

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 147/2021

Federführung:	SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum:	30.12.2021
Verfasser*in:	Alwine Aubele	AZ:	621.41

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	26.01.2022 02.02.2022	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

Begründung nö Beratung:	entfällt
--------------------------------	----------

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Geislingen Hier: Konzeptvorstellung und Beschlussfassung

Anlagen:

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Geislingen, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Dortmund vom 12.01.2022

Antrag zur Beschlussfassung

1. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Geislingen vom 12.01.2022 der Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Dortmund wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige beschließt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Geislingen vom 12.01.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

8. Einkaufen

Wir schaffen Rahmenbedingungen für einen attraktiven Einzelhandel in der Stadt Geislingen an der Steige sowie für den Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Fußgängerzone in der historischen Altstadt.

9. Wirtschaft & Hochschule

Wir stärken Geislingen an der Steige als attraktiven Wirtschafts-, Arbeits- und Hochschulstandort und entwickeln ihn zukunftsfähig weiter.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 das Büro Dr. Acocella mit der Erarbeitung eines Vergnügungsstätten Konzepts für die Stadt Geislingen beauftragt.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, werden häufig als Indikator, teilweise auch als Verursacher für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Eine räumliche Steuerung und Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, um entsprechende negative Effekt auf bestimmte Stadtbereiche zu vermeiden, ist auf Grund einer Konzeption grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen dieses Konzepts wurden städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets erarbeitet.

Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Zulässigkeitsbereiche, in denen zukünftig die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten möglich sein soll, diskutiert und Bereiche vorgeschlagen, in denen eine Genehmigung aus städtebaulichen Gründen vertretbar und möglich ist.

Die Konzeption wurde vom Sachgebiet Stadtentwicklung mit den zuständigen Sachgebieten der betroffenen Fachbereiche in der Verwaltung (FB 2 Bauverwaltung, FB 4 Bürgerservice und FB 5 Bildung, Kultur, Jugend und Ehrenamt) abgestimmt.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

8. Einkaufen

8.1 Die zentralen Einzelhandelsstandorte in Geislingen an der Steige sollen aufgewertet und verbunden werden.

8.4 Durch ein attraktives, sauberes und sympathisches Einkaufs-Umfeld sowie das Etablieren von ergänzenden Angeboten soll das Einkaufserlebnis in Geislingen an der Steige gesteigert werden.

9. Wirtschaft & Hochschule

9.1 Das unternehmensfreundliche Umfeld Geislingens an der Steige soll für den Erhalt und die Ansiedlung neuer Unternehmen gesichert und weiterentwickelt werden.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Geislingen ist es, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion und Attraktivität für die Kundschaft zu erhalten und zu unterstützen. Des Weiteren sollen aufgrund der topografischen Lage von Geislingen die wenigen gewerblichen Flächen im Stadtgebiet weitgehend für gewerbliche Nutzungen „im engeren Sinne“ wie Handwerksbetriebe, das Produzierende Gewerbe, etc. vorgehalten werden.

Zur Sicherung der Haupteinkaufsbereiche und zur Vermeidung einer weiteren Schwächung der Randbereiche ist den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den klassischen Einkaufslagen Vorrang zu geben. In Bereichen mit erkennbaren oder potenziell instabilen Entwicklungstendenzen ist es von Bedeutung, weitere negative Entwicklungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konsequent auszuschließen. In Bereichen mit einem stabilen Einzelhandelsbesatz ist grundsätzlich darauf zu achten, negative Entwicklungen durch eine ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Daher wird empfohlen,

- in der Altstadt Vergnügungsstätten allenfalls im Sonne-Center zuzulassen, für den übrigen Bereich der Altstadt aber aus städtebaulichen und funktionalen Gründen auszuschließen;
- einen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich Nel-Mezzo und im Bereich des Sternplatzes vorzunehmen, um dort die bestehenden Einzelhandelsfunktionen zu stärken;
- für den Bereich der B 10 / Stuttgarter Straße zwischen Nel-Mezzo und Sternplatz ebenfalls einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorzunehmen, um einerseits die Möglichkeit eines funktionalen Zusammenwachsens der beiden Bereiche nicht zu beeinträchtigen und zum anderen die geplante Aufwertung des Straßenraumes nicht zu beeinträchtigen;
- für den Bahnhofsbereich spielorientierte Vergnügungsstätten auszuschließen und allenfalls geselligkeitsorientierte Vergnügungsstätten zuzulassen.

Da die Innenstadt von Geislingen als Standort für spielorientierte Vergnügungsstätten wegen der städtebaulichen Ziele bzw. der Mindestabstände nach dem LGlüG BW (Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg) für spielorientierte Vergnügungsstätten praktisch ausfällt, rücken als alternative Standorte für diese die gewerblichen Bauflächen in die Betrachtung.

Bei den Gewerbestandorten kommen für diese folgende Zulässigkeitsbereiche in Betracht:

Zulässigkeitsbereich Heidenheimer Straße

Der Gewerbestandort Heidenheimer Straße / Talgraben ist der größte zusammenhängende gewerbliche Standort in Geislingen. Er hat eine inhomogene Nutzungsstruktur, teilweise mit industriellem Schwerpunkt, teilweise mit Wohnen durchmischt. Vergnügungsstätten sind zumindest in Teilbereichen des Gebiets problemlos verkräftbar, sollten aber in den Teilbereichen, die durch Wohnen mitgeprägt sind, nicht zugelassen werden. Im Hinblick auf die Sicherung von Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung wird daher der Teilbereich nördlich der Heidenheimer Straße als Zulässigkeitsbereich empfohlen.

Zulässigkeitsbereich Neuwiesen

Der Standort ist noch in hohem Maß durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Die Nutzungsstruktur ist nicht hochwertig, das städtebauliche Erscheinungsbild durchschnittlich. Die Flächen westlich der B 466 sind für die Sicherung der gewerblichen Bauflächen von Bedeutung. Vergnügungsstätten sollten nur im Teilbereich östlich der B 466 untergebracht werden.

Zulässigkeitsbereich Siechenöschle

Im Bereich Siechenöschle wären angesichts der begrenzten funktionalen und städtebaulichen Qualitäten Vergnügungsstätten akzeptabel.

Zulässigkeitsbereich Schillerstraße

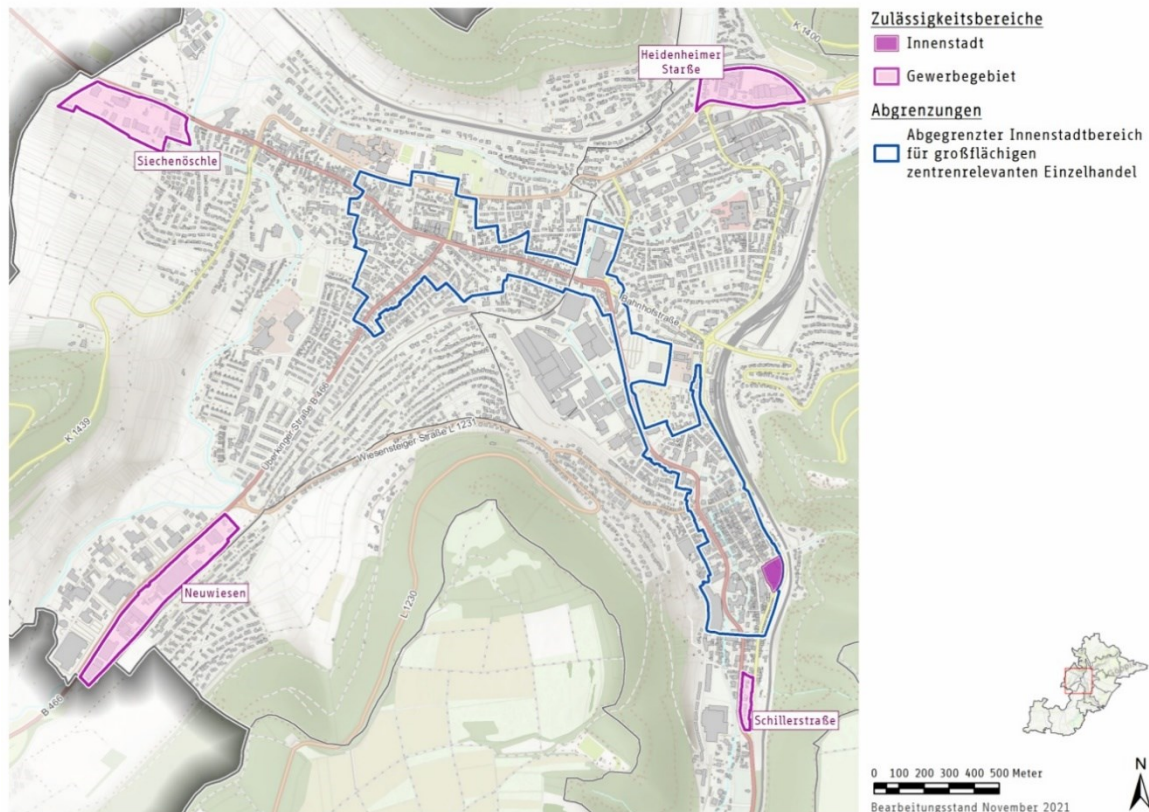
Vergnügungsstätten könnten im Teilereich zwischen der B 10 und der Hauptstraße untergebracht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereichs zu beeinträchtigen.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet wird folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

Als Zulässigkeitsbereiche werden Teilbereiche der Gewerbestandorte Heidenheimer Straße, Siechenöschle, Neuwiesen und Schillerstraße definiert.

Die Zulässigkeitsbereiche sind in der nachfolgenden Karte dargestellt:

Karte 20: Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten in Geislingen



Quelle: eigene Erhebung im August 2020; Kartengrundlage: Stadt Geislingen © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336. Stand der Basisinformationen: 04/2018

Anmerkung: Die Abgrenzung des Innenstadtbereichs entspricht der Abgrenzung in der Einzelhandelskonzeption

Ein Mitarbeiter der Dr. Acella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Dortmund wird Bestandsanalyse, die geplanten Zulässigkeitsbereiche und die Vorgehensweise in der Sitzung erläutern.

III Programme - Produkte

Mit dem Vergnügungsstätten Konzept soll eine städtebaulich abgewogene Konzeption für Geislingen erstellt werden, welche die Grundlage für eine gezielte und rechtssichere Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten bildet.

IV Prozesse und Strukturen

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Geislingen vom 12.01.2022 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne „insbesondere“ zu berücksichtigen. Das Konzept bildet somit die Grundlage für eine zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten in Geislingen. Auf dieser Grundlage können Ansiedlungsanträge schnell bewertet und bearbeitet werden.

Das Konzept entfaltet jedoch für sich genommen keine Rechtsbindung, sondern muss in eine Bauleitplanung übergeführt werden. Im Falle eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss des Bebauungsplans die Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuchs wie „Zurückstellung von Baugesuchen“ bzw. „Veränderungssperren“ (§§ 14 und 15 BauGB) zur Verfügung.

Im Einzelfall ist jeweils zu prüfen, ob und bzw. welche der vorhandenen Vergnügungsstätten über § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen (z. B. Verbot von Mehrfachspielhallen).

V Ressourcen

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Erstellung der Konzeption sind im Haushalt bereitgestellt. Die Umsetzung der Konzeption in die Bauleitplanung erfolgt absehbar mit eigenem Personal.

Gez. André Wolf / Alwine Aubele

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen