

Spielstättenkonzept Kierspe

Inhalt:

1.	Anlass / Hintergründe für das Spielstättenkonzept Kierspe	3
2.	Arten von Spielstätten / Betriebsformen.....	5
3.	Planungsrechtliche Zulässigkeit.....	7
4.	Steuerungsmöglichkeiten.....	9
5.	Analyse des Stadtgebietes von Kierspe.....	10
6.	Priorisierung der Bereiche der Zulässigkeit.....	21
7.	Städtebauliche Untersuchung und Bewertung.....	25
7.1	Bereich Kierspe-Dorf.....	27
7.2	Bereich REWE XXL.....	29
7.3	Bereich Kreuzung Wildenkuhlen.....	30
7.4	Bereich Kölner Straße.....	32
7.5	Gewerbegebiet Wildenkuhlen.....	35
7.6	Bereich Rönsahl-Mitte.....	36
8.	Handlungsempfehlung.....	37

Aufgestellt:

Stadt Kierspe – SG 61
gez. Dipl.-Ing. R. Schürmann

1. Anlass / Hintergründe für das Spielstättenkonzept Kierspe

In der letzten Zeit kann in NRW beobachtet werden, dass der Ansiedlungsdruck für Spielhallen, einer der Formen der Vergnügungsstätten, zugenommen hat.

Auch in Kierspe ist diese Entwicklung spürbar.

Die gestiegene Nachfrage erklärt sich durch die Neufassung der Spielverordnung vom 27. Januar 2006.

In Nordrhein-Westfalen ist seitdem die Zahl der Konzessionen angestiegen und die Zahl der Spielgeräte in Spielhallen ist von ca. 27.300 Glücksspielgeräten auf über 32.500 Geräte angestiegen. Augenscheinlich sind durch diese rechtliche Änderung die Steigerung der Gewinnmöglichkeiten je Glücksspielgerät ermöglicht worden, was die Attraktivität der Spielstätten erhöht. Der Spielerverlust, der in Nordrhein-Westfalen zwischen 1998 und 2006 im Durchschnitt bei ca. 622 Mio EUR lag, ist seitdem auf 750 Mio EUR angestiegen.

Besondere Brisanz an dieser Entwicklung ist, dass sie in eine Zeit fällt, in der der Einzelhandel einem starken Strukturwandel unterworfen ist, durch den kleinere bis mittlere Einzelhandelsflächen landesweit leerfallen und somit einen Nährboden für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten darstellen.

Eine Vergnügungsstätte ist vom Grundsatz her eine zulässige gewerbliche Nutzung. Lediglich ihre städtebaulich negativen Auswirkungen auf das Umfeld können Gründe liefern, sie in Teilen des Stadtgebietes auszuschließen; an anderen Stellen, an denen solche negativen Auswirkungen jedoch nicht zu befürchten sind, müssen

Vergnügungsstätten im Rahmen ihrer sonstigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten auch zugelassen werden. Der Bayrische Verwaltungsgerichtshof stellt –wie in der sonstigen ständigen Rechtsprechung- in seinem Urteil vom 19.1.1987 fest, „(dass) die Gemeinde in Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzung in der Gemeinde sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung und Ausbeutung der Spielleidenschaft, die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinnehmen (muss), der die Gewerbefreiheit z.B. auch für Spielhallen gewährleistet (...). Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, in dem sie diese Einrichtungen allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt.“

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten –über die bereits gesetzlich geregelte Unzulässigkeit in einzelnen Baugebieten hinaus- bedarf stets des Nachweises „besonderer städtebaulicher Gründe“. Eine gesellschaftliche Bewertung (z.B. Gefahr der Spielsucht) ist für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit hierbei nicht von Bedeutung.

Ein pauschaler Ausschluss von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet ist unzulässig. Grundlage der Steuerung von Spielstätten kann nur eine gesamtstädtische Betrachtung sein.

Lediglich durch ein gesamtstädtisches Konzept kann allgemein nachvollziehbar und überprüfbar dargestellt werden, auf welcher städtebaulichen Grundlage der Ausschluss

oder die Zulassung von Spielstätten erfolgt; Grundsatz sollte dabei sein einen unkontrollierten Wildwuchs an Spielstätten im Gemeindegebiet zu verhindern. Zur Steuerung der Entwicklung ist eine differenzierte Betrachtung notwendig.

Grundsätzlich wird nach kerngebiets- und nicht kerngebietstypischen Spielhallen unterschieden. Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist in der Rechtsprechung eine Grenze von 100 qm Nutzfläche für nicht-kerngebietstypische Spielhallen entstanden. In einer solchen Spielhalle sind maximal acht Glücksspielgeräte zulässig. Eine Konzession beinhaltet die in der Spielverordnung 2006 definierte Grenze, die besagt, dass in Spielhallen oder ähnlichen Unternehmen je zwölf Quadratmeter Grundfläche höchstens ein Geld- oder Warenspielgerät aufgestellt werden darf; die Gesamtzahl darf jedoch zwölf Geräte nicht übersteigen. Daraus ergibt sich eine Nutzfläche von 144 qm je Konzession. Auf planungsrechtlicher Ebene liegt die Schwelle zu den kerngebietstypischen Spielhallen bei 100 qm Nutzfläche. Entsprechend sind hier insgesamt 8 Geld- oder Warenspielgeräte möglich.

Kierspe hat kein planungsrechtlich festgesetztes Kerngebiet. Dennoch sind einige Bereiche der Stadt (im unbeplanten Innenbereich) durch die vorhandenen Nutzungen „kerngebiets-ähnlich“. In diesen Bereichen wären auch größere Spielhallen mit mehr als 8 Geräten planungsrechtlich zulässig. In den festgesetzten Nicht-Kerngebieten, d.h. für Kierspe in den nicht-kerngebietsähnlichen Bereichen, werden oftmals mehrere Konzessionen (hier: 2 im Bereich Kölner Str.) unter 100 qm in unmittelbarer Nähe zueinander erstellt, so dass diese dann faktisch die Wirkung einer kerngebiets-typischen Spielhalle erzeugen.

Die Stadt Kierspe ist als kreisangehörige Gemeinde keine selbständige Baugenehmigungsbehörde. Sind in vorhandenen Bebauungsplänen Vergnügungsstätten nicht exemplarisch und unter Verwendung der Baunutzungsverordnung nach 1990 ausgeschlossen oder liegt der angefragte Standort im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB so wird der Märkische Kreis als zuständige Baugenehmigungsbehörde dem Antrag auf Nutzungsänderung als Vergnügungsstätte in aller Regel nachkommen, notfalls auch entgegen einem versagten gemeindlichen Einvernehmen durch die Stadt Kierspe.

Es bedarf also eines eindeutigen und begründeten Konzeptes, in welchen Bereichen der Stadt welche Art von Vergnügungsstätte zulässig oder unzulässig ist.

Für die anschließende Umsetzung des Konzepts ist zu berücksichtigen, an welchen Stellen im Stadtgebiet akuter Handlungsbedarf besteht und genau hier die höchste Priorität in der planungsrechtlichen Umsetzung zu legen.

Für die Stadt Kierspe werden demnach auf Grundlage einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse die Ausschluss- bzw. Zulässigkeitsbereiche festgelegt. Diese werden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen, um abzuschätzen wie hoch das Gefährdungspotenzial im Einzelnen ist. Nach Feststellungsbeschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB muss die bauleitplanerische Umsetzung, gestaffelt nach Prioritäten, vorgenommen werden.

2. Arten von Vergnügungsstätten / Betriebsformen

„Unter dem städtebaulichen Begriff (Vergnügungsstätten) sind als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. (...) Die Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebts einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen“. (aus: BauNVO Kommentar, Fickert/Fieseler, Köln 1992; zu § 4a Rd-Nr. 22; S. 426)

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen vier Unterarten :

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

Vergnügungsstätten müssen von anderen, scheinbar verwandten betrieblichen Nutzungen abgegrenzt werden. Schank- und Speisewirtschaften sind keine Vergnügungsstätten, auch wenn dort beispielsweise zu bestimmten Zeiten Gelegenheit zum Tanzen geboten wird oder einzelne Spiel- oder Musikautomaten vorhanden sind. Ferner sind Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Schauspielhäuser, Kabarett, Kinos für überwiegend „übliche“ Filme oder Anlagen für sportliche Zwecke, wie beispielsweise Tennishallen, Bowlingcenter, Sportcenter (soweit es sich um selbständige Anlagen handelt) keine Vergnügungsstätten in dieser rechtlichen Hinsicht.

Die jüngst verstärkt in Erscheinung tretenden Wettbüros verursachen ähnliche oder sogar gleichartige städtebauliche Auswirkungen wie Vergnügungsstätten, auch wenn deren Zuordnung in der rechtlichen Beurteilung derzeit noch strittig ist. Da sie jedoch Auslöser gleichartiger städtebaulicher Spannungen sind wie Spielhallen sind sie in ihrer Beurteilung und den daraus abzuleitenden planerischen Konsequenzen in diesem Konzept mit den Spielstätten gleichzusetzen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Reglementierung nach Städtebaurecht verursachen Sexshops und Bordelle. Sexshops sind Einzelhandelsbetriebe und keine Vergnügungsstätten; sie werden von diesem Konzept nicht erfasst. Bordelle sind nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG v. 25.11.1983 -4C 21.83) „Gewerbebetriebe aller Art“ nach § 8 (2) Nr.1 BauNVO.

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Kierspe gibt es keinen Handlungsdruck im Bereich Prostitution, Darbietungen mit sexuellem Hintergrund, etc. mit vorwiegend gewerblichem Charakter im Stadtgebiet von Kierspe. Sollten solche Dinge vereinzelt aufgetreten sein oder auftreten, kann ihnen mit ordnungs- oder polizeirechtlichen Maßnahmen begegnet werden. Diese Nutzungen werden in diesem Konzept nicht weiter betrachtet.

Diskotheiken werden nach heutigen wirtschaftlichen und sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten zumeist als Großdiskothek mit verschiedenen Tanzböden für unterschiedliche Musikstile mit Einlasskontrolle und Sicherheitspersonal geführt. Solche Anlagen sind dann –soweit sie nicht bereits eigenen Planungsbedarf erzeugen- lediglich in festgesetzten Gewerbegebieten zulässig. In Kierspe gibt es bislang eine Anlage mit 5 Tanzsälen im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, sowie an gleicher Stelle eine Anfrage auf einen Disco-Betrieb.

Sonstige Musikgaststätten / Kleindiskotheiken / Tanzlokale– wie sie auch in Kierspe vorhanden sind bzw. vorhanden waren- werden diesseits als unproblematisch eingeschätzt und sollten weiterhin in den geeigneten Baugebieten zulässig sein.

Im eigentlichen Sinne problemhaft sind die Spielhallen. Als Spielhallen gelten Betriebe, in denen eine Ansammlung teils unterschiedlicher Unterhaltungsautomaten (sogenannte „Fun Games“ dürfen allerdings nach Urteil des BVerwG nicht mehr betrieben werden) mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten, teils ergänzt durch Geschicklichkeitsspiele, wie Dart, Billard, Kicker, die gegen Münzeinwurf oder neuerdings durch geldlich belastbare Chipkarten bedient werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt nur dann zu negativen städtebaulichen Strukturveränderungen, wenn Konflikte und Probleme durch die Standortunverträglichkeiten ausgelöst werden. Werden Vergnügungsstätten anders ausgestaltet können sie auch ein belebendes Element sein. In der letzter Zeit wird im Zeitalter des Internets häufiger ein neuer Typ von Vergnügungsstätte etabliert, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt ist. Es sind Lokale mit Bistro-Charakter, die über Computerplätze mit Internet-Zugang verfügen aber auch Spielmöglichkeiten aufweisen.

Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ebenfalls ein belebendes Element in der Innenstadt sein. Einrichtungen die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben diesen nur untergeordnet Geldspielautomaten anbieten und dazu möglicherweise ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können belebend für die Innenstadt sein, insbesondere dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Aus planerischer Sicht sind solche Einrichtungen eher positiv zu bewerten.

Insbesondere problembehaftet sind Spielhallen. Es werden im Wesentlichen die kerngebietstypischen von den mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten (Spielhallen) unterschieden.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als großes Unternehmen auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum bestimmt. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als „Schwellenwert“ herausgebildet; (Baunutzungsverordnung- Kommentar; Fickert / Fieseler; 8. Auflage; § 4a BauNVO, RdNr. 23.4) Spielhallen, die diese planungsrechtliche Größe überschreiten, sind somit kerngebietstypisch, also nur in faktischen oder festgesetzten Kerngebieten, in Gewerbegebieten ohne Ausschlussfestsetzung oder in eigens dafür aufgestellten Sondergebieten zulässig.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind also 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 des Schwellenwertes sind in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. In Mischgebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, sind diese Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, d.h. ihre Genehmigung ist von einer gesonderten Prüfung ihrer Verträglichkeit abhängig. Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Spielhallen, aber auch Vergnügungsstätten allgemein einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung dienen, z. B. eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Will man letztere zulassen, die „kleinen“ Spielhallen jedoch im selben Bereich ausschließen, sind weitere differenzierende Festsetzungen nach § 1 (5) bis (9) BauNVO) notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds sowie der darauf stufende „Trading-Down-Effekt“ als Problemfelder zu nennen. Die Spielhallen verursachen von sich aus zwar keine Betriebsgeräusche, es kommt jedoch durch Folgegeräusche der Besucher sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu Konflikten mit den Anwohnern.

Der Grad der Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbilds hängt von der Umgebung ab. Häufig werden die aggressive Aufmachung oder dunkle, zugeklebte Schau- fensterscheiben bemängelt, was zu dem „Broken-Windows“-Effekt führt, d. h. dass die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrochen werden. Auch deshalb wirken Spielhallen oft als Fremdkörper.

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

Mit diesem Spielstättenkonzept sollen städtebauliche Zielvorgaben für zukünftige Bauleitplanungen der Stadt Kierspe bei der Steuerung von Spielstätten aufgestellt werden. Dabei ist sowohl den städtebaulichen Belangen und den Regelungen der Baunutzungsverordnung als auch dem Grundsatz der Gewerbefreiheit Rechnung zu tragen. Die Betrachtung muss dabei gesamtstädtisch erfolgen. Mit dem Konzept werden zukünftige planerische Entscheidungen der Stadt Kierspe argumentativ vorbereitet. Potenzielle Vorhabenträger erhalten Planungssicherheit an welcher Stelle welche Art von Spielstätte statthaft ist oder auch nicht.

3. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Seit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 werden Vergnügungsstätten nicht mehr unter dem allgemeinen Begriff „Gewerbebetriebe“ geführt, sondern als besondere Nutzungsart definiert; ihre Zulässigkeit ist seitdem abschließend geregelt.

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

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Baunutzungsverordnung 1990

Gebiet	Rechtsgrundlage	Zulässigkeit	kerngebiets- oder nicht-kerngebietsstypisch
Kleinsiedlungsgebiete	§ 2	Unzulässig	
Reine Wohngebiete	§ 3	Unzulässig	
Allgem. Wohngebiete	§ 4	Unzulässig	
Besondere Wohngebiete	§ 4a (3) Nr. 2	Ausnahmsweise zulässig	Nicht kerngebietstypisch
Dorfgebiete	§ 5 Abs. 3	Ausnahmsweise zulässig	Nicht kerngebietstypisch
Mischgebiet (nicht überwiegend gewerblich)	§ 6 (3)	Ausnahmsweise zulässig	Nicht kerngebietstypisch
Mischgebiet (überwiegend gewerblich)	§ 6 (2) Nr. 8	Zulässig	Nicht kerngebietstypisch
Kerngebiet	§ 7 (2) Nr. 2	Zulässig	Kerngebietstypisch
Gewerbegebiete	§ 8 (3) Nr. 3	Ausnahmsweise zulässig	Jegliche
Industriegebiete	§ 9	Unzulässig	

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit 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 planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen:

Entspricht der fragliche Bereich einem in der BauNVO bezeichneten Gebiet, so richtet sich die Zulässigkeit der Vergnügungsstätte gem. § 34 (2) BauGB nach den Zulässigkeiten der §§ 2 bis 11 BauNVO; somit entsprechend der oben aufgeführten Tabelle.

Ist die nähere Eigenart keinem in der BauNVO genannten Baugebiet zuzuordnen, ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (1) BauGB kommt es darauf an, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sind in der Umgebung bereits Vergnügungsstätten vorhanden, fügt sich eine vergleichbare Vergnügungsstätte in diesem Bereich ebenfalls ein. Ist noch keine Vergnügungsstätte vorhanden, führt dies regelmäßig zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Würde eine Vergnügungsstätte erstmalig in einem Bereich zugelassen besteht immer die Gefahr, dass diese durch ihre Vorbildwirkung weitere nach sich zieht und somit das städtebauliche Gefüge negativ in Bewegung gerät.

4. Steuerungsmöglichkeiten

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bieten das Baugesetzbuch und die BauNVO 1990 Instrumente, die im Folgenden kurz dargestellt werden sollen.

- 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
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann nach § 9 (2a) BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind. Hierzu bedarf es allerdings eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB
- 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 Steuerungsinstrument. Festsetzungen dieser Art erfordern besondere städtebauliche Gründe und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben
- Die Verhinderung von Nutzungsänderungen, die keine baulichen Maßnahmen erfordern, gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauGB
- 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.

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 Gemeinde, im Falle Kierspe jedoch nur in Zusammenarbeit mit dem Märkischen Kreis, bei nicht erfüllter Stellplatzverpflichtung, insbesondere bei Nutzungsänderungen, die Annahme des gebotenen Stellplatzablösebetrags verweigern. Diese Verweigerungshaltung ist u. a. durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04. September 1986 (-4 B 186/187.86-, NVwZ 87, 410) bestätigt worden, wonach die Schaffung von Stellplätzen ein Instrument zur Sicherung bzw. Erreichung einer angestrebten Nutzungsstruktur sein kann, die mit der Anwendung des Bebauungsrechts alleine nicht durchsetzbar ist.

5. Analyse des Stadtgebietes von Kierspe

Die folgenden Karten –unterteilt jeweils nach den Siedlungsgebieten Kierspe und Rönsahl- zeigen entsprechend folgender Systematik, wo Vergnügungsstätten zurzeit aufgrund der Rechtslage unzulässig bzw. zulässig sind:

Vergnügungsstättenkonzept

Plan 1	WA / WR alle Bebauungspläne Rechtskraft							
Plan 2		34 er Bereiche Endeutig § 34 (2)						
Plan 3			GE / GI alle Bebauungspläne Rechtskraft					
Plan 4				SO				
Plan 5					Aufstellungsbeschlüsse von Bebauungsplänen			
Plan 6						Aufstellungsbeschlüsse Gefährdungsbereiche		
Plan 7	Vergnügungsstätten unzulässig	Vergnügungsstätten unzulässig	Vergnügungs.unzulässig	Lt. Zweckbestimmung Keine Vergnügungsstätten	Aufstellungsbeschlüsse	Aufstellungsbeschlüsse Gefährdungsbereiche	Vergnügungsstätten zulässig	GE Vergnügungsstätten zulässig
Plan 8						Aufstellungsbeschlüsse Gefährdungsbereiche	Vergnügungsstätten zulässig	GE Vergnügungsstätten zulässig

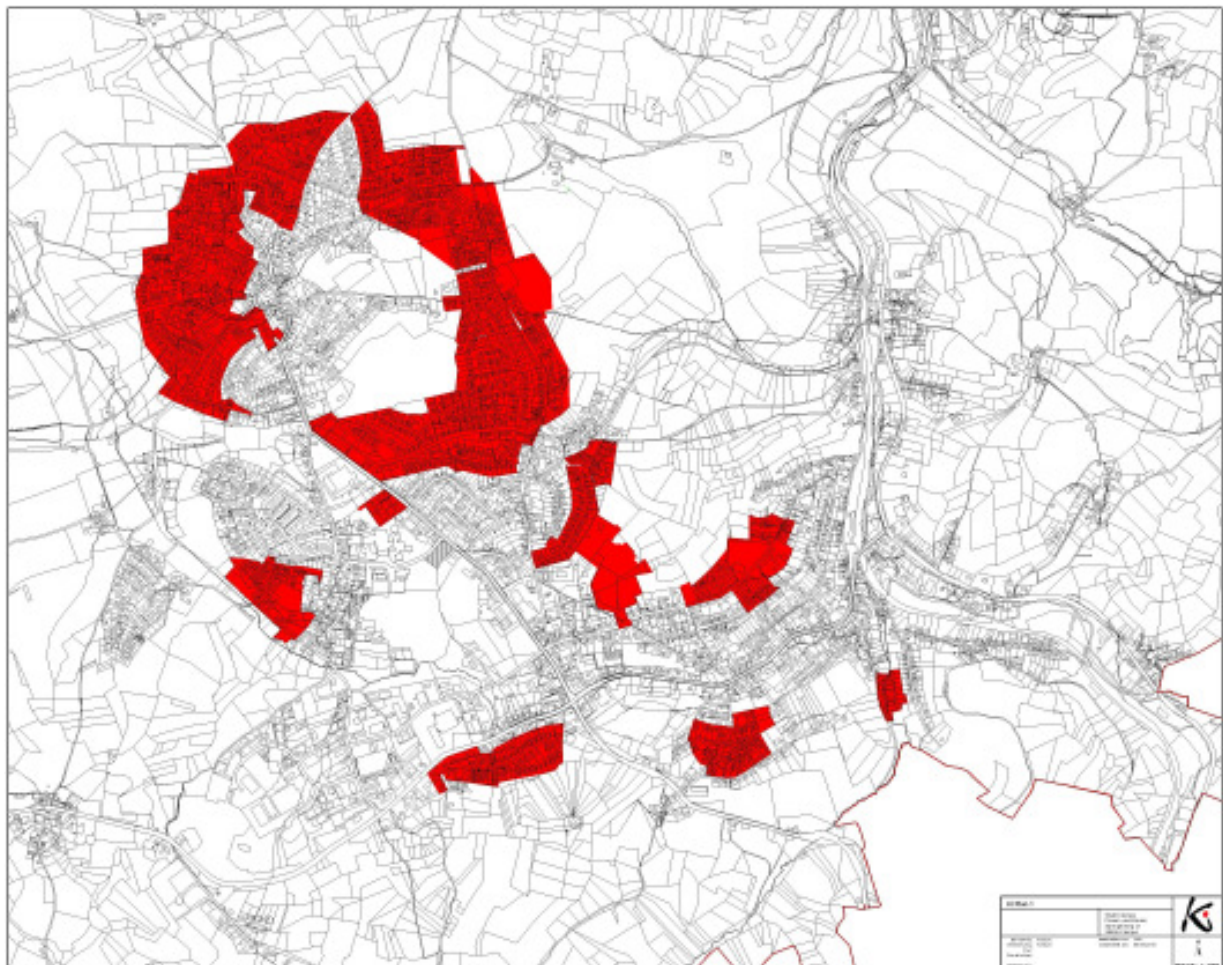
Die Karten Plan 1 bis Plan 4 stellen hierbei summarisch dar, in welchen Stadtbereichen Vergnügungsstätten aufgrund der Rechtslage nicht zulässig sind.

Plan 5 zeigt zusätzlich Bereiche, in denen Aufstellungsbeschlüsse existieren, die ggfls. zum Erlass von Veränderungssperren genutzt werden können.

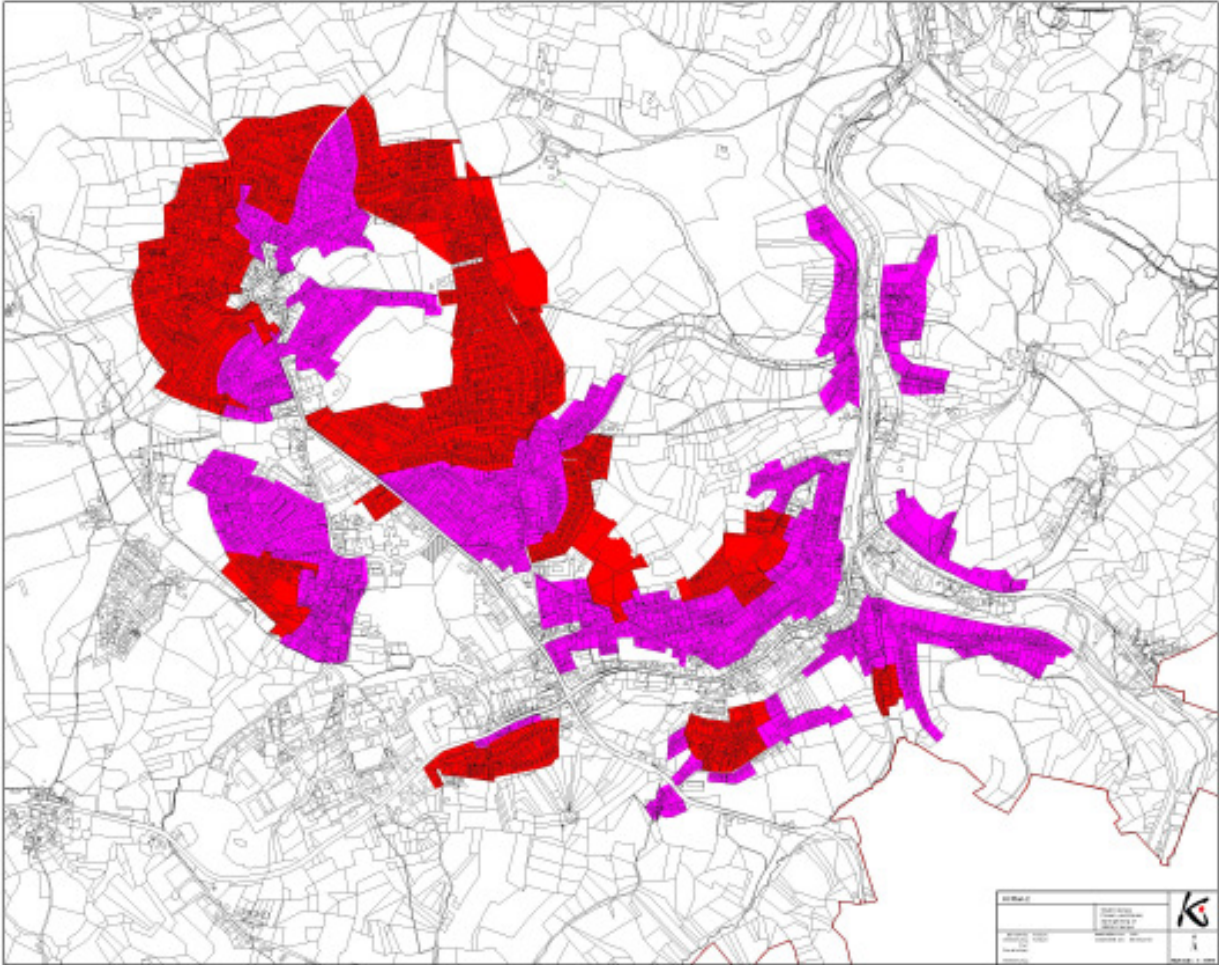
Plan 6 kennzeichnet von letzteren die Bereiche mit Aufstellungsbeschlüssen, in denen eine Gefährdung von Ansiedlungsbegehren für Spielstätten gesehen wird, also Flächen deren Planungsziel eine gewerbliche oder gemischte Nutzung anstrebt.

Plan 7 ergänzt nunmehr Flächen, in denen Spielstätten zulässig sind.

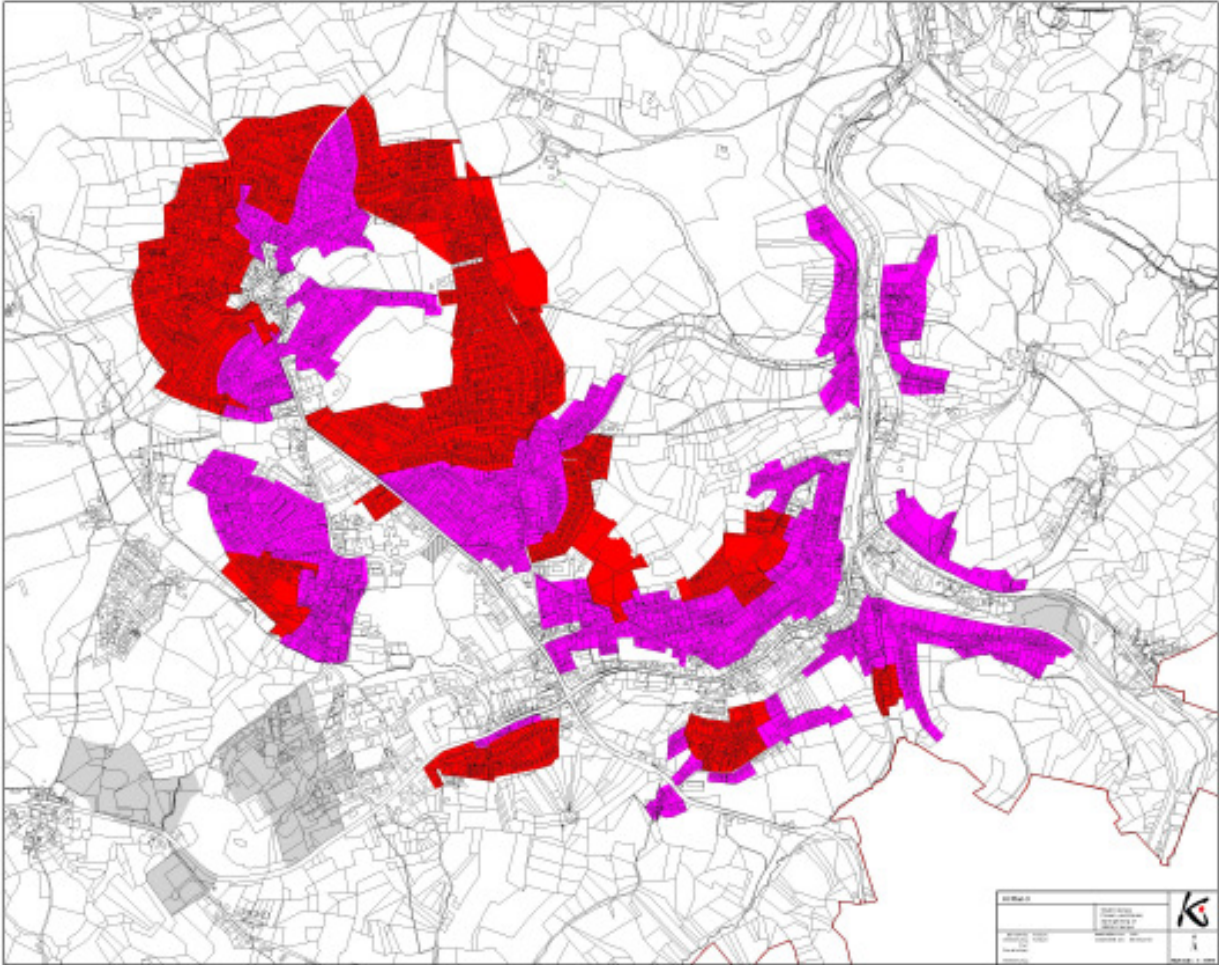
Plan 8 stellt demgegenüber lediglich die Flächen dar, in denen Spielstätten zulässig sein könnten bzw. derzeit zulässig sind. Diese sind im Weiteren daraufhin zu untersuchen, ob Spielstätten dort negative städtebauliche Wirkungen hervorrufen können oder nicht - bzw. ob Spielstätten dort zugelassen werden können, da dort keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind, respektive sogar positive, weil belebende Aspekte für das Stadtbild vorherrschen.



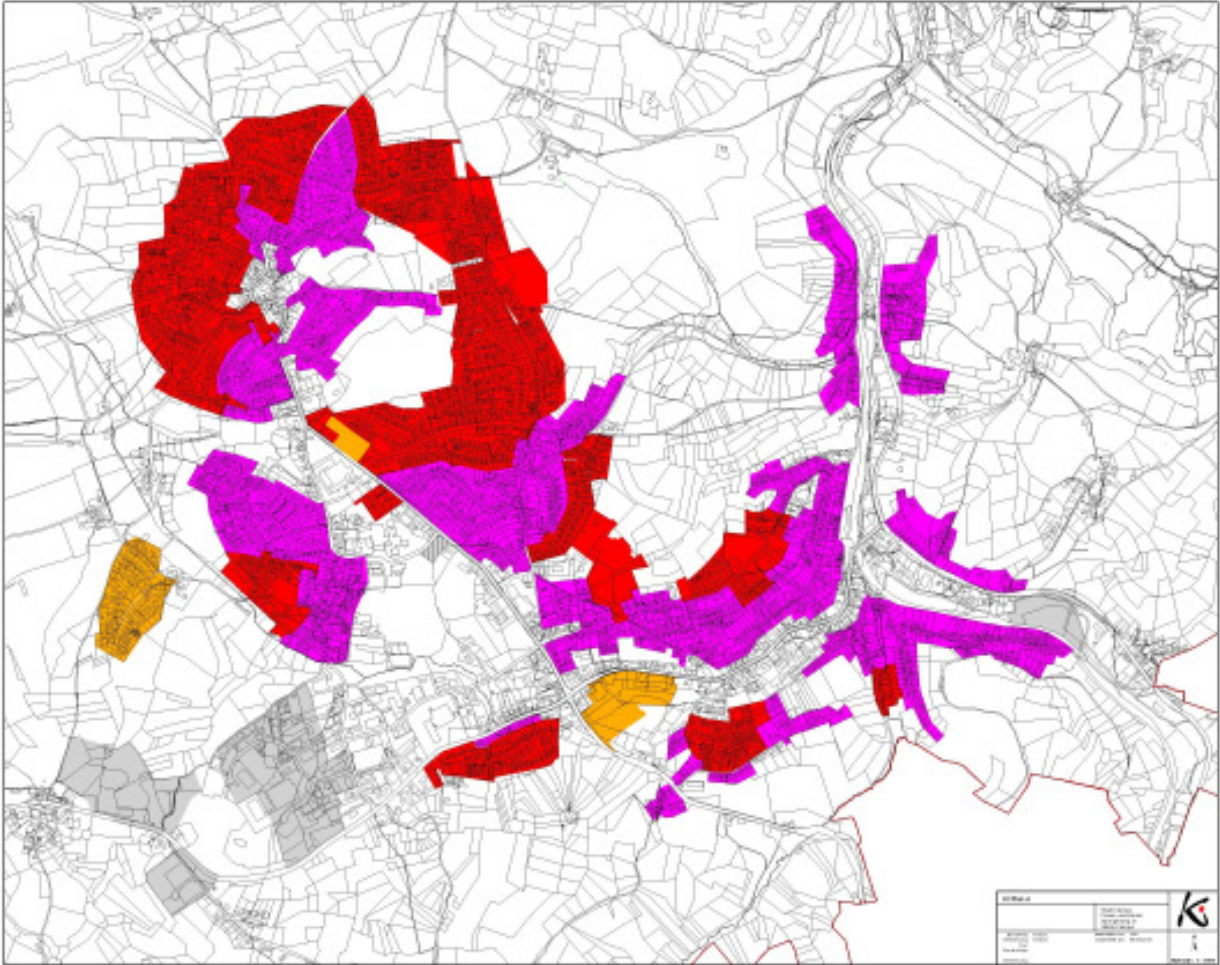
Plan 1



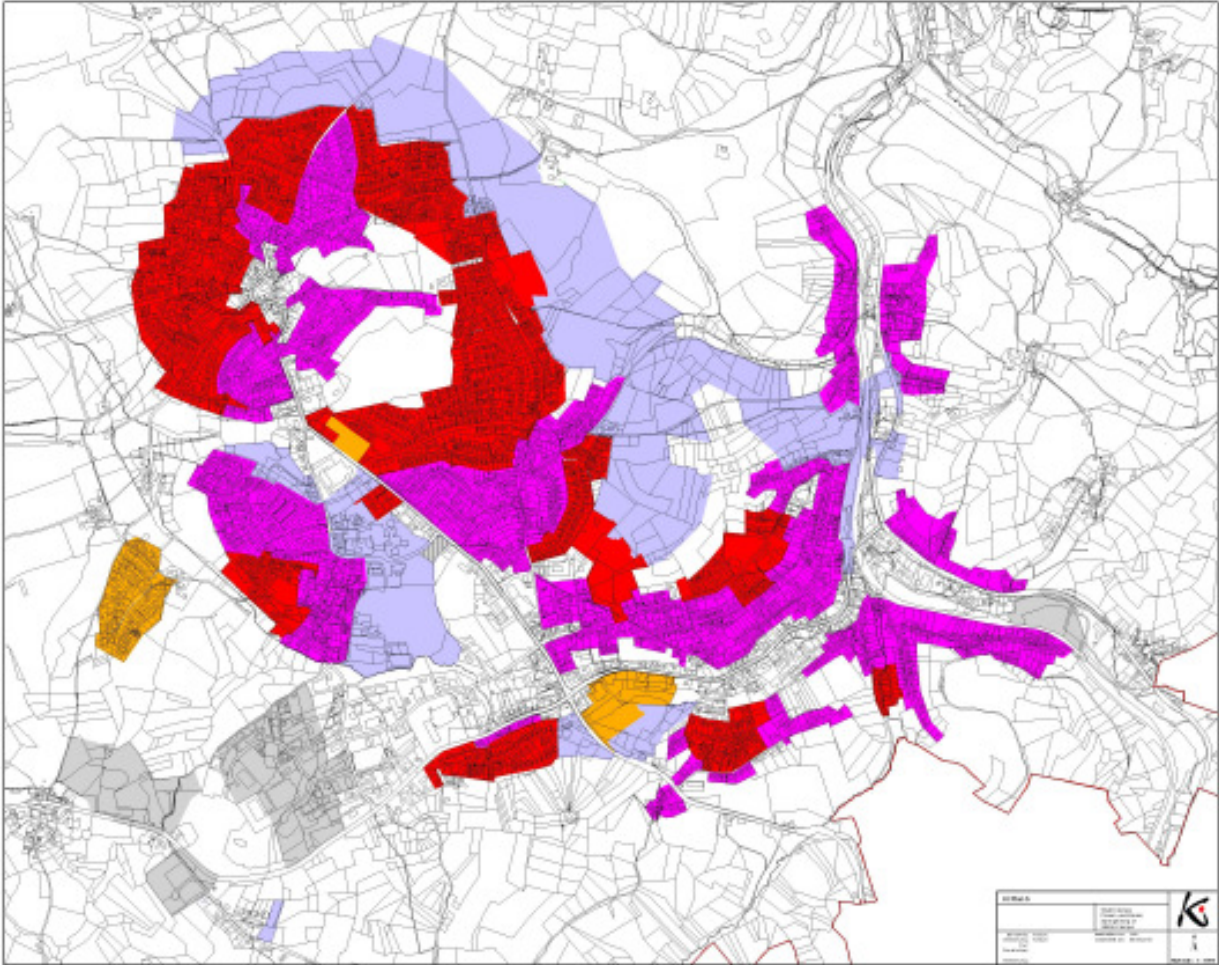
Plan 2



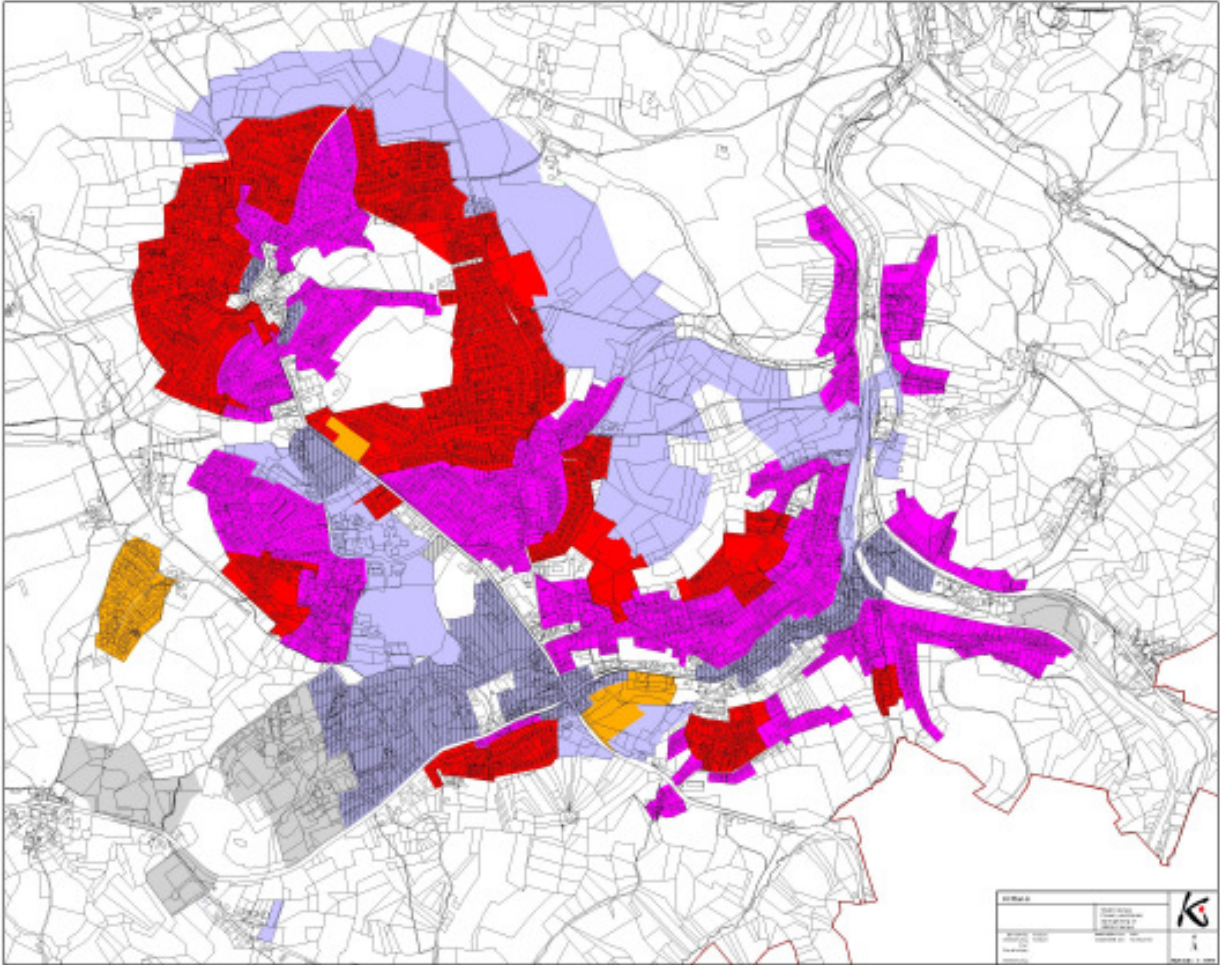
Plan 3



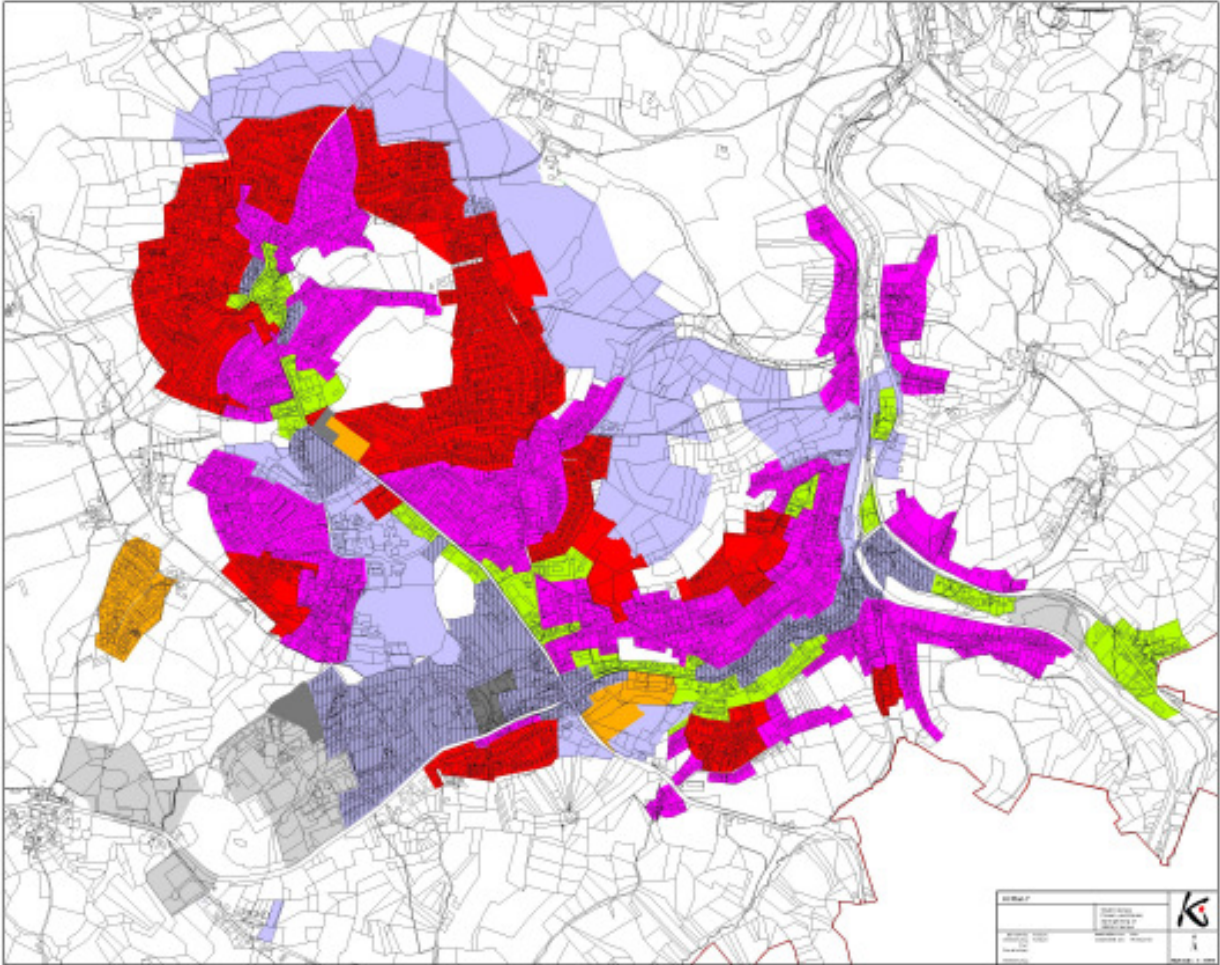
Plan 4



Plan 5



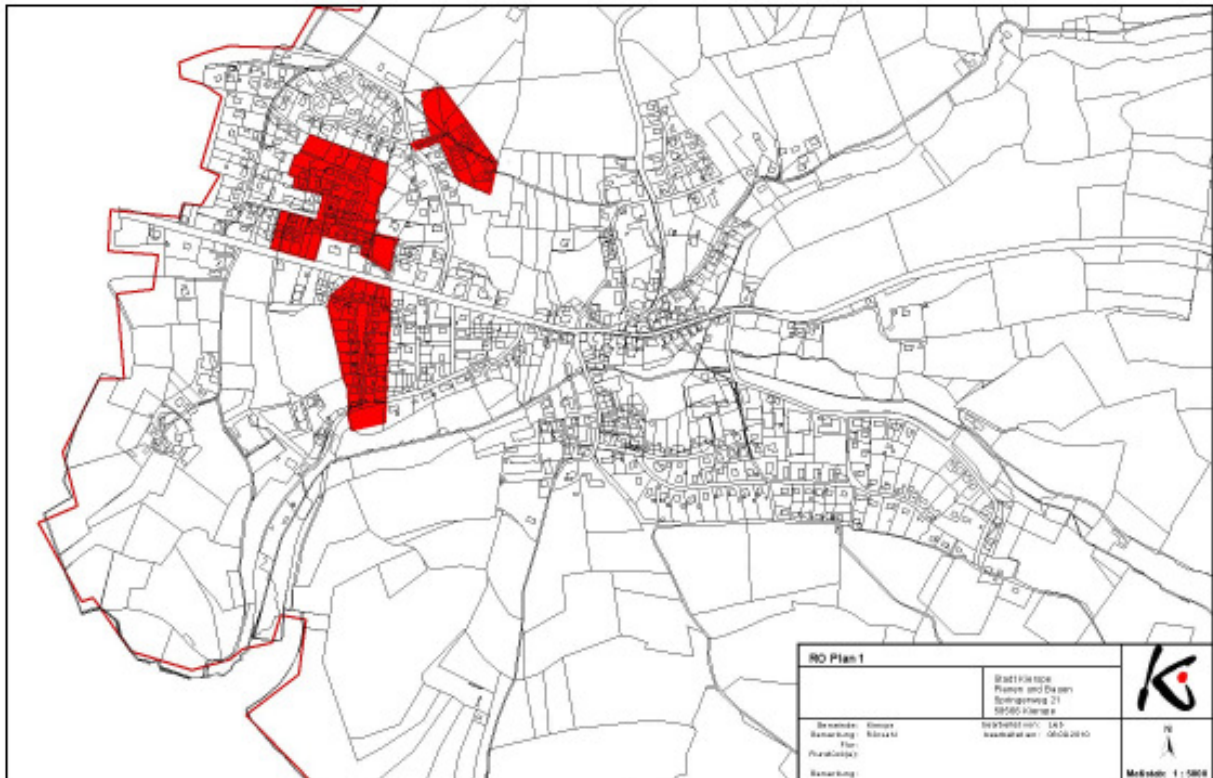
Plan 6



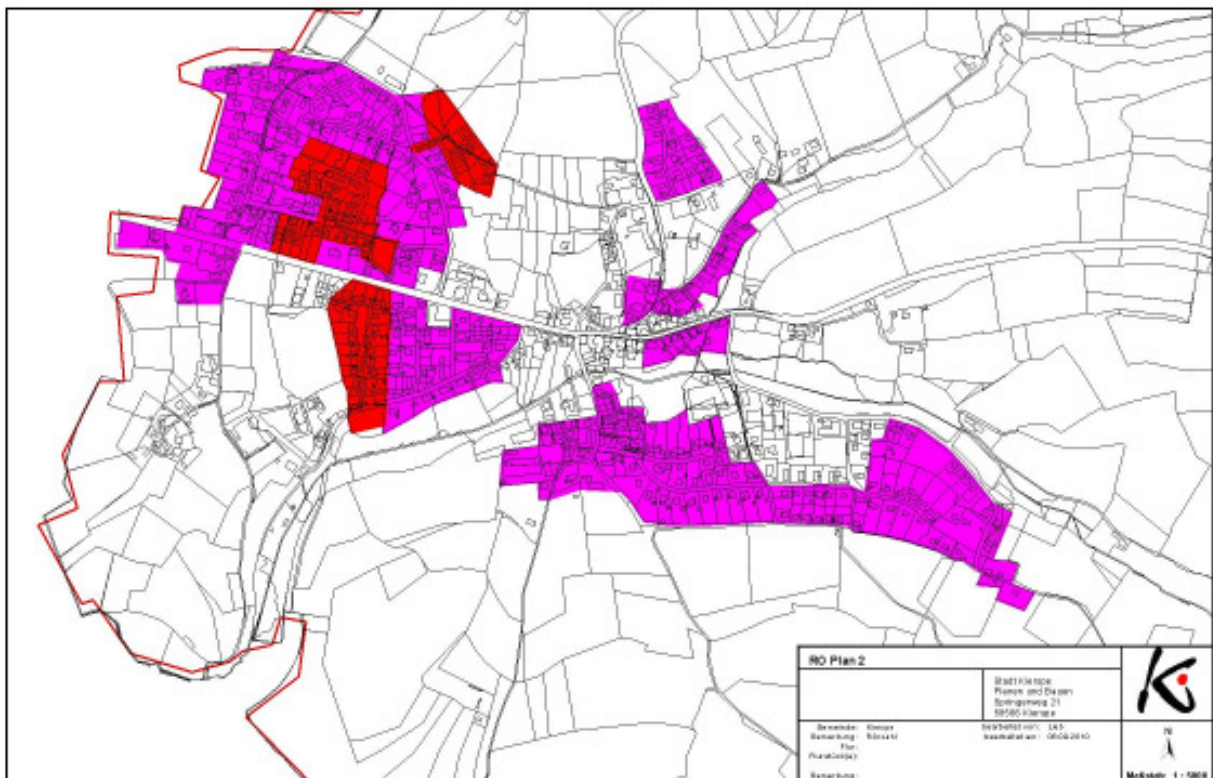
Plan 7



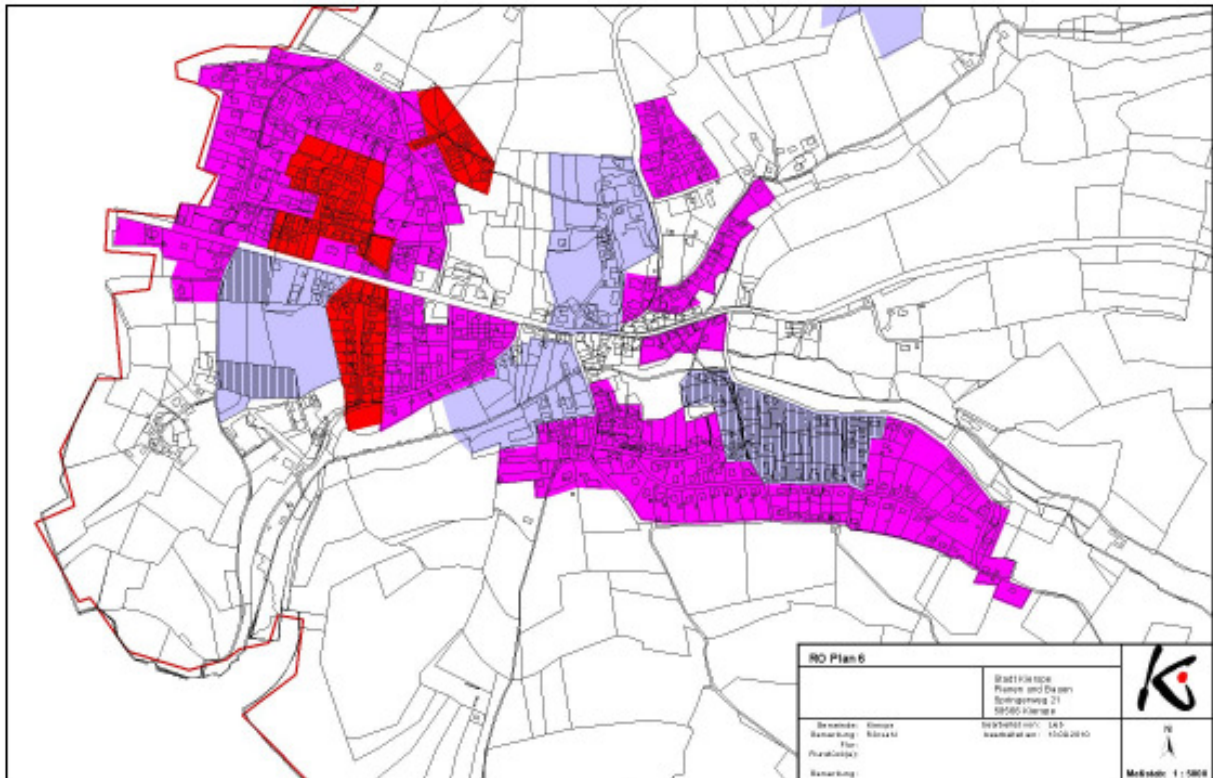
Plan 8



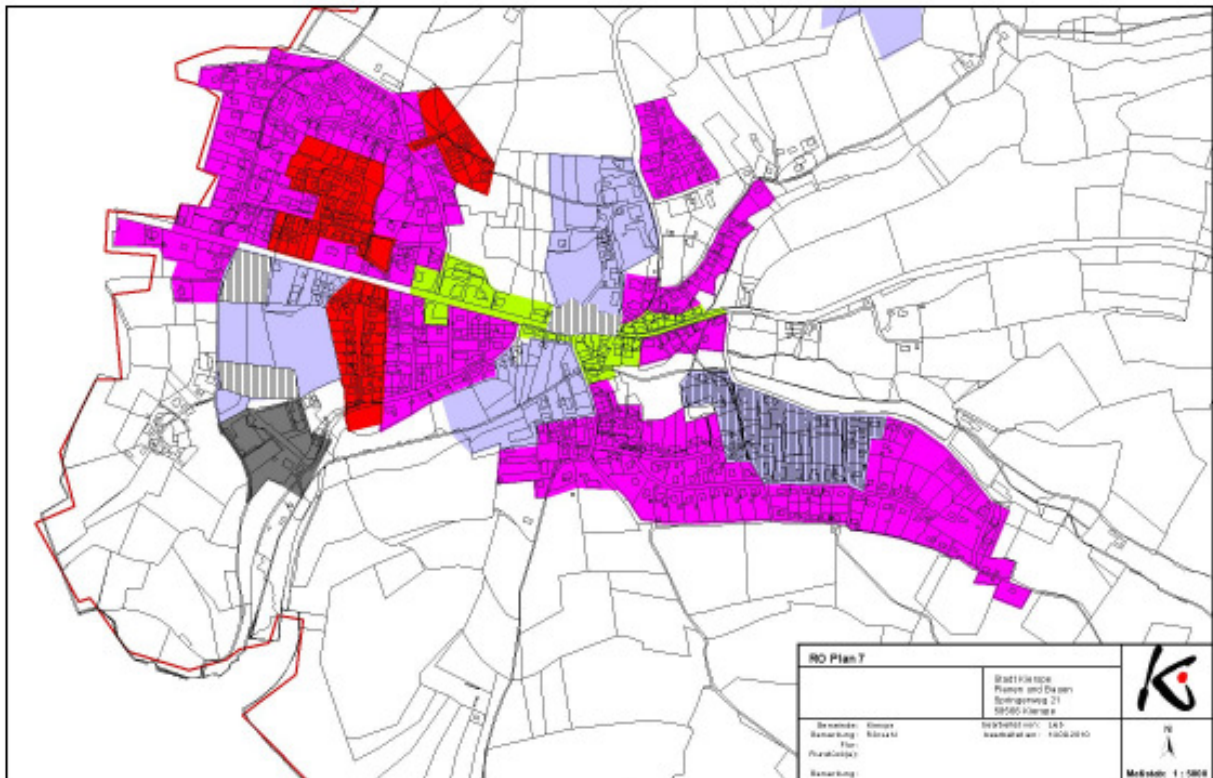
Plan 1 – Rösahl



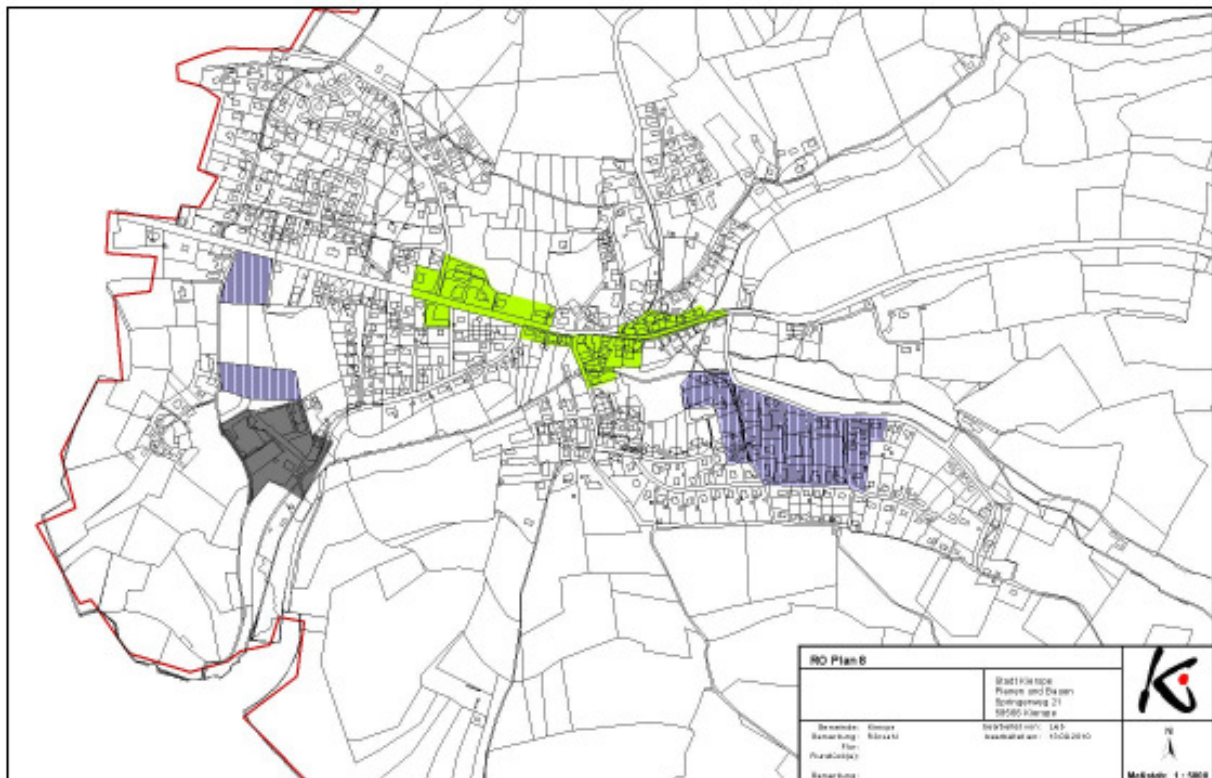
Plan 2 – Rösahl



Plan 5 – Rösahl



Plan 6 – Rösahl



Plan 8 - Rönsahl

6. Priorisierung der Bereiche der Zulässigkeit

Die herausgearbeiteten Bereiche mit grundsätzlicher Zulässigkeit von Spielstätten unterliegen unterschiedlichem Umnutzungsdruck.

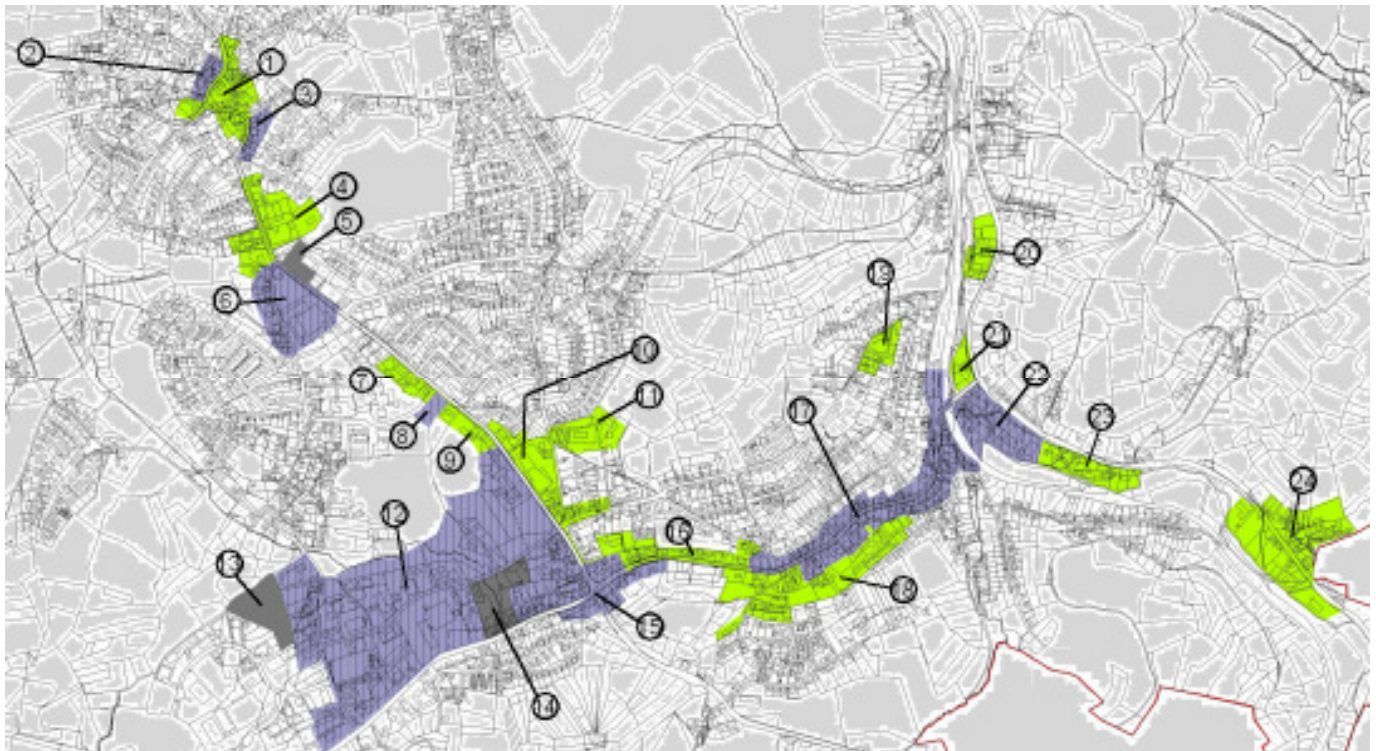
Einige Bereiche sind weitestgehend stabil, beispielsweise in dem sie von einem etablierten produzierenden Unternehmen genutzt werden. Andere weisen größere Potenziale an Flächen auf, die für eine Umnutzung als Spielstätte attraktiv sein könnten. Letztere werden vordringlich einer städtebaulichen Untersuchung unterzogen, deren Ergebnis in einer Empfehlung enden wird, mit welchen Instrumenten eine zukünftige Entwicklung des jeweiligen Bereiches gesteuert werden soll. Diese Bereiche müssen daraufhin –auf Grundlage dieses Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept, das in der folgenden Bauleitplanung besondere Berücksichtigung erfahren muss- mit erster Priorität einer folgenden rechtlichen Sicherung zugeführt werden.

Bereiche weiterer Priorität sollten darauf folgend gesichert werden. Gegebenenfalls muss auf konkrete Ansiedlungsinteressen im Sinne dieses Konzeptes reagiert werden.

Der Priorisierung unterliegen folgende Bewertungskriterien:

- Priorität 1: Bereich mit starkem Ansiedlungsdruck; mit für Spielstätten sensibler ggfls. labiler Umgebung/Nutzung
- Priorität 2: Bereiche mit Ansiedlungsdruck; stabilere Umgebung/Nutzung; ggfls. vorhandene Steuerungsmöglichkeit
- Priorität 3: Bereiche ohne/kaum vorhandenem Ansiedlungsdruck; stabile Umgebung/Nutzung

Die Zuordnung ist den folgenden Karten mit Nummerierung der Bereiche zu entnehmen.





Nr.	Name	Priorität	Begründung
1	Dorf, Zentrum 1	1	Vorhandene Ladenlokale, Gastronomie, zentraler Versorgungsbereich, Mischgebiet (FNP)
2	Dorf, Zentrum 2	1	s.: Nr.1, Aufstellungsbeschluss
3	Dorf, Zur Post	1	s.: Nr.1, Aufstellungsbeschluss Ladenlokal, Gastronomie
4	GWK/Kriesten	3	Stabiler GE-Standort, keine geeigneten Räumlichkeiten
5	MPK	3	GE-Standort, keine geeigneten Räumlichkeiten
6	Reppel & Vollmann	2	GE-Standort, keine geeigneten Räumlichkeiten
7	Ladenzeile Fr.-Ebert-Str.	2	Ladenlokale, Gastronomie, z.Z. stabile Nutzung
8	Einfahrt GSK	3	Keine geeigneten Gebäude

9	Fr.-Ebert-Str.	3	Keine geeigneten Gebäude
10	Rewe	1	Kerngebietsähnlich, leere geeignete Räume, zentraler Versorgungsbereich
11	Rathaus	3	Eigentum Stadt Kierspe
12	GE-Wildenkühlen 1	1	Überwiegend Produktionsunternehmen mit eigenem Erweiterungsbedarf, jedoch z.Z. rechtliche (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Großanlagen
13	GE-Wildenkühlen 2	1	s.: Nr. 12
14	GE-Wildenkühlen 3	1	s.: Nr. 12
15	Kreuzung Wildenkühlen	1	Ansiedlungsanfragen, Leerstand, freies Entwicklungspotenzial
16	Obere Kölner Str.	1	Ladenlokale, zum Teil geeignete Räumlichkeiten, Mischgebiet, zum Teil zentraler Versorgungsbereich
17	Mittlere/Untere Kölner Str.	1	s.: Nr. 16, vorhandene Spielstätte
18	Kamperbach	2	Vorwiegend gewerbliche Nutzung, verkehrlicher Sekundärstandort
19	GE-Haunerbusch	3	Stabiler Produktionsstandort
20	CaWi	3	Stabiler Produktionsstandort
21	Bender&Wirth	3	Stabiler Produktionsstandort
22	Ehem. Goseberg&Grashoff	2	Zum Teil aufgelassene gewerbliche Nutzung, z.Z. kaum geeignete Räumlichkeiten
23	Volmestr.	3	Vorwiegend stabile gewerbliche Nutzung
24	Neuebrücke	2	Gemischt/gewerbliche Nutzung, teilweise geeignete Räumlichkeiten
25	Meienborn 1	3	Freifläche
26	Meienborn 2	3	Freifläche

27	GE Meienborn	3	Vorwiegend stabile gewerbliche Nutzung, Sekundärlage
28	Rönsahl Mitte	1	Gemischte Baufläche, Gastronomie, z.Z. stabile Einzelhandelsflächen, Leerstand
29	Südl. Strandbadweg	3	Geteilte gewerbliche/Wohnnutzung, z.Z. stabil

Entsprechend der Priorisierung sind die Bereiche 1,2, 10, 15, 16 und 17 einer intensiveren städtebaulichen Betrachtung zu unterziehen.

7. Städtebauliche Untersuchung und Bewertung

In den folgenden Kartierungen sind mittels „Farbampeln“ Angaben über Gebäude eingetragen, die Rückschlüsse auf deren Empfindlichkeit gegenüber einer Umnutzung zur Spielstätte – respektive deren Empfindlichkeit auf weitere Verschlechterung der räumlichen städtebaulichen Situation aus der Umgebung zu einer solchen- befürchten lassen

Sanierung		S
Einzelhandelsfläche	belegt	EB
	Leerstand	EL
Wohnfläche - Leerstand	EG	WLE
	OG	WLO
Dienstleistungsangebot z. B. Frisör, Anwalt, Sparkasse, Arzt, ggfls. Leerstand		D
Gastronomiefläche		G

- „Rot“ kennzeichnet einen von außen erkennbaren Sanierungsstau eines Gebäudes. Oftmals erlaubt die „Ertragslage“ aus dem Gebäude keine laufende Instandhaltung und/oder Modernisierung. Gegebenenfalls werden (größere) Teile der Mieterträge für den Lebensunterhalt der Eigentümer benötigt. In jedem Fall sind die von Spielstätten zu erzielenden höheren Mieteinkünfte ein Anreiz auf eine Umnutzung.
- „Gelb“ bezeichnet vorhandene Einzelhandelsflächen, die aufgrund ihrer Größe und zumeist ebenerdigen Lage insbesondere geeignet sind, in Spielstätten umgenutzt zu werden. Sind sie zudem von Leerstand betroffen, fehlen entsprechende Mieteinnahmen. Kumulieren diese Leerstände, so ist bereits ein „Trading-down-Effekt“ festzustellen. Der Druck potenziert sich bei roten und gelben Eintragungen mit Leerstand.
- „Grün“ stellt den Leerstand an Wohnflächen dar. Unterschieden ist in Leerständen im Obergeschoss und in Erdgeschossen, wobei letztere stärker eine Umnutzung befürchten lassen. Leerstände in Obergeschossen sind eher als Zeichen der Unvermietbarkeit –auch aus Umgebungsgründen- zu werten.
- „Pink“ lokalisiert Flächen des Dienstleistungsangebotes, die –soweit sie belegt sind- eher eine stabilisierende Wirkung auf das städtebauliche Umfeld ausüben.
- „Blau“ kennzeichnet Gastronomiebetriebe. Diese sind je nach Klientel gute Partner von Spielstätten oder auch ideale Orte der Umnutzung. Entsprechend stellt ein roter Eintrag in Verbindung mit einem blauen ein gewisses Alarmsignal dar. Ist ein Gastronomiebetrieb tadellos geführt, ist er demgegenüber ein stabilisierender Faktor.

Besonders die Kombination „Rot“ mit „Gelb“ (Sanierungsstau mit Einzelhandelsfläche) verschärft zudem mit vorhandenem Leerstand (EL) oder mit „Grün“ (Leerstand in Wohnungen) verschärft bei Leerstand im Erdgeschoss (WLE) sind Indikatoren für ein Umnutzungspotenzial in Richtung Spielstätte, als auch für eine sich bereits vollziehenden „Trading-down-Effekt“.

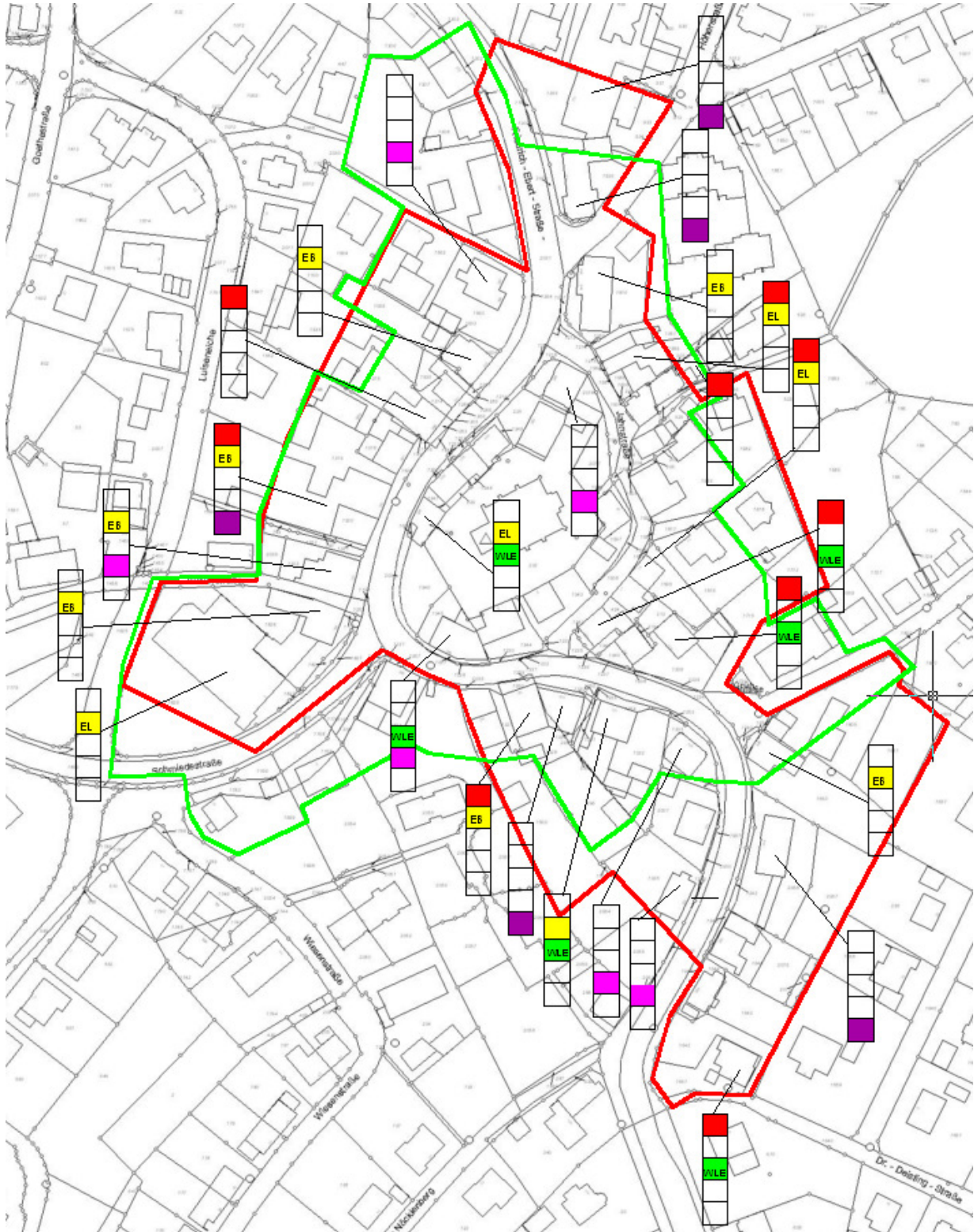
Die Abgrenzungen innerhalb der Karten sind der Untersuchungsraum (**rot** umrandet), der sich aus der oben geschilderten Analyse ergibt, sowie den festgelegten und mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen (**grün** umrandet) von Kierspe.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Zentralen Versorgungsbereichen kommt nach dem Baugesetzbuch ein besonderer Schutz zu; sie sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen (§ 1 (6 Nr 4 BauGB).

Unterliegt ein Stadtquartier einem Trading-down-Effekt sinkt seine städtebauliche Qualität und seine Versorgungsfunktion. Anstöße dazu liegen u.a. in der Ansiedlung von Spielstätten begründet.

In der Konsequenz hemmen sie damit bestehende oder angrenzende zentrale Versorgungsbereiche.

7.1 Bereich Kierspe-Dorf



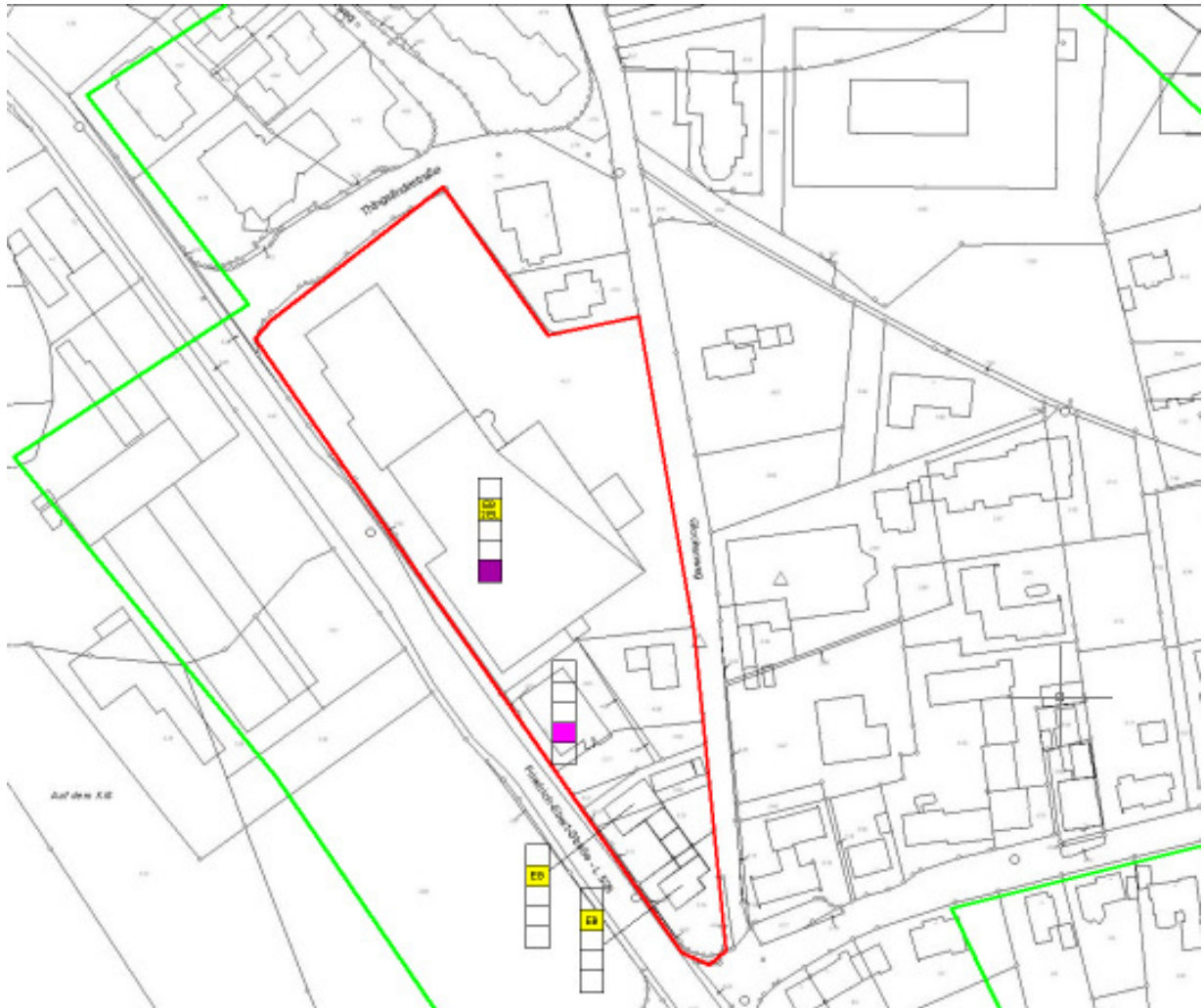
Die Abgrenzung „Kierspe-Dorf“ umfasst 51 Hauptgebäude. Davon weisen 9 (17,7%) äußerlich erkennbaren Sanierungsstau auf; 6 davon in Verbindung mit Leerstand. 4 der Gebäude weisen Leerstand im Einzelhandel (gesamt Gebäude mit Einzelhandel 11) auf. Damit steht im Abgrenzungsbereich gut ein Drittel (36,4%) der Einzelhandelsflächen leer.

6 Gebäude haben Leerstand im Wohnungsbestand (11,8%), alle im Erdgeschoss. Es gibt 5 Gebäude mit Dienstleistungsunternehmen (9,8%) und 5 mit Gaststätten (9,8%).

Ein begonnener Trading-down-Effekt ist erkennbar. Bei weiterem Absinken des Quartiers ist mit einer Gefährdung der Versorgungsfunktion zu rechnen. Das historische Ortsbild zur Margarethenkirche leidet durch den Sanierungsstau. Das übliche Erscheinungsbild von Spielhallen mit zugeklebten Schaufenstern (Broken-Window-Effekt) würde dies weiter verschärfen und ist nicht hilfreich im Hinblick auf die bestehende Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern.

Spielstätten sollten hier ausgeschlossen werden.

7.2 Bereich „REWE XXL“

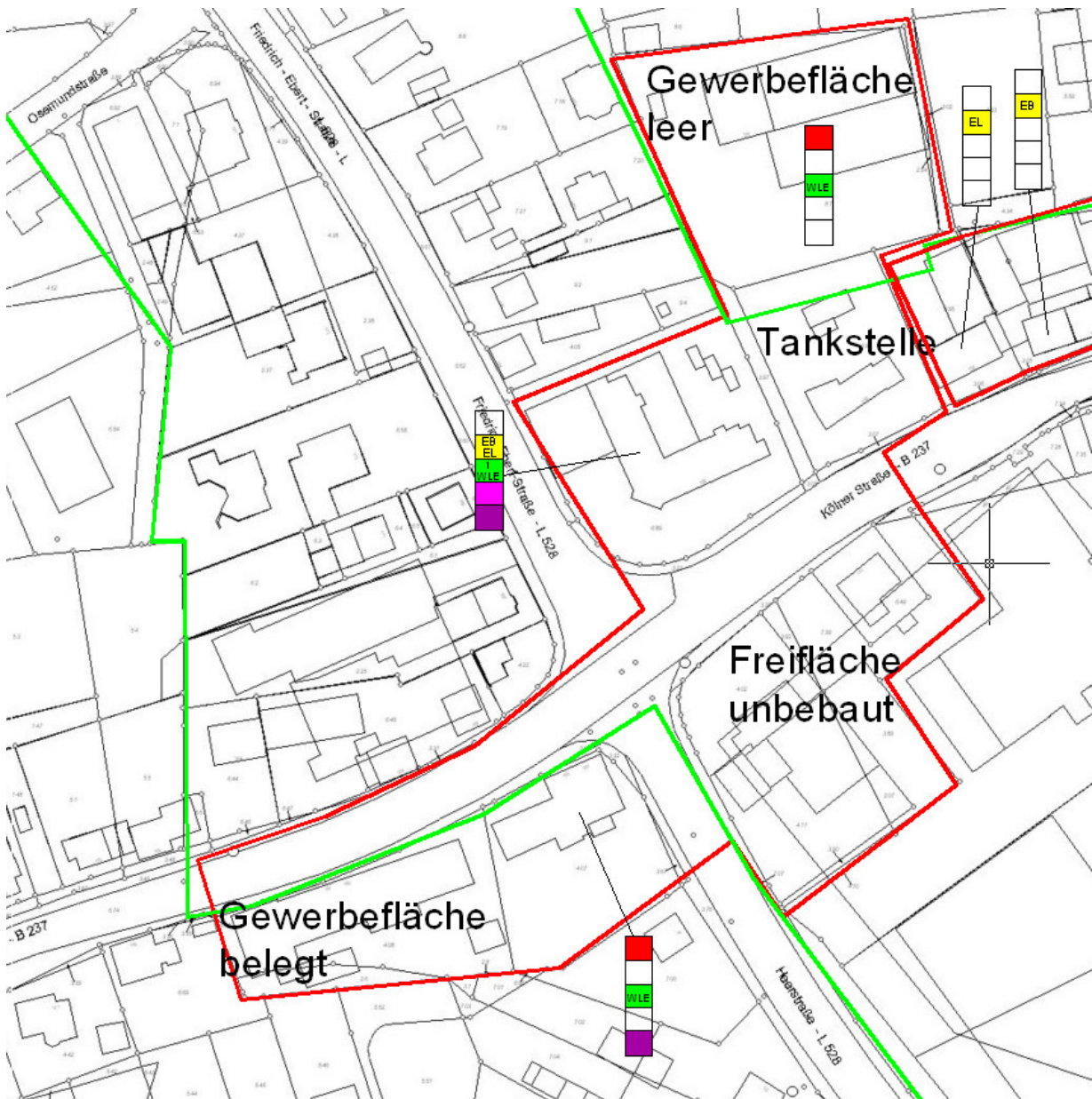


Dieser Bereich bildet einen Schwerpunkt in der Versorgung von Kierspe; er ist (obwohl ohne Bebauungsplan) kerngebiets-ähnlich. Er weist eine gute Mischung aus Einzelhandel, Gaststätten, Dienstleistung und Wohnen auf. Er ist damit ein wichtiger Teil des Hauptversorgungszentrums von Kierspe.

Dennoch gibt es Ansätze zu einer negativen Entwicklung, der man entgegenwirken muss. Das Hauptgebäude weist Leerstände im Einzelhandel auf. Einzelne Nutzungen sind zur Sicherung des Quartiers nicht optimal (z.B. Großfläche mit Billigangeboten). Die Gastronomie, z.T. mit Außenflächen, hat sich gut entwickelt und trägt zum öffentlichen Leben von Kierspe bei.

Kleine Ansätze eines Trading-down sind erkennbar. Diese dürfen auf keinen Fall verschärft werden. Spielstätten sollten hier ausgeschlossen werden, zudem hier durch die Kerngebiets-Ähnlichkeit auch mit Spielstätten > 100 qm zu rechnen ist.

7.3 Bereich Kreuzung Wildenkuhlen



Der Bereich um die Kreuzung Wildenkuhlen ist insgesamt als Mischgebiet zu betrachten. Der nordwestliche Teil wird aus der Untersuchung herausgenommen, da dort ein neuer Discountermarkt errichtet wurde.

Der nordöstliche Teil besteht aus einem neueren Wohn- und Geschäftshaus, einer Tankstelle und einem alten Gewerbebau. Das Wohn- und Geschäftshaus weist zwar Leerstand auf, ist davon jedoch aufgrund seines Alters und seiner Nutzerstruktur als auch aufgrund seiner fehlenden Vorbildfunktion für die Umgebung nicht Inhalt oder Anlass für einen Trading-down-Effekt. Die Tankstelle ist nicht durch Umnutzung gefährdet. Im Bereich des Gewerbebetriebes sollten Spielstätten ausgeschlossen werden. Das Gebäude ist von reiner Wohnbebauung umgeben. Spielstätten werden

zeitlich sehr lange (teilweise 24 Std./Tag) eben auch nachts betrieben. Dies führt zu Konflikten mit der Umgebung; insbesondere da durch die rückwärtige Lage des Objektes kaum soziale Kontrolle ausgeübt werden kann.

Der südöstliche Quadrant ist unbebauter Teil des angrenzenden Fachmarktzentrums. Es besteht hier ein Aufstellungsbeschluss für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (in Übereinstimmung mit dem FNP). Im festgestellten Einzelhandelskonzept der Stadt Kierspe wird einer zukünftigen Bebauung der Fläche eine Verbindungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „Kierspe-Mitte“ zugeordnet, der den stärker mit öffentlichen und privaten Nutzungen versehenen Teilbereich um Rathaus und REWE XXL mit dem Fachmarktzentrum verzahnen soll. Eine Gefahr durch einen Trading-down-Effekt ist für die leere Fläche oder sein Umfeld (neues Fachmarktzentrum) nicht gegeben. Für eine zukünftige Nutzung besteht weiterhin Planungsbedarf. Das Verfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sollte weitergeführt werden. Eine Spielstätte entspricht hierbei nicht den Vorgaben des FNP. Dieser stellt die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Dem entsprechend soll im Bebauungsplan „Hülloch-Buschheide, Teilbereich II“, die die Fläche umfasst, eine solche Sondergebiets-Festsetzung getroffen werden. Spielstätten sollten ausgeschlossen werden.

Der südwestliche Quadrant beinhaltet eine ruinöse ehemalige Gaststätte und einen Gewerbebetrieb. Es besteht ebenfalls ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Ziel: Mischgebiet), sowie ein Änderungsverfahren zum FNP (Ziel: gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche). Der bauliche und städtebauliche Zustand des Bereiches ist schlecht. Die Gebäude stehen beengt. Sie sind teilweise ruinös, entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen, sowohl energetisch, als auch im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es handelt sich um eine Altlastenfläche, deren Altlastensanierung mittlerweile abgeschlossen ist. Der Teilbereich hat keinen funktionsräumlichen Zusammenhang mit seiner Umgebung. Es gibt Zäsuren durch breite Verkehrsflächen oder durch sehr hohe und steile Böschungen. Trading-down-Effekte sind zur Umgebung nicht darstellbar.

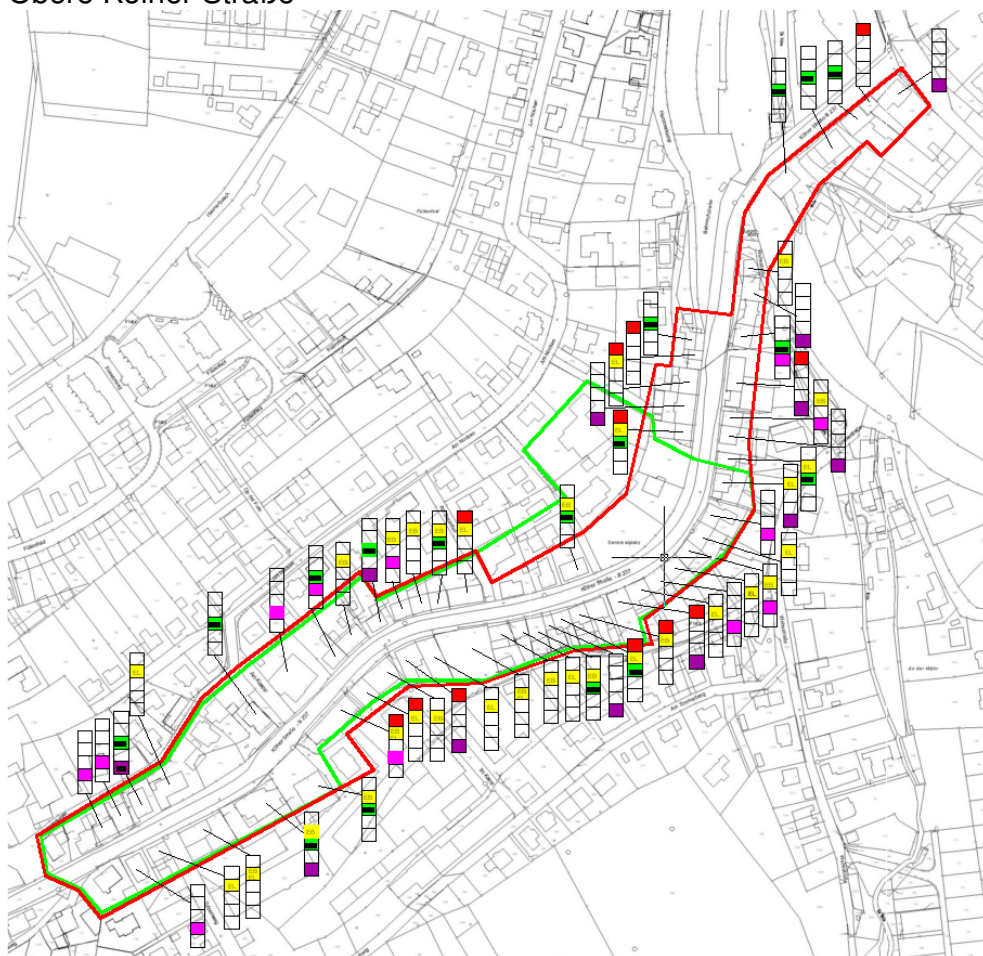
Vergnügungsstätten –insbesondere Spielhallen- können außer dem Trading-Down-Effekt auch andere städtebaulichen Spannungen erzeugen. Eine nähere Betrachtung der Fläche ergab, dass ein Emissions-/Immissionskonflikt zwischen einer Stellplatzanlage auf dem Teilstück mit den direkt angrenzenden Wohnhäusern nicht ausgeräumt werden konnte. Auch der Betrieb einer Vergnügungsstätte, der auch in der Nacht erfolgt, ist konfliktträchtig. Weitere städtebauliche Spannungen werden dadurch ausgelöst, dass Spielhallen an dieser Stelle eine Vorbildfunktion für weitere in der Umgebung haben können. Auf eine Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel einer Spielstätte an dieser Stelle sollte verzichtet werden. Um der Gefahr einer nicht-kerngebietstypischen Spielstätte hier vorzubeugen, sollte auf die Änderung des FNP verzichtet und ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes statt des bislang verfolgten Mischgebietes aufgestellt werden. Vergnügungsstätten sollten hier ausgeschlossen werden. Das Gewerbegebiet kann nach der Art der Nutzung gegliedert werden; beispielsweise für gastronomische

und/oder Dienstleistungsnutzungen. Um die bauliche Enge aufzulockern, ist auch eine teilweise Freiraumnutzung denkbar.

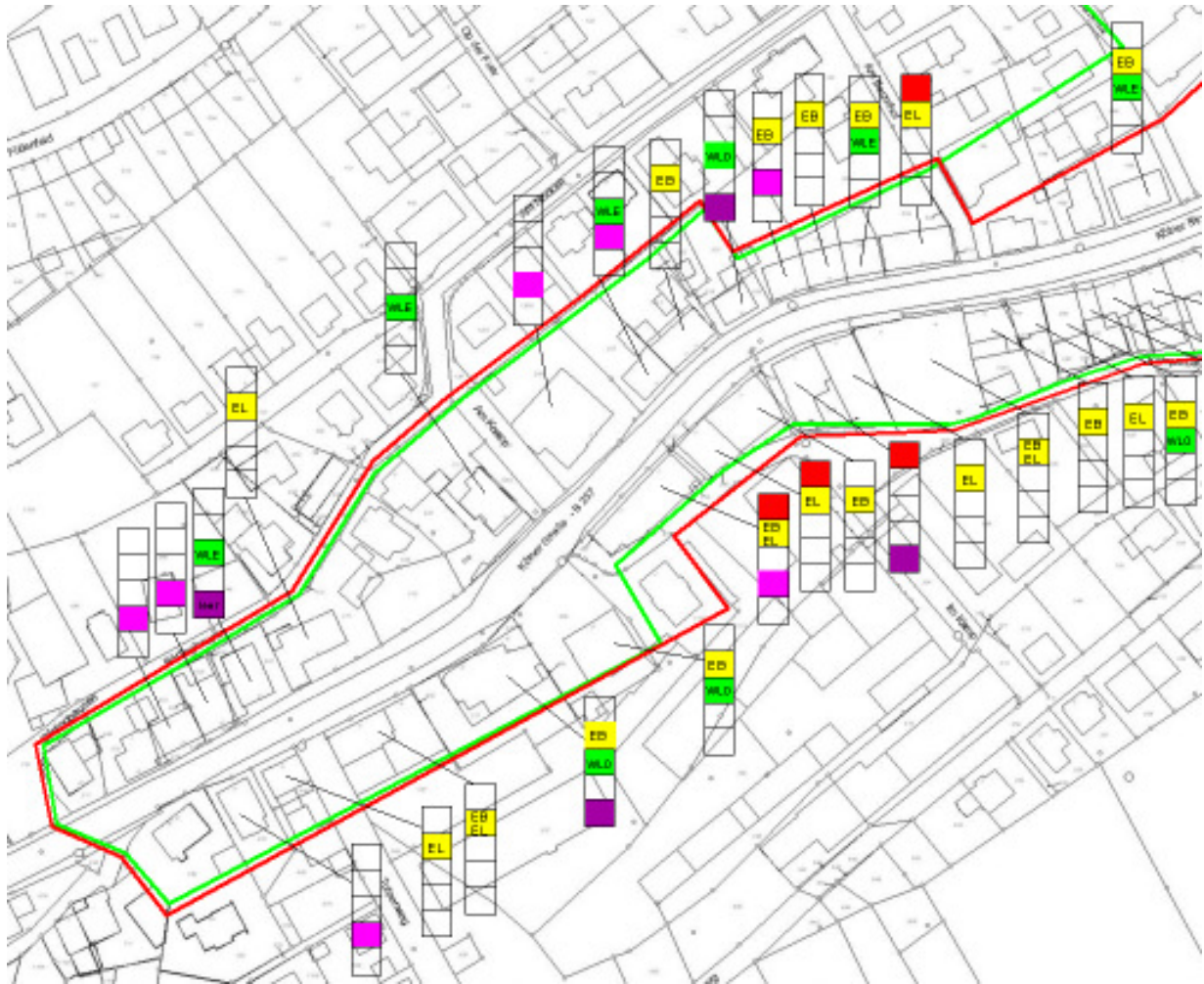
7.4 Bereich Kölner Straße



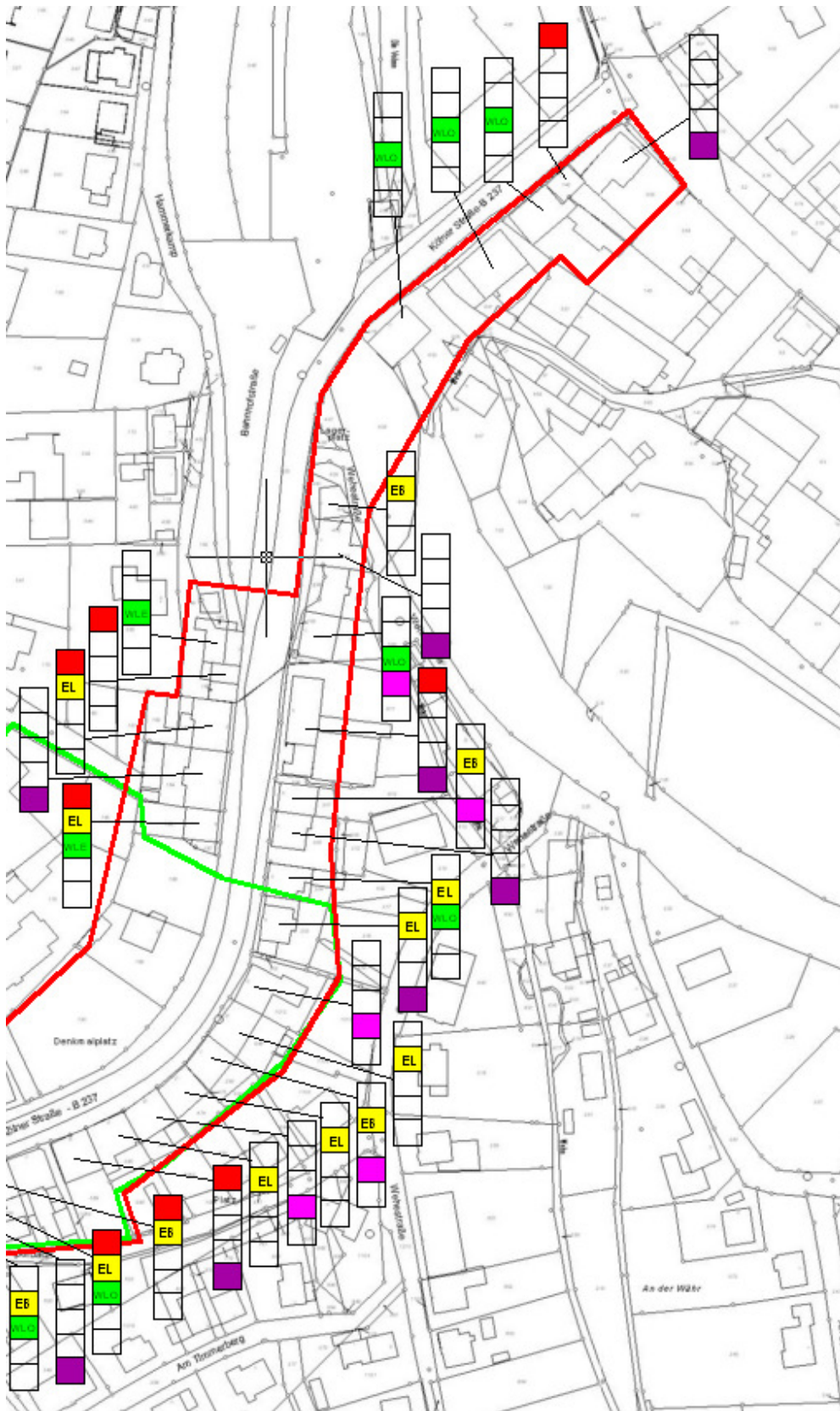
Obere Kölner Straße



Mittlere und untere Kölner Straße



Mittlere Kölner Straße (Ausschnitt)



Untere Kölner Straße (Ausschnitt)

Der Untersuchungsraum Kölner Straße erstreckt sich vom Bereich jenseits des Bereiches Kreuzung Wildenkuhlen bis zur Kreuzung Kölner Straße/Volmestraße (Tannenbaum).

Die Abgrenzung Kölner Straße umfasst 81 Hauptgebäude. Davon weisen 13 (16,1%) äußerlich erkennbaren Sanierungsstau auf; 6 davon in Verbindung mit Leerstand. 17 der Gebäude weisen Leerstand im Einzelhandel (gesamt Gebäude mit Einzelhandel 34) auf. Damit steht im Abgrenzungsbereich die Hälfte (50,0%) der Einzelhandelsflächen leer.

20 Gebäude haben Leerstand im Wohnungsbestand (24,7%), davon 8 in Erdgeschosslagen (9,9 %).

Es gibt 12 Gebäude mit Dienstleistungsunternehmen (14,8%) und 15 mit Gaststätten (18,5%).

Ein Trading-down-Effekt ist deutlich erkennbar. Die Versorgungsfunktion des Quartiers ist gefährdet. Das übliche Erscheinungsbild von Spielhallen mit zugeklebten Schaufenstern (Broken-Window-Effekt) verschärft dies weiter. Das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Einkaufsstraße sind beeinträchtigt und es bedarf der Gegensteuerung. Im nördlichen Teil des Bereiches können bereits Abschreckungswirkungen durch Spielstätten gegenüber „normalen“ Geschäften unterstellt werden. Imageverlust tritt zunehmend auf.

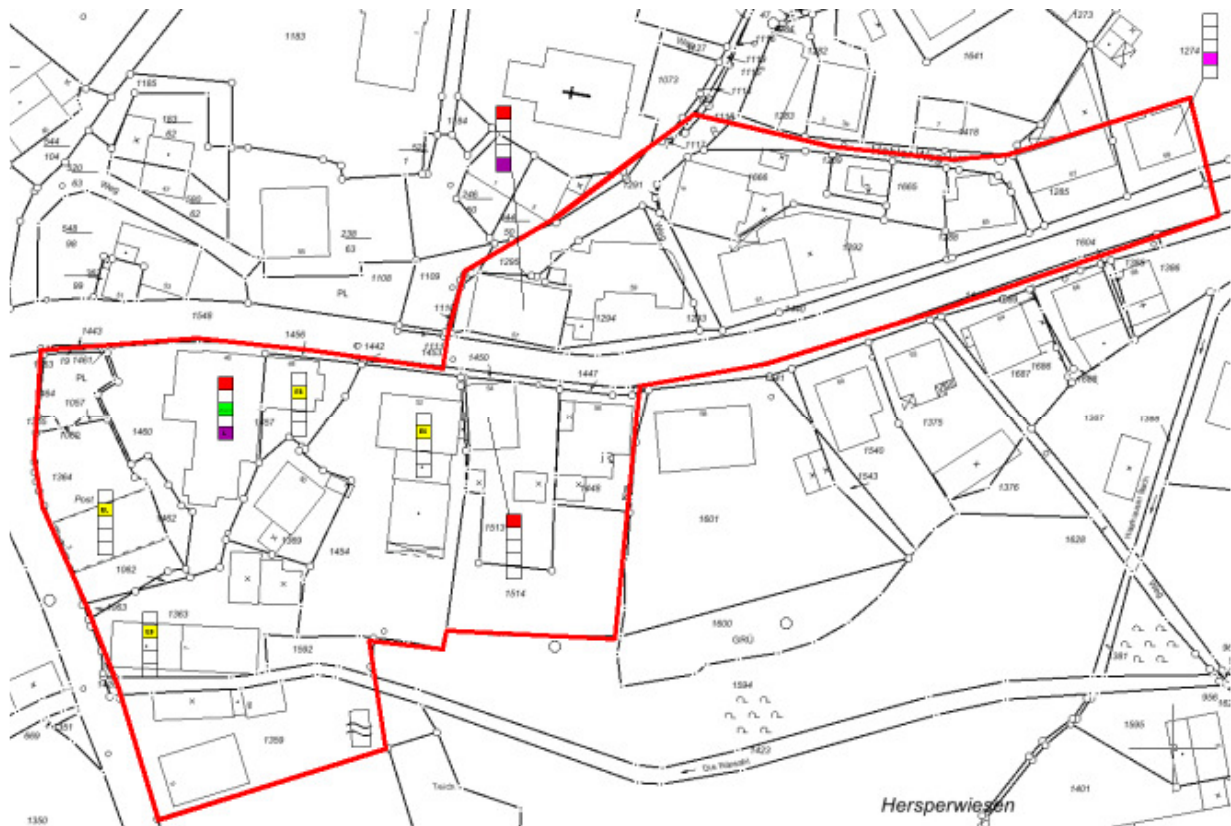
Spielstätten sollten hier ausgeschlossen werden, zumal beabsichtigt ist, dem Quartier mittels der Regionale 2013 eine Entwicklungsperspektive zu geben.

7.5 Gewerbegebiet Wildenkuhlen

Das OVG Koblenz hat in einem kürzlich gefällten Urteil (AZ: 8 A 10480/09) festgestellt, dass auch Gewerbebetriebe unter der Ansiedlung von Vergnügungsstätten leiden können. Hierin heißt es, „(dass) Vergnügungsstätten eine Gebietsabwertung („trading-down-Effekt“) auslösen können. Diese Entwicklung ist einerseits gekennzeichnet durch eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke. Hierdurch kommt es tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.“ Im Gewerbegebiet Wildenkuhlen existiert in Bezug auf die Größe und Ertragslage der Unternehmen eine stark gemischte Struktur. Neben großen mittelständigen Unternehmen gibt es eine Vielzahl kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Insbesondere letztere zeigen sich nicht immer in Krisenzeiten gewappnet. Es kam zu Insolvenzen. Hier besteht durchaus die Gefahr der Ansiedlung von Spielstätten (auch solcher über 100 qm) mit den geschilderten Folgen.

Spielstätten sollten hier ausgeschlossen werden.

7.6 Rönsahl-Mitte



Die Abgrenzung „Rönsahl-Mitte“ umfasst 16 Hauptgebäude. Davon weisen 3 (18,8%) äußerlich erkennbaren Sanierungstau auf; 1 davon in Verbindung mit Leerstand. 1 der Gebäude weist Leerstand im Einzelhandel auf.

Ein Trading-down-Effekt kann durch die räumlich eng zusammen liegenden Leerstände im Einzelhandel und in der ruinösen aufgelassenen Gaststätte angestoßen werden. Das übliche Erscheinungsbild von Spielhallen mit zugeklebten Schaufenstern (Broken-Window-Effekt) würde den historischen Ortskern beeinträchtigen.

Spielstätten sollten hier ausgeschlossen werden.

8. Handlungsempfehlung

Der Gesetzgeber hat durch Regelungen im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung des von Vergnügungsstätten ausgehenden Störungsgrades und sonstiger Unvereinbarkeiten festgelegt, in welchen Gebieten diese unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind. Da Vergnügungsstätten jedoch im Sinne der Gewerbefreiheit keine illegalen Einrichtungen darstellen, sind sie im Umkehrschluss außerhalb der vom Gesetzgeber benannten Gebiete der Unzulässigkeit ansonsten zulässig. Dem geltenden Grundsatz, dass Vergnügungsstätten nicht im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden dürfen, ist damit Genüge getan.

Will man in diesen Gebieten darüber hinaus Vergnügungsstätten reglementieren, bedarf es „besonderer städtebaulicher Gründe“, die in diesem Konzept für die Gebiete dargelegt sind, in denen sie belegt werden können. Gebiete, in denen dies nicht der Fall ist, können demnach keiner solchen Reglementierung unterliegen.

Um die Spielstättensituation in Kierspe zu klären, kann es hilfreich sein, den vorhandenen Bedarf marktgerecht zu befriedigen. Der Ansiedlungsdruck auf Flächen, die nicht weiter reglementiert werden können, würde durch eine am Bedarf orientierte „Positiv-Ausweisung“ minimiert.

Hierzu kämen Flächen im Bebauungsplangebiet „Hammerwiesen“ in Betracht. Eine direkte Umgebung, die durch den Trading-Down-Effekt beeinträchtigt werden könnte, fehlt. Zum Lärmschutz gegenüber der im Norden angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungsplan „Flächenbezogene Schalleistungspegel“ festgesetzt, die durch eine Spielstättennutzung eingehalten werden könnten.

Allerdings müssten die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden, da diese derzeit Vergnügungsstätten ausschließen.

Die Flächenbezeichnung bezieht sich auf die Karten der Seiten 21 und 22:

Nr.	Name	Empfehlung / Ausschlussgründe	Instrument
1	Dorf, Zentrum 1	Ausschließen / s.: 7.1	B-Plan nach § 9 (2a) BauGB; Ausschluss zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche
2	Dorf, Zentrum 2		s.: Nr.1
3	Dorf, Zur Post		s.: Nr.1
4	GWK/Kriesten	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
5	MPK	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort

6	Reppel & Vollmann	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
7	Ladenzeile Fr.-Ebert-Str.	Nachbegutachtung bei Leerständen	Z.Z. keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
8	Einfahrt GSK	keine	Keine geeigneten Gebäude
9	Fr.-Ebert-Str.	keine	Keine geeigneten Gebäude
10	Rewe	Ausschließen / s.: 7.2	B-Plan nach § 9 (2a) BauGB; Ausschluss zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche
11	Rathaus	Keine	Eigentum Stadt Kierspe
12	GE-Wildenkühlen 1	ausschließen / s.: 7.5	Aktualisierung des wirksamen B-Plans
13	GE-Wildenkühlen 2		s.: Nr. 12
14	GE-Wildenkühlen 3		s.: Nr. 12
15	Kreuzung Wildenkühlen	Aufstellung B-Pläne Teilweise / s.: 7.3	-Gewerbebau Ausschluss über B-Plan § 9 2a) BauGB - Tankstelle, Wohn-und Geschäftshaus keine Ausschlussgründe - Aufstellung von B-Plänen für Flächen südwestlich und südöstlich der Heerstraße.
16	Obere Kölner Str.	ausschließen / s.: 7.4	B-Plan nach § 9 (2a) BauGB; Ausschluss zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche
17	Mittlere/Untere Kölner Str.		s.: Nr. 16
18	Kamperbach	keine	B-Plan zur Neuordnung bei

			Umnutzung der Betriebsgebäude
19	GE-Haunerbusch	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
20	CaWi	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
21	Bender&Wirth	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
22	Ehem. Goseberg&Grashoff	keine	B-Plan zur Neuordnung
23	Volmestr.	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
24	Neuebrücke	keine	Keine Ausschlussgründe
25	Meienborn 1	keine	Freifläche
26	Meienborn 2	keine	Freifläche
27	GE Meienborn	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort
28	Rönsahl Mitte	ausschließen / s.: 7.6	Ausschluss über B-Plan
29	Südl. Strandbadweg	keine	Keine Ausschlussgründe, stabiler Standort