

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2867/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 24.08.2015

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335  
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	14.09.2015	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	22.09.2015	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	08.10.2015	Entscheidung

#### Betreff:

**Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 01/41 "Stadtmitte III - Vergnügungsstätten"**  
**- Antrag des Magistrats vom 24.08.2015 -**

#### Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich in der Gießener Stadtmitte wird beschlossen:

- a) In den Geltungsbereichen von qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen sollen diese Bebauungspläne geändert oder aufgehoben werden.
  - b) Auf den Flächen, für die Bebauungspläne aufgehoben werden, und im sonstigen bisher unbeplanten Innenbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Beschlusses soll gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) aufgestellt werden.
2. Die Bebauungsplanverfahren können bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in jedem Fall durchzuführen.
3. Die Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.
4. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Am 30.06.2012 ist das Hessische Spielhallengesetz in Kraft getreten, welches sowohl die Ansiedlung als auch die Fortführung bestehender Spielhallen ab 2017 stark einschränken soll. Es wurden bereits Anträge auf Ausnahmegenehmigungen von diesen gesetzlichen Restriktionen zur Fortführung bestehender Spielhallen in der Gießener Innenstadt gestellt und es ist zu erwarten, dass in Anwendung des neuen Gesetzes weitere entsprechende Anträge gestellt werden.

Bereits im Dezember 2011 wurden von der Stadtverordnetenversammlung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie ein Vergnügungsstättenkonzept zur Lenkung und Sicherung einer diesbezüglichen geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt beschlossen.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung, die in einer kerngebietstypischen, multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt den völligen Ausschluss von Vergnügungsstätten regelmäßig für unzulässig erklärt, wurde neben Teilbereichen von peripheren Gewerbegebieten, auch im Bereich des planungsrechtlich als Kerngebiet ausgewiesenen Seltersweges, Kreuzplatzes und Teilen der Mäusburg ein Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten ermittelt und empfohlen (siehe Anlage 2). Allerdings ist dieses innerstädtische Gebiet nur eingeschränkt geeignet, so dass Vergnügungsstätten hier nur in Unter- oder Obergeschossen zugelassen werden sollen, um die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Teil nicht zu gefährden sowie auch eine optische Beeinträchtigung der erst vor wenigen Jahren durch die Modernisierung des Seltersweges und seiner Seitengassen aufgewerteten Einkaufsinnenstadt durch die auffällige Gestaltung und Außenwerbung von Vergnügungsstätten zu unterbinden.

Aufgrund der im Bereich der Gießener Innenstadt vorhandenen Kerngebietstypik und der Festsetzungen in den über 30 Jahren alten, aber noch rechtskräftigen Bebauungspläne für die Stadtmitte, besteht aus planungsrechtlicher Sicht heute eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die bei sofortiger Antragstellung kaum zu verhindern wäre. Daher zeigt das Vergnügungsstättenkonzept für die Bebauungspläne in der Einkaufsinnenstadt einen Handlungsbedarf auf.

Ziel und Zweck dieses Planverfahrens ist es, durch Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art oder Geschäfts- bzw. Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie von Läden, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes ausgerichtet sind („Sex-Shops“), von Wettbüros und vergleichbaren Nutzungen einzuschränken. Dadurch soll die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gezielter gesteuert und ein durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglicher „Trading-Down-Effekt“ für die Stadtmitte abgewendet werden. Insbesondere angesichts der bis 2017 zu erwartenden Häufung von Anträgen auf Ausnahmegenehmigungen für Vergnügungsstätten bedarf es zur wirksamen Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes der entsprechenden Änderung der betroffenen Bebauungspläne zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorgaben in der Gießener Stadtmitte.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet wird durch folgende Kriterien festgelegt:

- Betrachtung des zu schützenden zentralen Versorgungsbereiches der Einkaufsinnenstadt Gießen und der erweiterten Innenstadt,
- Hereinnahme aller innerstädtischen Teilflächen für den vom beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept empfohlenen Eignungsbereich zur eingeschränkten Ansiedlung/Steuerung von Vergnügungsstätten,
- Einbeziehung der innerstädtischer Teilflächen als gemäß Vergnügungsstättenkonzept empfohlenen Ausschlussgebiete, die
  - a) alle zum Stand 12/2011 vorhandenen Spielhallen in der Innenstadt beinhalten und
  - b) noch nicht von rechtswirksamen oder im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen mit Festsetzungen zu Vergnügungsstätten erfasst sind.
- Nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches werden Grundstücke und Teilflächen, die aufgrund ihrer dauerhaften Nutzung (z.B. Schule, Kirche, öffentliche Einrichtung) oder Lage kein Planerfordernis im Sinne der o. g. Zielsetzung begründen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der von Nord-, Ost- und Südanlage gefassten Innenstadt und überschreitet nur im Süden den Anlagenring an der Südanlage im Bereich zwischen Main-Weser-Bahn und Bleichstraße bis zur Wieseck hin. Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Bebauungspläne „Bahnhofsvorplatz, 3. Änderung“ (Neue Post), VEP „Flutgraben“, „Reichensand/Bahnhofstraße“, „Johannette-Lein-Gasse“, „Tiefenweg“ und „Neustädter Tor“,
- im Norden durch die Nordanlage, ohne die dort vorhandenen Schulen und das Arbeitsamt,
- im Osten durch die Ostanlage, die universitären Einrichtungen am Landgraf-Philipp-Platz, den Alten Botanischen Garten, die Grünanlagen an der Südanlage und den privaten Parkplatz nordwestlich des Baugrundstückes Bleichstraße 6, ohne die zentrale Sparkassenstelle im Neuenweg, den Johannesstift, die Johanneskirche und das FINA-Parkhaus mit zwischenliegender Bauzeile,
- im Süden durch den Straßenzug Flutgraben, Bahnhofstraße und die Wieseck.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 32 ha.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (Bestand) und in den nördlichen Bereichen als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

Von der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes werden drei, mehr als 30 Jahre alte rechtskräftige Bebauungspläne überlagert (siehe Anlage 1). Dieses sind der Bebauungsplan Stadtmitte I (rechtskräftig seit 28.10.1968), der Bebauungsplan Nr. 57a „Stadtmitte Ia“ (rechtskräftig seit 24.06.1975) und der Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ (rechtskräftig seit 19.12.1969). In diesen Bebauungsplänen werden weitestgehend modifizierte Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO 1962 bzw. 1968 festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel des Planverfahrens ist es, die Gießener „Einkaufsinnenstadt“ als zentralen Versorgungsbereich von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung zu erhalten und durch die geordnete und städtebaulich sinnvolle Lenkung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine langfristig positive Entwicklung der Stadtmitte zu sichern. Dabei sind auch die Randlagen der umgebenden erweiterten Innenstadt zu berücksichtigen.

Aufgrund hoher Renditeerwartungen können Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros die klassischen Handels- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt verdrängen, wodurch die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig geschwächt werden würde und eine Niveauabsenkung („Trading-Down-Effekt“) einsetzen könnte. Durch eine entsprechende geschossweise Zulässigkeitsregelung im aufzustellenden Bebauungsplan, nach der ausschließlich in Unter- und Obergeschoss Vergnügungsstätten eingerichtet werden könnten, soll die Beibehaltung der in der Erdgeschosszone vorhandenen vielfältigen und attraktiven Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen gesichert werden um diese bedeutende „Visitenkarte“ der oberzentralen Einkaufsstadt zu erhalten und Trading-Down-Prozesse mit einer Verdrängung derzeitiger Nutzungen und Beeinträchtigung der Ansiedlung neuer attraktiver Nutzungen (z.B. im Falle der Nachfolge aufgegebener Geschäfte) zu verhindern. Dazu ist auch der Ausschluss optischer Beeinträchtigung des Straßenbildes durch die oftmals auffällige Gestaltung und Außenwerbung von Vergnügungsstätten zu sichern.

Um die Attraktivität dieser zentralen Handelslage und der Stadtmitte als zentralen öffentlichen Raum langfristig zu sichern, sollen Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen nach städtebaulichen Kriterien gesteuert und nur in einer Weise und an Standorten zugelassen werden, wo durch sie keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfeldes zu befürchten sind.

Aus städtebaulicher Sicht umfassen Vergnügungsstätten Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Swingerclubs, größere Billardcafés und Wettbüros. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen, Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z.B. Weihnachts- oder Jahrmärkte) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll untersucht werden, welche Arten von Vergnügungsstätten wo und wie innerhalb des Plangebietes vertretbar sind. Die Ansiedlung von Bordellen wird in der Innenstadt bereits durch die „Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes“ vom 02.10.2009 ausgeschlossen, so dass diesbezüglich kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Es sollen darüber hinaus aber auch Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Insgesamt existierten 2011 in Gießen 45 Vergnügungsstätten, wobei alleine 26 auf Spielhallen entfielen. Auf die Einwohnerzahl von ca. 76.400 Personen in 2011 bezogen, bedeutete dies eine Ausstattungskennziffer von rund 2.900 Einwohnern je Spielhallen-Konzession, das heißt deutlich mehr als im bundesweiten (4.800 EW/Konzession) oder landesweiten Durchschnitt (7.000 EW/Konzession).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell 7 Spielhallen. Nach § 2 Hessischen Spielhallengesetz (und dem Glücksspiel-Staatsvertrag) sind ab 2017 auf einem Grundstück nicht mehr mehrere Spielhallen möglich. Auch müssen 300 m Abstand von Spielhalle zu Spielhalle eingehalten werden. Dies betrifft auch den Bestand, so dass nur noch wenige Spielhallen zulässig sein werden. Daher ist zu erwarten, dass künftig für die Spielhallen weitere Ausnahmegenehmigungen über 2017 hinaus beantragt werden.

In diesen Planverfahren sollen geeignete planungsrechtliche Festsetzungen gefunden werden, um das Vergnügungsstättenkonzept verbindlich nach der künftigen Genehmigungspraxis umsetzen zu können.

#### Verfahren

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB soll ein „einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der nur die unbedingt erforderlichen Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten, sowie von Wettbüros und von „Sex-Shops“ enthält und damit weiterhin Freiraum für künftige und noch nicht absehbare bauliche Entwicklungen lässt. Bezüglich der bisher rechtswirksamen Bebauungspläne „Stadtmitte I, Ia und II“ wird geprüft, inwieweit ein Aufhebungs- oder ein Änderungsverfahren erfolgen muss.

Die Planaufstellung soll möglichst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (siehe oben). Da es sich bei der beabsichtigten Änderung der Bebauungspläne lediglich um den Ausschluss bestimmter Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten und Wettbüros innerhalb der festgesetzten Kerngebiete handelt, kann hier nach erster Prüfung ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, denn die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Auch für die Teilgebiete der bisher unbeplanten Innenbereiche im Sinne des § 34 BauGB gilt, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden könnte, da in dem aufzustellenden einfachen Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ und nur hinsichtlich der Zulässigkeit von, im weiteren Verfahren noch zu bestimmenden Arten von Vergnügungsstätten, von Wettbüros und von „Sex-Shops“ getroffen werden sollen.

Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte.

Im vereinfachtem Verfahren entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Pflicht zur frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; trotzdem soll eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden, weil mit dem beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung der Bebauungsplanentwürfe vorliegen.

Der Einleitungsbeschluss ist Grundlage für die gegebenenfalls notwendige Zurückstellung von Baugesuchen oder einen Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, falls ein solcher Schritt sich als notwendig zur Sicherung der Planungsziele erweisen sollte.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Darstellung der Plangebiete betroffener rechtskräftiger Bebauungspläne (Einleitung)
2. Darstellung der Eignungs- und Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten in der Innenstadt aus dem Vergnügungsstättenkonzept, GMA 2011

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift