Lüneburg hat bereits 1985 entschieden, dass für einen Ausschluss solcher Einzelhandelsbetriebe kein rechtfertigender städtebaulicher Grund erkennbar ist. Die Gefahr, dass sie seriöse Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängen und damit das Niveau eines Hauptgeschäftsbereichs herabsetzen können, sei nicht in dem gleichen Maße wie bei Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen gegeben (*OVG Lüneburg Urteil vom 11. September 1985 – AZ.: 1 OVG C 26/85*). Gleichwohl kann es bei einer vorliegenden Wohnfunktion zu relevanten bodenrechtlichen Spannungen kommen und ein Ausschluss vor diesem Hintergrund zu begründen sein.

7.2 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten

Zunächst ist mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu werten ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager



hat. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch Festsetzungen die erforderlichen Steuerungswirkungen zu entfalten.

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

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

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

7.3 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vor der Novellierung der BauNVO 1990

Vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 waren Spielhallen, Sex-Kinos, Diskotheken etc. als Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ einzuordnen. Sie waren

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

Für die Nutzungsarten

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO,
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO,

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 7 BauNVO,
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

waren sie in der BauNVO zwar nicht aufgeführt; dies bedeutete aber nicht, dass sie in diesen Baugebieten von vornherein ausgeschlossen waren. Vergnügungsstätten waren hier immer als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen (vgl. *Ministerialblatt des Landes NRW Nr. 25 vom 29. April 1988*).

7.4 Zulässigkeit nach der Novellierung der BauNVO 1990

Seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben:

- Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO – ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässig wie § 4 a BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO – allgemein zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und ausnahmsweise zulässig (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind
- Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO – allgemein zulässig (kerngebietstypische Vergnügungsstätte)
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO – ausnahmsweise zulässig (kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten)
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO – nicht zulässig (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 24. Februar 2000, 4 C 23.98* ; *BayVGH, Beschluss vom 13. Februar 1996, 14 CS 95.3591*).

Tabelle 3: Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Einen Sonderfall stellt die Kategorie Sondergebiete nach § 11 BauNVO dar. Diese Baugebiete stellen regelmäßig sehr spezifisch auf bestimmte Nutzungsarten ab, wobei ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO gegeben sein muss. In Sondergebieten wird in der Regel eine positive und detaillierte Festsetzung ausschließlicher Nutzungsarten vorgenommen; d. h. nur, wenn Vergnügungsstätten dezidiert aufgeführt sind, kann eine Zulässigkeit bejaht werden.

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

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

Die Neuregelungen der BauNVO 1990 zu Vergnügungsstätten finden keine Anwendung auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten der Novellierung am 27. Januar 1990 offengelegen haben, da der Verordnungsgeber die Überleitungsvorschrift des § 25 c Abs. 3 BauNVO wieder aufgehoben hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass bis zum Inkrafttreten der BauNVO 1990 Vergnügungsstätten

als Gewerbebetriebe nicht nur in MK-Gebieten und ausnahmsweise in WB-Gebieten genehmigungsfähig sind, sondern auch in den weiteren Baugebieten, soweit dort Gewerbebetriebe jeweils zulässig sind (*andere Meinung VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Mai 1979 – V442/79-BRS 35 Nr. 36, das ausführt, dass Wortlaut, Sinn, Zusammenhang und Zweck der in Rede stehenden Vergnügungsstätten der BauNVO dafür sprechen, Vergnügungsstätten nicht als Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO einzustufen*). Dagegen hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil u. a. ausgeführt: „In einem Mischgebiet kann eine Vergnügungsstätte als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sein, wenn sie nicht dem Typus der Vergnügungsstätten, wie er für Einrichtungen im Kerngebiet kennzeichnend ist, entspricht und keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem am Abend und in der Nacht, mit sich bringt.“ (*Grundsatzurteil vom 25. Januar 1983 (Baurecht 1984, S. 142)*)



7.5 Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

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

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

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

Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt (*BVerwG Urteil 15. Dezember 1994 – 4 C 13.93 – Baurecht 3/1995, S. 361*).

8 Zulässigkeiten in der Stadt Neuss

8.1 Vorbemerkung

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

Auf Basis der Bestandsanalyse wird der Stadt Neuss empfohlen, eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten einzunehmen. Das bedeutet, Ansiedlungs- bzw. Zulässigkeitsbereiche müssen definiert werden, aber eine Überformung dieser Bereiche durch Vergnügungsstätten ist zwingend zu verhindern. Die Steuerung soll über verschiedene Formen von Zulässigkeiten erfolgen: Diese Zulässigkeiten lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO differenzieren nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit; darüber hinaus erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen.

Solange in den Gebieten noch eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit vorliegt, soll eine restriktive Genehmigungspraxis verfolgt werden. Die Untersagung der entsprechenden Genehmigung kann auf zwei Wegen erfolgen:

- Auf herkömmlichem Wege über Aufstellungsbeschluss/Zurückstellung von Baugesuchen/Veränderungssperre und verbindliche Bauleitplanung oder
- auf Grundlage des § 15 BauNVO. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist jeweils zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der in § 15 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gem. Abs. 3 über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten.

8.2 Allgemeine Zulässigkeit

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

8.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Insgesamt wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der besonderen Situation in der Stadt Neuss und der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. In die Begründung zum Bebauungsplan sind darauf aufbauend die Kriterien zu übernehmen, wann eine ausnahmsweise Zulässigkeit greifen kann und wann nicht.

Diese Kriterien werden sich insbesondere auf das Zusammenwirken von Vergnügungsstätten beziehen. Eine einzelne Vergnügungsstätte (insbes. Spielhalle) muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken die bereits beschriebenen Trading-down-Prozesse auslösen können.

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



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

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

- An die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bedingung geknüpft, dass Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn keine Anzeichen für einen städtebaulichen Abwärtstrend („Trading-down-Prozess“) gegeben sind. Insbesondere gehört hierzu das Vorhandensein bestimmter Nutzungen (z. B. Imbissbetrieb, Ein-Euro-Shop, Internet-Café, Sexshops, weitere Vergnügungsstätten wie Spielhallen sowie Wettbüros), die sich im selben Gebäude, im gleichen Straßenzug in mittelbarer und unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhaben befinden und erwarten lassen, dass über die weitere Häufung von Angeboten an entsprechenden Nutzungen minderer Qualität der Bereich weiterhin negativ in Bewegung gebracht oder das städtebauliche Ziel für diesen Bereich erschwert wird. Es kann sich aber auch um andere Anzeichen wie etwa Leerstände o. Ä. handeln. Es ist sicherzustellen, dass Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 3 BauNVO nicht auftreten werden. Es wird vorbehaltlich einer Überprüfung der konkreten räumlichen und städtebaulichen Situation zunächst davon ausgegangen, dass ein neues Vorhaben um eine bestehende Vergnügungsstätte negative städtebauliche Auswirkungen über das Zusammenwirken der Angebote auslösen wird.

- Wettbüros haben dann nicht den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und werden im Sinne einer Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO als Vergnügungsstätten gewertet, wenn die Kundschaft durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten angeregt wird, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen. Die Gelegenheit zu Aufenthalt und Spiel stellt dabei einen wesentlichen Teil der Geschäftsnutzung dar. Sie sind insoweit an dieselben Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit geknüpft wie Spielhallen.

Eine genaue und individuelle Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten (vgl. *Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; 12. Auflage 2014, § 15 Rn. 12.2*).

Im Fall der ausnahmsweisen Zulässigkeit muss nicht die Genehmigungsbehörde, sondern vielmehr der Antragsteller glaubhaft vermitteln, dass die vorgesehene Vergnügungsstätte nicht stört. Auch in funktioneller Hinsicht kann die Vergnügungsstätte Struktur und Angebot des Gebiets ergänzen und beeinträchtigt hierdurch die städtebaulichen Ziele nicht. Kriterien, die anzusetzen sind, beziehen sich auf die Punkte, wie sie in Kap. 4 und der städtebaulichen Prüfmatrix bereits dargelegt wurden. Der Antragsteller muss für seine ausnahmsweise Zulässigkeit glaubhaft darlegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Abschließend relevant ist allerdings die konkrete Situation vor Ort und – darauf aufbauend – die möglichst objektive Einschätzung der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß Kap. 4.

8.4 Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Nicht kerngebietstypische Spielhallen schöpfen aufgrund ihrer Größe von max. 100 m² Nutzfläche nicht die Möglichkeiten einer vollständigen gewerblichen Lizenz aus (mind. 144 m²). Sie sind durch diese geringe Größe hinsichtlich von Neuansiedlungen kaum noch marktrelevant.

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

- Durch die Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags sind kerngebietstypische Spielhallen zwischenzeitlich auf eine Lizenz, d. h. 144 m², beschränkt; Mehrfachspielhallen sind nicht mehr möglich. Das bedeutet, dass sich die Flächengrößen beider Typen annähern und sich somit auch die Auswirkungen auf ihre Umgebung stärker ähneln.
- Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind grundsätzlich auch in Bereichen für kerngebietstypische Spielhallen zulässig, sodass eine gesonderte Regelung nicht zwingend erforderlich ist.

Trotz dieser kritischen Haltung zu einer inzwischen veralteten Unterscheidung zwischen kern- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen ist in Einzelfällen nach wie vor eine Marktrelevanz für kleinere Spielhallen oder Wettbüros erkennbar, sodass empfohlen wird, die Differenzierung planungsrechtlich einzusetzen. Insbesondere wenn Möglichkeiten eröffnet werden sollen, Angebote mit einem kleinen Einzugsbereich in Quartierszentren zu eröffnen, kann die Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Spielhallen eine deutliche Grenze der Entwicklung aufzeigen.

Darüber hinaus ist die Unterscheidung zwischen kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen nach wie vor über die Rechtsprechung manifestiert. Insoweit ist diese Unterscheidung auch im Rahmen des Steuerungskonzepts geboten.

8.5 Gestaffelter Festsetzungskatalog

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

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Vergnügungsstätten



9 Untersuchung des Stadtgebiets

9.1 Vorbemerkung

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

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

9.2 Stadtverträglichkeit

Die Stadtverträglichkeit kann auf dieser übergeordneten Ebene im Grundsatz nur dann gewährleistet sein, wenn sichergestellt ist, dass die wichtigen Wohnstandorte und die Bereiche mit sozialer Infrastruktur nicht innerhalb oder im direkten Einflussbereich der Handlungsräume liegen. Innerstädtisch sollten wichtige Einzelhandelsauflagen nicht durch Spielhallen unterbrochen werden. Die nächtliche Verkehrserzeugung aufgrund von Vergnügungsstätten und die damit einhergehenden Probleme des Immissionsschutzes werden weiterhin als Kriterium der Stadtverträglichkeit berücksichtigt.

9.3 Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen

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

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

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

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

Diese Auswahl muss sich zwingend an weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere an der Einzelhandelsnutzung, orientieren. Mit den Zulässigkeiten für Einzelhandel ist für diese Flächen von vornherein davon auszugehen, dass erhöhte Renditeerwartungen die Grundstückspreise beeinflussen werden bzw. bereits beeinflusst haben. Insoweit ist es zielführend, die Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten an solcherart vorgeprägte Flächen zu koppeln. Damit wird zum einen den Standortpräferenzen der Spielhallenbranche entsprochen (Nähe zum Einzelhandel), zum anderen bleiben die Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auf diejenigen Flächen beschränkt, bei denen sie bereits heute vorliegen bzw. aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur künftig zu erwarten sein werden.

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

9.4 Standortprofile

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

Geeignete Standorte für Betreiber sind im Grundsatz die Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich der Stadteinfallsstraßen sowie weitere innenstadtnahe Gewerbeflächen. Bei den attraktiven Standorten auf Gewerbeflächen handelt es sich

zwar planungsrechtlich um Gewerbegebiete, die jedoch faktisch aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Mischnutzung, Grundstücksgrößen, -preise, ungünstige Autobahnanbindung, Immissionsschutzprobleme mit der angrenzenden Wohnnutzung etc.) für Verarbeitendes Gewerbe nicht mehr zur Verfügung stehen oder unattraktiv sind. Man spricht von „gekippten“ Gewerbegebieten, da sich aufgrund des veralteten Planungsrechts häufig großflächige Einzelhandelsbetriebe, meist Verbrauchermärkte und Discounter wie auch Schnellrestaurants und andere typische verkehrsorientierte Betriebsarten angesiedelt haben. Durch die Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gehen bei diesem Flächentyp in der Regel keine zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeigneten Flächen verloren.

Darüber hinaus wird in der Regel auch die Nachbarschaft zum Einzelhandel gesucht. Durch die aktuelle Gesetzeslage in Nordrhein-Westfalen haben sich insbesondere die Standortnachfragen bei den Betreibern von Spielhallen verändert. Derzeit ist nach nordrhein-westfälischem Recht nur noch die Vergabe einer Konzession an einem Standort zulässig, womit die großen Mehrfachspielhallen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Da jedoch davon auszugehen ist, dass gegen das Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag erfolgreich geklagt werden kann, werden im Folgenden auch die Standortfaktoren für Mehrfachspielhallen geprüft. Zusammenfassend spielen folgende Kriterien für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, eine maßgebliche Rolle:

- Gute, Pkw-orientierte Erreichbarkeit
- Direkte Anbindung an eine übergeordnete Straße, wenn möglich an eine wichtige Stadt-einfallstraße
- Nachbarschaft zu Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelslagen, sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch an dezentralen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Ausreichende Grundstücksgröße von ca. 400 m² pro Konzession
- Einsehbare und großflächige Stellplatzanlagen
- Möglichst Nachbarschaft zu Schnellrestaurants

9.5 Untersuchungsräume

Im Zusammenwirken der genannten Faktoren wurden auf Basis einer Bestandsanalyse im gesamten Stadtgebiet neun Bereiche identifiziert, die bereits eine Vorprägung haben und/oder relevante Standortfaktoren für potenzielle Entwickler von Vergnügungsstätten aufweisen. Demnach ist in den folgenden 19 Bereichen, die nach Gewerbegebieten, Straßenbereichen und Stadtteilen kategorisiert werden können, mit einer erstmaligen oder weiteren Entwicklung von Vergnügungsstätten, spielhallenähnlichen Betrieben oder Wettbüros zu rechnen:

- Gewerbegebiete
 - Gewerbegebiet Am Hagelkreuz
 - Gewerbegebiet Bonner Straße
 - Gewerbegebiet Moselstraße
 - Gewerbegebiet Neuss-Hafen
 - Gewerbegebiet Neuss-Nord
 - Gewerbegebiet Neuss-Allerheiligen
 - Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim
- Straßenbereiche
 - Further Straße
 - Kölner Straße
 - Neukirchener Straße
- Stadtteile
 - Innenstadt
 - Allerheiligen
 - Furth
 - Grefrath
 - Grimlinghausen
 - Hammfeld
 - Holzheim
 - Norf
 - Reuschenberg
 - Uedesheim
 - Weckhoven

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

Abbildung 13: Darstellung der Untersuchungsräume in der Stadt Neuss



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.1 Innenstadt von Neuss

Abbildung 14: Untersuchungsraum Innenstadt (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Die Neusser Innenstadt bildet den Kern des Neusser Siedlungsschwerpunkts, der sich in der nördlichen Hälfte des Stadtgebiets erstreckt. Die Pkw-Erreichbarkeit der Neusser Innenstadt wird über die ringförmige Erschließung der Autobahnen A 52 und A 57 überregional gewährleistet. Anschlussstellen sind in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Zusätzlich führt die Bundesstraße 1 in östlicher Richtung über den Rhein nach Düsseldorf. Es besteht eine regional orientierte Anbindung der Neusser Innenstadt an den Schienenverkehr sowie an den ÖPNV: Der Bahnhof Neuss bildet den nördlichen Kopf des Neusser Hauptzentrums und wird durch verschiedene Verbindungen des Regional- und Nahverkehrs angedient. Über die benachbarten Oberzentren Köln, Mönchengladbach und Düsseldorf besteht eine Anbindung an den Fernverkehr. Die Innenstadt wird zudem an mehreren Haltestellen durch die

Linie 709 der Düsseldorfer Rheinbahn sowie durch alle Neusser Buslinien bedient. Durch die enge Taktung ergibt sich eine sehr gute innerstädtische Erreichbarkeit des Hauptzentrums.

Die Neusser Innenstadt übernimmt als größte städtische Einkaufslage eine stadtweite Versorgungsfunktion für alle Bewohner. Sie wird in weiten Teilen durch eine attraktive historische Bausubstanz geprägt, insbesondere zwischen Promenadenstraße und Michalstraße sowie rund um das Rathaus in der Oberstraße. Der Stadtgrundriss basiert weitgehend auf mittelalterlichen Strukturen. Der Markt sowie der Münsterplatz sind die beiden zentralen Plätze der Innenstadt. Insbesondere der Markt bietet durch seine attraktive Randbebauung und die Vielzahl der (außen-) gastronomischen Nutzungen eine hohe Aufenthaltsqualität.

Abbildung 15: Spielhalle in der Kapitelstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im zentralen Versorgungsbereich von Neuss haben zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2017 acht Spielhallen, vier Wettbüros und zwei Diskotheken ihren Standort. Keine der Spielhallen im Innenstadtbereich hält den vom Gesetzgeber festgelegten Mindestabstand von 350 m untereinander ein (vgl. Abbildung 9); alle liegen im 350 m-Radius zu öffentlichen Schulen und anderen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe (vgl. Abbildung 12). Die Wettbüros halten ebenfalls den aktuell festgelegten 200 m-Mindestabstand untereinander (Luftlinie) und zu Schulen und anderen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht ein (vgl. Abbildung 11, Abbildung 12).

Abbildung 16: Wettbüro am Marienkirchplatz

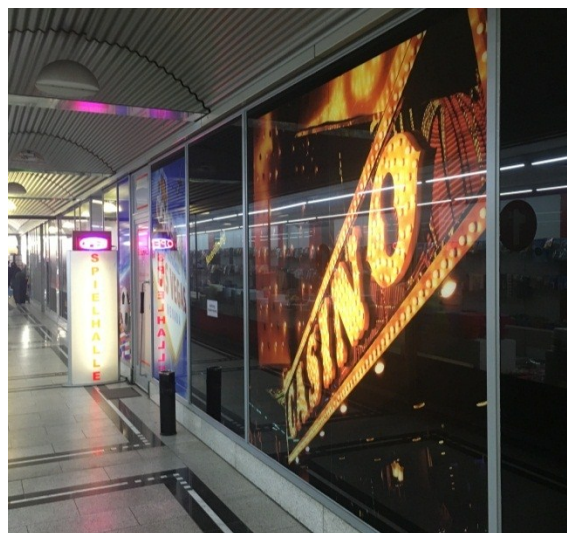


Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede innerstädtische Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Gleichwohl sind gute Lagequalitäten für eine Spielhalle mit mehreren Konzessionen nur bedingt vorhanden, da der Stellplatznachweis sowie die bauliche Separierung der Konzessionen mit Schwierigkeiten behaftet sein wird. Auch wird es kaum gelingen, den Kriterien gerecht zu werden, die an den Immissionsschutz zu stellen sind. Für die aktuell zulässigen Einfachspielhallen und Wettbüros liegen sehr gute Standortvoraussetzungen vor.

Abbildung 17: Spielhalle an der Oberstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliche Bewertung

Die Stadt Neuss ist bestrebt, die Stadtmitte und damit den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, insbesondere in den Lauflagen, vorhanden ist. Heute befinden sich die Vergnügungsstätten schwerpunktmäßig in der Stadtmitte von Neuss. In dieser zentralen Einkaufslage sollten aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Abbildung 18: Spielhalle an der Hamtorstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Trading-down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich des Stadtzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen in der Stadtmitte von Neuss durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft verdrängen Spielhallen und Wettbüros häufig den kleineren Einzelhandel und können so den Qualitätsverlust einer Einkaufsstraße hervorrufen. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglicht werden.

Abbildung 19: Spielhalle an der Sebastianusstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Ausnahme gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 430, Teil A und B. Nach den geltenden Festsetzungen gilt hier eine „ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und §§ 33i der Gewerbeordnung und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist) ab dem 1. Obergeschoss, wenn

- die Wohnruhe in der näheren Umgebung nicht gestört wird,
- denkmalgeschützte Bauwerke, Ensembles und Plätze in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt werden und
- o. g. Betriebe im Gebäude oder in der näheren Umgebung (straßenseitig angrenzend und straßenseitig gegenüberliegend) nicht vorhanden sind.“

Diese Regelungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit ab dem 1. Obergeschoss können als Status quo fortgeführt werden, ohne mit den grundlegenden Zielsetzungen der Stadt Neuss zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu kollidieren.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für den Innenstadtbereich und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neuss folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten und Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Stadtmitte

- Auslösen von Trading-down-Effekten
- Unterbrechung von Lauflagen in zentralen Einkaufslagen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte

Eine Ausnahme gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 430, Teil A und B, der Vergnügungsstätten ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässt. Eine Empfehlung ist, zusätzlich die Nutzungsart Wettbüro sowie Einrichtungen mit sexuellem Charakter auszuschließen.

Abbildung 20: Zulässigkeitsbereich in der Neusser Innenstadt nach BP Nr. 430, Teil A und B, ab dem 1. OG



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.2 Gewerbegebiet Am Hagelkreuz

Abbildung 21: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Am Hagelkreuz (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Am Hagelkreuz liegt im Norden des Stadtteils Hoisten und hat eine überwiegend lokale Funktion für die umliegenden Stadtteile.

bieter von Kaminöfen oder der Lagerverkauf eines Steak-Spezialisten, aber auch ein Handwerksbetrieb aus der Sanitär- und Heizungsbranche hat hier Ausstellungsräume.

Abbildung 22: Gewerbegebiet Am Hagelkreuz



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zahlreiche Lebensmittelfilialisten wie Lidl, Netto und Edeka haben hier ihren Standort und sind für die Versorgung des Stadtteils zuständig. Ergänzend finden sich Fachhändler wie beispielsweise ein An-

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet Am Hagelkreuz ist aufgrund seines vielfältigen Angebots für den direkten Einzugsbereich für die Betreiber von Vergnügungsstätten nur als eingeschränkt interessant einzustufen. Der hier vertretene Einzelhandel ist schwerpunktmäßig für die Versorgung der umliegenden Stadtteile zuständig. Die typischen Nachbarn von Spielhallen wie beispielsweise Schnellrestaurants und Tankstellen fehlen an diesem Standort.

Städtebauliche Bewertung

Das Gewerbegebiet Am Hagelkreuz hat einen Schwerpunkt in der Nahversorgung und ergänzenden Lebensmittelsortimenten (Sportlernahrung, Steak-Spezialist). Es können hier bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten aufgrund der längeren Öffnungszeiten voraussichtlich über derjenigen der dort ansässigen Betriebe liegen wird. Eine mögliche Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge des Gewerbegebiets Am Hagelkreuz ist nicht ersichtlich.



Zusammenfassende Bewertung

Folgende städtebaulich relevanten Kriterien kommen bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Am Hagelkreuz ausgeschlossen werden sollten:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Der Großhandel ist hier mit beispielsweise einer großen Metro-Filiale, der Einzelhandel beispielsweise mit der Filiale eines Elektronikmarkts (expert) oder mit dem technischen Handel Künneth & Knöchel vertreten. Automobile Dienstleistungsbetriebe wie eine Tankstelle oder eine Waschstraße sind ebenfalls ansässig. Auch das Schnellrestaurant McDonald's hat hier einen Standort.

Abbildung 25: Gewerbegebiet Bonner Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet an der Bonner Straße bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten Pkw-orientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Stadt Neuss sowie an den überregionalen Verkehr sehr gute Voraussetzungen.

Die Flächen unmittelbar an den äußeren Zufahrtsstraßen B 9, Jagenbergstraße oder Am Blankenwasser entsprechen aus Betreibersicht am ehesten den Standortkriterien von Vergnügungsstätten/Spielhallen. Für die aktuell zulässigen Spielhallen mit einer Konzession liegt auch in den anderen Straßenzügen eine sehr gute Standorteignung vor.

Städtebauliche Bewertung

Auch die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, kombiniert mit den geltenden Abstandsregelungen des Glücksspielstaatsvertrags, ist bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich (Abbildung 26) nicht mit einer starken Bodenpreiserhöhung zu rechnen, die anderen Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen die zukünftige Ansiedlung erschwert. Bodenrechtliche

Spannungen und gewerbliche Trading-down-Effekte sind aufgrund der aktuell vorhandenen Nutzungsmischung nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Ziel der Stadt Neuss ist es, den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren von Vergnügungsstätten freizuhalten. Aus diesem Grund ist es geboten, Bereiche von Gewerbegebieten bis zu einem verträglichen Grad für Vergnügungsstätten zu öffnen.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhalle in dem Gewerbegebiet Bonner Straße sind insgesamt vergleichsweise geringe, negative städtebauliche Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld zu erwarten.

Abbildung 26: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Bonner Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwei Aspekte sind dabei jedoch zu beachten: zum einen sind nach aktueller Gesetzeslage von einer Spielhalle zur nächsten Spielhalle 350 m Luftlinie einzuhalten, d. h. es sind grundsätzlich höchstens zwei Spielhallen in diesem Bereich möglich. Zum anderen liegt der Zulässigkeitsbereich teilweise innerhalb des 350-m- und auch des 200-m-Schutzradius um die Kindertagesstätte Entdeckerland an der Volmerswerther Straße bzw. innerhalb des 350-m-Radius um die Kindertagesstätte an der Emsstraße (s. Abbildung 27). Der Gesetzgeber eröffnet der für die Erlaubnis zuständigen Behörde jedoch die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts

und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abzuweichen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV).

Abbildung 27: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Bonner Straße mit Abstandsradien



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.4 Gewerbegebiet Neuss-Hafen

Abbildung 28: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Hafen (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Neuss-Hafen erstreckt sich im südöstlichen Bereich der Stadt Neuss. Durch seine trimodale Schnittstelle hat sich das Gewerbegebiet zu einer wichtigen logistischen Drehscheibe in der Region entwickelt. Der Neusser Hafen gehört im wirtschaftlichen Verbund mit dem Hafen der Landeshauptstadt Düsseldorf zu den größten deutschen Binnenhäfen und ist der südlichste mit Küstenmotorschiffen erreichbare Hafen am Rhein. Wachsende Bedeutung hat der Containerumschlag. Der kombinierte Verkehr findet hier außergewöhnlich gute Bedingungen, da der Hafen über eine eigene Eisenbahn sowie einen Autobahnanschluss verfügt. Aus diesem Grund finden sich in diesem Bereich auch überwiegend Unternehmen

aus der Logistikbranche wie beispielsweise Fahrner Logistik oder Rieck Sea Air Argo International. Hier ist der Standort der schwedischen SCA zu verorten, die für die Produktion der Tempo-Papiertaschentücher verantwortlich sind. Aber es haben auch Firmen wie das Entsorgungsunternehmen Giesen-Wekos GmbH, Metallverarbeitung Rosenberger oder Universal Eisen und Stahl GmbH hier ihren Standort. Im nördlichen Bereich zwischen Obererft und Bahngleisen findet sich entlang der Heerdterbuschstraße ein Nutzungsmix von Unternehmen wie z. B. Logistik TNT, Ölmühle Sels, Pierburg GmbH, ein Betonschwellenhersteller, eine Autoverwertung, ein Anhängerhandel, aber auch eine Eventlocation.

Abbildung 29: Luftaufnahme Gewerbegebiet Neuss-Hafen



Quelle: Rhein-Kreis Neuss

Standortbewertung aus Betreibersicht

Für die Betreiber von Vergnügungsstätten sind insbesondere die Lagen interessant, die Besucher und Kunden anziehen und die gut mit dem Pkw erreichbar sind. Es ist davon auszugehen, dass die Lagen im direkten Hafengebiete diesen Vorstellungen nicht entsprechen. Für die Lagen am Rand des Gewerbegebiets ist allerdings von guten Voraussetzungen auszugehen, da diese an stärker befahrenen Straßen liegen und teilweise über gesuchte Standortnachbarn verfügen.

Städtebauliche Bewertung

Es ist zu beachten, dass die gewerblichen Lagen im Hafenumfeld sehr gut sind und für Logistik- und andere Industrieunternehmen gesichert werden sollten. Aus diesem Grund sollte dieser Standort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Betracht gezogen werden. Zudem können durch die großen Flächen, die von den Betrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten über der dort ansässigen Gewerbes liegt.

Zu einem anderen Ergebnis kommt die Bewertung der Lagen im nördlichen Bereich der Heerdterbuschstraße zwischen Bahngleisen und Obererft. Hier ist heute eine Bandbreite verschiedenster Betriebe und Nutzungen von Büros (z. B. LPR GmbH, Lüraflex GmbH) über autonome Betriebe

(z. B. Autoverwertung Beier, Bolten Anhängerleih) bis zur Eventlocation vorzufinden. Ferner befinden sich dort heute bereits mit einer Tanzschule und einem Bistro freizeitorientierte Betriebe, sodass bei der Ansiedlung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte in diesem abgegrenzten Bereich weder von erheblichen Grading-down-Effekten noch von bodenrechtlichen Spannungen auszugehen ist.

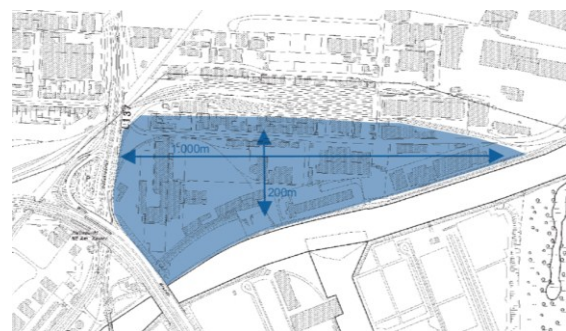
Zusammenfassende Bewertung

Folgende städtebaulich relevanten Kriterien kommen bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollten:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte

Für einen streng abgegrenzten Bereich an der Heerdterbuschstraße ist die ausnahmsweise Zulässigkeit einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte am ehesten verträglich, da hier am wenigsten mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Abbildung 30: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Heerdterbuschstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.5 Gewerbegebiet Neuss-Nord

Abbildung 31: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Nord (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Das Gewerbegebiet Neuss-Nord ist das nördlichste Gewerbegebiet der Stadt Neuss und heute Standort von drei Vergnügungstätten: zwei Diskotheken und eine Spielhalle. Die Diskotheken finden sich an der Bockholtstraße und der Xantener Straße, liegen also in räumlicher Nähe zueinander und haben ehemalige Gewerbebauten umgenutzt. Die Spielhalle hat ihren Standort an der Graf-Landsberg-Straße und verfügt auf 1.200 m² über sechs Konzessionen.

Das Gewerbegebiet Neuss-Nord schließt sich an das Gewerbegebiet Neuss-Hafen an und liegt nördlich der Bahnstrecken. Südlich der Bockholtstraße befinden sich Gewerbebauten unterschiedlichen Baualters und eine breite Fächerung von Betrieben wie beispielsweise ein Hersteller von Kesselrohren, ein Schrotthandel, eine Badgalerie oder auch ein Container- und Entsorgungsbetrieb. Nördlich der Bockholtstraße haben die Gewerbegrundstücke

einen etwas größeren Zuschnitt und beheimaten schwerpunktmäßig Firmen aus der Stahlverarbeitung oder der Automobilbranche.

Abbildung 32: Diskothek an der Bockholtstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

An der Bataverstraße gibt es nordöstlich einen Nahversorgungsbereich mit einem großen real-Markt, Blumenladen, Apotheke, Friseur und Tankstelle.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Für die Betreiber von Vergnügungstätten sind insbesondere die Lagen interessant, die Besucher und Kunden anziehen und die gut mit dem Pkw erreichbar sind. Es ist davon auszugehen, dass Lagen an der Gladbacher Straße oder an der Bataverstraße in der Nähe zum Einzelhandel diesen Vorstellungen entsprechen.

Abbildung 33: Spielhalle an der Graf-Landsberg-Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich des Gewerbegebiets Neuss-Nord sollte ausschließlich Gewerbebetrieben vorbehalten sein, um zu verhindern, dass durch Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen, bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden. Diese bodenrechtlichen Spannungen können entstehen, da die Rendite der Spielhallen normalerweise über der des dort ansässigen Gewerbes liegt.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für diesen Untersuchungsraum die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Standortbewertung aus Betreibersicht

Heute finden sich die Spielhallen neueren Typs mit mehreren Konzessionen entsprechend der oben genannten Standortpräferenzen vorwiegend in Gewerbegebieten. Diese Standortpräferenzen gelten aber auch weiterhin für die aktuell ausschließlich zulässigen Spielhallen mit nur einer Konzession.

Das Gewerbegebiet Neuss-Süd bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten Pkw-orientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an Neuss sehr gute Voraussetzungen. Einzelhandelnutzungen, die dem regelmäßig nachgefragten Profil für Vergnügungsstätten/Spielhallen entsprechen, gibt es in diesem Gewerbegebiet jedoch ausschließlich in dem Bereich der Straßenzüge Am Fuchsberg und Tucherstraße.

Städtebauliche Bewertung

In dem Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Süd hat sich südlich der Koblenzer Straße Gewerbe entwickelt, das fast frei von Einzelhandel ist und weitgehend von Logistik- und Großhandelsbetrieben geprägt wird. Die mögliche Zulässigkeit einer Spielhalle kann in diesem Bereich bodenrechtliche Spannungen verursachen, da die hier liegenden Betriebe teilweise sehr großflächig sind und die flächenbezogene Produktivität deutlich unterhalb derjenigen von Spielhallen liegt. Dieser Bereich sollte aus städtebaulicher Sicht weder zum Standort für Einzelhandelsunternehmen noch für Vergnügungsstätten/Spielhallen werden, sondern den Logistik- bzw. Großhandelsbetrieben vorbehalten bleiben.

In den oben beschriebenen, heterogenen Strukturen entlang der Straßenzüge Am Fuchsberg und Tucherstraße fällt die städtebauliche Bewertung anders aus, da sich hier heute bereits Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Dieser Bereich verfügt über kein eindeutiges Profil, wie der inhomogene Besitz mit einem bei-

spielhaft genannten Verpackungshersteller, einer Gärtnerei und einem Getränkegroßhandel deutlich macht.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen für diesen Untersuchungsraum entlang der Straßen Am Blankenwasser und südlich der Koblenzer Straße die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhallen in einem abgegrenzten Bereich im Straßenzug Tucherstraße sind insgesamt vergleichsweise geringere städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten, da hier heterogene Nutzungen von gewerblichen Betrieben vorhanden sind und diese unempfindlicher gegen eine ausnahmsweise Ansiedlung einer Vergnügungsstätte/Spielhalle sind als homogen strukturierte Gebiete.

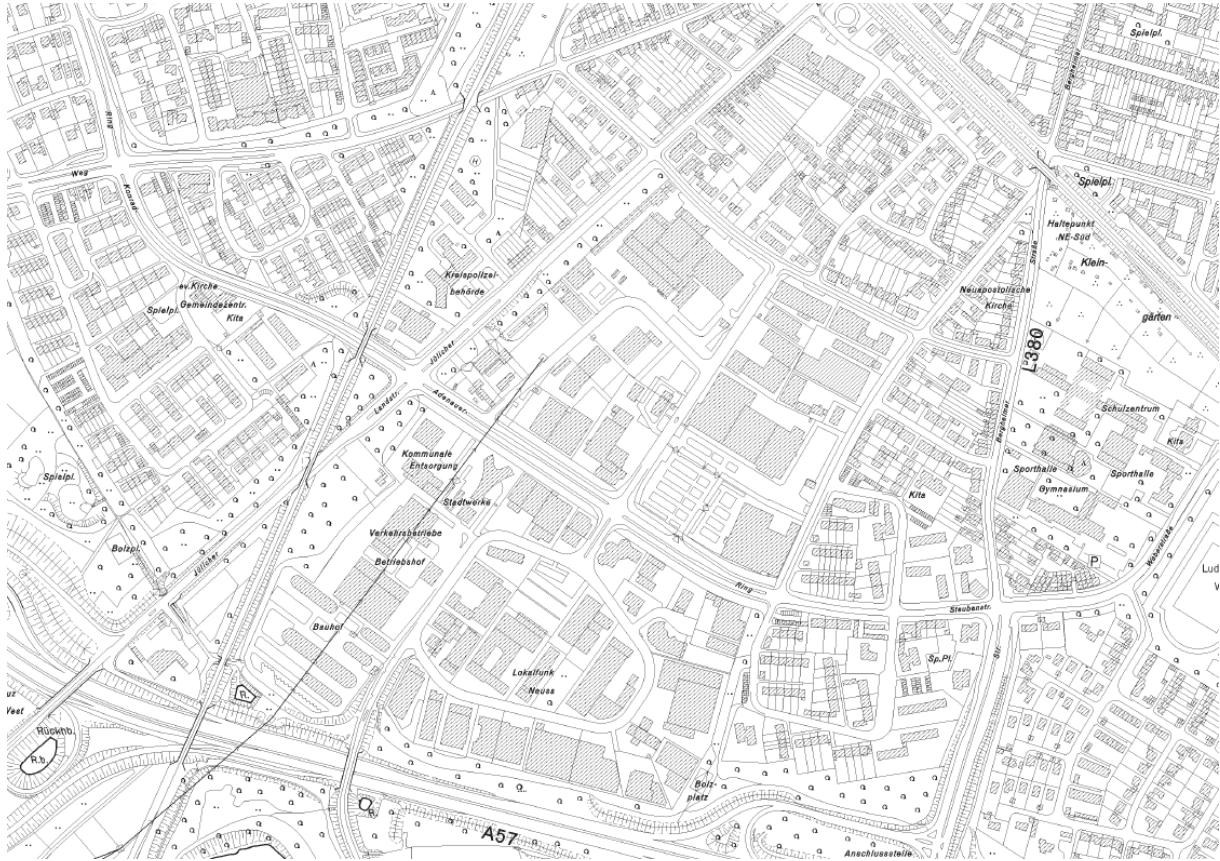
Abbildung 36: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Tucherstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.7 Gewerbegebiet Moselstraße

Abbildung 37: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Moselstraße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenchaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

In dem Gebiet zwischen Jülicher Landstraße, Am Krausenbaum, Holzheimer Weg und der Autobahn A 46 findet sich eine Einzelhandelsagglomeration. Filialisten wie beispielsweise die Lebensmittelhändler Aldi und Edeka, der Sporthändler Intersport und der Elektronikmarkt Media Markt haben hier ihre Standorte. Neben einigen Autozentren von Peugeot oder Renault gibt es auch Anbieter automobiler Dienstleistungen wie eine Autovermietung, Carglass oder A.T.U. sowie eine Tankstelle. Auch das Schnellrestaurant McDonald's ist mit einer Filiale in diesem Bereich vertreten.

Abbildung 38: Jülicher Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Untersuchungsraum an der Jülicher Straße bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten Pkw-orientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung sowohl an die Stadt Neuss als auch durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Neuss-Reuschenberg sehr gute Voraussetzungen. Die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten.

Städtebauliche Bewertung

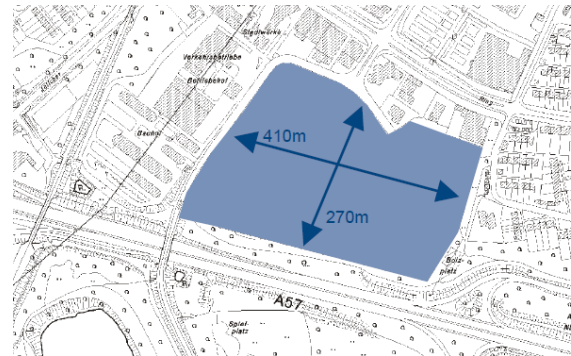
Ziel der Stadt Neuss ist es, den zentralen Versorgungsbereich mittel- bis langfristig von Vergnügungsstätten freizuhalten. Aus diesem Grund ist es geboten, gewerblich genutzte Bereiche bis zu einem verträglichen Grad für Vergnügungsstätten zu öffnen.

Im Bereich Jülicher Landstraße sind vorwiegend Handelsunternehmen vertreten, die von der innenstadtnahen Lage des Gewerbegebiets profitieren. Durch eine Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gehen keine zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeigneten Flächen verloren, und es ist nicht mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen. Da für diese Flächen durch die Nähe des Einzelhandels von erhöhten Renditeerwartungen auszugehen ist, sind die Grundstückspreise bereits höher als in reinen Gewerbegebieten. In dem hier vorhandenen Umfeld ist ferner nicht mit gewerblichen Trading-down-Effekten zu rechnen.

Zusammenfassende Bewertung

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhallen in einem abgegrenzten Bereich (BP Nr. 110) an der Moselstraße sind insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Abbildung 39: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Moselstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Zulässigkeitsbereich vollständig innerhalb des 350-m-Schutzradius um mehrere Kindertageseinrichtungen und Schulen der umliegenden Wohngebiete befindet (vgl. Abbildung 40). Der Gesetzgeber eröffnet der für die Erlaubnis zuständigen Behörde jedoch die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abzuweichen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV).

Abbildung 40: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Jülicher Landstraße mit Abstandsradialen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.8 Kölner Straße

Abbildung 41: Untersuchungsraum Kölner Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Die Kölner Straße ist eine wichtige Zufahrtsstraße zur Neusser Innenstadt. Sie erstreckt sich vom Alexianerplatz in südöstlicher Richtung (Richtung Grimlinghausen) bis an die Erft und geht dann in die Bonner Straße über. Als Untersuchungsraum definiert wurden die Lagen östlich der Querung mit der Autobahn A 1. Auf beiden Seiten der Kölner Straße befinden sich überwiegend Wohngebiete im Geschosswohnungsbau. Als gewerbliche Betriebe entlang dieses Abschnitts der Kölner Straße sind eine Tankstelle, ein Reifenhandel und eine Apotheke zu nennen. Auch die Polizeischule, die seit Sommer 2018 im ehemaligen Commundo Tagungshotel ansässig ist, wird über die Kölner Straße angefahren.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Für die Betreiber von Vergnügungsstätten/Spielhallen sind diejenigen Flächen interessant, die gut mit dem Pkw erreichbar sind und die in der unmittelbaren Umgebung von Verkehrsknotenpunkten liegen. Damit ist die Kölner Straße als ein wichtiger Zubringer zur Neusser Innenstadt von besonderem Interesse. Eingeschränkt wird die Eignung jedoch durch die fehlende Nähe zu gesuchten Standortnachbarn wie Einzelhandel oder Schnellimbisse.

Städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich ist anzustreben, die Umgebung der Wohnnutzungen und der schulischen Einrichtung frei von Vergnügungsstätten/Spielhallen zu halten. Diese Standorte sind sehr sensibel, da der Eindruck der gesamten anschließenden Nutzungen dadurch geprägt wird. Zusätzlich kann es durch die verlängerten Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnnutzung kommen. Zudem kann durch das Vorhandensein von Vergnügungsstätten/Spielhallen die Situation an der Stadtzufahrt negativ geprägt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung im Untersuchungsraum Kölner Straße zum Tragen:

- Immissionskonflikte in der Nähe zur Wohnnutzung
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

9.5.9 Neukirchener Straße

Abbildung 42: Untersuchungsraum Neukirchener Straße (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Die Neukirchener Straße führt durch den südlichsten Stadtteil Neuss, Rosellerheide-Neuenbaum. In ihrem Verlauf sind viele Betriebe zu finden, die für die Versorgung des umliegenden Stadtteils zuständig sind. Beispielhaft seien ein Rewe-Markt, ein Modegeschäft und ein Hundefriseur genannt, aber auch Dienstleister wie ein Arzt, ein Friseur und ein Bestattungsunternehmen sind an der Neukirchener Straße verortet.

Abbildung 43: Neukirchener Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Dieser Standort ist aus der Sicht der Betreiber von Vergnügungsstätten nicht als ideal einzustufen, da er entfernt von den großen Verkehrsströmen liegt und auch der als Nachbar gesuchte Einzelhandel nur für die lokale Versorgung eines sehr begrenzten Einzugsgebiets zuständig ist.

Städtebauliche Bewertung

Der Stadtteil Rosellerheide-Neuenbaum hat einen ländlichen Charakter, und eine Vergnügungsstätte wirkt in diesem Umfeld voraussichtlich wie ein Fremdkörper. Ferner dominiert die Wohnbebauung in diesen Suchräumen, sodass hier eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollte, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Zusammenfassende Bewertung

Für diesen Untersuchungsraum sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Keine Stadt- bzw. Ortsteilverträglichkeit
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept

9.5.10 Allerheiligen und Gewerbegebiet Neuss-Allerheiligen

Abbildung 44: Untersuchungsraum Allerheiligen (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Allerheiligen liegt rund 10 km südöstlich der Neusser Innenstadt und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss an die Strecke Düsseldorf-Neuss-Dormagen-Köln-Bergisch Gladbach. Nicht weit entfernt befindet sich das Autobahndreieck Neuss-Süd (A 57/A 46). Auf der westlichen Seite der Bahnstrecke ist ein Neubaugebiet bereits bebaut, ein weiteres befindet sich in der Umsetzungsphase der Bebauung. Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets wurde bereits ein Baumarkt fertiggestellt. Im Abschnitt südlich des P+R-Parkplatzes siedeln sich aktuell die ersten Gewerbebetriebe an, und es sind noch freie Flächen zu vergeben. In Ortsnähe befindet sich ein kleines Gewerbegebiet älteren Ursprungs, in dem die Silesia GmbH ihren Sitz hat. An der Straße Am Alten Bach gibt es ein kleines Zentrum für die Nahversorgung mit einem Aldi und einem Rewe-Markt sowie einer Apotheke.

Abbildung 45: Allerheiligen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Insgesamt weist Allerheiligen nur eine sehr eingeschränkte Eignung für den Betrieb von Vergnügungsstätten auf, da hier die großen Verkehrsströme und Kundenmagneten fehlen. Einzig die Standorte in der Nähe der S-Bahn-Station und des P+R-Parkplatzes könnten für die Betreiber von Vergnügungsstätten von Interesse sein.

Städtebauliche Bewertung

Da im Gebiet des Stadtteils Allerheiligen fast ausschließlich Wohnbebauung vorhanden ist, sind hier Vergnügungsstätten nicht möglich, da diese Nutzungsart für reine Wohngebiete ausgeschlossen ist. Im Umfeld des kleinen Bereichs zur Nahversorgung an der Straße Am Alten Bach sollten Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen sein, da diese an diesem Standort nicht in das vorhandene Nutzgefüge eingebunden werden können.

Aufgrund der zum Teil noch unbelegten Flächen im Gewerbegebiet Allerheiligen ist eine städtebauliche Bewertung zunächst nicht abschließend möglich. Wegen der räumlichen Nähe von Lagen des Gewerbegebiets zur Wohnbebauung ist bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch mit Immissionskonflikten zu rechnen. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollte hier zunächst nicht in Frage kommen.

Abbildung 46: Gewerbegebiet Neuss–Allerheiligen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassende Bewertung

Für diesen Untersuchungsraum sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Keine Stadt- bzw. Ortsteilverträglichkeit
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch Ortsmittelpunktkonzept

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch für das Gewerbegebiet Allerheiligen vorläufig nicht in Frage kommen sollte. Erst nach der vollständigen Vergabe der Flächen des Gewerbegebiets kann eine endgültige Bewertung für diesen Teil des Untersuchungsraums abgegeben werden.

9.5.11 Furth und Further Straße

Abbildung 47: Untersuchungsraum Furth (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Furth befindet sich nördlich der Neusser Innenstadt, und die Further Straße bildet die Fortsetzung einer bandartigen Versorgungsstruktur vom Neusser Hauptbahnhof in Richtung Nordwesten.

Über die Viersener Straße nach Westen und die Kaarster Straße nach Norden können die Autobahnen A 57 und A 52 in unmittelbarer Nähe erreicht werden; über das Kaarster Kreuz erfolgt eine Anschlussmöglichkeit in alle Richtungen. Der Neusser Hauptbahnhof ist vom südlichen Bereich Furths in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und zudem wird die zentrale Achse des Versorgungsbereichs, die Further/Venloer Straße, durch mehrere Bushaltestellen und -linien der Neusser Stadtwerke bedient.

Das Versorgungsangebot erstreckt sich bandartig entlang der Further Straße und wird dementsprechend stark durch den Durchgangsverkehr geprägt. Sowohl die bauliche Struktur der Straße und der Gebäude als auch die Gestaltung und die Angebotssituation der Ladenlokale leisten nur einen geringen Beitrag zu einer positiven Aufenthaltsqualität.

An der Further Straße zeigen sich erste Trading-down-Tendenzen mit leerstehenden Ladenlokalen. In diesem Umfeld haben sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2017 insgesamt vier Wettbüros niedergelassen, deren Bestandsdichte in Richtung Bahnhof zunimmt.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Innenstadtnahe Lagen, noch dazu in der Nähe eines Bahnhofs und von Bushaltestellen, sind durch das hohe Passantenaufkommen für die Betreiber von Vergnügungsstätten von großem Interesse. Das gilt insbesondere für den Straßenabschnitt der Further Straße zwischen Bahnhof und Berliner Platz. Darüber hinaus sind gesuchte Standortnachbarn wie zahlreiche Imbissbetriebe in diesem Bereich vorhanden. Der aktuelle Besatz von Vergnügungsstätten unterstreicht die Bedeutung dieses Standortbereichs für die Betreiber.

Abbildung 48: Wettbüro an der Further Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliche Bewertung

Die Handelsbereiche entlang der Further Straße, die bereits erste Trading-down-Effekte zeigen, sollten auf keinen Fall weiter negativ in Bewegung gebracht werden. Gravierende Trading-down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich eines Stadtteilzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen durch introvertierte Spielhallen bzw. Wettbüros unterbrochen wird. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Furth nicht ermöglicht werden.

Zudem erarbeitet die Stadt Neuss aktuell ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Bahnhofsumfeld Neuss (ISEK Bahnhofsumfeld Neuss), um für diesen zentralen Bereich der Stadt eine Zukunftsvision zu entwerfen. Mit dem ISEK soll das Gebiet rund um den Neusser Hauptbahnhof zukunftsfähig aufgewertet und die Lebens- und Aufenthaltsqualität in diesem zentralen und stark frequentierten Bereich der Neusser Innenstadt gestärkt werden. Das Bahnhofsumfeld und das Gelände der alten Schraubenfabrik sollen durch Misch-Wohnbau mittelfristig aufgewertet werden. Dieses Vorhaben sollte nicht durch eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich konterkariert werden.

Abbildung 49: Further Straße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollten:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen der Stadtmitte
- Auslösen von Trading-down-Effekten
- Unterbrechung von Laufwegen in zentralen Einkaufslagen
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte

9.5.12 Grefrath

Abbildung 50: Untersuchungsraum Grefrath (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Grefrath liegt ca. 5 km südwestlich des Neusser Zentrums und hat keine bauliche Verbindung zu den übrigen Stadtteilen. Im östlichen Teil des Untersuchungsraums liegt die Skihalle Neuss. Der Ortsteil Grefrath zeigt noch deutliche Spuren der dörflichen Vergangenheit und hat noch heute einige Höfe im Ortskern. Die Kirche St. Stephanus bildet den Mittelpunkt von Grefrath. Im unmittelbaren Umfeld der Kirche betreiben ein Bäcker, ein Metzger, ein Friseur, ein Kiosk und ein Imbissbetrieb ihre Ladenlokale. Die restlichen Teilgebiete von Grefrath sind Wohnnutzungen vorbehalten. Im Umfeld der Skihalle finden sich neben einem Hotel noch mehrere freizeitorientierte Betriebe wie beispielsweise ein Kletterpark und eine Minigolf-Anlage.

Abbildung 51: Grefrath



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort Grefrath mit seinem Ortskern ist für die Betreiber von Vergnügungsstätten nicht als ideal einzustufen, da dieser Untersuchungsraum entfernt von den großen Verkehrsströmen liegt und auch der gern als Nachbar gesuchte Einzelhandel nur vereinzelt vorhanden ist. Anders fällt die Bewertung für Standorte von Vergnügungsstätten in Nachbarschaft zu der Skihalle aus. Hier liegt für die Betreiber von Vergnügungsstätten eine gute Eignung vor, da die Skihalle sowie das Hotel und die übrigen freizeitorientierten Einrichtungen ganzjährig viele Besucher anziehen.

Abbildung 52: An der Skihalle – Grefrath



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliche Bewertung

Im Stadtteil Grefrath dominiert die Wohnbebauung, sodass hier eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Eine Vergnügungsstätte würde in dem dörflichen Umfeld zudem wie ein Fremdkörper wirken und nicht städtebaulich verträglich sein.

Um das Umfeld der Skihalle und des dort ansässigen Hotels nicht negativ in Bewegung zu bringen, sollten Spielhallen und andere Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen sein.

Zusammenfassende Bewertung

Für den Stadtteil Grefrath und seinen Ortskern sowie für die Umgebung der Skihalle sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Keine Stadt- bzw. Ortsteilverträglichkeit
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch Ortsmittelpunktkonzept

9.5.13 Grimlinghausen

Abbildung 53: Untersuchungsraum Grimlinghausen (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Der Stadtteil Grimlinghausen findet sich in direkter Rheinlage im nördlichen Teil von Neuss. Die Autobahn A 46 bildet die östliche, die Autobahn A 57 die südliche und die Erft die westliche Grenze. Das Gewerbegebiet Bonner Straße liegt südöstlich des Stadtteils Grimlinghausen.

Im Bereich der Kreuzung von der Norfer mit der Bonner Straße befinden sich die meisten Einzelhandelsbetriebe (z. B. nahkauf, Bäckerei), eine Apotheke und eine Reihe gastronomischer Betriebe. Dieser Bereich am Römerplatz wurde kürzlich durch eine neue Bebauung und Wegeführung städtebaulich aufgewertet. Der Cyriakusplatz ist eine weiterer wesentlicher Identifikationspunkt des Stadtteils.

Abbildung 54: Grimlinghausen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Bereich an der Kreuzung der Norfer mit der Bonner Straße ist für die Betreiber von Vergnügungsstätten als günstig einzustufen, da die Lage an einer Zufahrtsstraße von diesen immer als attraktiver Standort angesehen wird. Zudem sind hier kleinere Geschäfte und Imbissbetriebe als gern gesehene Standortnachbarn vorhanden.

Städtebauliche Bewertung

Die Bemühungen, die Ortsmitte städtebaulich aufzuwerten, sollten nicht durch eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten behindert werden. Eine Vergnügungsstätte in diesem Bereich würde diesen Bestrebungen zuwiderlaufen und möglicherweise zu Trading-down-Effekten führen. Durch die ver-

hangenen bzw. verklebten Scheiben von Vergnügungsstätten/Spielhallen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Straßenbilds. Da die anderen Bereiche von Grimlinghausen fast ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sind, sollten hier Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen sein.

Zusammenfassende Bewertung

Für den Untersuchungsraum Grimlinghausen sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Keine Stadt- bzw. Ortsteilverträglichkeit
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept

9.5.14 Hammfeld

Abbildung 55: Untersuchungsraum Hammfeld (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Östlich der Innenstadt liegt das Gewerbegebiet Hammfeld mit vielen großen Firmen wie 3M oder UPS, dem Neusser Finanzamt und der Feuerwehr. Aber auch das Rheinpark-Center mit 140 Geschäften oder Möbel Höffner haben hier ihren Standort.

Zwei Mehrfachspielhallen haben sich an der Hammer Landstraße in direkter Nachbarschaft zueinander angesiedelt. Mit sechs bzw. vier Konzessionen gehören diese beiden Spielhallen zu den größten der Stadt Neuss.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gewerbegebiet Hammfeld bietet aus Betreibersicht aufgrund der guten Pkw-orientierten Erreichbarkeit und direkten Anbindung an die Stadt Neuss sehr gute Voraussetzungen. Auch die Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld entsprechen

dem regelmäßig nachgefragten Profil für Spielhallen/Vergnügungsstätten. Flächen direkt an der Hammer Landstraße oder am Willy-Brandt-Ring entsprechen aus Betreibersicht am ehesten den Standortkriterien von Vergnügungsstätten/Spielhallen.

Abbildung 56: Spielhalle Hammer Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliche Bewertung

Ziel der Stadt Neuss ist es, den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren von Vergnügungsstätten freizuhalten. Aus diesem Grund ist es geboten, Bereiche des Gewerbegebiets bis zu einem verträglichen Grad für Vergnügungsstätten zu öffnen.

Die heute schon existierenden Spielhallen im Bereich der Hammer Landstraße haben an diesen Standorten keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht. In dem hier vorhandenen Umfeld ist ferner nicht mit gewerblichen Trading-down-Effekten zu rechnen, sodass in diesem abgegrenzten Gebiet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können (Abbildung 57). Zudem ist durch die aktuell geltenden Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags grundsätzlich nur noch eine Spielhalle an diesem Standort zulässig. Durch eine Einordnung als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten ist nicht mit bodenrechtlichen Spannungen zu rechnen. Alle anderen Bereiche im Gewerbegebiet Hammfeld sollten nach wie vor dem heute schon vorhandenen Nutzungsmix vorbehalten bleiben, um zu verhindern, dass durch Vergnügungsstätten bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden.

Zusammenfassende Bewertung

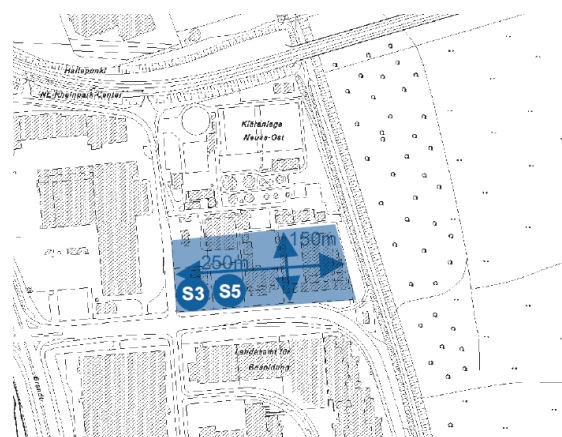
Zusammenfassend kommen für diesen Untersuchungsraum die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten/Spielhallen in einem abgegrenzten Bereich an der Hammer Landstraße, der bereits heute Standort von zwei Spielhallen ist, sind insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Bei einer konsequenten Umsetzung der Abstandsregelungen des Glücksspielstaatsvertrags ist von einer Reduzierung auf eine Spielhalle an diesem Standort auszugehen.

Zwei Aspekte sind dabei jedoch zu beachten: zum einen sind nach aktueller Gesetzeslage von einer Spielhalle zur nächsten Spielhalle 350 m Luftlinie einzuhalten, d. h. es ist grundsätzlich nur noch eine Spielhalle in diesem Bereich möglich. Zum anderen liegt der Zulässigkeitsbereich innerhalb des 350-m-Schutzradius um die Lebenshilfe-Kita Hammfeld am Hammfelddamm. Der Gesetzgeber eröffnet der für die Erlaubnis zuständigen Behörde jedoch die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe des Mindestabstands – sowohl der Spielhallen untereinander als auch gegenüber schutzwürdigen Einrichtungen – abzuweichen (§ 16 Abs. 3 Satz 3 AG GlüStV).

Abbildung 57: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Hammer Landstraße



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9.5.15 Holzheim

Abbildung 58: Untersuchungsraum Holzheim (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Holzheim liegt im Südwesten der Stadt Neuss und erstreckt sich mit seinen Außenbezirken von der linken Seite der Erft im Osten bis zur Autobahn A 46 im Nordwesten. Im Süden grenzt der Stadtbezirk Holzheim an die Stadt Grevenbroich und im Norden an den Neusser Stadtteil Reuschenberg.

Holzheim verfügt über eine gute Anbindung an das Autobahnnetz, hat einen eigenen Bahnhof und wird durch mehrere öffentliche Verkehrsmittel versorgt. Das Gewerbegebiet im Westen des Stadtteils ist Sitz mehrerer Dutzend kleiner und mittelständischer Unternehmen aus Handwerk und Einzelhandel.

Abbildung 59: Holzheim



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Holzheim gibt es zur Nahversorgung eine Rewe-, eine Rossmann- und eine Aldi-Filiale.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Für die Betreiber von Vergnügungsstätten sind insbesondere die Lagen interessant, die Besucher und Kunden anziehen und die gut mit dem Pkw erreichbar sind. Es ist davon auszugehen, dass die Lagen in Nachbarschaft zu dem kleinen Bahnhof und den in der Nähe liegenden Nahversorgungsangeboten sowie im Gewerbegebiet von Holzheim diesen Vorstellungen am ehesten entsprechen.

Städtebauliche Bewertung

Da im Gebiet des Stadtteils Holzheim die Wohngebiete überwiegen, sind Vergnügungsstätten nicht möglich, da diese Nutzungsart für reine Wohngebiete ausgeschlossen ist. Im Umfeld des Bahnhofs und der Nahversorger sollten Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen sein, da diese an diesem Standort nicht in das vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden werden können. Das Bahnhofsumfeld wirkt heute leicht vernachlässigt, und eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte in diesem Bereich Trading-down-Tendenzen verstärken bzw. auslösen.

In dem Gewerbegebiet von Holzheim können bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten voraussichtlich über der des dort ansässigen Gewerbes liegen wird. Zudem ist von einer fehlenden Einbindung von Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge auszugehen. In der Nähe der als Wohnung genutzten Bereiche kann es durch die nächtlichen Öffnungszeiten von Spielhallen/Vergnügungsstätten zu Immissionskonflikten kommen.

Zusammenfassende Bewertung

Folgende städtebaulich relevanten Kriterien kommen bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollten:

- Bodenrechtliche Spannungen
- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept



9.5.16 Reuschenberg

Abbildung 60: Untersuchungsraum Reuschenberg (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Reuschenberg liegt südlich der Neusser Innenstadt und wird wesentlich durch den Handels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Bergheimer Straße geprägt. Die Bergheimer Straße ist als Abschnitt der Bundesstraße 477 einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Der mehrspurige Ausbau und der Grünstreifen zwischen den Fahrbahnrichtungen mindern einerseits die Aufenthaltsqualität und verursachen andererseits eine starke Trennwirkung zwischen den Einzelhandelslagen der beiden Straßenseiten.

Der dichteste Einzelhandelsbesatz findet sich zwischen der Nierenhofstraße im Süden und der Narzissenstraße im Norden. Hier existieren viele inhabergeführte Geschäfte wie beispielsweise eine Parfümerie, ein Optiker, ein Friseur und ein Modegeschäft, aber auch Filialbetriebe wie beispielsweise Matratzen Concord. Die neue Rewe-Filiale am Reuschenberger Markt ergänzt das Angebot. Entlang der Bergheimer Straße finden sich auch zahl-

reiche kleine Restaurants bzw. Imbissbetriebe wie Pizzeria Casanova, China-Imbiss Peking Garden oder das türkische Restaurant Marmaris.

Abbildung 61: Reuschenberg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Untersuchungsraum Reuschenberg ist aus Betreibersicht als Standort für Vergnügungsstätten nur bedingt geeignet, da es sich hier um ein Stadtteilzentrum handelt. Gut geeignet ist dieser Bereich jedoch für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die aktuell zulässigen Spielhallen mit einer Konzession und Wettbüros, da für diese auch der kleinere Einzugsbereich interessant ist. Alle Lagen an der Bergheimer Straße in Nachbarschaft zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern sind aufgrund der günstigen Verkehrslage als attraktiv einzustufen.

Städtebauliche Bewertung

Da die Versorgungsbereiche in Stadtteilzentren besonders sensibel auf Mindernutzungen und die damit häufig einhergehenden Trading-down-Effekte reagieren, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Reuschenberg nicht ermöglicht werden.

Zusammenfassende Bewertung

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

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt in den Einkaufslagen
- Auslösen von Trading-down-Effekten
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept

9.5.17 Norf

Abbildung 62: Untersuchungsraum Norf (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Der Stadtteil Norf liegt im südlichen Sektor von Neuss, westlich der Autobahn A 57. Durch die Autobahnanschlussstelle Neuss-Norf ist der Stadtteil gut an den überregionalen Verkehr angebunden und verfügt über eine S-Bahn-Station. Die St.-Andreas-Kirche mit den umliegenden Straßen bildet einen der Ortsmittelpunkte von Norf. Ein weiterer Ortsmittelpunkt befindet sich am Lessingplatz. Entlang der Nievenheimer und Uedesheimer Straße finden sich einzelne Einzelhändler, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Auch Standorte an stark frequentierten Straßen wie der Nievenheimer Straße werden nachgefragt.

Städtebauliche Bewertung

Die Handelsbereiche im Stadtteil Norf sollen auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Trading-down-Prozesse können in dem sensiblen Bereich eines Stadtteilzentrums sehr zügig eintreten, wenn Mindernutzungen die allgemeine Geschäftsqualität beeinträchtigen und die typische Reihung von Einzelhandelslagen durch introvertierte Spielhallen unterbrochen wird. In dem übrigen Bereich des Untersuchungsraums Norf dominiert die Wohnbebauung, sodass hier eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte, um Immissionskonflikte auszuschließen. Eine Vergnügungsstätte würde in dem Umfeld zudem wie ein Fremdkörper wirken und nicht städtebaulich verträglich sein.

Zusammenfassende Bewertung

Für den Untersuchungsraum Norf sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus folgenden städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekt
- Auslösen von Trading-down-Effekten
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept



9.5.18 Uedesheim

Abbildung 63: Untersuchungsraum Uedesheim (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Uedesheim liegt im Südosten der Stadt Neuss und grenzt nördlich und östlich an den Rhein. Das Gewerbegebiet Neuss-Süd wird durch die B 9 von dem Wohngebiet Uedesheim getrennt. Der Stadtteil verfügt über ein kleines Nahversorgungsangebot, das entlang der Rheinfährstraße zu finden ist: neben einem Edeka-Markt, einer Bäckerei, einer Pizzeria sowie einer Apotheke gibt es in diesem Bereich auch eine Filiale der Sparkasse Neuss.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Jede Lage in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben ist grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen. Jedoch verfügen die Betriebe in Uedesheim nur über seinen sehr lokalen Einzugsbereich, sodass diese Lagen nur von sehr eingeschränktem Interesse sind.

Städtebauliche Bewertung

Der Einzelhandel im Stadtteil Uedesheim soll auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden, sondern muss gestützt werden, um die Nahversorgung sicherzustellen. Trading-down-Prozesse können in einem sensiblen Bereich sehr zügig eintreten, wenn sich Mindernutzungen in der Nachbarschaft zu Einzelhandel ansiedeln. In den übrigen Lagen des Stadtteils Uedesheim überwiegt die Wohnbebauung, sodass hier eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte, um Immissionskonflikte auszuschließen. Eine Vergnügungsstätte würde in dem Umfeld zudem wie ein Fremdkörper wirken und nicht städtebaulich verträglich sein.

Zusammenfassende Bewertung

Folgende Kriterien kommen bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollten:

- Auslösen von gewerblichen Trading-down-Effekten
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge
- Immissionskonflikte
- Geplante Aufwertung durch das Ortsmittelpunktkonzept

9.5.19 Weckhoven

Abbildung 64: Untersuchungsraum Weckhoven (ohne Maßstab)



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Lage und Profil

Der Untersuchungsraum Weckhoven liegt im Süden der Stadt Neuss und dient vornehmlich Wohnzwecken. In der Ortsmitte gibt es ein kleines Einkaufszentrum, in dem Geschäfte wie ein Netto-Markt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Schreibwarenhandlung, ein Friseur und ein Institut für Thaimassage für Kunden zur Verfügung stehen. In diesem Ladenzentrum gibt es aktuell einige Leerstände.

Abbildung 65: Weckhoven



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Standortbewertung aus Betreibersicht

Lagen in Nachbarschaft zu Einzelhandel und gastronomischen Betrieben, insbesondere auch in einem Einkaufszentrum, sind grundsätzlich interessant für die Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros.

Städtebauliche Bewertung

Das Einkaufszentrum von Weckhoven soll vor Trading-down-Prozessen geschützt werden, denn diese können in einem sensiblen Bereich, der bereits durch einzelne Leerstände gekennzeichnet ist, sehr schnell eintreten. Es besteht die Gefahr, dass die abgeklebten Fensterscheiben von Spielhallen und Wettbüros die Einzelhandelslage weiter beeinträchtigen können. Rund um das Einkaufszentrum überwiegt die Wohnbebauung, sodass hier bei einer Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit

Immissionskonflikten zu rechnen ist. Um solchen negativen strukturellen städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen, sollte eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtteil Weckhoven nicht ermöglicht werden.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kommen folgende städtebaulich relevante Kriterien bei der Standortprüfung zum Tragen, sodass Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen:

- Auslösen von Trading-down-Effekten
- Unterbrechung von Lauflagen im Einkaufszentrum
- Beeinträchtigung des Straßenbilds
- Immissionskonflikte



10 Resümee

Die wichtigsten Kernaussagen der Untersuchung „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Neuss“ werden nachfolgend zusammenfassend formuliert.

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

Als Ergebnis der städtebaulichen Bewertung der Suchräume ist festzuhalten, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf fast alle Teilräume der relevanten Such- bzw. Handlungsräume gleichermaßen zutreffen. Ziel der Stadt Neuss ist es, neben den Erdgeschosslagen in der Stadtmitte, den zentralen Versorgungsbereich auch die Nahversorgungszentren in den Neusser Stadtteilen von Vergnügungsstätten und Wettbüros freizuhalten. Diese Zielsetzung wird auch durch das Ortsmittelpunkt-konzept unterstützt, das aktuell unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept aufgestellt wird. Auf Basis einer fundierten Analyse sollen die Ortsmittelpunkte und Ladenzentren der südlichen und westlichen Stadt und Ortsteile außerhalb der dicht besiedelten Innenstadt städtebaulich sowie freiraumplanerisch auf ihren aktuellen Bestand hin untersucht werden, um anschließend ein entsprechendes Handlungs- und Entwicklungskonzept zu erstellen. In Wohn- sowie Mischgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten und Wettbüros konsequent ausgeschlossen werden. Da diese Gebiete somit gleichermaßen als mögliche Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten ausscheiden, besteht die einzige Möglichkeit darin, streng abgegrenzte Bereiche innerhalb der Gewerbegebiete für diese Nutzungsart zu öffnen. Bei dem strategischen Umgang mit den Vergnügungsstätten auf Basis der Bestandsanalyse sowie der ausgesprochenen Empfehlungen ist auf das nordrhein-westfälische Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) hinzu-

weisen, das Mehrfachkonzessionen nicht mehr zulässt und folglich nur noch Spielhallen mit einer Konzession und damit eine maximale Anzahl von zwölf Geldspielgeräten an einem Standort genehmigungsfähig sind. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Neusser Gewerbegebieten ist aus wirtschaftspolitischer Sicht nicht wünschenswert, dennoch muss dieser Nutzung Raum gegeben werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, in die Bauleitplanung zu übernehmen.

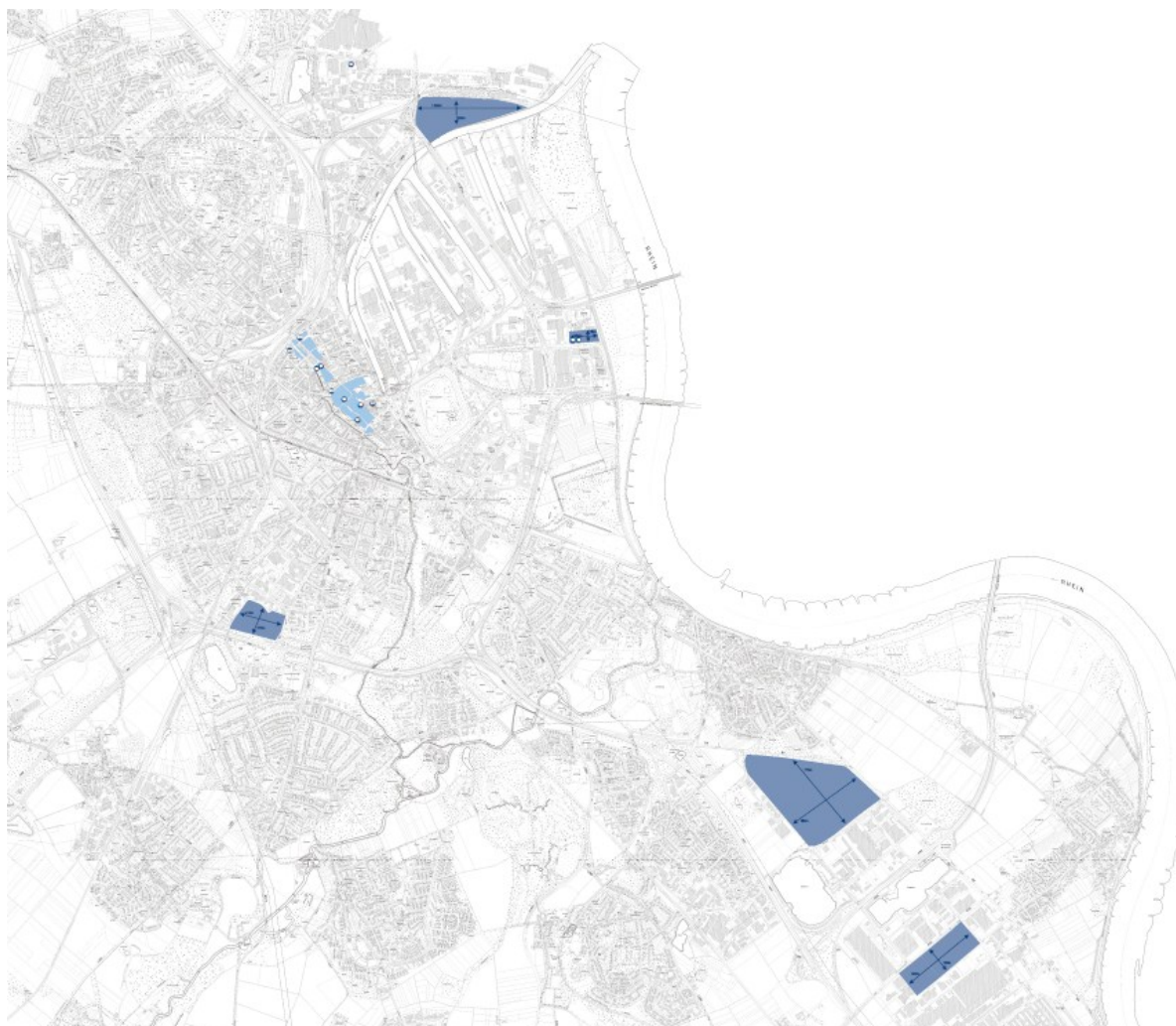
Der bereits in Bauleitplanung umgesetzte Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten ab dem ersten Obergeschoss für einen Sektor der Innenstadt soll als Status-quo-Bereich fortgeführt werden (BP Nr. 430, Teil A und B).

Als weitere Bereiche für die ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten können in Neuss fünf streng abgegrenzte Bereiche definiert werden:

- Heerdterbuschstraße
- Hammer Landstraße
- Gewerbegebiet Pomona/Moselstraße
- Gewerbegebiet Bonner Straße
- Gewerbegebiet Tucherstraße

Alle diese ausnahmsweisen Zulässigkeitsbereiche sind bei Ansiedlung einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte durch ihre Lage sowie die zurzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld weniger empfindlich gegenüber gewerblichen Trading-down-Prozessen als andere Gewerbegebiete. Bei dem Zulässigkeitsbereich an der Hammer Landstraße handelt es sich um einen Bereich, der heute bereits Standort von zwei Spielhallen ist und so nicht neu für diese Nutzungsart geöffnet wird. Bei einer Umsetzung der aktuell geltenden Regelungen des Glücksspielstaatsvertrags ist von einer Reduzierung der Spielhallen von zwei auf eine an diesem Standort auszugehen. Zudem ist durch den Glücksspielstaatsvertrag die Anzahl von Spielhallen auch in den anderen Gebieten mit ausnahmsweiser Zulässigkeit beschränkt.

Abbildung 66: Gesamtstädtische Übersicht über die Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (DGK 5) Stadt Neuss, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die in der Stadt Neuss vorhandenen Vergnügungsstätten, die sich nicht in den gekennzeichneten Bereichen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit befinden, werden bei Umsetzung der Bauleitplanung auf ihren Bestandsschutz reduziert. Das heißt, mittel- bis langfristig werden sie an diesem Standort nicht mehr bestehen. Ausnahmen gelten für die Standorte der Diskotheken, die gemäß Bauleitplanung an ihren Standorten verbleiben können.

Die Stadt Neuss ist bestrebt, die Stadtmitte zu stärken und die Investitionsbereitschaft des Einzelhandels auf die integrierten Lagen zu lenken. Dies kann nur gelingen, wenn eine stabile und attraktive Nutzungsstruktur, insbesondere in den Lauflagen, vorhanden ist. Heute befinden sich die Vergnügungsstätten überwiegend in der Innenstadt von Neuss.

In dieser zentralen Einkaufslage sollen künftig aufgrund der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Diese wichtigen Handels- und Identifikationsorte sollten auf keinen Fall negativ in Bewegung gebracht werden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen oder Wettbüros durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Wertigkeit von Gewerbe- und Industriegebieten für die wirtschaftliche Entwicklung sind Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten (sofern sie aufgrund der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung zulässig sein sollten) mit Ausnahme der definierten Zulässigkeitsbereiche ebenfalls grundsätzlich auszuschließen.



In Gebieten, in denen eine allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist, kann die Versagung der entsprechenden Genehmigung nur auf Grundlage des § 15 BauNVO erfolgen. Eine genaue Prüfung, ob die Kriterien des § 15 BauNVO greifen, ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Antragsteller den Klageweg beschreiten wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass der im § 15 Abs. 3 BauNVO genannte städtebauliche Begriff „Störungen“ über eine immissionsschutzrechtliche Bedeutung erheblich hinausgeht. Dies kann auch die Außenwirkung von Vergnügungsstätten beinhalten. Da die Anwendung des § 15 BauNVO viele Unsicherheiten birgt, wird dringend empfohlen, über die verbindliche Bauleitplanung konkrete Zielvorgaben für die Flächen festzusetzen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es „optimale“ Standorte für Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss nicht gibt. Unter Berücksichtigung der durch Vergnügungsstätten in der Regel hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuss erweisen sich jedoch die oben genannten Flächen als grundsätzlich städtebaulich geeignete Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Bei einer konsequenten Umsetzung des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten in die Bauleitplanung werden an allen anderen Standorten Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig sein. Die Umsetzung der Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsempfehlungen obliegt im Weiteren der Stadt Neuss durch die bedarfsgerechte Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Anhang

Übersicht der Schulen, Kindergärten und Kinder- und Jugendzentren in der Stadt Neuss

Nr.	Schulen	Anschrift
S1	Karl-Kreiner-Schule (kath. Bekenntnisschule)	Gladbacher Straße 60
S2	Leoschule (kath. Bekenntnisschule)	Am Kivitzbusch 30
S3	Burgunderschule (kath. Bekenntnisschule)	Burgunderstraße 1
S4	Adolf-Clarenbach-Schule (ev. Bekenntnisschule)	Clarenbachplatz 1
S5	Gemeinschaftsgrundschule „Die Brücke“	Weißberger Weg 151
S6	Christian-Wierstraet-Schule	Frankenstraße 62
S7	Gesamtschule Nordstadt	Leostraße 37
S8	Marie-Curie-Gymnasium vereinigt mit dem Theodor-Schwann-Gymnasium	Jostenallee 49 – 51
S9	Neusser Privatschule (Ganztagsgymnasium)	Graf-Landsberg-Straße 1
S10	Herbert-Karrenberg-Schule	Neusser Weyhe 20
S11	Janusz-Korczak-Gesamtschule	Platz am Niedertor 6
S12	Maximilian-Kolbe-Schule	Bergheimer Straße 213
S13	Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 29
S14	Nelly-Sachs-Gymnasium	Eichendorffstraße 65
S15	Erzbischöfliches Gymnasium Marienberg	Rheinstraße 3
S16	Michael-Ende-Schule	Aurinstraße 59
S17	Realschule Neuss-Holzheim	Reuschenberger Straße 28A
S18	Alexander-von-Humboldt-Gymnasium	Bergheimer Straße 233
S19	Geschwister-Scholl-Schule	Lahnstraße 2, Ruhrstraße 38
S20	ISR International School on the Rhine	Konrad-Adenauer-Ring 2
S21	Joseph-Beuys-Schule	Jean-Pullen-Weg 1
S22	Gymnasium Norf	Eichenallee 8
S23	Sekundarschule Neuss	Gnadentaler Allee 36A
S24	St.-Andreas-Schule kath.	Norfer Schulstraße 13
S25	Gebrüder-Grimm-Schule	Harffer Straße 9
S26	Pestalozzischule	Pestalozzistraße 2
S27	St.-Hubertus-Schule	Aurinstraße 57
S28	Städt. kath. Grundschule Holzheim	Martinstraße 19
S29	Albert-Schweitzer-Schule	Tulpenstraße 66
S30	Sankt-Konrad-Schule	Löhnerstraße 7
S31	Dreikönigenschule	Hammfelddamm 2A



Nr.	Schulen	Anschrift
S32	Martin-Luther-Schule	Sternstraße 43
S33	Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67
S34	Gemeinschaftsgrundschule Kyburg	Maximilian-Kolbe-Straße 14
S35	St.-Peter-Schule	Rosellener Schulstraße 9
S36	St. Martinus Schule	Rheinfährstraße 161
S37	Grundschule Allerheiligen	Am Henselsgraben 15
S38	Schule am Nordpark des Rhein-Kreises Neuss	Frankenstraße 70
S39	Münsterschule	Hafenstraße 29
S40	Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule	Weberstraße 49
S41	St.-Stephanus-Schule	Birkhofstraße 26
S42	Richard-Schirmann-Schule	Hoistener Schulstraße 13-15
S43	Comenius-Schule (Sekundarschule)	Weberstraße 90a
S44	Quirinus-Gymnasium	Sternstraße 49

Nr.	Berufskollegs und Einrichtungen des 2. Bildungswegs	Anschrift
S45	Erzbischöfliches Berufskolleg Neuss	Rheinstraße 3
S46	Berufsbildungszentrum	Weingartstraße 59
S47	Berufsbildungszentrum	Hammfelddamm 2
S48	Erzbischöfliches Friedrich-Spee-Kolleg	Paracelsusstraße 8
S49	Theodor-Schwann-Kolleg	Lahnstraße 2-4

Nr.	Hochschulen	Anschrift
S50	Europäisches Studienzentrum der FernUniversität Hagen	Brückstraße 1
S51	Rheinische Fachhochschule Neuss	Markt 11-15
S52	Fachhochschule für Oekonomie und Management u. BA Hessische Berufsakademie	Hammfelddamm 2
S53	Europäische Fachhochschule	Hammer Landstraße

Nr.	Sonstige Bildungseinrichtungen	Anschrift
S54	Volkshochschule Neuss	Brückstraße 1
S55	Familienforum Edith-Stein	Schwannstraße 11
S56	Familienforum Edith-Stein	Venloer Straße 68
S60	Familienbildungswerk AWO	Adolfstraße 76

Nr.	Kindertageseinrichtungen	Anschrift
K1	SkF Kindertageseinrichtung „Arche Noah“	Kurze Straße 51
K2	Kath. Kindertageseinrichtung „Christ König“	Friedenstraße 12

Nr.	Kindertageseinrichtungen	Anschrift
K3	Kath. Kindertageseinrichtung „Heilig Geist“	Weißberger Weg 222
K4	Ev. Kindertageseinrichtung „Kappeswiese“	Freiheitstraße 30
K5	Kindertageseinrichtung „Kleine Freiheit“	Vogelsangstraße 63
K6	Kindertageseinrichtung „Kleine Welt“	Wingenderstraße 33
K7	Ev. Kindertageseinrichtung „Lebendiges Haus“	Heerdter Straße 37
K8	Kindertageseinrichtung „Marienburg“	Marienburger Straße 25
K9	Ev. Kindertageseinrichtung „Schatzinsel“	Furtherhofstraße 42
K10	Kindertageseinrichtung „Sonnenschein“	Bockholtstraße 51
K11	Kath. Kindertageseinrichtung „St. Josef“	Gladbacher Straße 10
K12	Ev. Kindertageseinrichtung „Tausendfüßler“	Am Kivitzbusch 7A
K13	Kath. Kindertageseinrichtung „Thomas Morus“	Daimlerstraße 242
K14	Kindertageseinrichtung „Weltentdecker“	Kaarster Straße 14
K15	Kindertageseinrichtung „Wetterhäuschen“	Am Kivitzbusch 7
K16	DRK-Kindertagesstätte	Wahlenstraße 14A
K17	Heilpädagogischer Kindergarten	Rheydter Straße 176
K18	DRK-Kindertagesstätte	Harffer Straße 11A
K19	Katholischer Kindergarten St. Cyriacus	Kasterstraße 70
K20	Kindertagesstätte Weberstraße 88 e. V.	Weberstraße 88
K21	Kindertagesstätte Libelle	Preußenstraße 84A
K22	Evangelisches Familienzentrum Kita Einsteinstraße	Einsteinstraße 196
K23	Kindertagesstätte Holzheim	Bahnhofstraße 21
K24	Kindergarten St. Konrad	Konradstraße 33
K25	Kindertagesstätte Tulpenstraße	Tulpenstraße 6
K26	Katholischer Kindergarten St. Andreas	Müggenburgstraße 2
K27	Kita "Am Wasserturm"	Mühlenstraße 61
K28	Ev. Tageseinrichtung "Schatzkiste"	Albert-Schatz-Straße 79
K29	Lebenshilfe Kita "Abenteuerland"	Am Henselsgraben 19
K30	Ev. Kindertageseinrichtung „Wirbelwind“	Am Kotthausweg 3
K31	DRK Kindertageseinrichtung	St.-Antonius-Straße 14
K32	Ev. Familienzentrum	An der Hammer Brücke
K33	Ev. Kindertagesstätte Friedensbrücke	Rheinfährstraße 40
K34	Sozialpädagogischer Hort	Oberstraße 7
K35	Kita St. Quirin	Münsterplatz 16a
K36	Maria Goretti Kindergarten	Kapitelstraße 30
K37	Kita Drususallee	Drususallee 59



Nr.	Kindertageseinrichtungen	Anschrift
K38	Hafenspatzen	Hafenstraße 18
K39	Kita Breite Straße	Breite Straße 159
K40	Kita Hl. Dreikönige – Standort Dreikönigenstraße	Dreikönigenstraße 1a
K41	DRK Kita Mullewapp	Eichendorffstraße 58
K42	Kita Hammfelddamm	Hammfelddamm 4b
K43	Alexius-Strolche	Alexianerplatz 2
K44	Kita Meertal	Meertal 8
K45	Kita Gnadentaler Allee	Gnadentaler Allee 38
K46	Regenbogen	Dunantstraße 36
K47	Kita Cyriakusstraße	Cyriakusstraße 37b
K48	Sonnenblume	Jakob-Herbert-Straße 18
K49	Kita Entdeckerland	Volmerswerther Straße 99a
K50	Kita St. Martinus	Rheinfährrstraße 200a
K51	Kita Johann-Bugenhagen-Straße	Johann-Bugenhagen-Straße 2a
K52	Kita St. Paulus	Maximilian-Kolbe-Straße 12
K53	Kita Am Palmstrauch	Am Palmstrauch 11
K54	Kita Hüttenstraße	Hüttenstraße 34
K55	Kinderzentrum Weckhoven	Hülchrather Straße 35a
K56	LernSpielGruppe	Edith-Stein-Straße 32
K57	Kita St. Cornelius	Harffer Straße 50
K58	Kita Bedburger Straße	Bedburger Straße 82
K59	Integrative Kita Sternschnuppe	Cranachstraße 89a
K60	Kita St. Hubertus	Lupinenstraße 149
K61	Bewegungskindergarten-Diakoniewerk	Lutherstraße 2a
K62	Kita Kinderwelt	Hubertusweg 15
K63	Kita Am Baldhof	Am Baldhof 1e
K64	Waldorfkindergarten	Jülicher Landstraße 142
K65	Kita St. Pius	St. Piuskirchplatz 4
K66	Blaues Haus	Kaarster Straße 125
K67	Kita Plankstraße	Plankstraße 51a
K68	Augustinus Strolche	Am Hasenberg 46
K69	Kita Lange Hecke	Lange Hecke 4
K70	Kita Hl. Geist	Neusser Weyhe 70c
K71	Maria Regina Kindergarten	Martinstraße 13
K72	Kinder Insel Hombroich	Kapellener Straße 75

Nr.	Kindertageseinrichtungen	Anschrift
K73	Kita St. Stephanus	Mergelsweg 49
K74	Kita Alte Penne Grefrath	Trockenpützstraße 14
K75	Kita St. Peter	Schützenstraße 6
K76	Kindergarten Neukirchen e. V.	An den Weiden 32
K77	Kita St. Andreas	Lahnstraße 9
K78	Kita Haus Derikum	Ruhrstraße 45
K79	Kita Emsstraße	Emsstraße 13
K80	Kita Lessingplatz	Lessingplatz 2
K81	Kita Norfbachau	An der Norf 10
K82	Kita St. Peter	Brunnenstraße 3
K83	Kita Föhrenstraße	Föhrenstraße 2
K84	Kita Am Mühlenbusch	Ueckerather Straße 14
K85	Kita Neusser Landstraße	Neusser Landstraße 3a
K86	Waldkindergarten Frischlinge e. V.	Neuenberger Straße 54
K87	Wurzelzwerg	August-Macke-Straße 65
K88	Kita Zauberhügel	Horremer Straße 40

Nr.	Kinder und Jugendeinrichtungen	Anschrift
J1	Geschwister-Scholl-Haus	Leostraße 71
J2	Jugendclub Vogelsangstraße	Vogelsangstraße 55
J3	Jugendzentrum der Ev. Reformationskirche	Frankenstraße 63
J4	Kinder- und Jugendtreff Ev. Versöhnungskirche	Furtherhofstraße 40
J5	Offene Tür Barbaraviertel	Heerdter Straße 69
J6	Malteser Kinder- und Jugendzentrum	Jakob-Herbert-Straße 17
J7	Lebenshilfe Kinder- und Jugendzentrum Allerheiligen	Am Henselsgraben 17
J8	Greyhound Pier 1	Batteriestraße 1
J9	Haus der Jugend	Hamtonwall 18
J10	Treff 3	Görlitzer Straße 3
J11	Haus im Weckhover Feld	Hülchrather Straße 35a
J12	Bürgerhaus Erfttal	Bedburger Straße 61
J13	Treff 20	Wingender Straße 20
J14	Haus Derikum	Ruhrstraße 45
J15	Jugendherberge Neuss-Uedesheim	Macherscheider Straße 109
J16	„Wohnhaus Bauerbahn“ der Lebenshilfe Neuss e. V.	Rheydter Straße 300
J17	Abenteuerspielplatz	Bedburger Straße 1
J18	Der Treff	Otto-Wels-Straße 10



Nr.	Kinder und Jugendeinrichtungen	Anschrift
J19	Greyhound Connect, Jugendnetzwerk	Bergheimer Straße 163
J20	Jugendbus Neuss	Rheydther Straße 300
J21	Kinder- und Jugendtreff Norf	Uedesheimer Straße 50
J22	Kontakt Erfttal	Bedburger Straße 57 – 61
J23	Offene Tür Reuschenberg	Pastor-Doppelfeld-Platz 1
J24	Offene Tür Gnadental „Basement“	Artur-Platz-Weg 2
J25	Upside Down	Drususallee 63
J26	Further Hof	Further Straße 110
J27	Spielmobil Neuss	Schulstraße 22 – 24

Quelle: Stadt Neuss <https://www.neuss.de/leben/stadtteile/nordstadt/einrichtungen-und-adressen> abgerufen am 19.12.2016

Abbildungen

Abbildung 1: Gesamtstädtische Übersicht Hauptzentrum und Versorgungsbereiche der Stadt Neuss	7
Abbildung 2: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätten in der Neusser Innenstadt	20
Abbildung 3: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet Neuss-Nord	20
Abbildung 4: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte entlang der Further Straße	21
Abbildung 5: Übersicht über die Standorte von Vergnügungsstätte entlang der Hammer Landstraße	21
Abbildung 6: Anzahl der Geldspielgeräte in der Stadt Neuss 2006 – 2016	22
Abbildung 7: Anzahl der Geldspielgeräte je 10.000 Einwohner im Rhein-Kreis Neuss 2016	23
Abbildung 8: Jährliche Spielerverluste in Spielhallen in EUR je Einwohner der Stadt Neuss 2006 – 2016	23
Abbildung 9: Abstandsradien zwischen Spielhallen in der Stadt Neuss – Innenstadt	26
Abbildung 10: Abstandsradien zwischen Spielhallen in der Stadt Neuss – Hammer Landstraße	26
Abbildung 11: Abstandsradien zwischen Wettbüros in der Stadt Neuss – Innenstadt	27
Abbildung 12: Abstandsradien um Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe in der Stadt Neuss (Ausschnitt Neuss-Nord und Innenstadt)	28
Abbildung 13: Darstellung der Untersuchungsräume in der Stadt Neuss	39
Abbildung 14: Untersuchungsraum Innenstadt (ohne Maßstab)	40
Abbildung 15: Spielhalle in der Kapitelstraße	41
Abbildung 16: Wettbüro am Marienkirchplatz	41
Abbildung 17: Spielhalle an der Oberstraße	41



Abbildung 18: Spielhalle an der Hamtorstraße	42
Abbildung 19: Spielhalle an der Sebastianusstraße	42
Abbildung 20: Zulässigkeitsbereich in der Neusser Innenstadt nach BP Nr. 430, Teil A und B, ab dem 1. OG	43
Abbildung 21: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Am Hagelkreuz (ohne Maßstab)	44
Abbildung 22: Gewerbegebiet Am Hagelkreuz	44
Abbildung 23: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Bonner Straße (ohne Maßstab)	46
Abbildung 24: Gewerbegebiet Bonner Straße	46
Abbildung 25: Gewerbegebiet Bonner Straße	47
Abbildung 26: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Bonner Straße	47
Abbildung 27: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Bonner Straße mit Abstandsradien	48
Abbildung 28: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Hafen (ohne Maßstab)	49
Abbildung 29: Luftaufnahme Gewerbegebiet Neuss-Hafen	50
Abbildung 30: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Heerdtbuschstraße	50
Abbildung 31: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Nord (ohne Maßstab)	51
Abbildung 32: Diskothek an der Bockholtstraße	51
Abbildung 33: Spielhalle an der Graf-Landsberg-Straße	52
Abbildung 34: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim (ohne Maßstab)	53
Abbildung 35: Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim	53
Abbildung 36: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Tucherstraße	54

Abbildung 37: Untersuchungsraum Gewerbegebiet Moselstraße (ohne Maßstab)	55
Abbildung 38: Jülicher Landstraße	55
Abbildung 39: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Moselstraße	56
Abbildung 40: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Jülicher Landstraße mit Abstandsradien	56
Abbildung 41: Untersuchungsraum Kölner Straße (ohne Maßstab)	57
Abbildung 42: Untersuchungsraum Neukirchener Straße (ohne Maßstab)	58
Abbildung 43: Neukirchener Straße	58
Abbildung 44: Untersuchungsraum Allerheiligen (ohne Maßstab)	59
Abbildung 45: Allerheiligen	59
Abbildung 46: Gewerbegebiet Neuss–Allerheiligen	60
Abbildung 47: Untersuchungsraum Furth (ohne Maßstab)	61
Abbildung 48: Wettbüro an der Further Straße	62
Abbildung 49: Further Straße	62
Abbildung 50: Untersuchungsraum Grefrath (ohne Maßstab)	63
Abbildung 51: Grefrath	63
Abbildung 52: An der Skihalle – Grefrath	64
Abbildung 53: Untersuchungsraum Grimlinghausen (ohne Maßstab)	65
Abbildung 54: Grimlinghausen	65
Abbildung 55: Untersuchungsraum Hammfeld (ohne Maßstab)	67
Abbildung 56: Spielhalle Hammer Landstraße	67
Abbildung 57: Bereich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Hammer Landstraße	68
Abbildung 58: Untersuchungsraum Holzheim (ohne Maßstab)	69



Abbildung 59: Holzheim	69
Abbildung 60: Untersuchungsraum Reuschenberg (ohne Maßstab)	71
Abbildung 61: Reuschenberg	71
Abbildung 62: Untersuchungsraum Norf (ohne Maßstab)	73
Abbildung 63: Untersuchungsraum Uedesheim (ohne Maßstab)	75
Abbildung 64: Untersuchungsraum Weckhoven (ohne Maßstab)	77
Abbildung 65: Weckhoven	77
Abbildung 66: Gesamtstädtische Übersicht über die Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten	80

Tabellen

Tabelle 1: Städtebauliche Prüfmatrix	18
Tabelle 2: Vergnügungsstätten in der Stadt Neuss	19
Tabelle 3: Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten nach BauNVO 1990	32