



Vergnügungstättenkonzept Gießen

**Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr
29. November 2011**

**Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin Köln
Jan Vorholt, Dipl.-Ing.**



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Tel: 0221 - 989438-0 Fax: 0221 - 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Ausgangslage in Gießen

Steigende Zahl an Vergnügungsstätten in Hessen



Gestiegenes Angebot in Gießen; weiterer Ansiedlungsdruck



Mögliche Nutzungskonflikte & städtebauliche Fehlentwicklungen



Handlungsbedarf: Steuerung von künftigen Ansiedlungsanfragen

Funktion / Ziele des Konzeptes

Städtebaulich orientiertes Vergnügungsstättenkonzept zur räumlichen Steuerung:

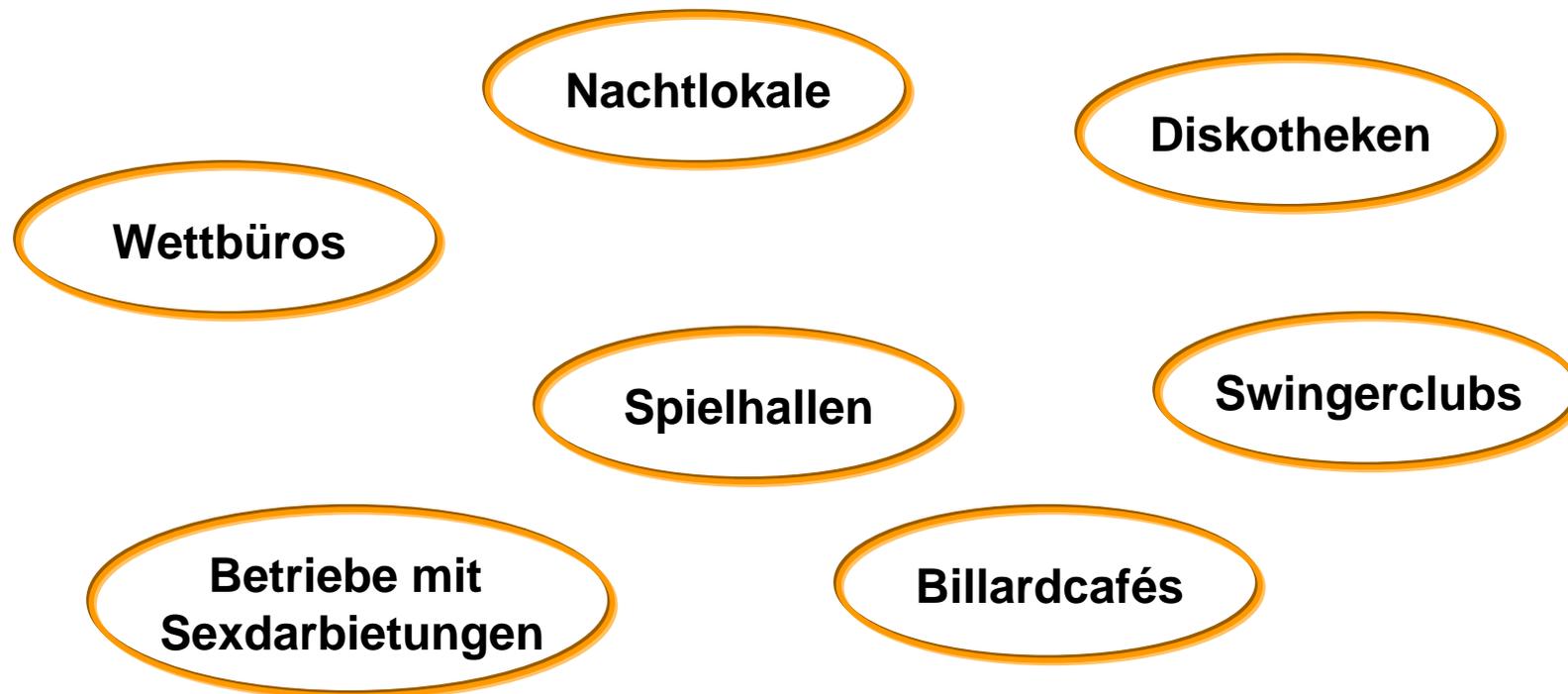
- **städtebauliche Beurteilung** möglicher Standorte im Stadtgebiet
- **räumlich-funktionale Leitlinie** für den Umgang mit Vergnügungsstätten
- **keine rechtlich bindende Wirkung, da Zulässigkeit über BauNVO in B-Plänen geregelt wird, Grundlage** für planungsrechtliche Steuerung
- keine Verhinderungsplanung, sondern **neutrales Beurteilungskonzept** auf Basis städtebaulicher Ziele
- **politische Willensbekundung**

Ziel: städtebaulich verträgliche Ansiedlung in Teilräumen, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind

➔ Konkrete Steuerung und Umsetzung muss über die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden

Definition und rechtliche Rahmenbedingungen

➔ Vergnügungsstätten = Gewerbebetriebe, bei denen die **kommerzielle Unterhaltung** und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht



Definition und rechtliche Rahmenbedingungen

Vergnügungsstätten bedürfen grundsätzlich der Prüfung nach...

... gewerberechtlicher Zulässigkeit (§ 33 i Gewerbeordnung) und nach

... planungsrechtlicher Zulässigkeit (BauNVO)

Tabelle: Zulässigkeit nach aktueller Baunutzungsverordnung

<i>Baugebiet nach BauNVO</i>	<i>nicht kerngebietstypisch</i>	<i>kerngebietstypisch</i>
§ 2 = Kleinsiedlung		
§ 3 = reines Wohngebiet		
§ 4 = allgemeines Wohngebiet		
§ 4a = besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 5 = Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 = Mischgebiet (nicht gewerblich)	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 = Mischgebiet (gewerblich)	allgemein zulässig	
§ 7 = Kerngebiet	allgemein zulässig	allgemein zulässig
§ 8 = Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 = Industriegebiet		

Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)

GMA-Darstellung 2011

Entsprechung nach einem Baugebiet mit BauNVO → Zugrundelegung des Baugebiets

keine Entsprechung nach einem Baugebiet der BauNVO → Einfügungsgebot → Empfehlung B-Plan

Definition und rechtliche Rahmenbedingungen

Argumentationsebenen für die Einschränkung von Vergnügungsstätten:

- gewerberechtlich (GewO, SpielV)  kein planerischer Ansatz
- moralisch (Spielsucht usw.)  kein Ansatz
- Bauordnungsrecht (z. B. Stellplätze)  nur im Einzelfall

- städtebaulich
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

 einziger Ansatz



Begründungen (Beispiele):

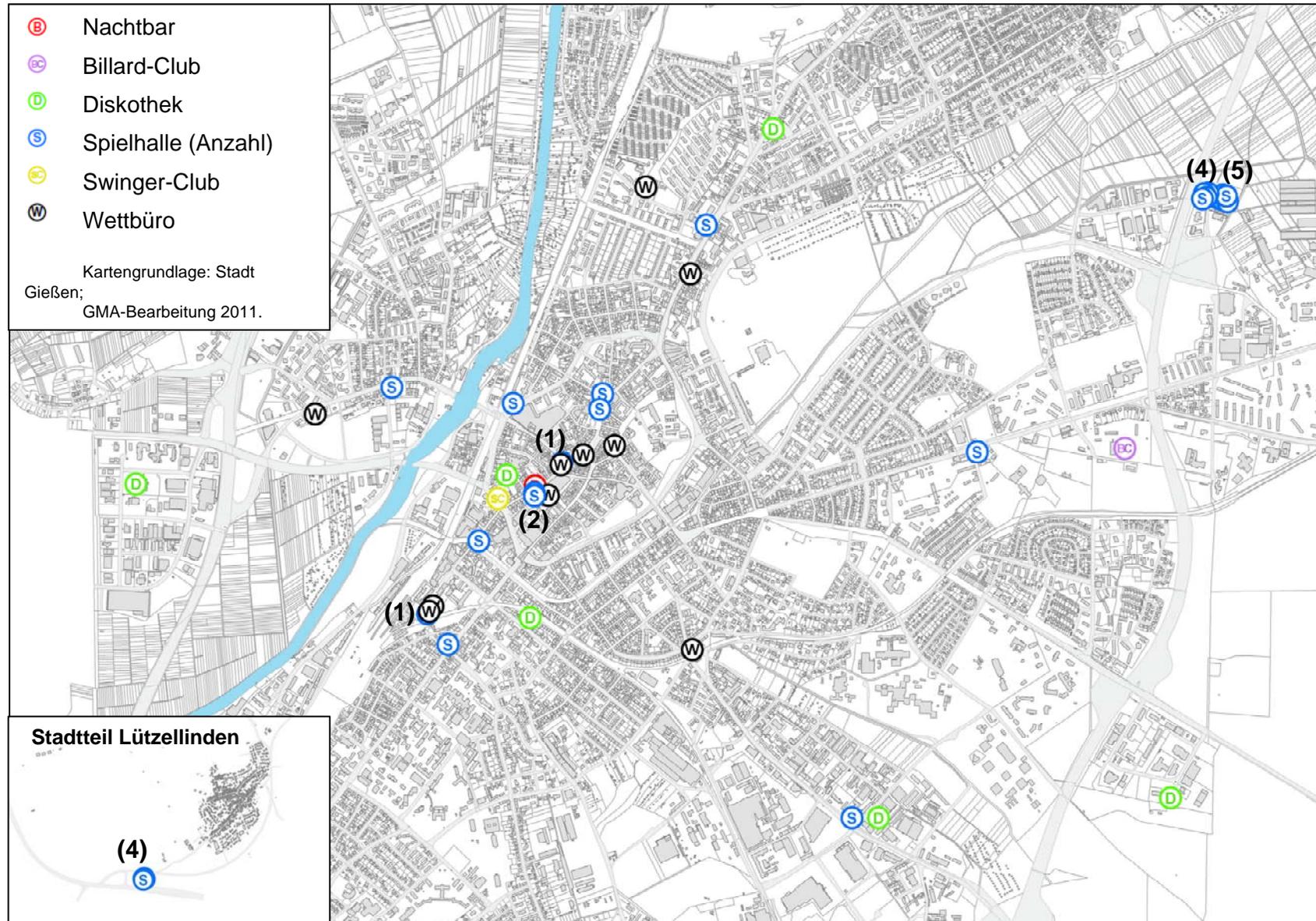
- trading-down-Effekte
- Verdrängung anderer Nutzungen
- negative Beeinträchtigung des Umfeldes

 Innenstadt

 Gewerbegebiete

 Wohngebiete

Vergnügungsstättenbestand Gießen



Gesamtstädtisches Standortkonzept

Übergeordnetes Ziel:

Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche städtische Teilräume in denen möglichst keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind

Aufgrund der überwiegend ähnlichen städtebaulichen Konfliktpotenziale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Gießen ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der Eignungs- und Ausschlussgebiete.

Städtebauliche Begründungen

- trading-down-Effekte
- Verdrängung bisheriger Nutzungen
- negative Beeinträchtigung des Umfeldes
- Flächenvorhaltung (z. B. Handwerk / Gewerbe)
- vorhandene Clusterbildungen

(Keine abschließende, ausschließliche Argumentationsgrundlage im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen)



Fußgängerzone



Innenstadteingang Ludwigsplatz



NVZ Frankfurter Straße



NVZ Marburger Straße

Gesamtstädtisches Standortkonzept

Zulässigkeit

- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale
→ z.B. **in ausgewählten gewerblich genutzten Standortbereichen**

Gesamtstädtisches Standortkonzept

Zulässigkeit

- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale
→ z.B. **in ausgewählten gewerblich genutzten Standortbereichen**

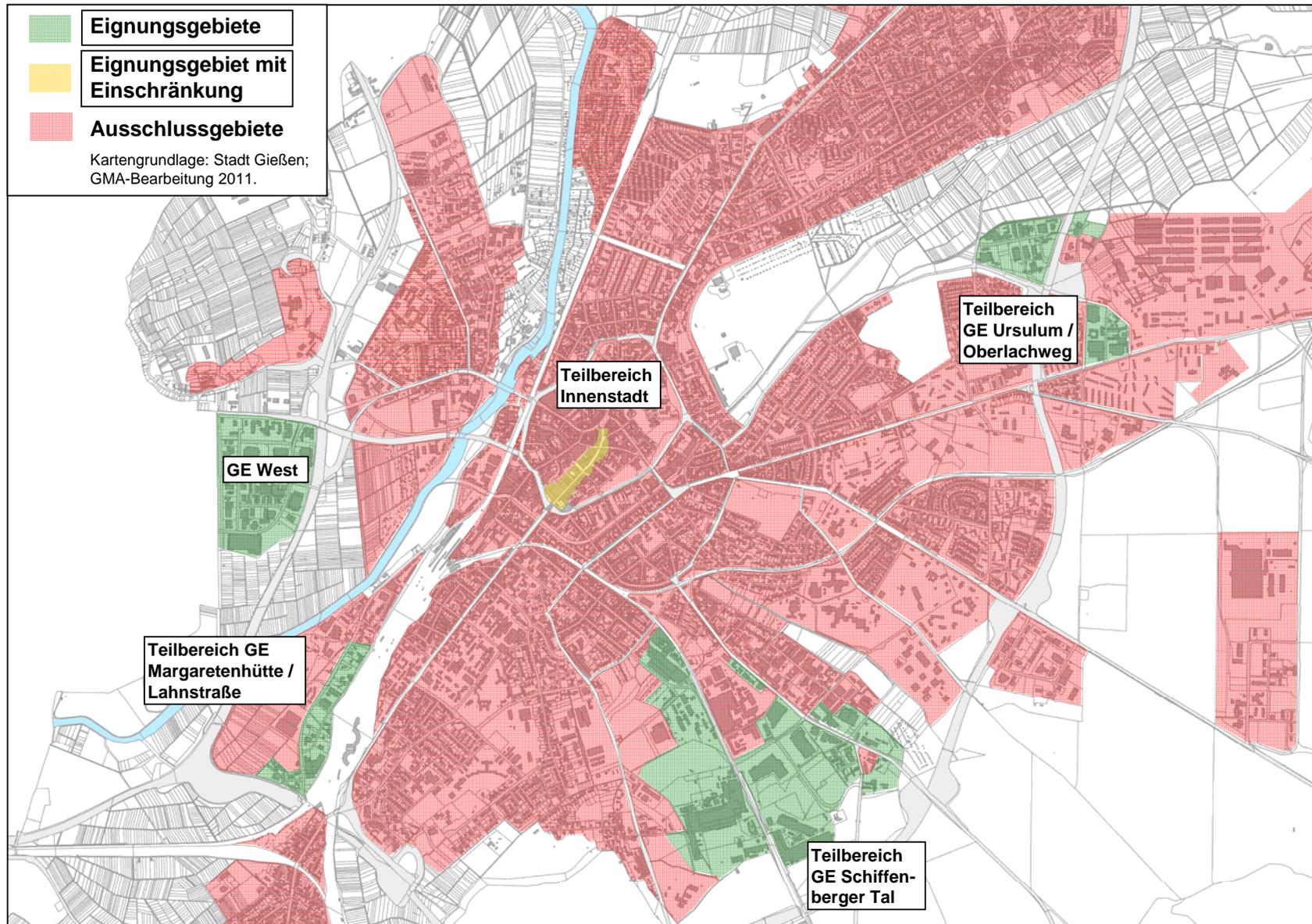
Eingeschränkte Zulässigkeit

- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Untergeschoss bzw. den Obergeschossen (**etagenbezogene Festsetzung**): in einem **Teilbereich der Innenstadt** in den Kerngebieten außerhalb der Sanierungsgebiete
→ Straßenachse Seltersweg, Kreuzplatz, Mäusburg

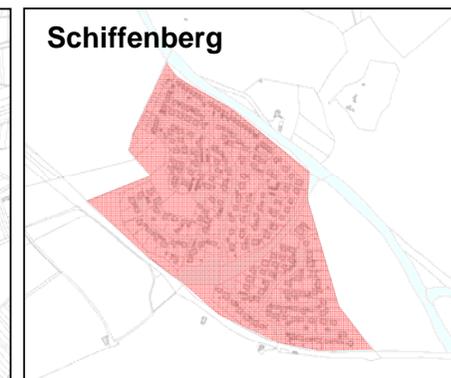
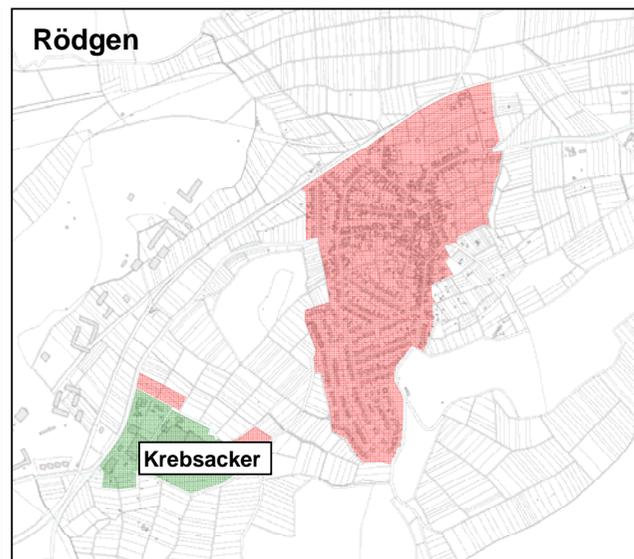
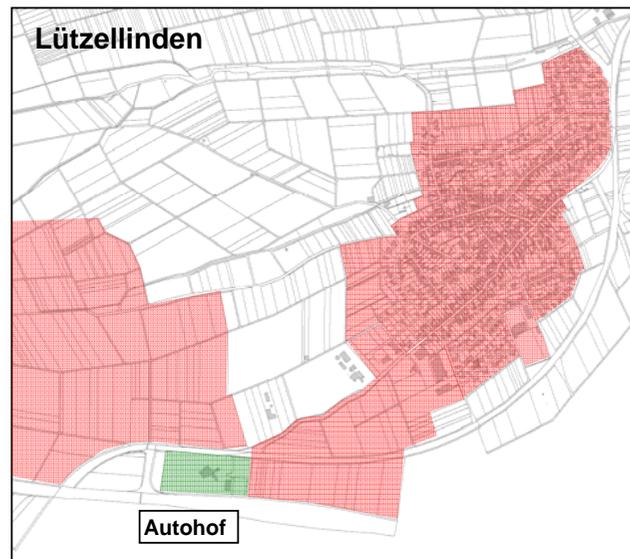
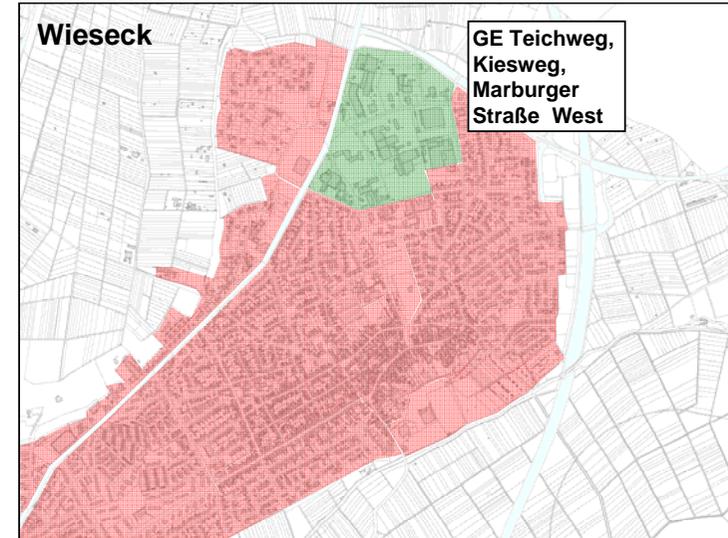
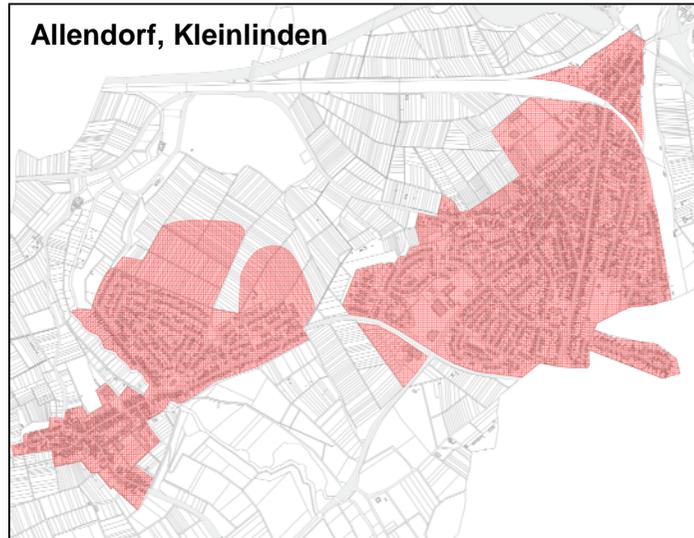
Gesamtstädtisches Standortkonzept

<p>Zulässigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale → z.B. in ausgewählten gewerblich genutzten Standortbereichen 	<p>Keine Zulässigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> In Sanierungsgebieten, da Ansiedlungen den Sanierungszielen der städtebaulichen Aufwertung zuwider laufen würde In Teilbereichen der Innenstadt in denen die Wohnnutzung gestärkt werden soll Im Umfeld von Innenstadteingangsbereichen, dazu zählen ebenfalls der Bahnhofsbereich, der Bahnhaltepunkt Oswaldgarten als innerstädtische Eingangssituationen und der Marktplatz als interner Zugang (Bus-Knotenpunkt) Im Nahumfeld von sog. sensiblen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Jugendtreffs) Im Standortbereich bzw. direkten Umfeld spezieller Sondernutzungen (z.B. Sportanlagen, Freizeitbereiche, Grünanlagen, Hochschule, Kliniken, landwirtschaftlich genutzte Bereichen) In Gewerbegebieten, die der (über-)regionalen Profilierung Gießens als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen (z.B. Europaviertel) In Gewerbegebieten die einer speziellen Flächenvorhaltung dienen (z.B. Großflächen für die Logistikbranche, Entwicklungspotenzial für Bestandsunternehmen)
<p>Eingeschränkte Zulässigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Untergeschoss bzw. den Obergeschossen (etagenbezogene Festsetzung): in einem Teilbereich der Innenstadt in den Kerngebieten außerhalb der Sanierungsgebiete → Straßenachse Seltersweg, Kreuzplatz, Mäusburg 	
<p>Keine Zulässigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> In Bereichen die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind In den Bereichen der Ortsteile, die überwiegend dörflich und somit v. a. durch Wohnnutzung geprägt sind In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen deren direkt angrenzendes Umfeld umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen. Zentrale Versorgungsbereiche Marburger Straße, Frankfurter Straße sowie weitere Nahversorgungslagen 	

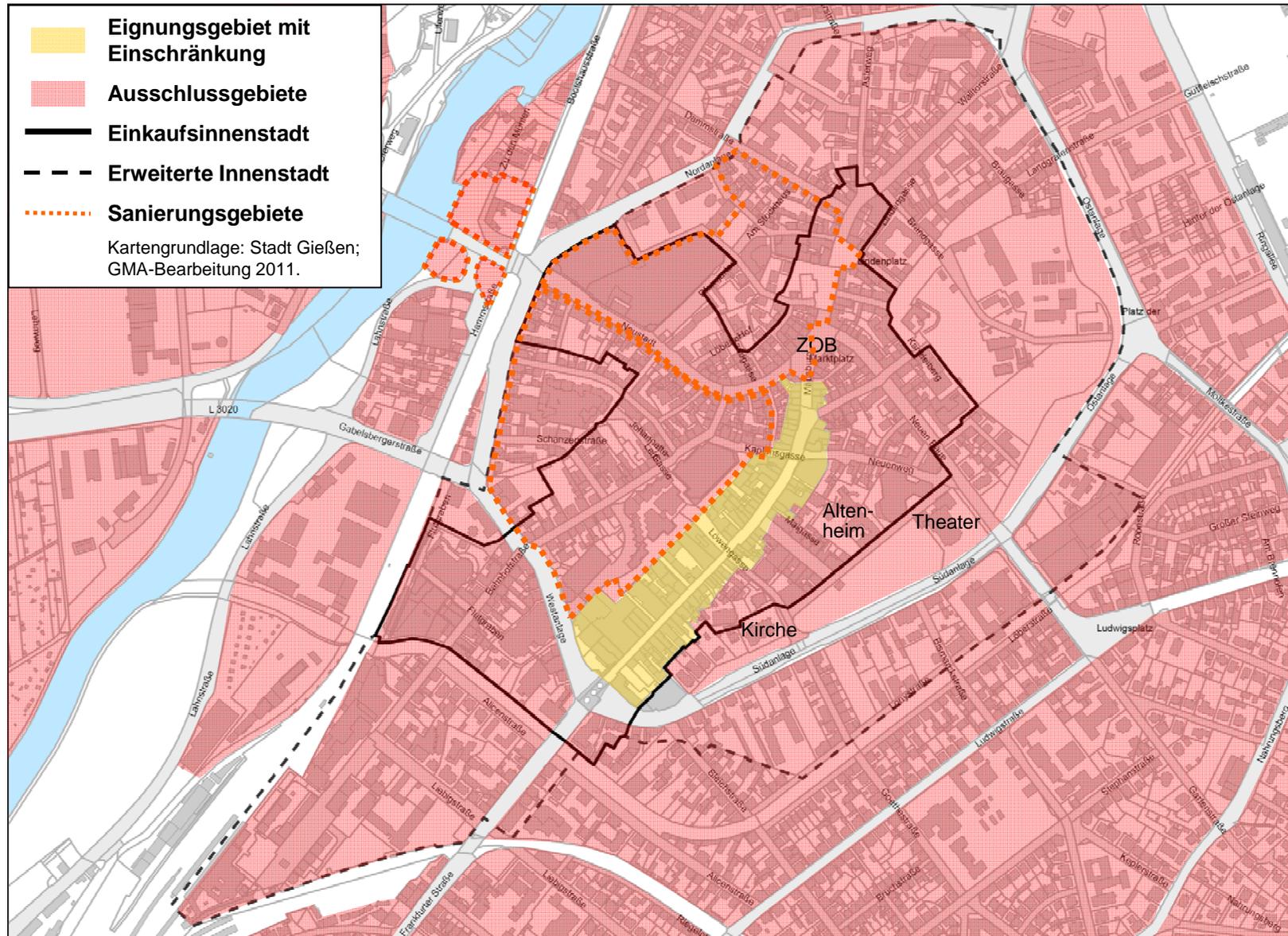
Gesamtstädtisches Standortkonzept



Gesamtstädtisches Standortkonzept



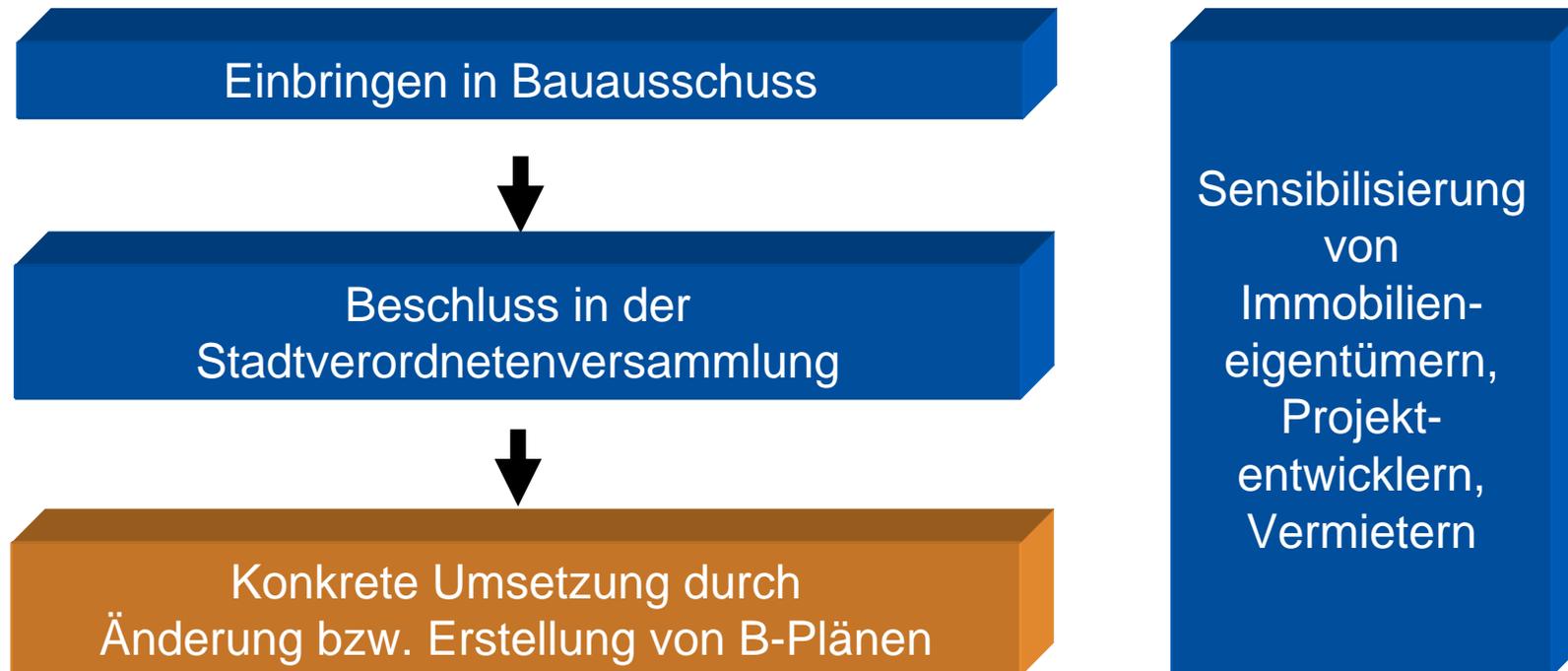
Gesamtstädtisches Standortkonzept - Innenstadt



Fazit

- > Erhebliche Einschränkung der Zulässigkeit in der Innenstadt ggü. Status-Quo, Komplettausschluss rechtlich nicht haltbar
- > Konzept verhindert weitere trading-down-Prozesse infolge von Vergnügungsstättenansiedlungen
- > Innenstadtentwicklungszielen wird Rechnung getragen
- > Sensibilisierung der entscheidenden Akteure für die Mieterwahl erforderlich (kurzfristige Mieteinnahme vs. langfristiger trading-down)

Ausblick / Weiteres Vorgehen



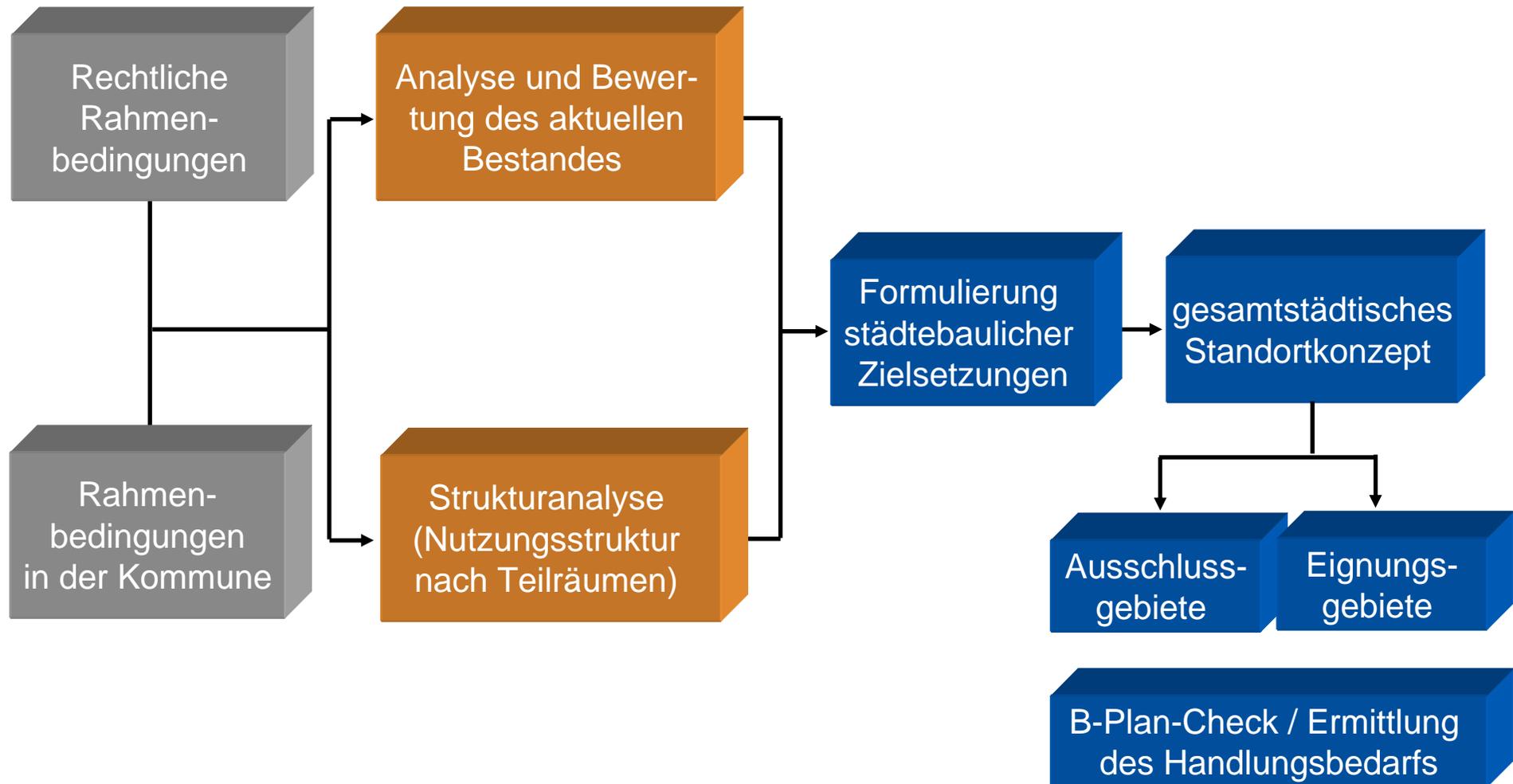


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

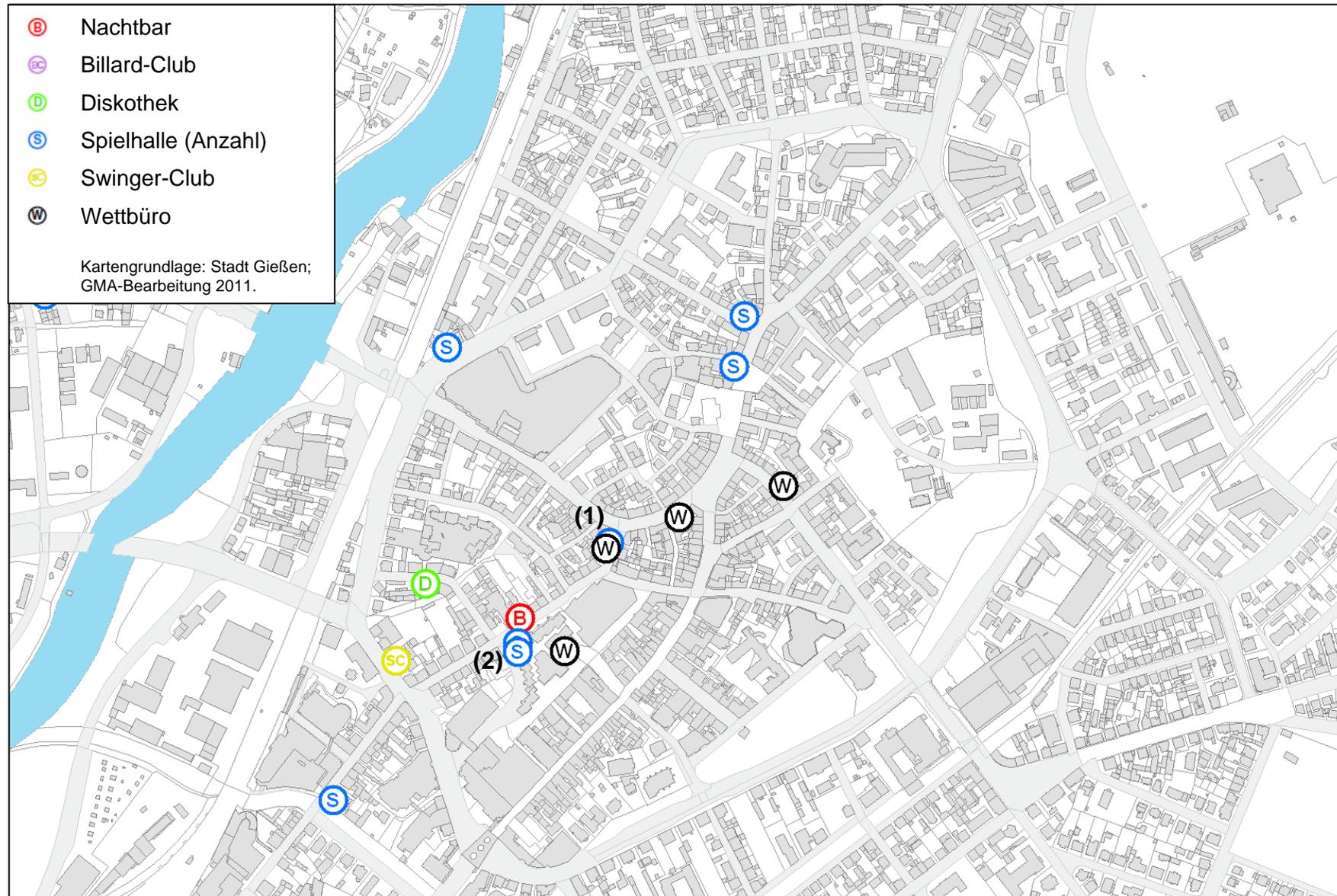


Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Tel: 0221 - 989438-0 Fax: 0221 - 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Struktur der Konzepterstellung

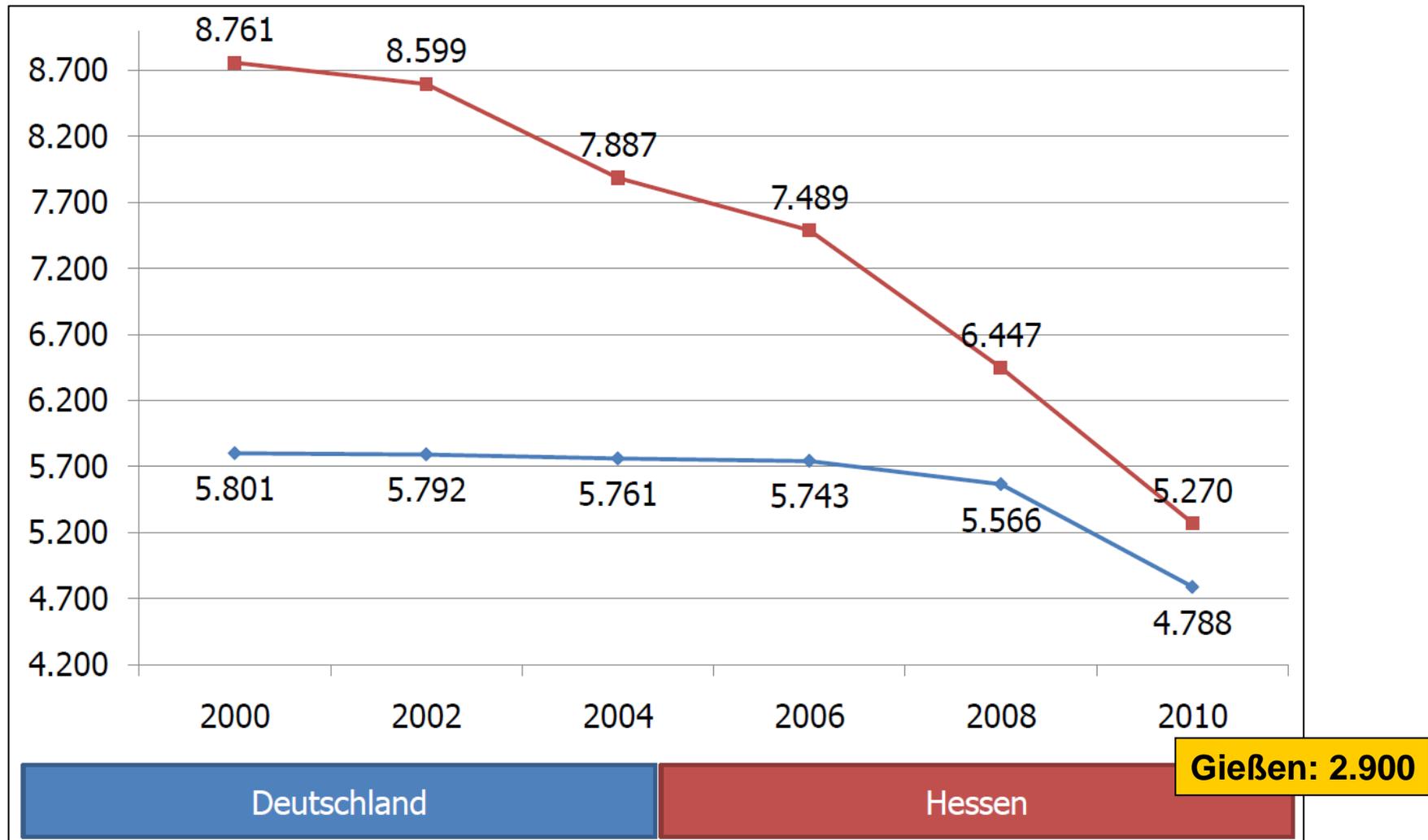


Vergnügungsstättenbestand Gießen - Innenstadt



Vergnügungsstättenstandort Gießen

Einwohner je Spielhallenkonzession

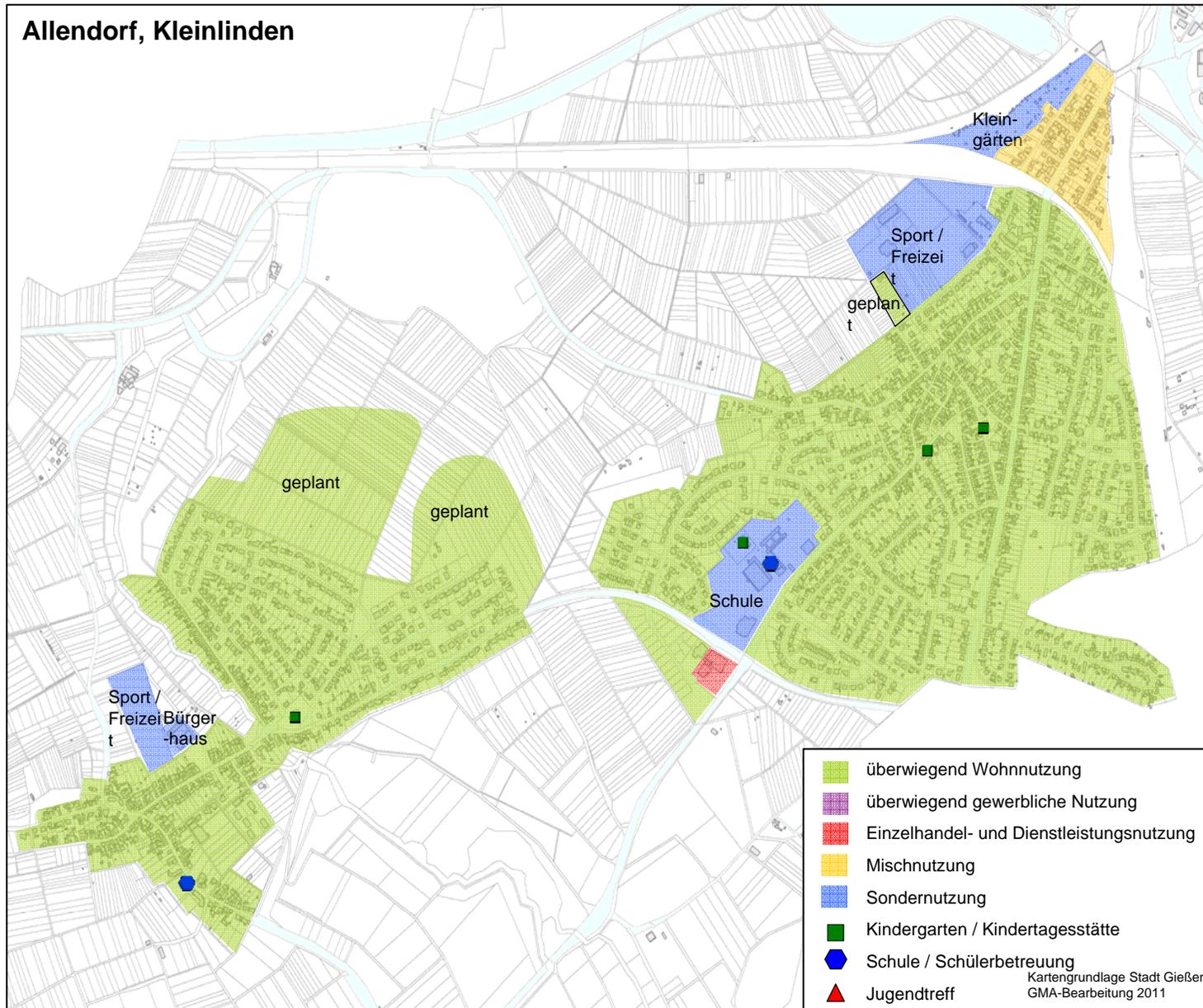


Quelle: Jürgen Trümper, Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V., GMA-Berechnung 2011

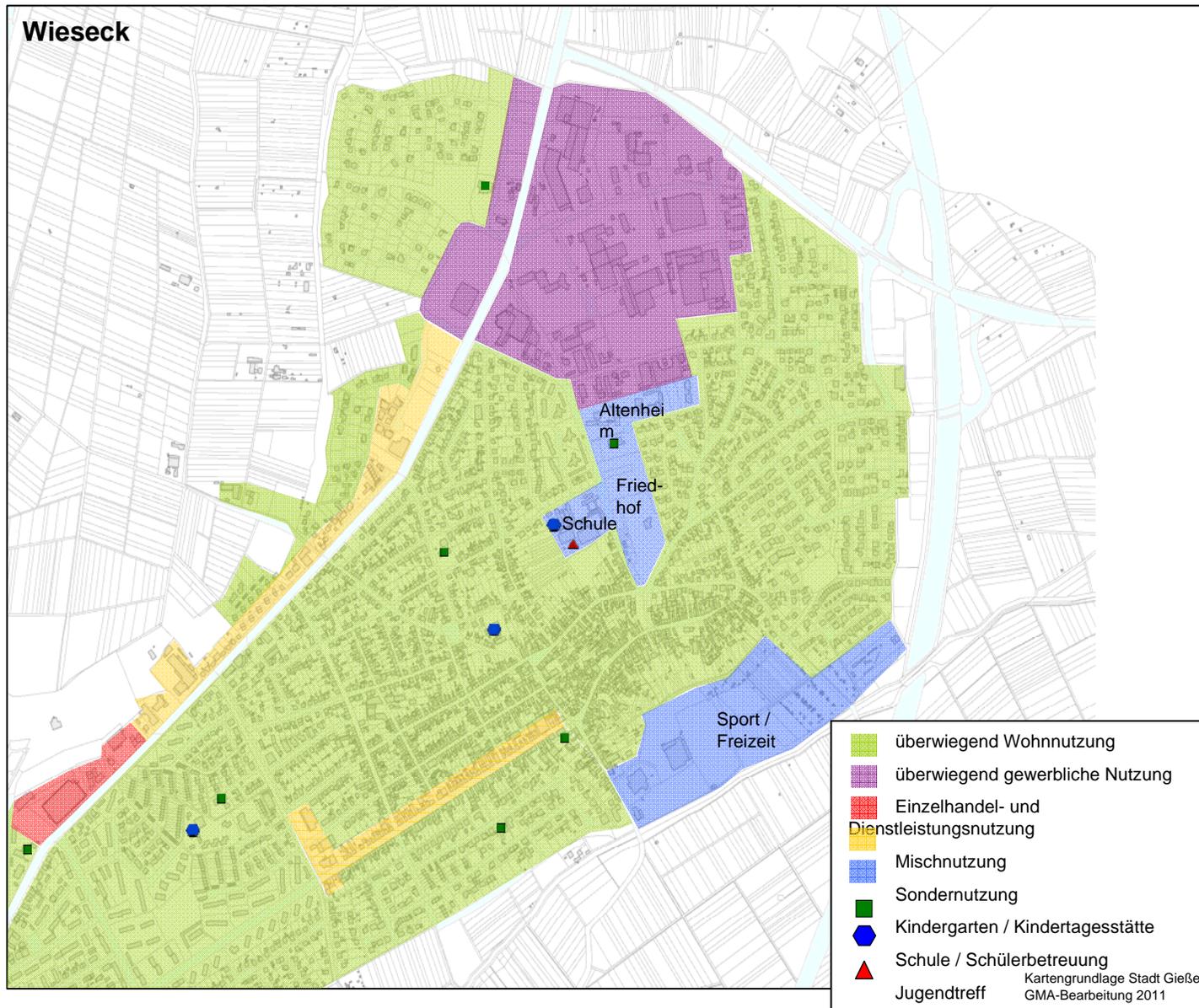
Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.

Das Dokument ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA

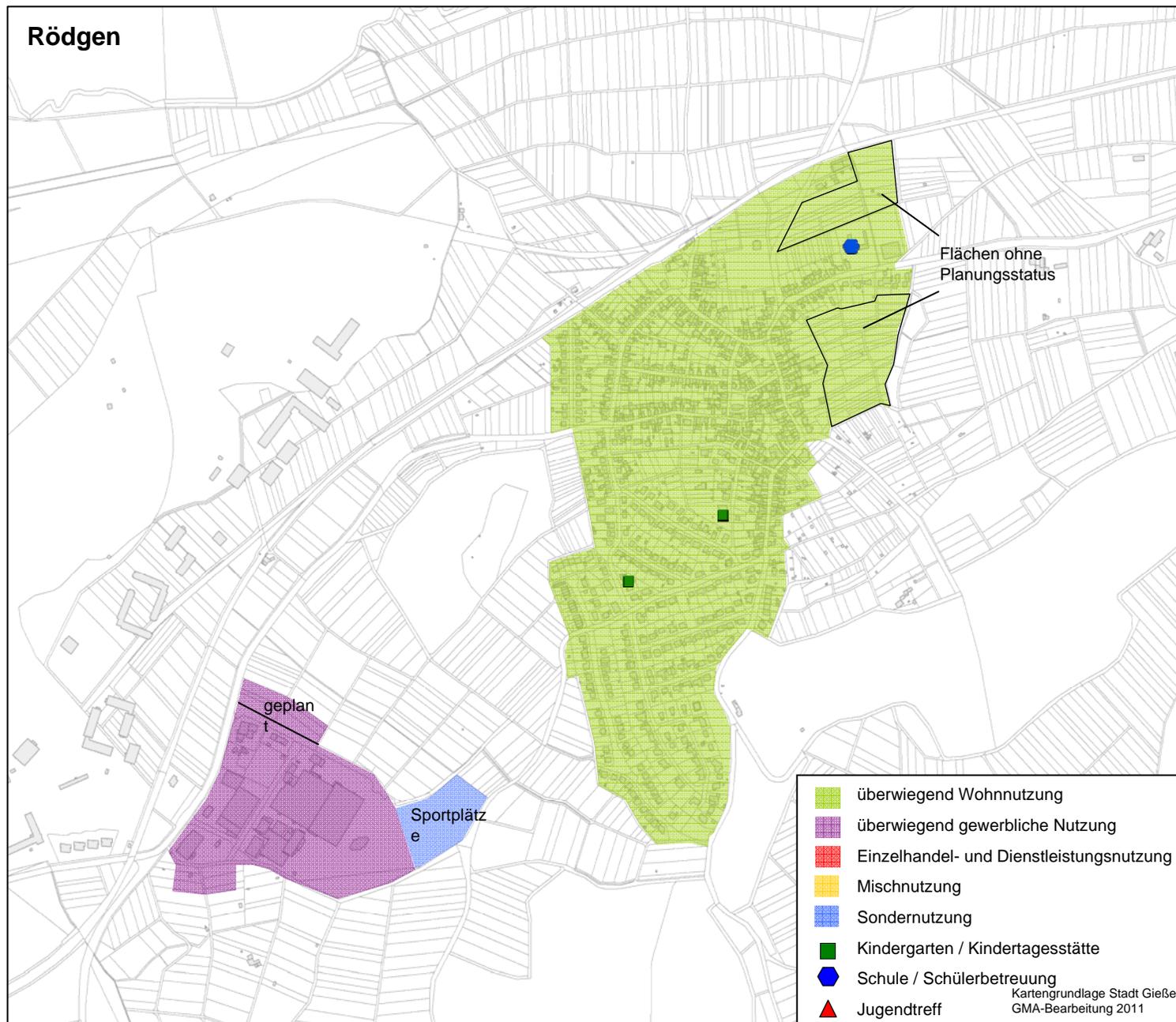
Karte 5: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Allendorf, Kleinlinden



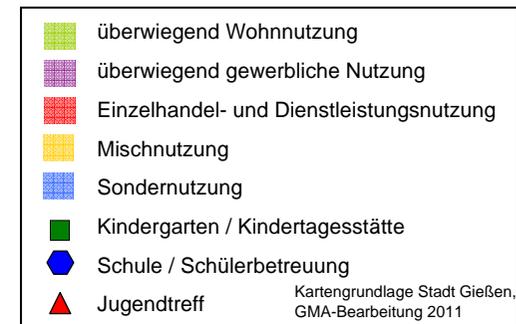
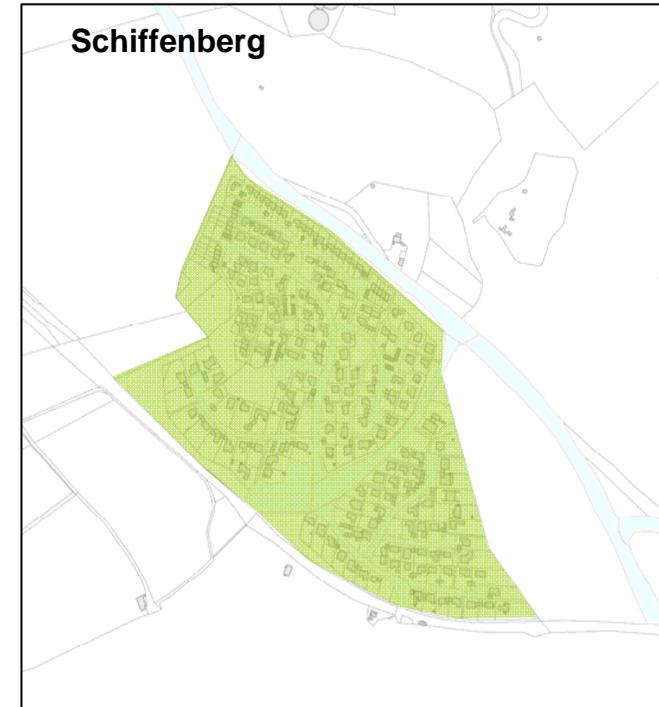
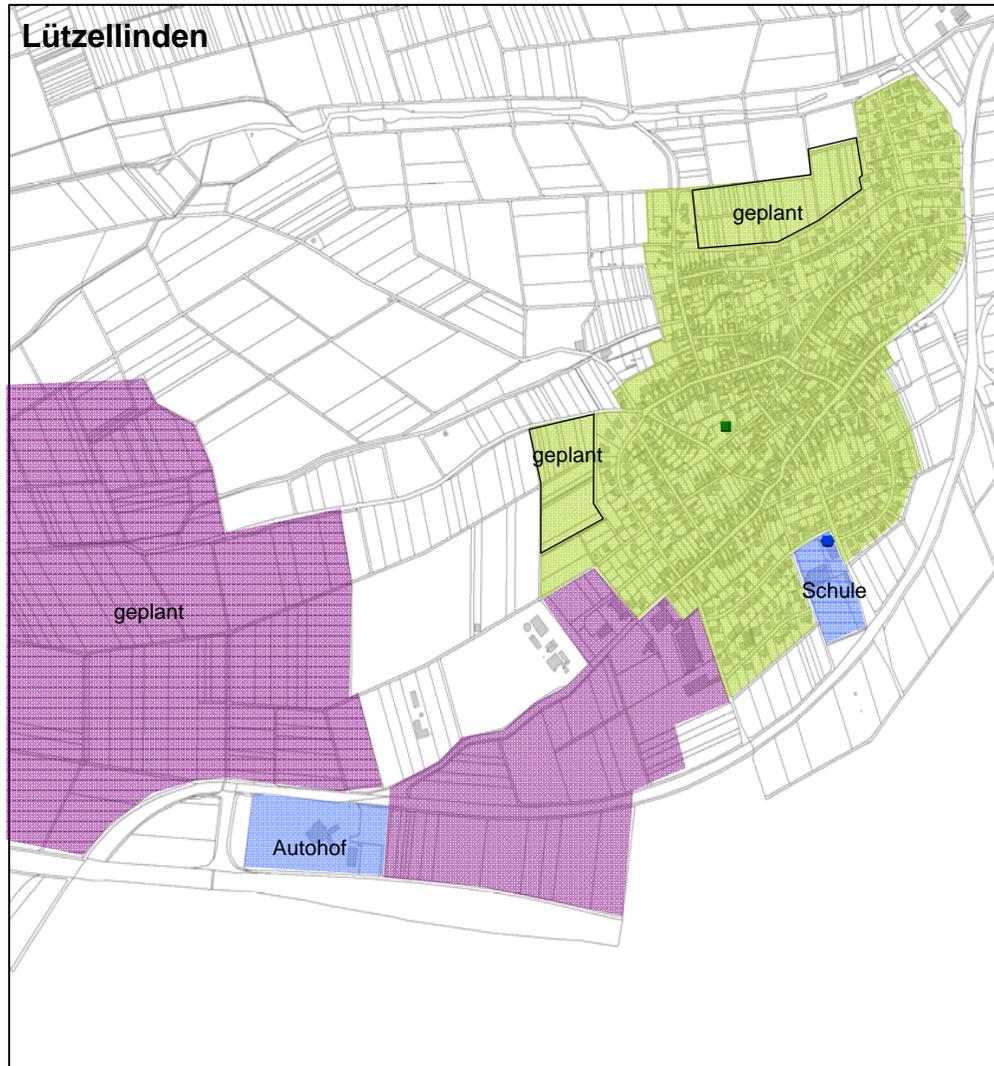
Karte 6: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Wieseck



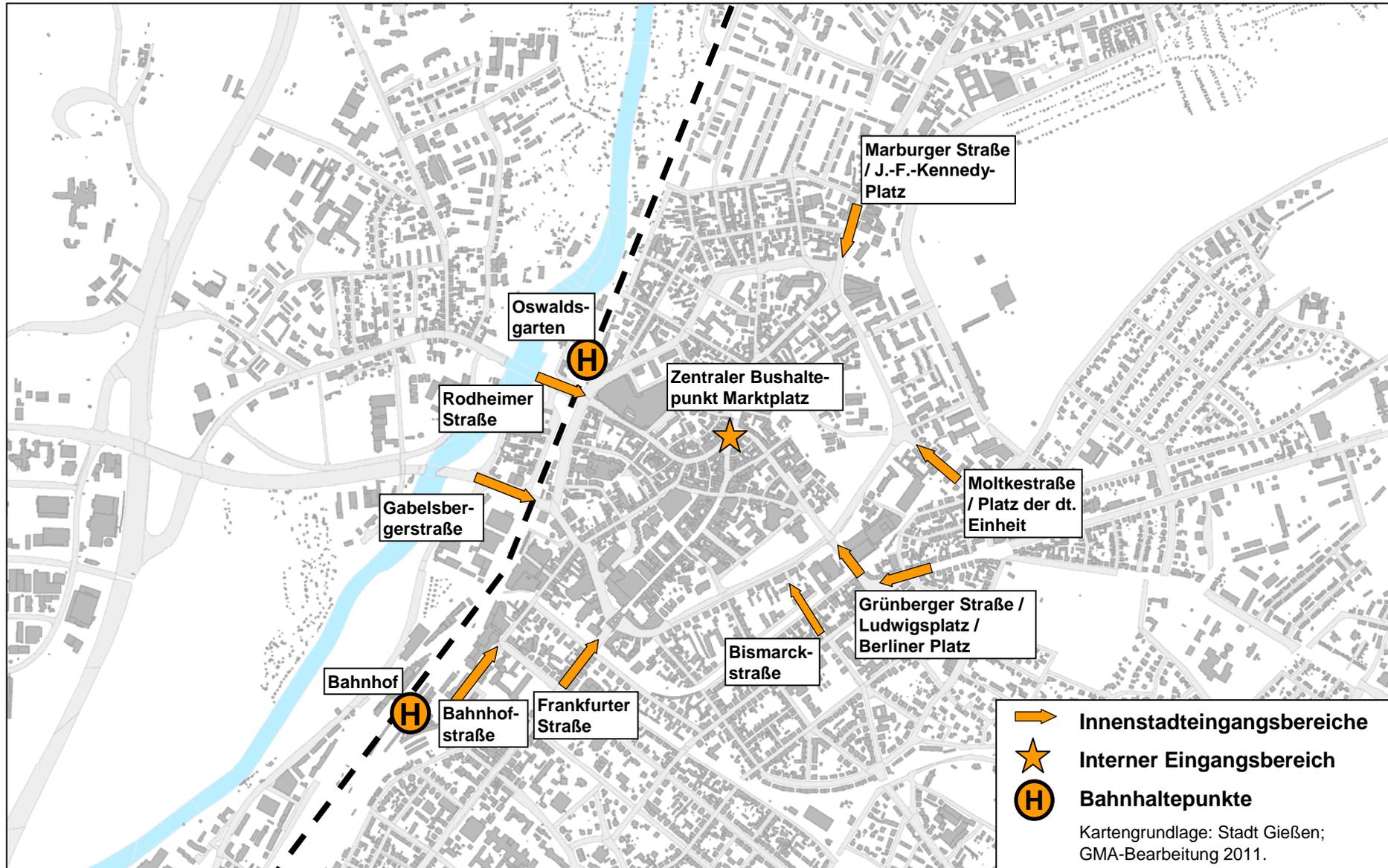
Karte 7: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen - Rödgen



Karte 8: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Lützellinden, Schiffenberg



Innenstadteingangsbereiche



B-Plan Check / Handlungsbedarf

Bestand / Situation / Zulässigkeit					Konzept	
Gemarkung	Name B-Plan	Rechts- grundlage (BauNVO)	B-Plan Gebiet(e)	Vergnügungsstätten	Eignungs- / Ausschlussgebiet (vgl. Karten 10 und 11)	Handlungsbedarf
Gießen - Ost	Oberlachweg	1990	GE	GE (1): nicht zulässig, GE (2): ausnahmsweise zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Margarethenhütte	1968	GE GI	GE: zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig GI: nicht zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Südviertel II	1968	WA MI	WA: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Eisteiche, 1. Änderung	1990	GI GE	GI: nicht zulässig GE: ausnahmsweise zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Johann- Sebastian-Bach- Straße	1977	MI	MI (1): mit Einschränkung zulässig, MI (2): nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Am Grüninger Pfad	1990	SO GE	SO: nicht zulässig GE: ausnahmsweise zulässig	Eignungsgebiet	Kein akuter Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Siemensstraße/ Talstraße	1990	SO MI GE	SO: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig GE (1): ausnahmsweise zulässig, GE (2): nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Sandkauter Weg	1977	SO	SO (1, 3): nicht zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Kein akuter Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Karl-Glöckner- Straße	1990	GE	GE (1): ausnahmsweise zulässig, GE (2): nicht zulässig, GE (3): ausnahmsweise zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Karl-Glöckner- Straße, 1. Änderung	1990	SO	nicht zulässig	Eignungsgebiet	Kein akuter Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Schiffenberger Weg/ Hoher Rain	1990	MI	MI (2,3,4): nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf