Vergnügungsstättenkonzept für die Universitätsstadt

GIESSEN

Auftraggeber: Stadt Gießen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Jan Vorholt

München, Oktober 2011

GMA
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
80337 München, Kapuzinerstraße 9 D
Telefon: 089 / 5390639 - 0, Telefax: 089 / 5390639 - 11
eMail: office.muenchen@gma.biz, http://www.gma.biz

Vorbemerkung

Im August 2010 erteilte die Stadt Gießen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts als städtebauliche Leitlinie zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde von der GMA im November / Dezember 2010 eine stadtstrukturelle Analyse des gesamten Stadtgebiets sowie Standortbesichtigungen zahlreicher Vergnügungsstättenstandorte durchgeführt. Darüber hinaus standen statistische Daten und Informationen der Stadt Gießen, des Hessischen Statistischen Landesamtes zur Verfügung. Des Weiteren fand eine enge Abstimmung mit dem parallel von der GMA erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept statt. Das in der Analyse verwendete Datenmaterial wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Dieser Bericht stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Gießener Stadtgebiet. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung – auch in Teilen – ist nur mit Quellenangabe zulässig. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

München, im Oktober 2011
VTJ gkf

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

I.	**Ausgangslage und Aufgabengebiet**	**1**
II.	**Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung**	**3**
1.	Definition Betriebsformen von Vergnügungsstätten	3
2.	Spielhallen	4
3.	Weitere Vergnügungsstätten und ihre städtebaulichen Störpotenziale	5
III.	**Rechtliche Grundlagen**	**9**
1.	Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte	9
2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	10
3.	Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	11
4.	Steuerung aus städtebaulichen Gründen	12
IV.	**Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Gießen**	**15**
1.	Spielhallenbestand und Planungen	15
2.	Weitere Vergnügungsstätten in Gießen	17
3.	Spielhallenbestand im Vergleich	25
V.	**Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet**	**26**
1.	Innenstadt	26
2.	Wohngebiete	32
3.	Gewerbegebiete	32
VI.	**Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Gießen**	**40**
1.	Ausschlusskriterien / Ausschlussgebiete	40
1.1	Innenstadt	40
1.2	Innenstadteingangsbereiche	42

1.3	Nahversorgungszentren / Nahversorgungslagen	43
1.4	Sensible Nutzungen	47
1.5	Wohngebiete	47
1.6	Gewerbegebiete mit Profilierungsfunktion	48
1.7	Sonstige Bereiche	49
2.	Eignungsgebiete	49
3.	Eignungsgebiet mit Einschränkung	50
VII.	**Handlungsbedarf zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes**	**56**
VIII.	**Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen**	**62**

I. Ausgangslage und Aufgabengebiet

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten insgesamt und speziell im Segment Spielhallen in Deutschland stark gestiegen. Viele Städte und Gemeinden in Deutschland sehen sich einem zunehmendem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen im Besonderen gegenüber. Die Expansion der Betreiberfirmen fokussiert sich auf Kommunen aller Größenordnungen. Auch die Universitätsstadt Gießen mit derzeit ca. 76.400 Einwohnern ist zunehmend in den Fokus der Betreiber gerückt und stellt einen für Vergnügungsstätten interessanten Standort dar. Gegenwärtig sind in Gießen 26 Spielhallen, 10 Lokale für Sportwetten, 6 Diskotheken sowie eine geringe Zahl weiterer Vergnügungsstätten ansässig. Darüber hinaus bestehen weitere Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten in Gießen. Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Gießen zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Das Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Gießen. Vorliegendes Vergnügungsstättenkonzept dient hier als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche **Steuerung** erfolgt über die **Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen**. Sobald das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung formell von der Stadt beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.[1]

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Kommunen zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im allgemeinen oder auch die verschiedenen Unterarten im speziellen beschränken bzw. ausschließen können[2]. Für die planungsrecht-

[1] vgl. §1 Abs. 6 (11) BauGB

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

liche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**. In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe insbesondere vor, falls:

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

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

Die Grundlage der Konzeption stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet dar und dient als Grundlage für die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten in ausgewählten und städtebaulich geeigneten Teilräumen. Besondere Beachtung erfahren bei dieser Analyse städtebaulich und nutzungsstrukturell schützenswerte Bereiche wie z. B. die Innenstadt, Innenstadteingangsbereiche oder einzelhandels- und dienstleistungsbezogene Nahversorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Gießen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig sein sollte bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Ergebnis dieser Konzeption liefert somit die konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanänderungen bzw. den möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf Basis von besonderen städtebaulichen Gründen.

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Definition Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Der Begriff **„Vergnügungsstätte“** ist städtebaulicher Natur und umfasst einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Als Vergnügungsstätte wird eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht[1]. In der städtebaulichen Praxis sind die bedeutsamsten Vergnügungsstätten:

- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerechnet sind
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Diskotheken
- Swingerclubs
- zum Teil Billardcafés.

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[2].

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass Vergnügungsstätten bzw. die jeweiligen Unterarten zu einer vielfältigen und urbanen Nutzungsstruktur beitragen können. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten Störpotenziale ausgehen können, die zu nachhaltigen städtebaulichen oder nutzungsstrukturellen Problemen führen können. Abhängig von ihren betriebstypischen Eigenschaften und den vor Ort vorhandenen stadtstrukturellen Rahmenbedingungen können an bestimmten Standorten durch einzelne Betriebe oder Häufungen von Angeboten städtebauliche Unverträglichkeiten entstehen. Um die jeweiligen Eigenheiten und möglichen Störpo-

---

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

2 In Gießen gilt die „Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Gießen“ (Sperrbezirksverordnung; vgl. Kap. II 3., S. 7)

tenziale der wesentlichen Typen von Vergnügungsstätten nachvollziehen zu können, wird im Folgenden eine zusammenfassende Charakterisierung unter Bezugnahme auf mögliche Nutzungskonflikte durchgeführt.

2. Spielhallen

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

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

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

Die Praxis hat gezeigt, dass die unkontrollierte und unkoordinierte Errichtung von Spielhallen eine gut entwickelte Infrastruktur sowie einen städtebaulich erwünschten Branchenmix im Bestandsschutz nachhaltig stören kann. Darüber hinaus kann auch die Entwicklung und Förderung von attraktiven Innenstadtlagen erschwert werden. Mit Spielhallen sind demnach häufig negative Begleiterscheinungen, wie der Trading-Down-Effekt,

der zu einer deutlichen städtebaulichen Imageabwertung durch Abwanderung von Käuferschichten und der Entstehung von Leerständen führen kann, verbunden.

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

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

3. Weitere Vergnügungsstätten und ihre städtebaulichen Störpotenziale

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

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst u. a. Nachtbars mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale oder sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows.

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

Diskotheken

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

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

Wettbüros

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

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

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

Swingerclubs

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

Bordelle sind **gemäß der städtebaulichen Praxis keine Unterart** des Oberbegriffs Vergnügungsstätten. Sie werden demgegenüber als Gewerbebetriebe eigener Art bezeichnet und stellen somit eine eigenständige Nutzungsart dar und unterliegen daher einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Oktober 2009 eine „Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Gießen“ in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieser Verordnung ist es verboten, in der Stadt Gießen innerhalb eines konkret abgegrenzten Gebietes (*sog. Sperrbezirk*) „auf öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, in öffentlichen Anlagen und an sonstigen Orten, die von dort aus eingesehen werden können, in Dirnenwohnheimen, Dirnenunterkünftigen und ähnlichen Einrichtungen, die überwiegend mit der Ausübung der Prostitution in Sachzusammenhang stehen (u. a. in sog. Massagesalons und sonstigen überwiegend von Dirnen genutzten Häusern), in gewerblich genutzten sowie in privat genutzten Räumen der Prostitution nachzugehen (sog. Prostitutionsvollverbot).“

Billardcafés

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten

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

III. Rechtliche Grundlagen

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

1. Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Im Planungsrecht wird seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten zentrale Dienstleistungsbetriebe mit großem und allgemeinem Publikum aus übergemeindlichem bzw. übergebietlichem Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten demnach solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und somit nur ein vergleichsweise kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes, Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. **In der Rechtssprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebiets-**

typischen Spielhallen etabliert[1]. Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören". Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der BauNVO nicht grundsätzlich zulässig (Einzelfallentscheidung); die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind generell zugelassen (vgl. Abbildungen 1 und 2, S. 14)[2].

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung vom 23. Juni 1990, letzte Änderung 1. Mai 1991) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

- Innerhalb ausgewiesener **Kerngebiete** (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in **Sondergebieten** mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten **allgemein zulässig**.
- In **Gewerbegebieten** sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten **ausnahmsweise zulässig** (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- In **Mischgebieten** sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten **nicht zulässig**. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten **allgemein zulässig**. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur **ausnahmsweise zulässig**.
- In **Dorfgebieten** und **besonderen Wohngebieten** sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO **ausnahmsweise zulässig**.

---

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

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

- In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in **allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten**, Industriegebieten, und **Kleinsiedlungsgebieten** sind Vergnügungsstätten **unzulässig**.

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

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

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

3. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

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

4. Steuerung aus städtebaulichen Gründen

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

- Attraktivitätsverlust – **Trading-Down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen (BVerwG, 21.12.1992); zum Trading-Down-Effekt führt Brandenburg[1] aus:

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

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

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

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

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

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

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

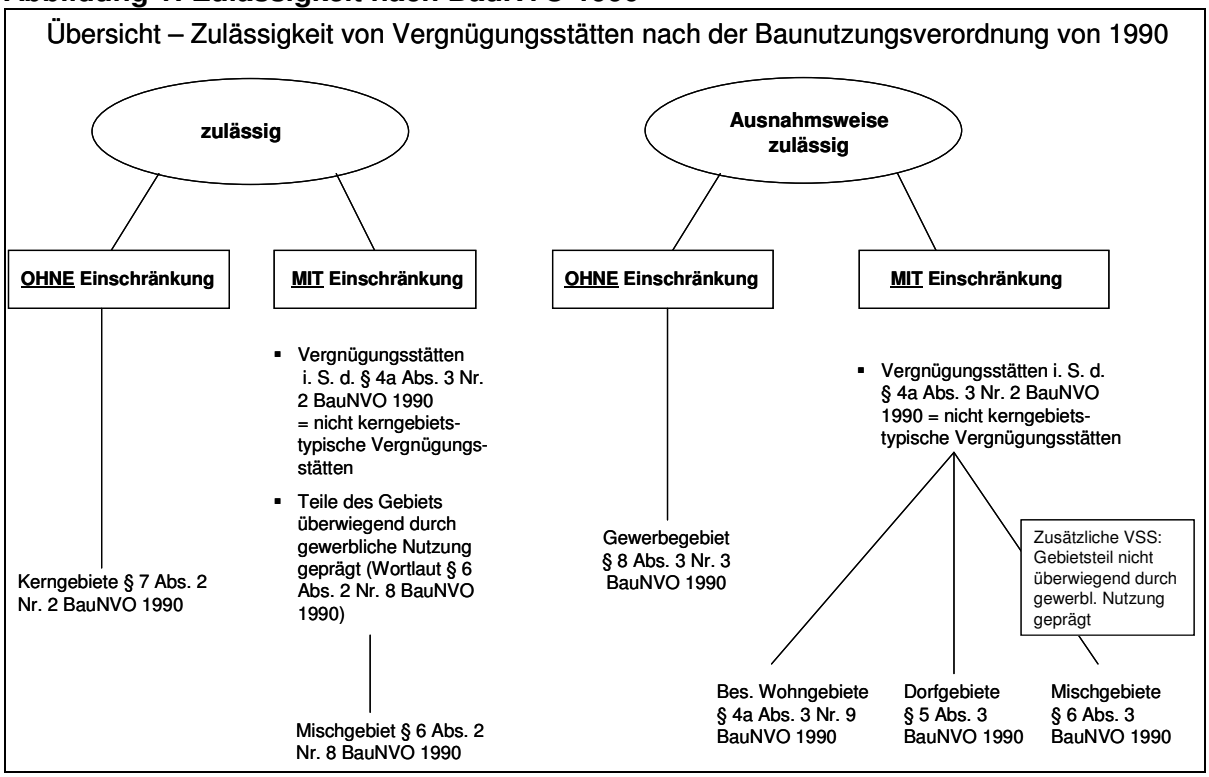
Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-Down-Effekts“ auszuschließen.

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

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

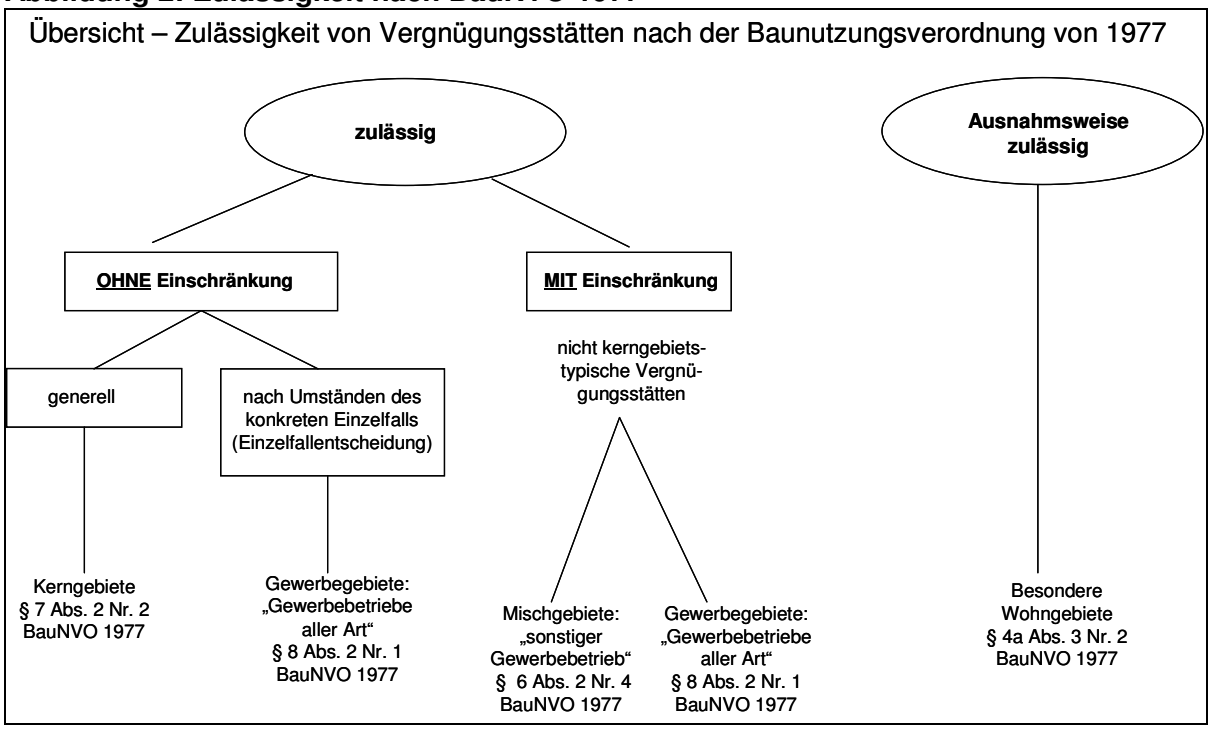
[1] Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990



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

Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977



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

IV. Situationsanalyse der Vergnügungsstätten in Gießen

Derzeit existieren in Gießen nach Auskunft der Stadtverwaltung **45 Vergnügungsstätten** verschiedener Unterarten. Insgesamt ist zu konstatieren, dass sich der Großteil der Vergnügungsstätten auf den engeren Bereich der Kernstadt bzw. die Innenstadt im Speziellen konzentriert (vgl. Karten 1 und 2, S. 23f.).

1. Spielhallenbestand und Planungen

In Gießen bestehen aktuell insgesamt **26 Spielhallen** bzw. Spielhallenkonzessionen, die sich auf insgesamt 15 Standorte im Stadtgebiet verteilen (vgl. Tabelle 1, S. 19f.). Neben verschiedenen einzelbetrieblichen Standorten bzw. Solitärlagen existieren vier Mehrfachspielhallen, bei denen die Anzahl der Spielhallen zwischen zwei und fünf Einrichtungen variiert.

Die räumliche Verteilung der Spielhallen zeigt, dass die Gießener **Innenstadt** einen **Standortschwerpunkt** im Segment Spielhallen darstellt. Die Innenstadt wurde in diesem Zusammenhang auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und der darin definierten Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zzgl. erweiterte Innenstadt) entsprechend abgegrenzt. Innerhalb der Einkaufsinnenstadt und der erweiterten Innenstadt (im Folgenden: Innenstadt) sind aktuell sieben Spielhallen mit einer Gesamtfläche von ca. 760 m² ansässig. Das jeweilige Standortumfeld der Spielhallen ist entsprechend der Funktion und Nutzungsstruktur der Innenstadt überwiegend stark durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

Im westlichen Nahumfeld der Innenstadt befindet sich in Nebenlage eine weitere Spielhallen mit einer Gesamtfläche von ca. 120 m². Die Umgebung der Standortes wird u. a. durch Dienstleistungen und Einzelhandel (u.a. Galerie Neustädter Tor) geprägt.

In zwei weiteren ebenfalls im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen ist jeweils eine Spielhalle vorhanden. Dies betrifft zum einen das **Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße** im südöstlichen Umfeld des Gießener Hauptbahnhofs. Die dort vorhandene Spielhalle weist eine Fläche von rund 90 m² auf. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich des **Nahversorgungszentrums Marburger Straße** ebenfalls eine Spielhalle ansässig. Diese umfasst eine Fläche von

knapp 100 m². An beiden Standorten wird das Umfeld innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

In **Neben- bzw. Streulagen** sind aktuell im Bereich Rodheimer Straße und Grünberger Straße zwei weitere Spielhallen mit einer Fläche von jeweils rund 100 m² vorhanden. Am Standortbereich Rodheimer Straße ist das Umfeld nutzungsstrukturell u. a. durch Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe und die Messe Gießen gekennzeichnet. Im Umfeld des Spielhallenstandortes an der Grünberger Straße setzt sich die Nutzungsstruktur u. a. aus Dienstleistungen, Wohnen und Sporteinrichtungen zusammen.

Mit 14 von 26 Spielhallen ist der Großteil der in Gießen ansässigen Spielhallen in **Gewerbegebieten** bzw. dezentralen Standortlagen vertreten. Der überwiegende Teil der Spielhallen ist in zwei Mehrfachspielhallen im Oberlachweg angesiedelt. Dieser befindet sich in Gewerbegebietslage im Umfeld der Anschlussstelle Ursulum der A 485. Die beiden Spielhallenstandorte umfassen jeweils fünf bzw. vier einzelne Spielhallen und eine Gesamtfläche von 720 m² und ca. 580 m². Beide Mehrfachspielhallen weisen durchgehende Öffnungszeiten auf. Die funktionale Struktur des Standortbereichs zeichnet sich vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen aus.

Eine weitere Mehrfachspielhalle befindet sich auf dem Maxi-Autohof an der Anschlussstelle Lützellinden der A 45 an der Rheinfelser Straße. Hier sind vier einzelne Spielhallen mit einer Größe von je ca. 145 m² und einer entsprechenden Gesamtfläche von rund 580 m² vorhanden. Auch diese Spielhallen haben keine Sperrzeiten und sind somit 24 Stunden geöffnet. Das Umfeld ist durch typische Nutzungen eines Autohofes in Autobahnnähe geprägt und umfasst u. a. eine Tankstelle sowie ein Gastronomieangebot.

Eine einzelne Spielhalle in Gewerbegebietslage ist darüber hinaus im Standortbereich Schiffenberger Weg / Rathenaustraße etabliert. Diese Spielhalle mit einer Fläche von rund 140 m² ist überwiegend von gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben sowie einigen Dienstleistungseinrichtungen umgeben.

Bei einer genaueren Betrachtung der Größe und der Prägung der Spielhallen wird deutlich, dass der aktuelle Spielhallenbestand in Gießen vorwiegend durch **kerngebietstypische Spielhallen** gekennzeichnet ist. Mit 19 von 26 Betrieben sind knapp drei Viertel der

Spielhallen größer als 100 m² und weisen eine überörtliche Bedeutung auf und sind somit als kerngebietstypisch zu bezeichnen. Insbesondere die Spielhallen in den Gewerbegebietslagen sind ausnahmslos als kerngebietstypisch einzustufen. Dies entspricht auch dem aktuellen Trend, bei dem viele – insbesondere auch überregional tätige – Betreiber ihre Neuansiedlungen von kerngebietstypischen Spielhallen auf Gewerbegebietsstandorte fokussieren.

2. Weitere Vergnügungsstätten in Gießen

Die weiteren 19 Vergnügungsstätten in der Stadt Gießen verteilen sich ebenfalls auf zahlreiche verschiedene Standorte im Stadtgebiet (vgl. Karten 1 und 2, S. 23f.). Zehn Anbieter und somit rund die Hälfte dieser Betriebe entfallen auf das Segment **Wettbüros** (vgl. Tabelle 2, S. 21f.). Vier der Wettbüros sind innerhalb der Einkaufsinnenstadt angesiedelt. Sie befinden sich an verschiedenen Standorten die überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt sind. Des Weiteren existieren im Bahnhofsbereich, im südwestlichen Bereich der erweiterten Innenstadt, zwei weitere Wettanbieter. Während ein Wettbüro darüber hinaus im zentralen Versorgungsbereich Marburger Straße angesiedelt ist, verteilen sich die drei übrigen Anbieter auf verschiedene Nebenlagen (Reichenberger Straße, Rodheimer Straße, Schiffenberger Weg) deren Standortumfelder überwiegend heterogen geprägt sind.

Das Segment **Diskotheken** ist aktuell mit sechs Einrichtungen in Gießen vertreten. In der erweiterten Innenstadt ist ein Betrieb in der Schanzenstraße ansässig, während sich zwei weitere Betriebe in Streulagen bzw. Nebenlagen befinden. Beide Standorte, sowohl Marburger Straße als auch Riegelpfad, sind im Umfeld v. a. durch Wohnnutzung und Dienstleistungen (z. T. Gewerbe) geprägt. Drei Diskotheken befinden sich in Gewerbegebietslagen an den Standortbereichen An der Automeile, Schiffenberger Weg und Phillip-Reis-Straße. Das klassische Gewerbegebiet am Standort An der Automeile ist nahezu ausschließlich durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Die beiden anderen Standortbereiche zeichnen sich neben Gewerbebetrieben insbesondere durch z. T. großflächige Einzelhandelsnutzungen aus.

Als weitere Vergnügungsstätten befinden sich eine **Nachtbar**, ein **Swinger-Club** und ein **Billard-Club** innerhalb der Innenstadt bzw. in Nebenlagen. In der Einkaufsinnenstadt ist

in der Bahnhofstraße eine Nachtbar sowie in der erweiterten Innenstadt in der Straße Westanlage ein Swinger-Club ansässig. An beiden Standorten finden sich im Umfeld u. a. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. In einer Nebenlage, die sich jedoch überwiegend durch Gewerbe und Dienstleistungen auszeichnet, ist ein Billard-Club ansässig. Dieser befindet sich an der Grünberger Straße.

Die in Gießen ansässigen Vergnügungsstätten sind nur zu einem Teil unmittelbar straßenbegleitend angesiedelt. Die teilweise eingeschränkt werbewirksamen Standorte werden jedoch häufig durch große und auffällig gestaltete Werbemittel an den jeweiligen Erschließungsstraßen beworben. In Abhängigkeit der Art und Funktion der jeweiligen Vergnügungsstätten existieren jedoch große Unterschiede in der Außengestaltung und Bewerbung der Betriebe, so dass sich einige Betriebe auch vergleichsweise zurückhaltend präsentieren.

Zusammenfassend ist vor dem Hintergrund der durchgeführten Situations- und Standortanalyse derzeit die **Innenstadt als ein räumlicher Schwerpunkt der Vergnügungsstätten** in Gießen zu nennen. Innerhalb der Innenstadt bzw. in dessen Nahumfeld sind derzeit rund ein Drittel aller Gießener Vergnügungsstätten angesiedelt (17 Betriebe).

Tabelle 1: Spielhallen in Gießen

Spielhalle	Adresse	Größe in m²	räumlicher Lagezusammenhang / Zentraler Versorgungsbereich	Nutzungsschwerpunkte im Umfeld
Casino Diamand	Bahnhofstraße 2-4	86	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Joker	Bahnhofstraße 71	150	Einkaufsinnenstadt	Dienstleistungen, Einzelhandel, Wohnen
Merkur Spielothek	Reichensand 3	150	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Spielhalle	Reichensand 3	150	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
DK Spielothek	Lindenplatz 4	78	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Spielhalle	Dammstraße 4	58	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
Casino No. 1	Bahnhofstraße 97a	92	Erweiterte Innenstadt	Dienstleistungen, Einzelhandel
Casino Royal	Nordanlage 3	120	Innenstadtrandlage außerhalb der Erweiterten Innenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
DK Spielothek	Frankfurter Straße 36	90	Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße	Einzelhandel, Dienstleistungen
Cash	Marburger Straße 59	98	Nahversorgungszentrum Marburger Straße	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
Las Vegas	Rodheimer Straße 41	97	Nebenlage	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen, Messe
Big Cash Casino	Grünberger Straße 124	102	Nebenlage	Dienstleistungen, Wohnen, Sporteinrichtungen
Spielhalle 1 Kaya OHG	Oberlachweg 11	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Spielhalle 2 Kaya OHG	Oberlachweg 11	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel

Spielhalle	Adresse	Größe in m²	räumlicher Lagezusammenhang / Zentraler Versorgungsbereich	Nutzungsschwerpunkte im Umfeld
Spielhalle 3 Kaya OHG	Oberlachweg 11	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Spielhalle 4 Kaya OHG	Oberlachweg 11	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Spielhalle 5 Kaya OHG	Oberlachweg 11	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Harlekin Spielhalle 1	Oberlachweg 12	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Harlekin Spielhalle 2	Oberlachweg 12	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Harlekin Spielhalle 3	Oberlachweg 12	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Harlekin Spielhalle 4	Oberlachweg 12	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Spielbörse	Schiffenberger Weg 113	144	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen
Casino 1	Rheinfelser Straße 101	145	Gewerbegebietslage, A45 Anschlussstelle Lützellinden	Autohof
Casino 2	Rheinfelser Straße 101	145	Gewerbegebietslage, A45 Anschlussstelle Lützellinden	Autohof
Casino 3	Rheinfelser Straße 101	145	Gewerbegebietslage, A45 Anschlussstelle Lützellinden	Autohof
Casino 4	Rheinfelser Straße 101	145	Gewerbegebietslage, A45 Anschlussstelle Lützellinden	Autohof

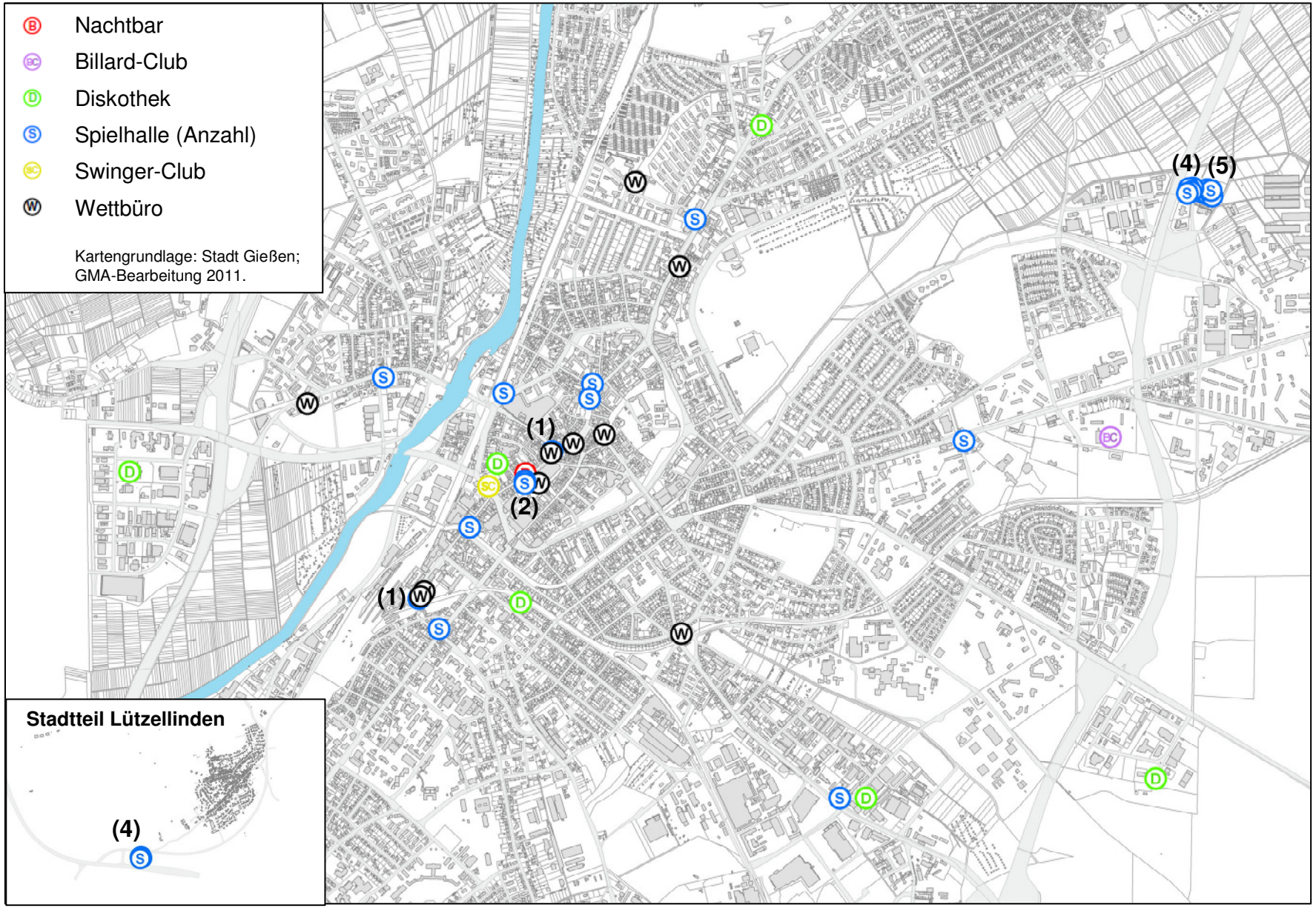
Quelle: Stadt Gießen, GMA-Recherche 2010.

Tabelle 2: Weitere Vergnügungsstätten in Gießen

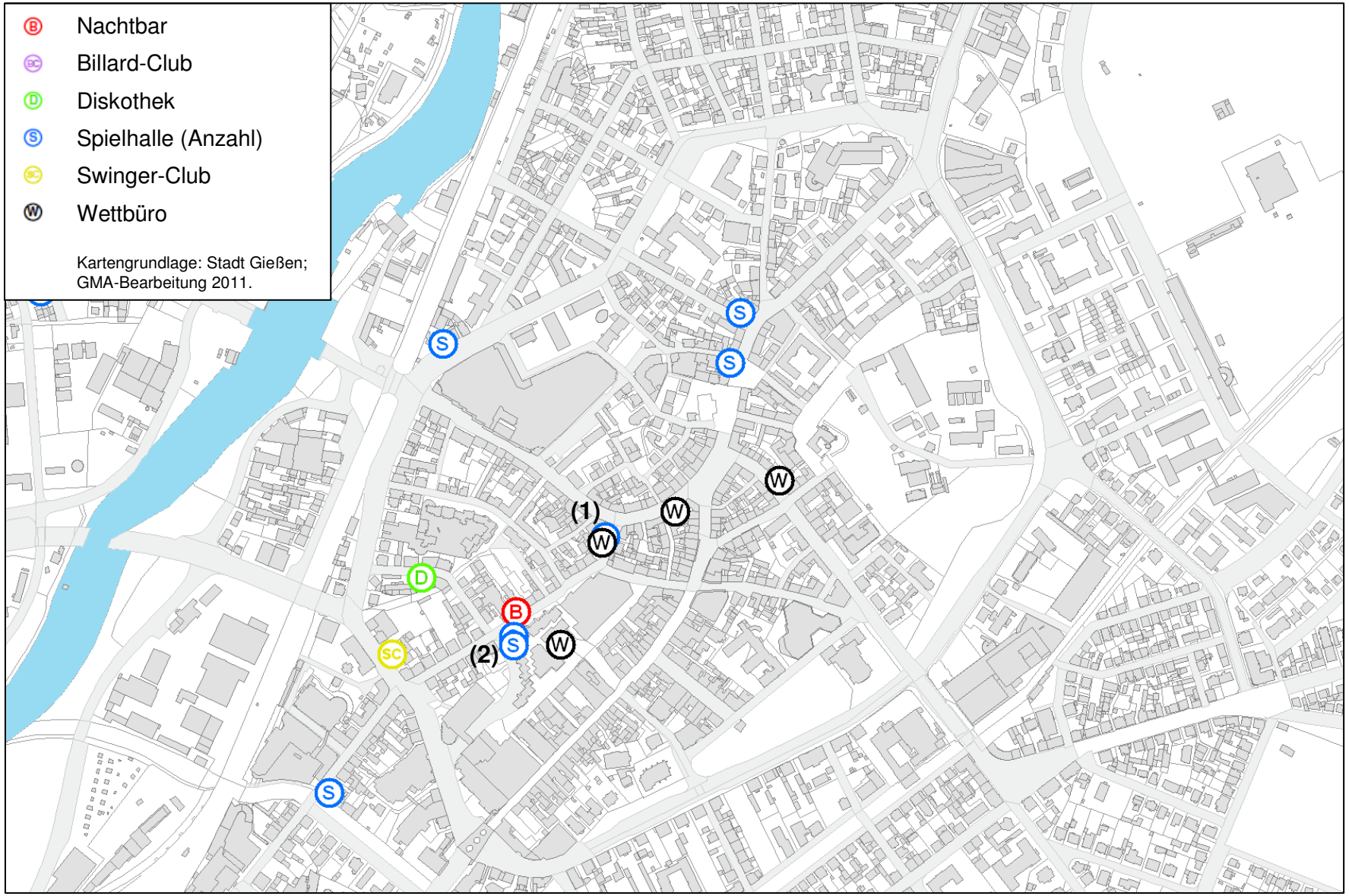
Art der Vergnügungsstätte	Betrieb	Adresse	Räumlicher Lagezusammenhang / Zentraler Versorgungsbereich	Nutzungsschwerpunkte im Umfeld
Sportwetten	Sportsbar	Bahnhofstraße 2-4	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Sportwetten	Penality	Schulstraße 11	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Sportwetten	Golden Goal	Katharinengasse 12-14	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Sportwetten	Steinreich Sportwetten	Marktstraße 3	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Sportwetten	Sportwetten	Bahnhofstraße 95	Erweiterte Innenstadt	Dienstleistungen, Einzelhandel
Sportwetten	Sportwetten	Bahnhofstraße 97	Erweiterte Innenstadt	Dienstleistungen, Einzelhandel
Sportwetten	Bistro Magic / Bistro Banko	Marburger Straße 34	Nahversorgungszentrum Marburger Straße	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
Sportwetten	Sportwetten	Reichenberger Straße 5	Nebenlage	Wohnen, Schulen
Sportwetten	Cafe King	Rodheimer Straße 85-91	Nebenlage	Dienstleistungen, Einzelhandel, Wohnen
Sportwetten	Sportwetten	Schiffenberger Weg 1	Nebenlage	Wohnen, Dienstleistungen
Diskothek	Haarlem	Schanzenstraße 9	Erweiterte Innenstadt	Dienstleistungen, Einzelhandel
Diskothek	Kunstkeller-Club	Marburger Straße 112	Nebenlage	Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe
Diskothek	Scarabee	Riegelpfad 8	Nebenlage	Wohnen, Dienstleistungen
Diskothek	Musik- und Kunstverein Gießen e.V.	An der Automeile 16	Gewerbegebietslage	Gewerbe

Art der Vergnügungsstätte	Betrieb	Adresse	Räumlicher Lagezusammenhang / Zentraler Versorgungsbereich	Nutzungsschwerpunkte im Umfeld
Diskothek	Alpenmax	Schiffenberger Weg 115/C	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Diskothek	Agostea	Phillip-Reis-Straße 7	Gewerbegebietslage	Gewerbe, Einzelhandel
Nachtbar	Parisiana	Bahnhofstraße 30	Einkaufsinnenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Swinger-Club	Swinger-Club	Westanlage	Erweiterte Innenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen
Billard-Club	Straight Pool	Grünberger Straße 140	Nebenlage	Gewerbe, Dienstleistungen
Quelle: Stadt Gießen, GMA-Recherche 2010.				

Karte 1: Vergnügungsstättenbestand in Gießen



Karte 2: Vergnügungsstättenbestand in Gießen – Detailausschnitt Innenstadt



3. Spielhallenbestand im Vergleich

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Bestandes von 26 Spielhallenkonzessionen in Gießen sowie den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Anfragen / Genehmigungsanträgen zur Entwicklung neuer Spielstätten kann die Stadt Gießen aus Betreibersicht als interessante Standortkommune für Spielhallen eingestuft werden.

Für das Gießener Stadtgebiet ist insgesamt eine vergleichsweise überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielhallen zu konstatieren. Dies wird insbesondere bei einer vergleichenden Kennziffernbetrachtung deutlich. Setzt man die Anzahl der Spielhallenkonzessionen in Bezug zur Einwohnerzahl errechnet sich für die Stadt Gießen nach aktuellem Stand von 26 Konzessionen und rund 76.400 Einwohnern eine Ausstattungskennziffer von rund **2.900 Einwohnern je Spielhallenkonzession**.

Nach Angaben des Arbeitskreises für Spielsucht e.V. und eigenen Berechnungen existiert in Hessen derzeit eine Ausstattungskennziffer von rund 7.000 Einwohnern pro Spielhallenkonzession. Deutschlandweit beträgt die Kennziffer den Berechnungen nach ca. 4.800 Einwohner je Konzession.[1]

Die Kennziffern zeigen, dass in Hessen im Vergleich zur Bundesebene eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Spielhallen bzw. Spielhallenkonzessionen besteht. Vor diesem Hintergrund kann für die Stadt Gießen somit eine spürbar höhere bzw. **überdurchschnittliche Ausstattung** sowohl im bundesweiten als auch besonders im landesweiten Vergleich konstatiert werden.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Gießen existieren derzeit 270 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in Spielhallen. Diesbezüglich ergibt sich demnach eine Ausstattungskennziffer von ca. **280 Einwohnern je Spielhallengerät**. In Hessen liegt die Kennziffer im Durchschnitt bei ca. 535 und in Deutschland bei ca. 470 Einwohnern je Spielhallengerät. Auch **bzgl. der Geldspielgeräte kann somit eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung** festgestellt werden. Hinzu kommen in Gießen 113 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit in gastronomischen Betrieben. Hierzu liegen jedoch keine Vergleichszahlen vor. Die Anzahl der weiteren Unterarten von Vergnügungsstätten ist jeweils überwiegend als durchschnittlich zu bezeichnen.

---

[1] Quelle: Jürgen Trümper; Arbeitskreis gegen Spielsucht e.V.: Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland; 2010.

V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

Um zukünftig Anfragen von Betreibern bzw. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf Basis städtebaulicher Begründungen räumlich steuern zu können, wird im folgenden Kapitel die durchgeführte übergeordnete Nutzungsstrukturanalyse der Stadt Gießen dargestellt (vgl. Karten 4-8, S. 35ff.). Auf Basis dieser Analyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete, in denen Vergnügungsstätten angesiedelt werden können, formuliert. Die Siedlungsstruktur von Gießen lässt sich für diesen Zweck zusammenfassend in die übergeordneten Bereiche

- Innenstadt
- Wohngebiete und
- Gewerbegebiete

aufteilen. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistung, mit Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen. Als räumliche und inhaltliche Schwerpunkte wird die Struktur der Innenstadt sowie der Wohn- und Gewerbegebiete dargelegt.

Darüber hinaus werden verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen, die im Rahmen von Konzepten oder Leitlinien zur Stadtentwicklung formuliert wurden, zusammenfassend dargestellt. Diesbezüglich fließen u. a. das 2005 veröffentliche Entwicklungskonzept „Gießen 2020: Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept - Masterplan“[1] sowie das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das von der GMA erstellt wurde, und die förmlich beschlossenen Sanierungsgebiete in die Analyse ein.

1. Innenstadt

Die **Innenstadt** von Gießen wird für das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept anhand des im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten **zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt** zzgl. der erweiterten Innenstadt abgegrenzt (vgl. Karte 3, S. 31). Dieser Bereich besteht neben dem Gießener Haupteinkaufsbereich aus weiteren angrenzenden Gebieten, welche eine Reihe von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie v. a. öffentlichen Einrichtungen beinhalten. Die Innenstadt ist somit der

[1] Im Folgenden: „Masterplan 2005“

wesentliche Standort für Arbeitsplätze, Versorgungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Insgesamt verfügt dieser Bereich als zentraler Nutzungsschwerpunkt über die intensivste Mischung der verschiedenen Funktionen.

Bei genauerer Betrachtung können innerhalb der Innenstadt verschiedene **Nutzungs- bzw. Funktionsschwerpunkte** identifiziert werden. Im nördlichen Teil der Innenstadt bilden insbesondere die Segmente Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen die Schwerpunkte, während der östliche Teil darüber hinaus v. a. auch durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen geprägt ist. Der südliche Teil der Innenstadt innerhalb des Anlagenrings beinhaltet die zentralen Einzelhandelsbereiche bzw. den Hauptgeschäftsbereich, dessen umfangreiche Einzelhandelsnutzungen durch zahlreiche Dienstleistungsunternehmen ergänzt werden. Der sich weiter südlich anschließende Teil bis zum Bahnhofsumfeld ist u. a. durch Dienstleistungen und Einzelhandel gekennzeichnet. Im westlichen Teil der Innenstadt findet sich v. a. eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel.

Als übergeordnetes Ziel wurde bereits im Rahmen des **Masterplans 2005** im gesamtstädtischen Rahmenkonzept für die Innenstadt die Leitlinie „*Innenstadt und City revitalisieren*“ formuliert. Demnach wird Vorhaben zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums eine hohe Priorität eingeräumt. Einen Entwicklungsschwerpunkt in der raumfunktionalen Aufwertung der Innenstadt stellen gemäß Masterplan u. a. drei verschiedene Bereiche dar:

„Tore der Innenstadt:

- *Die wichtigsten Zugänge zur Innenstadt sollen zu Entrée-Situationen weiterentwickelt werden, um die Innenstadt in ihrer äußeren Erscheinung attraktiver zu machen und mit den Stadtbereichen außerhalb des Anlagenrings besser zu verknüpfen.*

Plätze der Innenstadt:

- *Der Bahnhofsvorplatz als wichtiges Entrée und Visitenkarte der Stadt und der Marktplatz als zentraler Innenstadtplatz über den insbesondere die Einzelhandelszonen der Seltersweg und der Galerie Neustädter Tor verknüpft werden sollen, müssen in ihrer Funktionalität und Gestaltung hervorgehoben werden.*

Achsen der Innenstadt:

- *Die Verbindungen bzw. Verknüpfungen der Innenstadt zu Bahnhof, Neustädter Tor und Weststadt, Verwaltungszentrum und zentralem Universitätsbereich und die Anbindung der Galerie Neustädter Tor an den zentralen Handelsbereich des oberen Selterswegs markieren ein Netz von Achsen bzw. Straßen, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig ist. Sie sollen daher etwa durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Fassadenbereich aufgewertet werden."*[1]

Wenngleich einige Ziele bereits in Teilen erreicht wurden und somit diverse Maßnahmen umgesetzt werden konnten, gilt es weiterhin, diese Leitlinien nachhaltig zu verfolgen und entsprechend umzusetzen.

Im Rahmen des **GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** für Gießen wurden die einzelhandelsrelevanten Ziele für die Gesamtstadt und entsprechende Teilbereiche entwickelt. Als übergeordnete Ziele wurden für Gießen darin die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Gießen als Oberzentrum, die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung formuliert.

Innenstadt Gießen

Quelle: GMA-Foto 2011

Quelle: GMA-Foto 2011

Die Einkaufsinnenstadt wurde in diesem Zusammenhang als zentraler Versorgungsbereich (i. S. d. Baugesetzbuches) abgegrenzt. Ergänzt wird die Einkaufsinnenstadt als

[1] Quelle: Gießen 2020: Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept – Masterplan, 2005.

zentrale Einkaufslage mit Einzelhandel als Nutzungsschwerpunkt durch die Bereiche der erweiterten Innenstadt mit wesentlichen Innenstadt-Ergänzungslagen (u.a. Bahnhof / Rathaus) und weiteren Komplementärnutzungen. Innerhalb der Einkaufsinnenstadt ist als Haupteinkaufslage v. a. der Seltersweg zzgl. der angrenzenden Lagen zu nennen.

Als zielführende Handlungsmaßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Innenstadt werden u. a.

- die weitere Stärkung der Haupteinkaufslage Seltersweg,
- die qualitative Verbesserung der Nebenlagen Katharinengasse, Neustadt, Marktstraße, Marktplatz, Kirchenplatz, Schulstraße, Neuenweg, Neuen Bäue, Bahnhofstraße und anliegender Seitenstraßen (v. a. durch Nachbelegung der Leerstände mit Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie),
- der Abbau von Leerständen durch gezieltes Standortmarketing (z. B. Alte Post, Bahnhofstraße, Galerie Neustädter Tor) und
- die Fortsetzung der Neugestaltung der bislang nicht sanierten Bereiche der Nebenlagen

angestrebt.

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt wurden zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche, die **Nahversorgungszentren** Frankfurter Straße und Marburger Straße, definiert. Diese Bereiche sind ebenfalls durch einen intensiven Mix aus Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt.

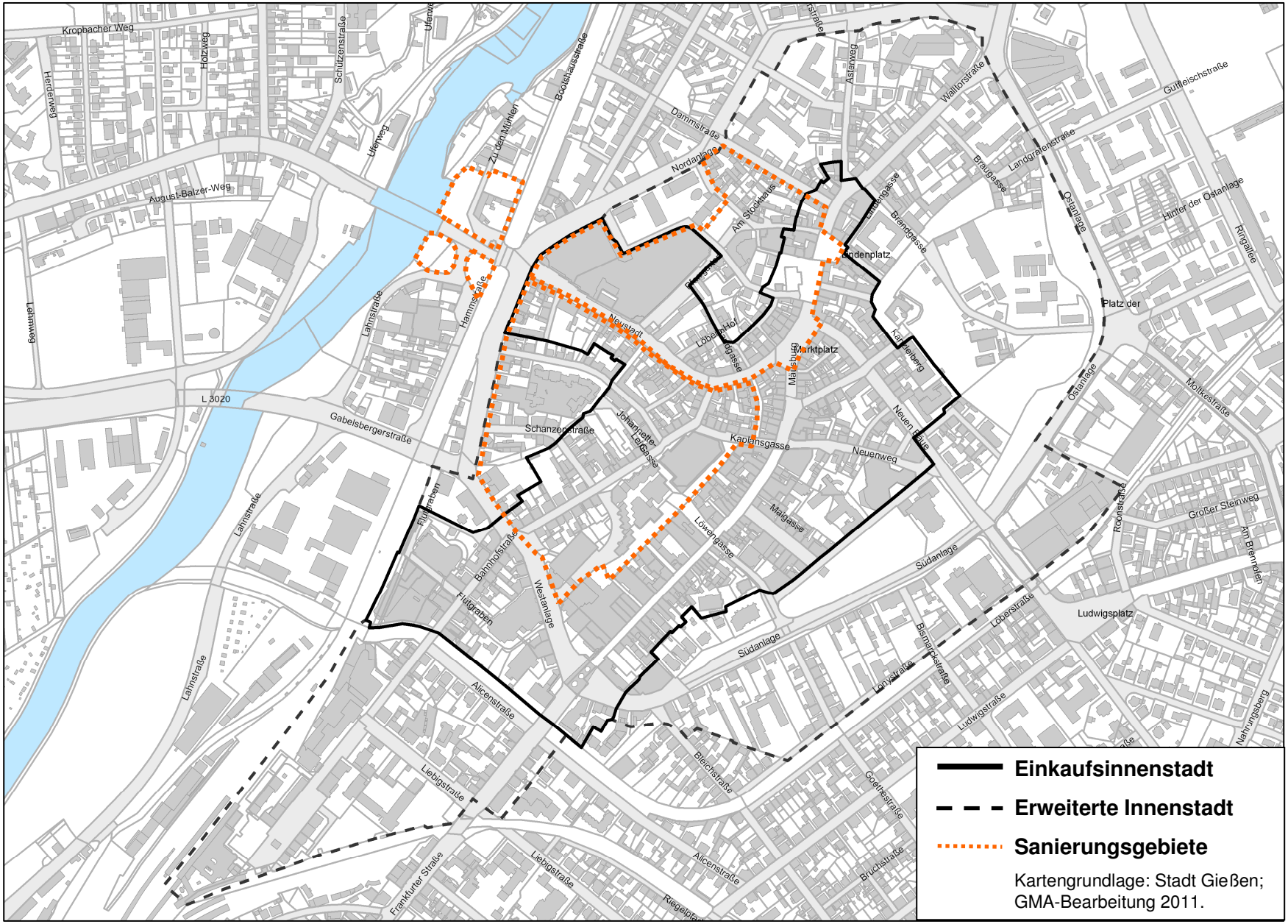
Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren verschiedene innerstädtische Bereiche als **Sanierungsgebiete** festgelegt (vgl. Karte 3, S. 31). Innerhalb der Innenstadt wurden die zwei Teilbereiche „Marktplatz / Neustadt / Oswaldsgarten / Nordanlage / Dammstraße / Linden- und Kirchenplatz“ und „Schanzenstraße/Mühlstraße“ als städtebauliche Sanierungsgebiete förmlich beschlossen. Des Weiteren ist durch Satzung das nordwestlich an die Innenstadt angrenzende Areal „Am Burggrabenviertel und Zu den Mühlen“ als Sanierungsgebiet festgelegt worden. In diesen Bereichen standen und stehen die Behebung städtebaulicher Missstände und somit die Aufwertung der Quartiere im Vordergrund. In diesen (inner)städtischen Teilräumen wird somit im Rahmen der Sanierungsgebiete

eine positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Stadtentwicklung angestrebt.

Darüber hinaus ist ein wesentliches Entwicklungsziel in der Gießener Innenstadt die Stärkung der Wohnnutzung. Der Wohnanteil soll demnach in weiten Bereichen der Innenstadt gesichert und ausgebaut werden.

Die Innenstadt ist laut dem aktuellen Flächennutzungsplan schwerpunktmäßig in gemischte Bauflächen im südlichen Bereich und Wohnbauflächen im nördlichen Bereich unterteilt. Im nördlichen Bereich befinden sich darüber hinaus vereinzelt punktuell Flächen für den Gemeinbedarf, gemischte Bauflächen und Sonderflächen Hochschulgebiet.

Karte 3: Abgrenzung Einkaufsinnenstadt und erweiterte Innenstadt gemäß GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept zzgl. Sanierungsgebiete



2. Wohngebiete

Der Großteil der bebauten Flächen in der Stadt Gießen ist durch Wohnnutzungen geprägt. Dies trifft insbesondere auf die **Stadtteile** Allendorf, Kleinlinden, Schiffenberg und in Teilen Rödgen zu, die jeweils überwiegend Wohnbauflächen aufweisen. In den Stadtteilen Lützellinden und Wieseck sowie Rödgen hingegen sind neben der Wohnnutzung auch größere gewerbliche Flächen vorhanden.

In der Gießener **Kernstadt** existieren kleine, solitär gelegene Wohngebiete sowie größere zusammenhängende Flächen die durch Wohnnutzung geprägt sind. Diese größeren Wohngebiete finden sich u. a. südlich und südwestlich der Innenstadt, im Osten nördlich der Grünberger Straße und nördlich der Licher Straße sowie nördlich der Innenstadt im Norden und Süden der Sudetenlandstraße und südlich der Marburger Straße. Umfassende Versorgungsstandorte sind innerhalb der Wohngebiete im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen nicht vorhanden, da überwiegend nur vereinzelt Handels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Lediglich der zentrale Versorgungsbereich Marburger Straße stellt einen unmittelbar an umfangreiche Wohngebiete angrenzenden wesentlichen Versorgungsschwerpunkt dar. Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sowie Freizeit- und weitere öffentliche Einrichtungen sind demgegenüber oftmals innerhalb oder direkt angrenzend an die Wohngebiete verortet.

3. Gewerbegebiete

In Gießen verteilen sich mehrere Gewerbegebiete mit z. T. sehr unterschiedlicher Größe und Betriebsstruktur über das Stadtgebiet. Das mit ca. 150 ha größte zusammenhängende Gewerbegebiet **Schiffenberger Tal** befindet sich südöstlich der Innenstadt im Standortbereich des Schiffenberger Wegs mit einer direkten Autobahnanbindung sowie einem Bahn-Haltepunkt. Das Gewerbegebiet verfügt im Bestand über eine umfassende Mischung v. a. aus den Segmenten produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen und Handel. Aktuell stehen noch verschiedene Industrie- und Gewerbeflächen sowie Flächen für Mischnutzungen für Entwicklungen zur Verfügung, die u. a. auch aus Brachflächen ehemaliger Gewerbe- / Industriebetriebe (z.B. Teilfläche Bänninger-Areal) bestehen.

Ein weiteres großes Gewerbegebiet stellt das Gebiet **Europaviertel** im östlichen Stadtgebiet, direkt nördlich der Licher Straße (B 457) dar. Das Gewerbegebiet ist eine ehemals

militärisch genutzte Fläche und umfasst eine Größe von rund 55 ha. Dieser Standortbereich ist durch technologieorientierte Unternehmen geprägt und trägt wesentlich zur (über-)regionalen Profilierung Gießens als Gewerbestandort bei. Hier sind schwerpunktmäßig Betriebe der Segmente Bio-, Medizin- und Umwelttechnik sowie der Kommunikations- und Informationstechnik vorhanden. Darüber hinaus ist das Technologie- und Innovationszentrum Gießen sowie das Gründerzentrum der mittelhessischen Hochschulen dort angesiedelt. Einige Flächen stehen aktuell noch als Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

Der Gewerbestandort **Rivers Automeile** befindet sich unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Licher Straße der A 485. Dieser Standort südlich der Licher Straße (B 457) umfasst eine Fläche von rund 25 ha und ist v. a. Unternehmensstandort von Autohäusern und Kfz-Zubehör-Betrieben und ist aufgrund der Betriebsstruktur ebenfalls als Profilierungsstandort zu bezeichnen. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur des Weiteren u. a. durch die Landkreisverwaltung. Derzeit sind laut Angaben der Stadt Gießen noch verschiedene unbebaute Flächen vorhanden.

Im südlichen Stadtgebiet, am Rand des Stadtteils Lützellinden befinden sich in der Nähe zum Autobahnanschluss Lützellinden der A 45 die Gewerbegebiete **Rechtenbacher Hohl** und **Am langen Strich**. Der Standort Am langen Strich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11 ha und ist insbesondere als Standort für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe geeignet. Der Standortbereich Rechtenbacher Hohl ist aktuell v. a. durch einen Autohof und ergänzende Dienstleistungen geprägt. Hier existieren noch umfangreiche Flächen v. a. für Produktions- und Logistikbetriebe. Nordwestlich des Autohofs sind weitere umfangreiche Gewerbeflächen in Planung (vgl. Karte 8, S. 39). Hier sollen mittel- bis langfristig in sehr verkehrsgünstiger Lage Entwicklungsflächen für großgewerbliche Betriebe (z.B. Logistikbranche) zur Verfügung gestellt werden. Da der Planungsstatus eine genaue Abgrenzung der Flächen noch nicht zulässt, wird die perspektivische Gewerbefläche lediglich angedeutet und noch nicht vollständig dargestellt.

Ein weiteres gewerblich genutztes Areal besteht mit dem Gewerbegebiet **Margaretenhütte / Lahnstraße** im südwestlichen Umfeld des Hauptbahnhofes Gießen. Hier sind u. a. Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, der Baubranche sowie den Bereichen Entsorgung und Handwerk angesiedelt. Weiterhin bestehen hier die Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Hessen und eine größere Wohnnutzung in Gegenlage der Henriette-Fürth-Straße.

Im westlichen Stadtgebiet liegt das **Gewerbegebiet West** mit direktem Anschluss an die Westtangente (B 429). Hier sind Gewerbebetriebe und v. a. Dienstleistungsunternehmen unterschiedlicher Größenordnungen ansässig. Zusätzlich wird der Standortbereich durch verschiedene, teilweise großflächige Einzelhandelbetriebe sowie das Arbeitsgericht geprägt.

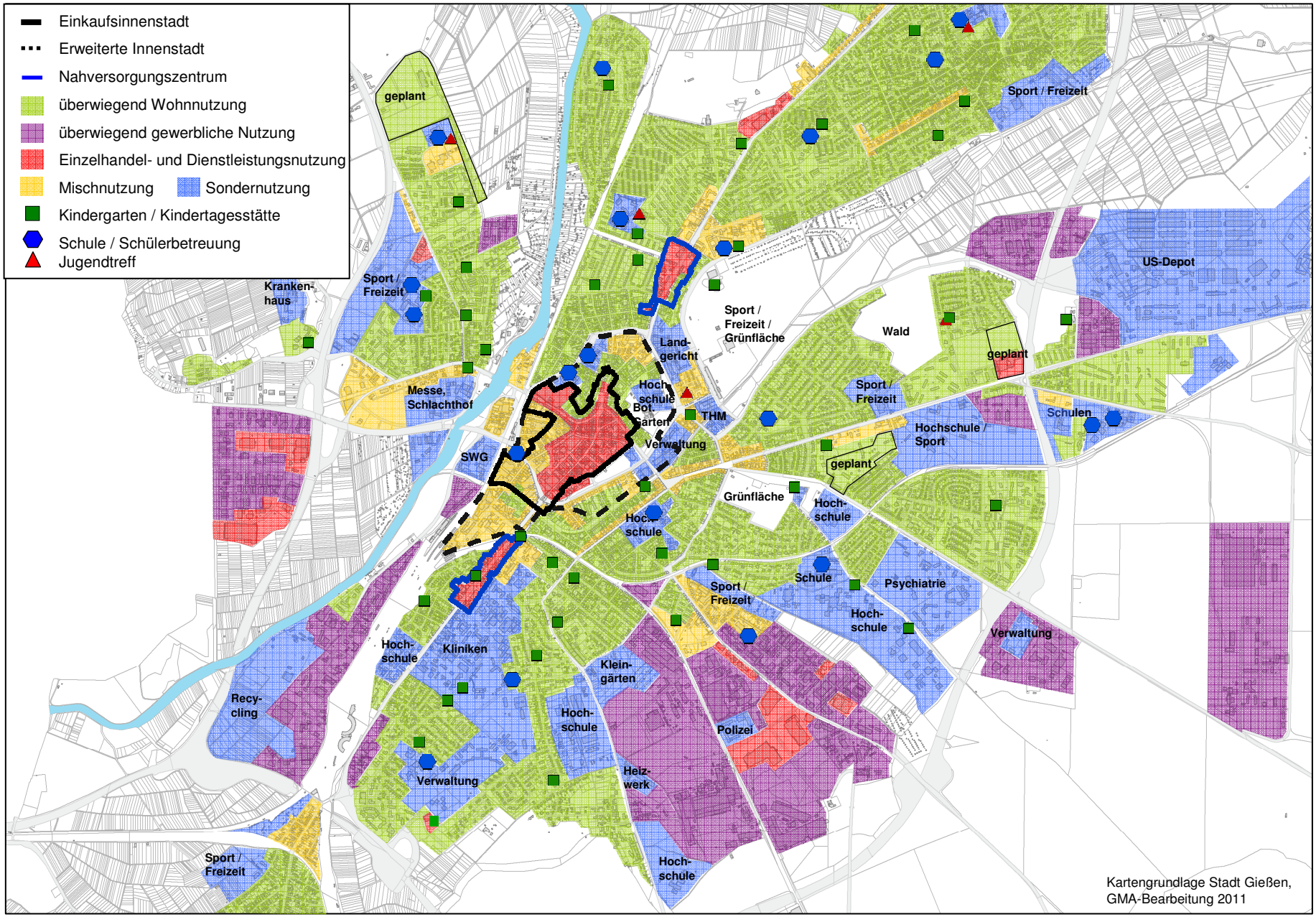
Die Gewerbegebiete **Marburger Straße** / **West** und **Teichweg** / **Kiesweg** befinden sich im Norden der Stadt im Stadtteil Wieseck unweit des Autobahnkreuzes der A 480 und A 485 (vgl. Karte 6, S. 37). Das westlich der Marburger Straße gelegene Gewerbeareal bietet v. a. noch Ansiedlungspotenzial für Dienstleistungsunternehmen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Das Gewerbegebiet Teichweg / Kiesweg bietet einen breiten Branchenmix von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen.

Im Umfeld der Autobahnanschlussstelle Gießen-Ursulum (A 485) liegt das Gewerbegebiet **Ursulum** / **Oberlachweg**. Hier sind die verschiedenen Teilbereiche unterschiedlich geprägt. Während im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße u. a. produzierendes Gewerbe vorhanden ist, sind am Oberlachweg überwiegend Dienstleistungs- und Handelsnutzungen und im westlichen Teil von Ursulum Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe ansässig.

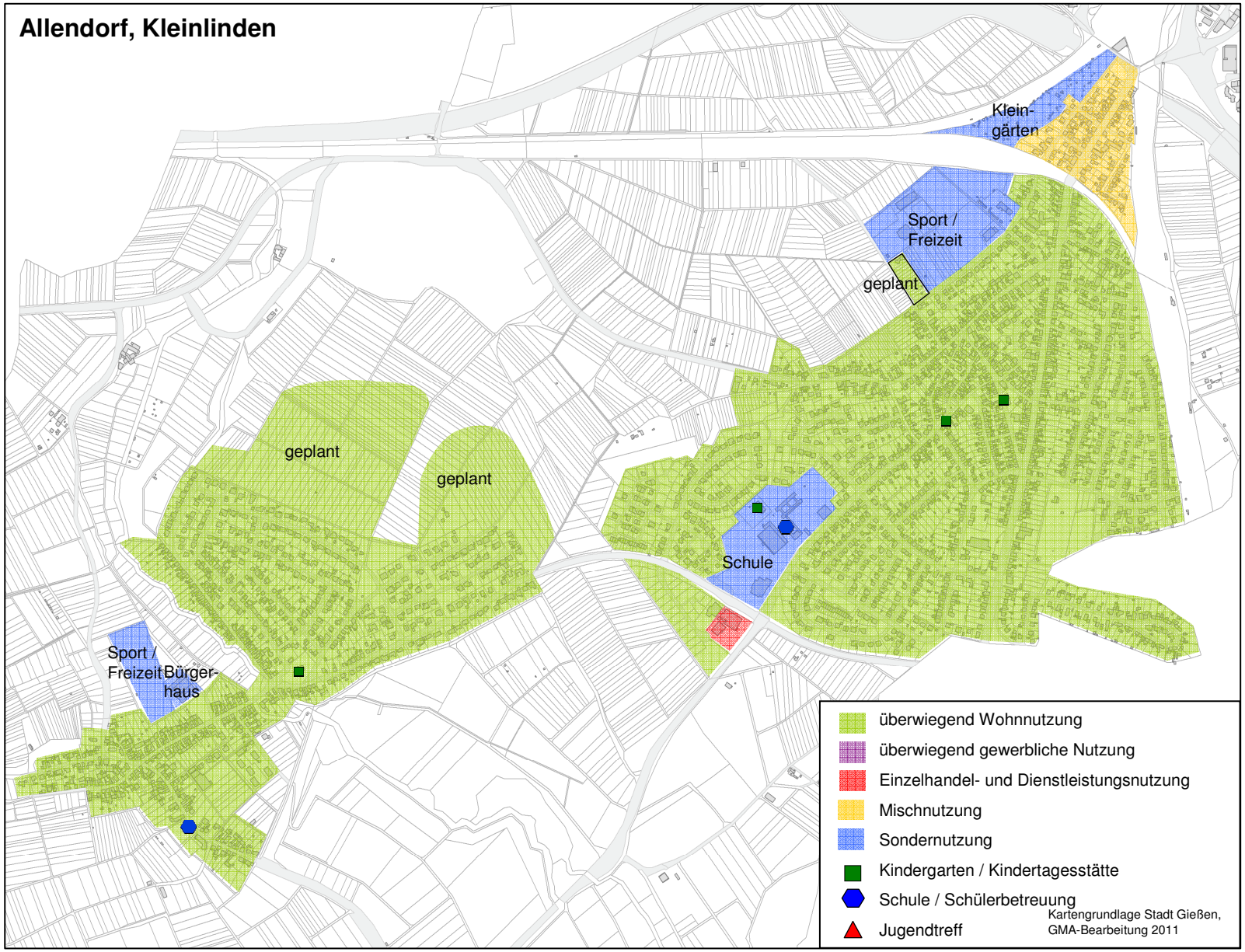
Das Gewerbegebiet **Krebsacker** befindet sich im östlichen Stadtgebiet zwischen der Autobahnanschlussstelle Gießen-Ursulum und dem Stadtteil Rödgen an der Udersbergstraße (vgl. Karte 7, S. 38). Der ca. 18 ha große Standort zeichnet sich nutzungsstrukturell durch produzierendes Gewerbe sowie Unternehmen aus der Baubranche und dem Handwerk aus. Freie Gewerbeflächen stehen v. a. noch zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zur Verfügung.

Neben den erwähnten Gewerbegebieten existieren weitere kleinere als Gewerbeflächen ausgewiesene Areale, die z. T. einzelbetriebliche Standorte darstellen.

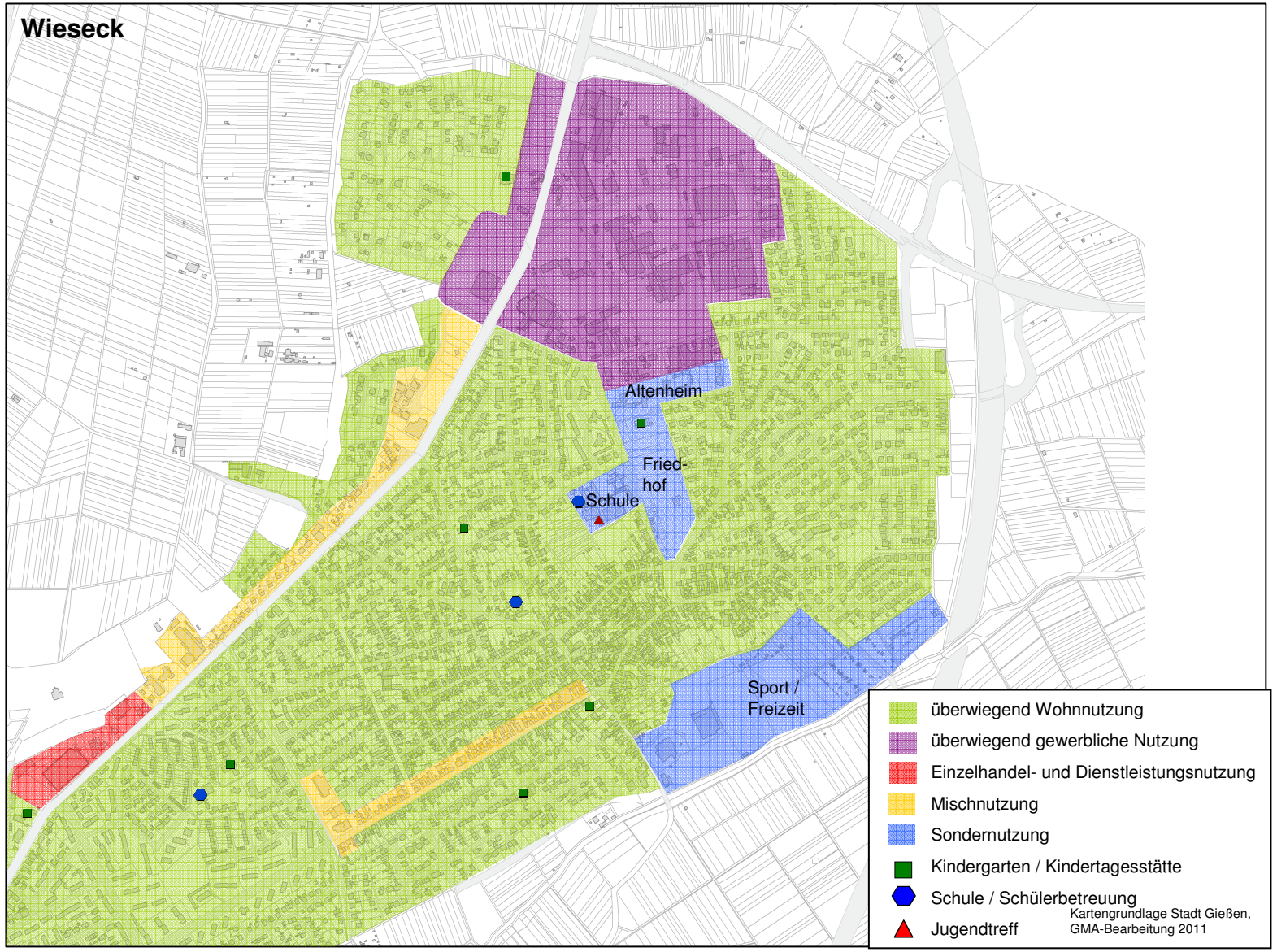
Karte 4: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen - Kernstadt



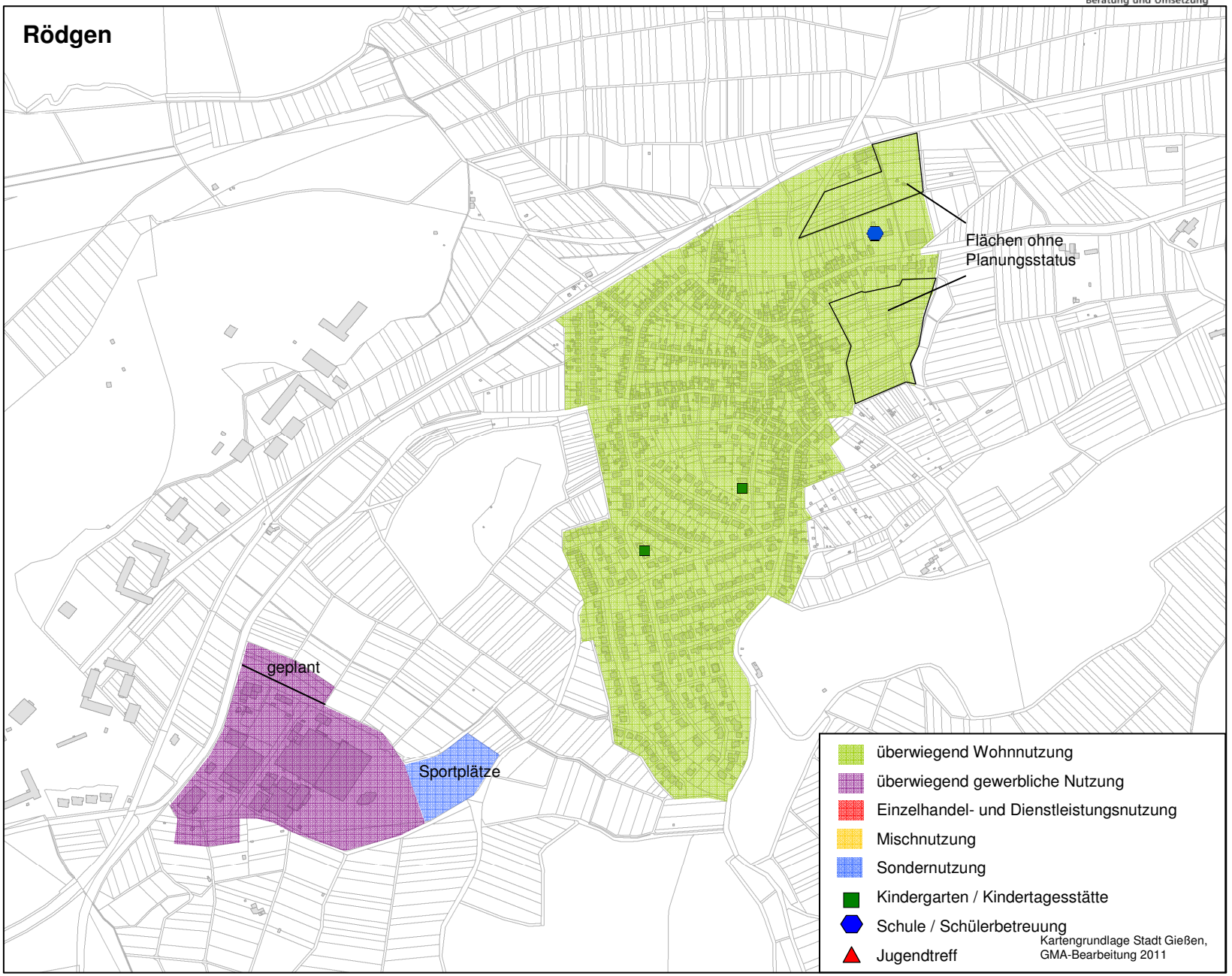
Karte 5: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Allendorf, Kleinlinden



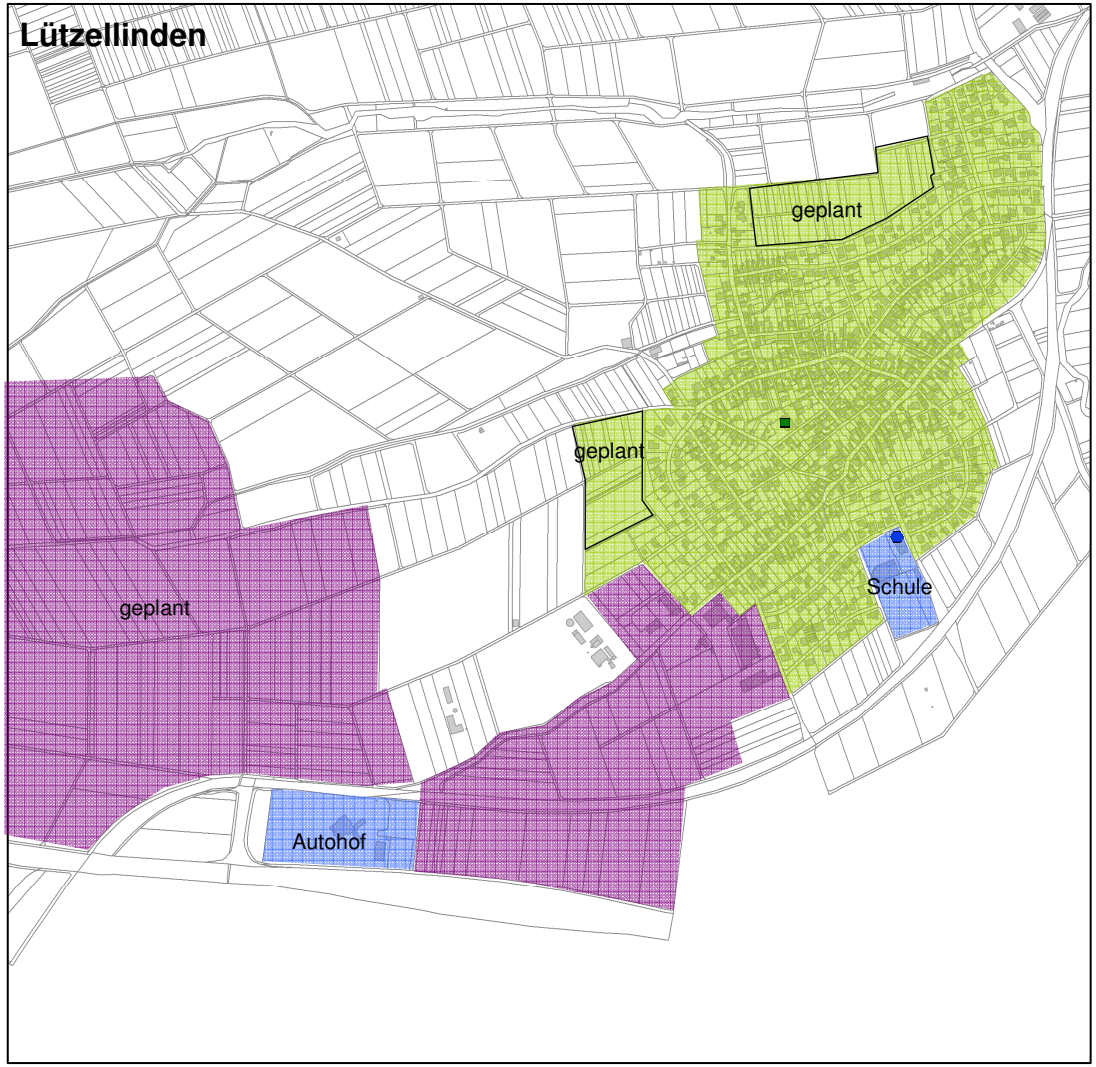
Karte 6: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Wieseck

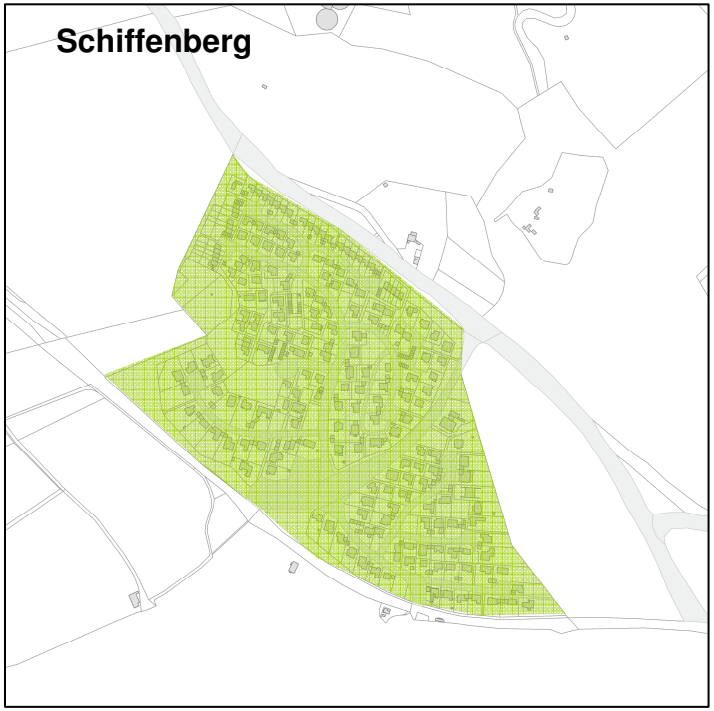


Karte 7: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen - Rödgen



Karte 8: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Lützellinden, Schiffenberg





überwiegend Wohnnutzung
überwiegend gewerbliche Nutzung
Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzung
Mischnutzung
Sondernutzung
Kindergarten / Kindertagesstätte
Schule / Schülerbetreuung
Jugendtreff

Kartengrundlage Stadt Gießen, GMA-Bearbeitung 2011

VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Gießen

Auf Grundlage der dargelegten aktuellen, übergeordneten Nutzungsstruktur werden für die Stadt Gießen auf Basis städtebaulicher Gründe **Ausschlussgebiete** für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgeschlagen. Zukünftig sollten Vergnügungsstätten in den dargelegten **Eignungsgebieten** (z. T. mit Einschränkungen) baurechtlich genehmigt werden. Eine kartografische Übersicht der Gebiete ist in den Karten 10 bis 12 (S. 53ff.) dargestellt; eine tabellarische Übersicht mit den Zielen bzw. städtebaulichen Leitlinien findet sich in Tabelle 3 (S. 52).

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Gießen ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf **städtebaulich geeignete, verträgliche städtische Teilräume** in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Aufgrund der überwiegend ähnlichen möglichen städtebaulichen Konfliktpotenziale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Gießen ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der Eignungs- und Ausschlussgebiete.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die folgenden städtebaulichen Begründungen keine abschließende / ausschließliche Argumentationsgrundlage der Stadt Gießen im Rahmen der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen darstellen bzw. diese nicht den Anspruch erfüllen können, einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplans Stand zu halten. Für die detaillierte fachjuristische Umsetzung über die Änderung / Erstellung von Bebauungsplänen empfiehlt die GMA im Bedarfsfall daher die Hinzuziehung einer in diesem Themenfeld erfahrenen Rechtsberatung.

1. Ausschlusskriterien / Ausschlussgebiete

1.1 Innenstadt

Die **Innenstadt von Gießen**[1] als attraktiver oberzentraler Standort für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie als Standort mit Wohnqualität soll planerisch durch Einschränkungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in ihrer Attraktivität und Vielfalt gesichert und weiterentwickelt werden. Die Gießener Innen-

[1] gemäß Abgrenzung im Rahmen des GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2011.

stadt ist als urbaner Mittelpunkt des Oberzentrums und der Region auch entsprechend der teilweisen planungsrechtlichen Ausweisung als Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO) für eine intensive Nutzungsmischung vorgesehen.[1] Grundsätzlich sind auch Vergnügungsstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen oberzentralen Innenstadt zu zählen. In der Gießener Innenstadt sind aufgrund der dargestellten Konfliktpotenziale und der vorhandenen Nutzungsstruktur jedoch nicht alle Teilbereiche für eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten geeignet.

Einige insbesondere im westlichen Teil der Innenstadt gelegene Innenstadtbereiche waren und sind Gegenstand von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von förmlich festgelegten **Sanierungsgebieten**. In diesen innerstädtischen Teilräumen würden weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten der jahrzehntelangen städtebaulichen Sanierungsarbeit (s.o.) zuwider laufen. Einsetzende Trading-Down-Prozesse und Nutzungsverdrängungen könnten die Behebung städtebaulicher Missstände und somit die Aufwertung der Quartiere negativ beeinflussen. Die angestrebte positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenstadtentwicklung (u. a. auch Stärkung der Wohnnutzung) wird somit durch weitere Ansiedlungen nachhaltig gefährdet, sodass die Ziele der Sanierungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt würden. Die Bereiche der Sanierungsgebiete sind daher für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten zukünftig ausgeschlossen werden.

Die u. a. stark durch **Wohnnutzung geprägten Quartiere** in der Innenstadt überschneiden sich teilweise mit den Sanierungsgebieten. Auch in den außerhalb der Sanierungsgebiete gelegenen Wohnbereichen besteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial in Zusammenhang mit möglichen Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten. Um hier planerisch einer möglichen negativen Veränderung der Nutzungsstruktur infolge von Nutzungsverdrängungen (z.B. Gefährdung des innerstädtischen Wohnanteils) entgegen zu wirken, sollten auch in diesen Bereichen zukünftig keine Ansiedlungen mehr möglich sein.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der innerstädtischen Stadtplanung ist die Sicherung und Attraktivierung der **Innenstadteingangsbereiche** (vgl. Kapitel VI. 1.2, S. 43). Während der Großteil dieser Bereiche auch Straßenzüge außerhalb der definierten Innen-

[1] Abgesehen von den direkt an den Seltersweg angrenzenden Lagen ist der zentrale Bereich weitgehend als Mischgebiet nach § 34 BauGB eingestuft. In den Kerngebieten ist teilweise per B-Plan 40 % Wohnnutzung vorgeschrieben.

stadtgrenze umfasst, ist der Eingangsbereich „**Bahnhofsumfeld**“ vollständig der erweiterten Innenstadt zuzuordnen. Dieser Bereich ist aufgrund der Eigenschaft als ÖPNV-Knotenpunkt ein bedeutender Eingangsbereich in die Innenstadt. Eine Ergänzung des bereits vorhandenen Vergnügungsstättenbestandes führt zu einer negativen Veränderung der Nutzungsstruktur. Mit dem **Marktplatz als zentralem Bushaltepunkt** befindet sich ein weiterer ÖPNV-Knotenpunkt in der zentralen Stadtmitte. Dieser Bereich ist als interner Innenstadtzugang zu bezeichnen. Um entsprechende Trading-Down-Prozesse in diesen beiden Bereichen zu verhindern, sollte die Möglichkeit zukünftiger Neuansiedlungen ausgeschlossen werden.

Neben den aufgeführten innerstädtischen Teilräumen existieren des weiteren **Nebenlagen** in der Innenstadt, die im Vergleich zum Hauptgeschäftsbereich (v. a. Seltersweg) eine eingeschränkte Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion verfügen. Diese Bereiche übernehmen eine ergänzende Versorgungsfunktion und sind zum Teil bereits durch Vergnügungsstätten und Billig-Gastronomie geprägt (z.B. nördliches Umfeld des Marktplatzes, Teile der Bahnhofstraße). Vergnügungsstättenansiedlungen in diesen Nebenlagen gefährden den noch vorhandenen Nutzungsmix sowie den Gebietscharakter und führen durch entsprechende Nutzungsverdrängungen zu einem Trading-Down-Prozess. Um eine möglichst ausgewogene Nutzungsstruktur zu sichern bzw. zu entwickeln sind Vergnügungsstätten zukünftig in diesen Innenstadtbereichen auszuschließen.

Gegenüber den Ausschlussgebieten in der Innenstadt wurde auch ein Bereich innerhalb der Kerngebiete, in denen Vergnügungsstätten gem. BauNVO generell allgemein zulässig sind, ausgewählt, der auch zukünftig unter gewissen Einschränkungen für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen sollte, da ein Komplettausschluss rechtlich nicht umsetzbar ist.

1.2 Innenstadteingangsbereiche

Bedeutende Innenstadteingangsbereiche der Universitätsstadt Gießen (vgl. Karte 9, S. 46) sollen nach Möglichkeit einen positiven Eindruck von Gießen sowie v. a. speziell der Innenstadt vermitteln und nicht negativ durch Trading-Down-Prozesse infolge von Vergnügungsstättenansiedlungen geprägt bzw. beeinträchtigt werden. Die Eingangsbereiche

erstrecken sich in der Regel über einen weiteren und einsehbaren Teil und umfassen die straßenbegleitenden sowie zum Teil die daran angrenzenden Grundstücke. Insbesondere die straßenbegleitenden Flächen in der „ersten Reihe“ sollten daher in diesen Bereichen von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

Diese Zielsetzung entspricht auch der im Masterplan 2005 formulierten Leitlinie, die „Tore der Innenstadt“ bzw. die „Arivals“ als wichtige Zugangsbereiche zur Innenstadt zu attraktiv zu gestalten. Zu den Innenstadteingangsbereichen zählen v. a. die Bereiche Marburger Straße / J.-F.-Kennedy-Platz, Moltkestraße / Platz der deutschen Einheit, Bismarckstraße, Grünberger Straße / Berliner Platz, Frankfurter Straße, Bahnhofstraße, Gabelsberger Straße und Rodheimer Straße / Neustadt in Verbindung mit den Bahnhaltepunkten, die ebenfalls als innerstädtische Eingangssituationen zu bezeichnen sind. Einen besonderen Eingangsbereich stellt der Bus-Knotenpunkt Marktplatz als interner Innenstadteingansbereich dar (vgl. Karte 9, S. 46).

Innenstadteingangsbereiche

Rodheimer Straße / Neustadt

Quelle: GMA-Foto 2011

Bereich Ludwigsplatz

Quelle: GMA-Foto 2011

1.3 Nahversorgungszentren / Nahversorgungslagen

Im aktuellen GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen sind neben der Innenstadt zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt worden. Als Nahversorgungszentren mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen übernehmen die definierten Versorgungsbereiche Frankfurter Straße und Marburger Straße entscheidende

Nahversorgungsfunktionen in der Stadt Gießen (vgl. Karte 4, S. 35 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Um die Funktionsfähigkeit und die Attraktivität der Nahversorgungszentren zu sichern und zu stärken, ist der Erhalt des Einzelhandelsangebotes zur Sicherung der Nahversorgung für die Versorgungsgebiete und die qualitative Nachbelegung bestehender Leerstände erforderlich. Eine Ansiedlung und Konzentration von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten könnte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verdrängen und somit die wichtige Bedeutung als (Nah-)Versorgungsstandorte schwächen und sollte daher zur Vermeidung von Verdrängung und Trading-Down-Effekten nicht erfolgen.

Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße

Quelle: GMA-Foto 2011

Quelle: GMA-Foto 2011

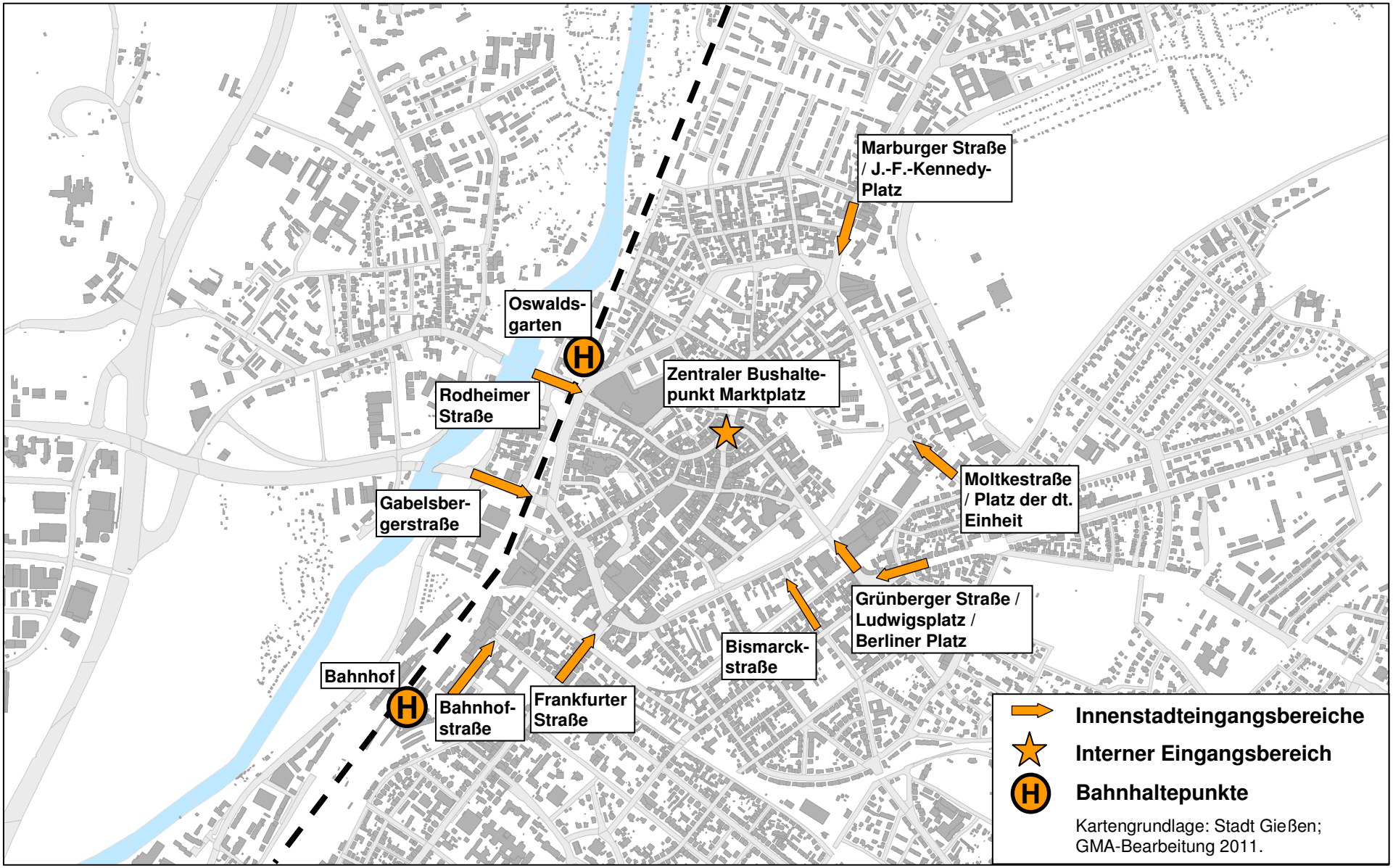
Nahversorgungszentrum Marburger Straße

Quelle: GMA-Foto 2011

Quelle: GMA-Foto 2011

Ergänzt wird die Gießener Nahversorgungsstruktur durch diverse kleinräumigere Versorgungslagen, die ebenfalls zur Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung beitragen. Auch diese Nahversorgungslagen / -standorte (z.B. Marburger Straße / HERKULES) sind aus städtebaulichen Gründen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet und zukünftig nicht vorgesehen, da durch entsprechende Ansiedlungen Nutzungsverdrängungen und somit eine Schwächung der Nahversorgung eintreten würden.

Karte 9: Innenstadteingangsbereiche in Gießen



1.4 Sensible Nutzungen

Gebiete in denen sich besonders sensible Einrichtungen wie Jugendzentren, Schulen, Kindergärten etc. befinden (vgl. Karten 4-8, S. 35 ff.) sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung kann insofern Rechnung getragen werden, als dass sich der Großteil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten gemäß der Baunutzungsverordnung befindet in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

Generelle Abstandsregelungen im Sinne von sog. „Abstandszonen“ zwischen sensiblen Einrichtungen und möglichen neuen Vergnügungsstättenstandorten können pauschal nicht als besondere städtebauliche Begründung festgelegt und in Bebauungspläne integriert werden.

1.5 Wohngebiete

Ein nutzungsstruktureller Schwerpunkt kommt in Gießen den Wohngebieten zu. Viele Bereiche der Gießener **Kernstadt**, sowohl große zusammenhängende Gebiete, als auch kleine Areale sind überwiegend durch Wohnfunktion geprägt. Neben der Kernstadt sind die **Stadtteile** aufgrund ihrer dörflichen Prägung auch v. a. als Wohngebiete zu betrachten. Überwiegend durch Wohnnutzung sind insbesondere die Stadtteile Allendorf, Kleinlinden und Schiffenberg sowie Teile von Lützellinden, Rödgen und Wieseck geprägt. Auch in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen der Ortsteile sollte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig vermieden werden, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass in Gießen die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilräume aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet sind und daher zukünftig ausgeschlossen werden sollten. Gleiches gilt für gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche, deren Umfeld direkt angrenzend umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist.

1.6 Gewerbegebiete mit Profilierungsfunktion

In Gießen sind die vorhandenen Gewerbegebiete funktional sowie nutzungsstrukturell sehr unterschiedlich ausgeprägt (vgl. Kapitel V. 3. 32f.). Insbesondere die Gewerbegebiete Europaviertel und Rivers Automeile sind als Standortbereiche die der **(über-) regionalen Profilierung Gießens als Gewerbestandort** dienen zu nennen. In diesen Gewerbegebieten haben sich spezifische Betriebsstrukturen etabliert, die in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Ein perspektivischer Gewerbestandort ist darüber hinaus mit dem geplanten Technologiepark Leihgesterner Weg zu nennen. Dieser Standortbereich soll nach Planungen der Stadt Gießen als hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden und somit ebenfalls zur positiven gewerblichen Profilierung Gießens beitragen.

Die genannten hochwertigeren Gewerbebereiche sollen nutzungsstrukturell möglichst homogen entwickelt werden, sodass eine spezifische Flächenvorhaltung für entsprechende gewerbliche Ansiedlungen zielführend ist. Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten stehen der angestrebten Profilierung sowie der besonderen Flächenvorhaltung entgegen und sollten daher an diesen Standorten zukünftig ausgeschlossen werden.

Umfangreiche, großflächige Gewerbeneuansiedlungen (v. a. Logistikbranche) sind, aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit an Großflächen in vielen Gewerbegebieten, zukünftig insbesondere im südlichen Bereich des Stadtteils Lützellinden, in Autobahnnähe, möglich. Auch hier sollen dem zur Folge Flächen für entsprechende Ansiedlungen vorgehalten und nicht durch weitere Nutzungen wie Vergnügungsstätten „verbraucht“ werden.

Darüber hinaus gibt es in Gießen einige weitere gewerblich genutzte Bereiche, die perspektivisch den vor Ort ansässigen Betrieben als Entwicklungspotenzial für Betriebserweiterungen zur Verfügung stehen sollen (Teilbereiche Gewerbegebiet Schiffenberger Tal). Um die Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch Vergnügungsstättenansiedlungen zu beeinträchtigen, sind sie an den Standorten zukünftig nicht zulässig. Gleiches gilt für kleine, z. T. einzelbetriebliche Gewerbestandorte, wenngleich hier ein deutlich geringerer Handlungsbedarf besteht.

1.7 Sonstige Bereiche

Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten sollten darüber hinaus auch nicht im unmittelbaren Standortbereich von Sondernutzungen wie z.B. Sportanlagen, Freizeitbereichen, Grünanlagen, Hochschulen, Kliniken oder landwirtschaftlich genutzten Bereichen zugelassen werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Bereiche und Nutzungen nicht einzuschränken.

2. Eignungsgebiete

Generell eignen sich in Gießen für die Unterbringung von Vergnügungsstätten in erster Linie die gewerblich genutzten Standortbereiche, da sie angesichts der raumordnerischen Funktionen, der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit, des Stellplatzangebots und der Umfeldnutzungen (i.d.R. ohne besonders sensible Einrichtungen) in der Regel die besten Standortbedingungen aus städtebaulicher Sicht aufweisen. Gleichwohl sollten – zum Schutz des allgemeinen Gebietscharakters, der Attraktivität der Gebiete für Einzelhandel und Gewerbe sowie unter Berücksichtigung weiterer verschiedener Nutzungen – zur allgemeinen Entflechtung in einigen Gebieten lediglich begrenzte Teilbereiche für Vergnügungsstätten freigegeben werden.

Als **geeignete Standorte** für Vergnügungsstätten kommen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich

- das Gewerbegebiet West,
- das Gewerbegebiet Margaretenhütte / Lahnstraße (südlicher Teil),
- Teilbereiche des Gewerbegebietes Schiffenberger Tal,
- Teilbereiche des Gewerbegebietes Ursulum / Oberlachweg,
- das Gewerbegebiet Teichweg/Kiesweg,
- das Gewerbegebiet Krebsacker sowie
- der Autohof Lützellinden

in Betracht (vgl. Karten 10 und 12, S. 53, 55). Vor dem Hintergrund der in Kapitel VI.1 genannten Ausschlusskriterien sind bestimmte Teilbereiche der Gewerbegebiete nicht für

die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten geeignet (z.B. Flächenvorhaltung für Bestandsentwicklungen, angrenzende Wohngebiete).

Zusammenfassend sind in diesen Eignungsgebieten derzeit 14 der 26 in Gießen vorhandenen Spielhallen (ca. 54 %) sowie zwei weitere Vergnügungsstätten (Diskotheken) angesiedelt (vgl. Kapitel IV., S.15ff.). Somit können diese Standortbereiche wie beschrieben **sowohl aus städtebaulicher als auch überwiegend aus betrieblicher Sicht** (v. a. im Fall der Spielhallen) durch die vorhandenen Standortfaktoren wie „gute verkehrliche Erreichbarkeit", „relativ günstige Boden- / Immobilienpreise", „ausreichendes Flächen- bzw. Stellplatzpotenzial" „unsensible Umfeldnutzungen" und „gute Sichtbarkeit / Werbewirksamkeit" als geeignet eingestuft werden. Bestätigt wird diese Einschätzung durch die umfangreicheren Neuansiedlungen von Spielhallen in der jüngeren Vergangenheit, die sich in Gießen vor allem auf diese Standortlagen fokussiert haben (z.B. Oberlachweg, Autohof Lützellinden). Bei den weiteren Vergnügungsstätten ist mit Ausnahme von Großraum-Diskotheken ein solch eindeutiger Trend bislang noch nicht zu beobachten.

3. Eignungsgebiet mit Einschränkung

In der multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt von Gießen mit ihrer intensiven Nutzungsmischung sollten und können Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik der Innenstadt nicht durch einen Komplettausschluss rigoros ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht – und dies ist hier die entscheidende und rechtsgültige Argumentationsgrundlage – haben auch Vergnügungsstätten in einer oberzentralen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung" und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Bei einem Komplettausschluss fungiert das Vergnügungsstättenkonzept als reine Verhinderungsplanung, ohne schlüssige, nachvollziehbare Argumentationsbasis.

Die Innenstadtbereiche in denen Vergnügungsstätten aus den verschiedenen Gründen zukünftig nicht mehr zugelassen werden sollen, wurden oben bereits beschrieben (vgl. Kapitel VI. 1., S. 40ff.). Demgegenüber sind Neuansiedlungen von Betrieben unter bestimmten Einschränkungen nur in einem begrenzten innerstädtischen Teilraum zulässig.

Dieses Eignungsgebiet mit Einschränkungen befindet sich v.a. im Bereich Seltersweg, Kreuzplatz, Mäusburg (vgl. Karte 11, S. 54). Die Zulässigkeit von Neuansiedlungen soll jedoch **im Gegensatz zu den aktuellen Festsetzungen vor Ort mit einer geschossbe-**

zogenen Beschränkung belegt werden.[1] Die Erdgeschosszone in diesem innerstädtischen Teilbereich ist entsprechend der oberzentralen Funktion des Stadtzentrums zu einem Großteil von Einzelhandelsbetrieben und in einigen Bereichen durch Dienstleistungsangebote geprägt. Dieser Bereich verfügt über die höchste Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte vor allem in der Erdgeschosszone, sodass dieser Bereich mit seinen Schaufenstern und Geschäftseingängen als eine bedeutende „Visitenkarte" der Stadt Gießen fungiert. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dieser Achse könnte zu Trading-Down-Prozessen und Verdrängungseffekten ggü. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben führen, sodass gleichzeitig die Vermietung von (auch leer stehenden) Ladengeschäften im direkten Umfeld deutlich erschwert werden würde. Darüber hinaus würde die auffällige Gestaltung / Außenwerbung von Vergnügungsstätten die angestrebte gestalterische Aufwertung in der Gießener Innenstadt nachhaltig beeinträchtigen. Die Erdgeschosszone bzw. die Schaufenster sind der Blickfang und eine wichtige Präsentationsfläche für die Besucher und Kunden, sodass eine attraktive und transparente Gestaltung durch in der Regel abgeklebte Schaufensterbereiche gestört würde.

Daher sollte für das Eignungsgebiet mit Einschränkung festgelegt werden, dass Vergnügungsstätten **lediglich in den Untergeschossen sowie den Obergeschossen** zulässig sind. Außerhalb der Erdgeschosszone entwickeln die Vergnügungsstätten eine wesentlich geringere negative städtebauliche und nutzungsstrukturelle Dominanz. Zudem kann aufgrund der deutlich geringeren Werbe- / Präsentationsmöglichkeiten in diesen Geschossen die negative stadtbildprägende Beeinflussung der Gestaltung entscheidend vermindert werden.

Zusammenfassend verfolgt die vorangegangene Darstellung und Bewertung der einzelnen städtischen Bereiche das städtebauliche Ziel, die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten städtebaulich begründet und zielführend steuern zu können. Demnach sollten neue Vergnügungsstätten an bestimmten, besonders geeigneten Standorten, an denen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Umfeldes bzw. von Umfeldnutzungen auftreten können, konzentriert werden (vgl. Tabelle 3, S. 52 sowie Karten 10 – 12, S. 53ff.).

[1] Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können die Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung auch für übereinanderliegende Geschosse gesondert getroffen werden.

Tabelle 3: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Gießen

Zulässigkeit

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

Zulässigkeit mit Einschränkung

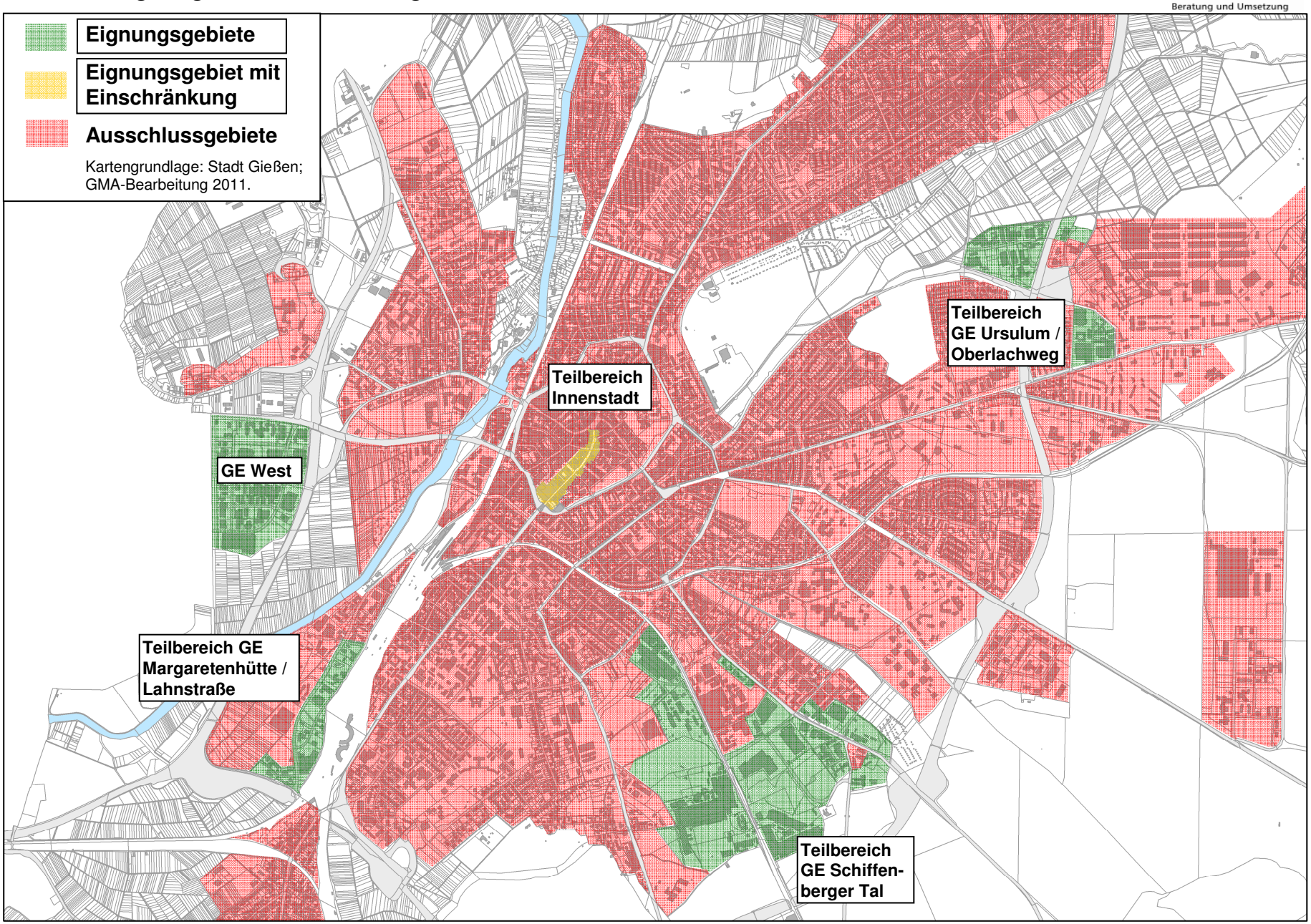
- Eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Untergeschoss bzw. den Obergeschossen (etagenbezogene Festsetzung) in einem Teilbereich (vgl. Karte 11; S. 54) der Innenstadt außerhalb der Sanierungsgebiete → Straßenachse Seltersweg, Kreuzplatz, Mäusburg

Keine Zulässigkeit

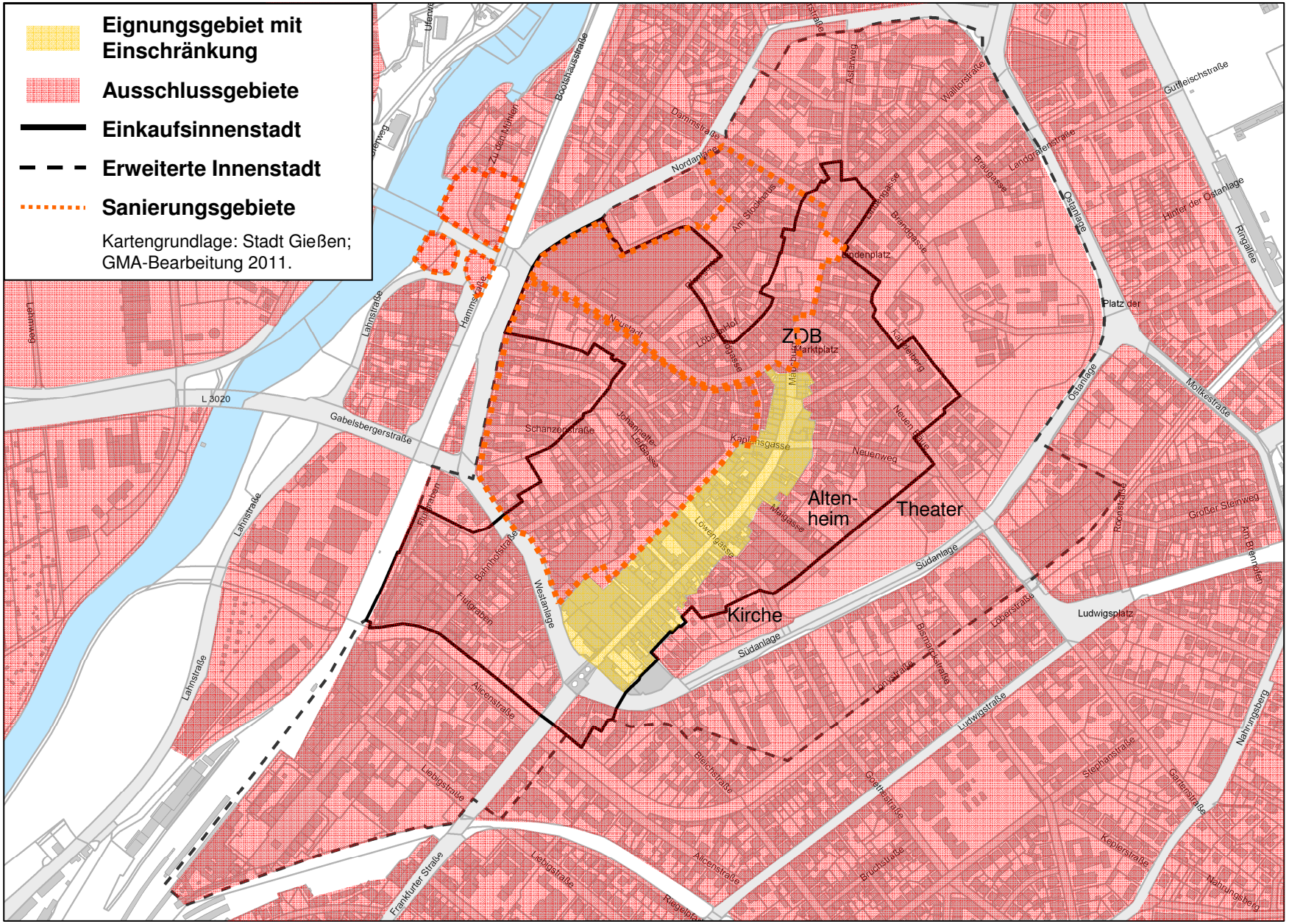
- In Bereichen die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind
- In den Bereichen der Ortsteile, die überwiegend dörflich und somit v. a. durch Wohnnutzung geprägt sind
- In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen deren direkt angrenzendes Umfeld umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist
- An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen. Zentrale Versorgungsbereiche Marburger Straße, Frankfurter Straße sowie weitere Nahversorgungslagen
- 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 Oswaldsgarten 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)

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2011

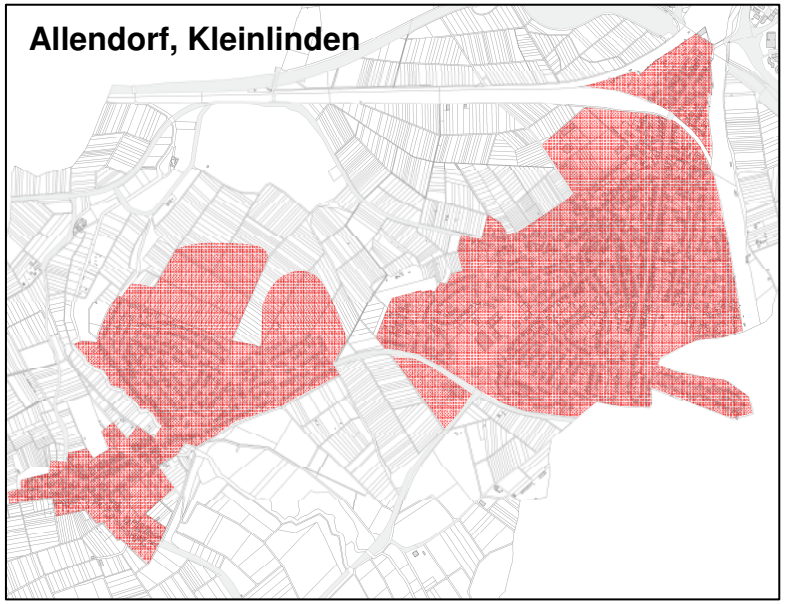
Karte 10: Eignungs- und Ausschlussgebiete in Gießen - Kernstadt

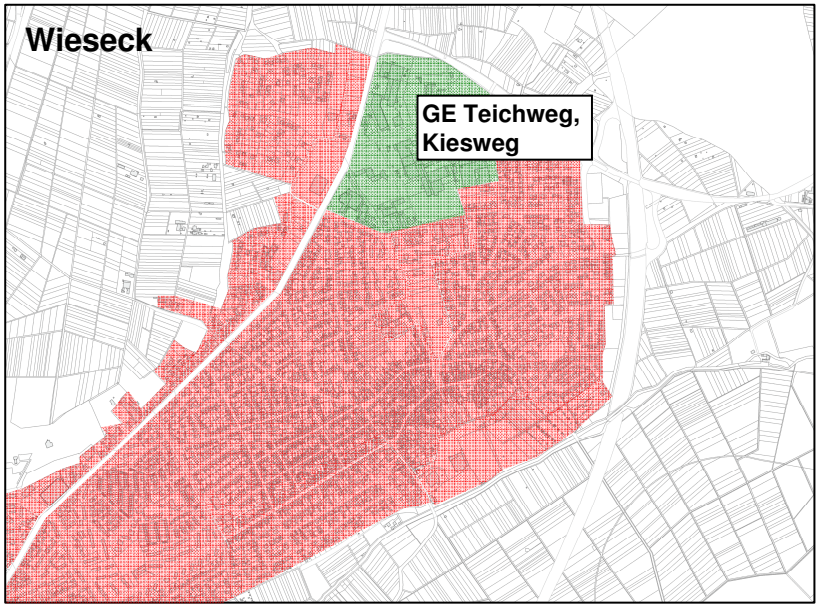


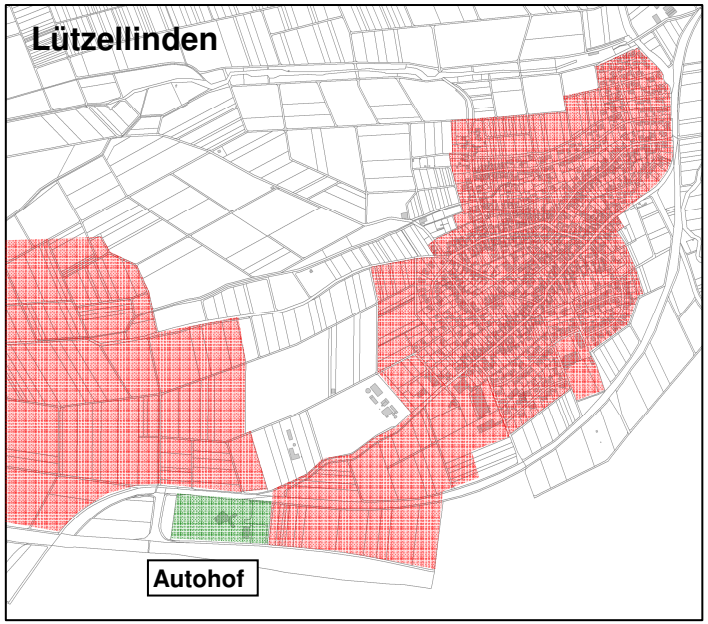
Karte 11: Eignungs- und Ausschlussgebiete in Gießen – Detailbetrachtung Innenstadt

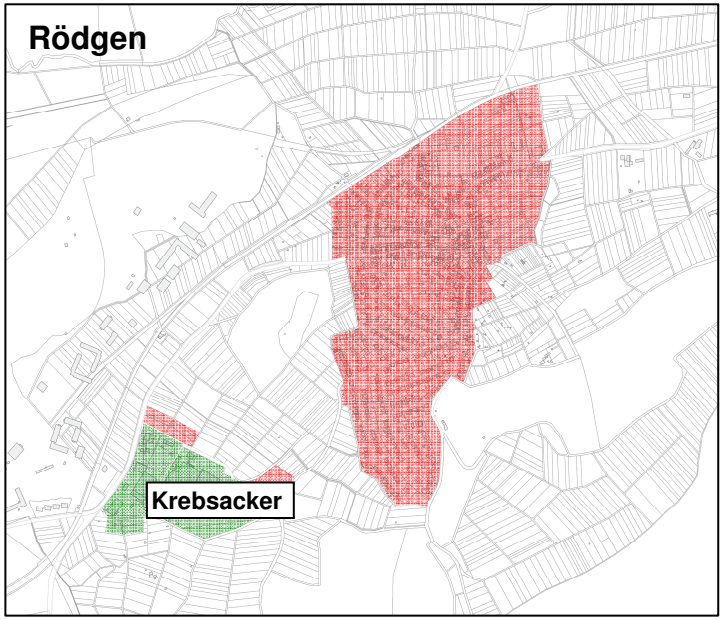


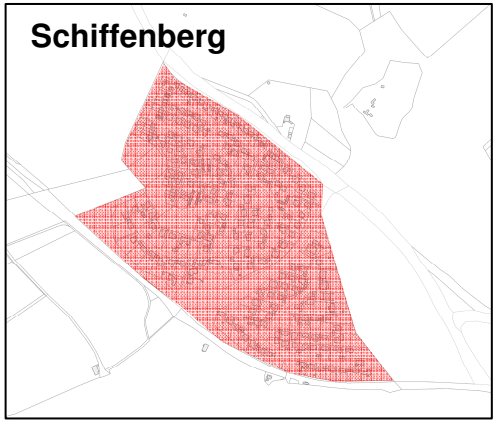
Karte 12: Eignungs- und Ausschlussgebiete in Gießen - Stadtteile











Eignungsgebiete

Ausschlussgebiete

Kartengrundlage: Stadt Gießen;
GMA-Bearbeitung 2011.

VII. Handlungsbedarf zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes

Aus der Gegenüberstellung der im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes formulierten Leitlinien bzw. der Eignungs- und Ausschlussgebiete und des derzeitigen bauplanungsrechtlichen Status Quo für die Zulässigkeit von neuen Vergnügungsstätten (Bebauungspläne oder unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB) ergibt sich in verschiedenen Bereichen unterschiedlicher Handlungsbedarf.

Um den Handlungsbedarf zu ermitteln, wurden sämtliche zur Verfügung stehenden Bebauungspläne, bei denen aufgrund der BauNVO Vergnügungsstätten nicht per se unzulässig sind (Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Industriegebiete, bestimmte Sondergebiete) hinsichtlich ihrer Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geprüft. Mit diesem **B-Plan-Check** konnte für einzelne B-Pläne ein Handlungsbedarf identifiziert werden. Es wird dabei unterschieden in „kein Handlungsbedarf", „kein akuter Handlungsbedarf" und „Handlungsbedarf". Die höchste Priorität in der Umsetzung haben zunächst die Bereiche mit „Handlungsbedarf", da in diesen Bereichen Vergnügungsstätten aktuell noch zulässig sind, künftig jedoch zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und nutzungsstruktureller Konflikte eine Anpassung der B-Pläne vorgenommen werden sollte. „Kein akuter Handlungsbedarf" (zweite Priorität) besteht in den Gebieten, die zukünftig für Neuansiedlungen geeignet erscheinen, in denen derzeit aber noch ein (Teil-)Ausschluss für Vergnügungsstätten besteht.

Die Ergebnisse werden in Tabelle 4 (S. 57ff.) in tabellarischer Form dargestellt. Jedoch beinhaltet der B-Plan-Check nur eine erste Untersuchung der B-Pläne hinsichtlich der Festsetzungen und des Handlungsbedarfs. Es wird daher empfohlen, bei der Erstellung oder Änderung von B-Plänen eine fachjuristische Begleitung hinzuzuziehen.

Auch in **unbeplanten Innenbereichen** gem. § 34 BauGB ergibt sich zum Teil Handlungsbedarf, da sich die Zulässigkeit hier grundsätzlich nach der Vor-Ort vorhandenen Gebietsprägung richtet (vgl. Kapitel III. 3., S. 11). Daher ist ein Handlungsbedarf vor allem in gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbeplanten Innenbereichen vorhanden. Auch aufgrund der Schwierigkeit der rechtssicheren Beurteilung des Einfügungsgebotes wird daher empfohlen, in entsprechenden Gebieten, in denen zukünftig vermehrt Anfragen zu erwarten sind bzw. bereits bestehen, Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

Tabelle 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in rechtskräftigen B-Plänen der Stadt Gießen

Bestand / Situation / Zulässigkeit					Konzept	
Gemarkung	**Name B-Plan**	**Rechts-grundlage (BauNVO)**	**B-Plan Gebiet(e)**	**Vergnügungsstätten**	**Eignungs- / Ausschlussgebiet (vgl. Karten 10 - 12)**	**Handlungsbedarf**
Innenstadt	Steinsgarten	1962	MI (Hotel)	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	Stadtmitte II	1962	MK MI	MK: zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Zum Teil Eignungsgebiet mit Einschränkung, zum Teil Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Stadtmitte I	1962	MK MI	MK: zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Zum Teil Eignungsgebiet mit Einschränkung, zum Teil Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Stadtmitte IA	1968	MK MI	MK: zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Mühlstraße / Schanzenstraße	1977	WA MK MI	WA: nicht zulässig MK: zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Walltor	1977	MI	MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Bahnhofsvorplatz	1977	MI GE	MI: mit Einschränkung zulässig GE: zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Innenstadt	Bahnhofsvorplatz – 1. Änderung	1990	MI	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	Ludwigstraße	1977	WA MI WB SO	WA: nicht zulässig MI: nicht zulässig WB: nicht zulässig SO: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	Reichensand	1990	MK	MK: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	Neustädter Tor	1990	WB MK	WB: nicht zulässig MK: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

Innenstadt	Berliner Platz 1. Änderung	1990	SO (Kino, Theater, Hochschule, Büro, Gast-ronomie)	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	VEP Flutgraben	1990	Geschäfts- und Dienst-leistungs-zentrum	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	St. Joseph Kran-kenhaus	1990	Geschäfts- und Ärzte-haus MI	Geschäfts- und Ärztehaus: nicht zulässig MI: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	An der alten Post 1	1990	Parkhaus zzgl. Gewer-benutzungen	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	An der alten Post 2	1990	MI	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Innenstadt	Johannette-Lein-Gasse	1990	WB MI	Nicht zulässig Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Nord	Sandfeld – 2. Änderung	1990	WA MI	WA: nicht zulässig MI: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Nord	Rodtberg	1962	WR WA MI	WR: nicht zulässig WA: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Nord	Ubbelohdeweg	1977	MI	Mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Nord	Marburger Straße / Dürerstraße	1990	MI SO	MI: nicht zulässig SO: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Nord	Marburger Straße / Ludwig-Richter-Straße	1990	MI	Nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Ost	Rivers Barracks	1990	GE	Ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Ost	Steubenkaserne	1990	GE	GE (1,2): nicht zulässig, GE (3): ausnahmsweise zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - Ost	Zum Waldsportplatz	1990	MI	MI: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

			GE	GE: nicht zulässig		
Gießen - Ost	Dulles-Siedlung	1990	WA MI	WA: nicht zulässig MI: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Ost	Marshall-Siedlung	1990	WA MI	WA: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	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
Gießen - Süd	Am Schlangenzahl I	1990	WA	WA: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

			MI SO	MI: nicht zulässig SO: nicht zulässig		
Gießen - Süd	Am Schlangenzahl I, 2. Änderung	1990	WA MI	WA: nicht zulässig MI: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - Süd	Nahversorgungs- und Dienstleistungs-zentrum Frankfurter Str./ Hofmannstr.	1990	MI	ausnahmsweise mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Hardtallee	1968	WA WR MD MI	WA: nicht zulässig WR: nicht zulässig MD: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Hessenhalle	1977	MI SO	MI: mit Einschränkung zulässig SO: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Hessenhalle, 1. Änderung	1990	GE MI	GE: nur Diskotheken ausnahmsweise zulässig MI: nur Diskotheken (ausnahmsweise) mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Schützenstraße / Krofdorferstraße	1977	WA MI	WA: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Auf der Hardt	1990	WA MI	WA: nicht zulässig MI: ausnahmsweise mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Gießen - West	Gewerbegebiet Leimenkauter Weg	1990	GE	nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Gießen - West	Gewerbegebiet West	1990	GE SO	GE: nur Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig SO (1): nicht zulässig, SO (2) und SO (3): nur Diskotheken und Tanzlokale zulässig	Eignungsgebiet	Kein akuter Handlungsbedarf
Kleinlinden	Am Allendorfer Weg	1977	WA WR MI	WA: nicht zulässig WR: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Lützellinden	Südliche Ortserwei-terung, 2. Änderung	1962	GE MD	GE: zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig, MD: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

Lützellinden	Rechtenbacher Hohl	1990	GE MI SO	GE: nur Diskotheken und Tanzlokale/-cafes zulässig MI: nicht zulässig SO: Spielhallen bis 400m² zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Lützellinden	Am Langen Strich	1990	WA MI GE	WA: nicht zulässig MI: nicht zulässig GE: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf
Lützellinden	Am Bitzenberg	1968	WA MI GE	WA: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig GE: zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Rödgen	Erweiterung Krebsacker	1986	GE	zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig	Eignungsgebiet	Kein Handlungsbedarf
Wieseck	Badenburger Hohl	1962	WA WR MI	WA: nicht zulässig WR: nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig	Ausschlussgebiet	Handlungsbedarf
Wieseck	Teichweg/ Kiesweg	1986	WA MI GE	WA: nicht zulässig MI (1): mit Einschränkung zulässig MI (2): nicht zulässig MI: mit Einschränkung zulässig GE: zulässig (Einzelfallentscheidung) bzw. mit Einschränkung zulässig	Zum Teil Ausschlussgebiet, zum Teil Eignungsgebiet	Handlungsbedarf
Wieseck	Marburger Straße West	1990	WA MI GE	WA nicht zulässig MI: nicht zulässig GE: nicht zulässig	Ausschlussgebiet	Kein Handlungsbedarf

VIII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Im August 2010 erteilte die Stadt Gießen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Auftrag zur Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts als städtebauliche Leitlinie zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst in der städtebaulichen Praxis Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerechnet sind, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Swingerclubs und zum Teil Billardcafés. 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.

Die verschiedenen Vergnügungsstätten verfügen über unterschiedliche Expansionsdynamiken. Den expansivsten Charakter weisen in den letzten Jahren in Deutschland die Spielhallen auf, so dass die Anzahl der genehmigten Spielhallen in Deutschland allgemein sowie im Speziellen auch in Hessen stark angestiegen ist. Diese expansive Standortpolitik, hat sich in den vergangenen Jahren auch in Gießen verstärkt gezeigt. Insgesamt existieren in Gießen derzeit **45 Vergnügungsstätten** verschiedener Unterarten. Während 19 Vergnügungsstätten auf die Unterarten Wettbüros, Diskotheken, Nachtbar, Swingerclub sowie Billardclub entfallen, existieren demgegenüber **26 Spielhallen** in der Stadt Gießen. Bezogen auf die Einwohnerzahl von ca. 76.400 Personen errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von rund 2.900 Einwohnern je Spielhallenkonzession. Somit kann für die Stadt Gießen eine **deutlich überdurchschnittliche Ausstattung** sowohl im bundesweiten (ca. 4.800 Einwohner/Konzession) als auch besonders im landesweiten Vergleich (ca. 7.000 Einwohner/Konzession) konstatiert werden. Auch im Bereich der Anzahl der Geldspielgeräte ergibt sich in Gießen mit ca. 280 Einwohnern je Spielhallengerät eine überdurchschnittliche Kennziffer. Die Anzahl der weiteren Arten von Vergnügungsstätten ist jeweils überwiegend als durchschnittlich zu bezeichnen.

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

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch **nicht gesellschaftspolitische Bewertungen** (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die allgemeine sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und somit auch der Unterart Spielhallen regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach **besondere städtebauliche Gründe** angeführt werden. Zu diesen städtebaulichen Begründungen zählen v. a. im Innenstadtbereich gemäß der juristischen Rechtsprechung insbesondere:

- Attraktivitätsverlust – Trading-Down-Effekte durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet von Gießen dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandsschutz.

Die untersuchte Siedlungsstruktur wurde für die **Nutzungsstrukturanalyse** zusammenfassend in die drei übergeordneten Teilbereiche Innenstadt (gem. GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept), Wohngebiete und Gewerbegebiete aufgeteilt. Ergänzt wurde diese Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistungen, mit Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen. Neben diesen nutzungsstrukturellen Gebietskategorien wurden darüber hinaus prägende Innenstadteingangsbereiche sowie sensible Nutzungen wie z. B. Schulen, Jugendzentren oder Kindergärten aufgenommen.

In der Strukturanalyse wurden darüber hinaus auch verschiedene **übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen**, die im Rahmen von Konzepten als Leitlinien zur Stadtentwicklung in Gießen formuliert wurden, zusammenfassend integriert. Diesbezüglich flossen unter anderem das 2005 veröffentlichte Entwicklungskonzept „Gießen 2020: strategisches und räumliches Entwicklungskonzept - Masterplan“, die Zielsetzungen der innerstädtischen Sanierungsgebiete sowie das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die Analyse ein.

Vor dem Hintergrund dieser Analyse wurden auf Basis städtebaulicher Leitlinien/Begründungen Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete (zum Teil mit Einschränkungen) für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorgeschlagen. Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Gießen ist eine Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf **geeignete, städtebaulich verträgliche städtische Teilräume** in denen keine wesentlichen Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Aufgrund der überwiegend ähnlichen möglichen städtebaulichen Konfliktpotentiale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Gießen ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der Eignungs- und Ausschlussgebiete.

Als **Ausschlussgebiete** wurden im Wesentlichen der Großteil der Gießener Innenstadt, die Innenstadteingangsbereiche, Nahversorgungszentren bzw. -lagen, das Umfeld sensibler Nutzungen, die Wohngebiete sowie die Gewerbegebiete mit besonderer Profilierungsfunktion und sonstige Standortbereiche von Sondernutzungen festgelegt.

Als **Eignungsgebiete** kommen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich das Gewerbegebiet West, das Gewerbegebiet Margaretenhütte/Lahnstraße (südlicher Teil), Teilbereiche der Gewerbegebiete Schiffenberger Tal und Ursulum / Oberlachweg, die Gewerbegebiete Teichweg/Kiesweg, das Gewerbegebiet Krebsacker sowie der Autohof Lützellinden in Betracht. Diese Standortbereiche sind überwiegend u.a aufgrund der Prägung, der verkehrlichen Erschließung, der Flächenverfügbarkeit des Stellplatzangebotes und der relativ unsensiblen Umfeldnutzungen sowohl aus städtebaulicher als auch aus betrieblicher Sicht für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.

In der multifunktionalen und oberzentralen Innenstadt von Gießen mit ihrer intensiven Nutzungsmischung sollten und können Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik in Teilen der Innenstadt nicht durch einen Komplettausschluss rigoros ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht haben auch Vergnü-

gungsstätten in einer oberzentralen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung“ und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Daher sind Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten unter bestimmten Einschränkungen in einem begrenzten innerstädtischen Teilraum zuzulassen. Dieses **Eignungsgebiet mit Einschränkungen** befindet sich im Bereich Seltersweg / Kreuzplatz / Mäusburg. Die Zulässigkeit von Neuansiedlungen soll jedoch im Gegensatz zu den aktuell vor Ort bestehenden Festsetzungen mit einer **geschossbezogenen Beschränkung** belegt werden. Demnach sollten Vergnügungsstätten zukünftig nur noch in den Unter- bzw. Obergeschossen, also außerhalb der Erdgeschosszone, zulässig sein, um die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht zu gefährden.

Aus der Gegenüberstellung der im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes formulierten Leitlinien und des derzeitigen bauplanungsrechtlichen Staus Quo für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich in verschiedenen Bereichen Handlungsbedarf. Dieser wurde im Rahmen eines **B-Plan-Checks**, bei dem die einzelnen B-Pläne hinsichtlich der Aussagen zum Thema Vergnügungsstätten geprüft wurden, aufgezeigt.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung **eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten** in Gießen. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss. Insbesondere für die gewerblich sowie nutzungsstrukturell gemischt geprägten unbeplanten Innenbereiche (gem. § 34 BauGB) in denen vermehrt Anfragen zu erwarten sind bzw. bereits bestehen wird empfohlen Regelungen in Form von B-Plänen zu erstellen. Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Sobald das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung formell von der Stadt beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB). Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wird in diesem Konzept kurz dargestellt. Eine eingehende fachjuristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen und städtebauliche Begründungen bestimmter Einzelfälle (z. B. B-Plan-Änderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann mit dem vorliegenden Konzept nicht geleistet werden. Für die detaillierte rechtliche Umsetzung empfiehlt die **GMA im Bedarfsfall die Hinzuziehung einer in diesem sehr schwierigen fachjuristischen Teilbereich erfahrenen Rechtsberatung.**

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1: Vergnügungsstättenbestand in Gießen 23

Karte 2: Vergnügungsstättenbestand in Gießen – Detailausschnitt Innenstadt 24

Karte 3: Abgrenzung Einkaufsinnenstadt und erweiterte Innenstadt gemäß GMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept zzgl. Sanierungsgebiete 31

Karte 4: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen - Kernstadt 35

Karte 5: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Allendorf, Kleinlinden 36

Karte 6: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Wieseck 37

Karte 7: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Rödgen 38

Karte 8: Übergeordnete Nutzungsstruktur in Gießen – Lützellinden, Schiffenberg 39

Karte 9: Innenstadteingangsbereiche in Gießen 46

Karte 10: Ausschluss- und Eignungsgebiete in Gießen – Kernstadt 53

Karte 11: Ausschluss- und Eignungsgebiete in Gießen – Detailbetrachtung Innenstadt 54

Karte 12: Ausschluss- und Eignungsgebiete in Gießen – Stadtteile 55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Spielhallen in Gießen 19

Tabelle 2: Weitere Vergnügungsstätten in Gießen 21

Tabelle 3: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Gießen 52

Tabelle 4: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in rechtskräftigen B-Plänen der Stadt Gießen 57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zulässigkeit nach BauNVO 1990 14

Abbildung 2: Zulässigkeit nach BauNVO 1977 14