

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr (S)
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 27. Februar 2012

Tel.: 361-7547 (Herr Böger)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/108**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 08.03.2012**

Spielhallenkonzept für das Zentrum von Bremen - Vegesack

I Sachdarstellung

A Problem

Innerhalb der ca. 1,5 km langen Ausdehnung des Vegesacker Einzelhandelszentrums kommt es wiederholt zu zeitweiligen Leerständen und Änderungen der Geschäftsstrukturen. Diese Entwicklungen führten in der Vergangenheit bereits zu einem ungesteuerten Zuzug von Spielhallen und darüber hinaus aktuell zu weiteren Ansiedlungsanfragen für zusätzliche Standorte im Geschäftszentrum. Städtebaulich besonders empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung sind hiervon ebenso betroffen wie weniger kritische Stadträume. In diese Entwicklung einbezogen sind auch der Vegesacker Bahnhofplatz und das Einkaufszentrum Haven Hööv't am Vegesacker Hafen.

Nach den Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne sind Vergnügungsstätten innerhalb des Zentrums Bremen - Vegesack überwiegend allgemein zulässig. Da durch die nahezu ungesteuerte Ansiedlung von Vergnügungsstätten Einschränkungen der Angebotsvielfalt mit negativen Auswirkungen auf das geschäftliche Niveau und die Versorgungsfunktion drohen, werden Maßnahmen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten notwendig.

Das seit 17. Mai 2011 gültige Bremische Spielhallengesetz entfaltet für das Vegesacker Zentrum mit seinen umfangreichen Kerngebietsflächen keine ausreichende Steuerungswirkung. Die nach § 2 des Bremischen Spielhallengesetzes vorgeschriebenen Mindestabstände von 250 m Luftlinie zwischen den Spielhallen (Spielhallenfreie Zonen) entstehen zufällig nach den vorhandenen oder neu beantragten Einzelstandorten.

B Lösung

Aufstellung eines Spielhallenkonzepts für die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen im Zentrum von Vegesack. Das Konzept stellt die Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung dar. Es bedarf der Umsetzung durch die Bauleitplanung und entfaltet Rechtswirkung nach Anpassung der entsprechenden Bebauungspläne.

Die bislang allgemeine Zulässigkeit von Spielhallen soll zur Sicherung des Angebotsniveaus und der funktionalen Zusammenhänge der Shoppingmeile eingeschränkt werden. Negative Effekte wie eine Auflösung der Angebotsvielfalt und ein Qualitätsverlust der Verbindung zwischen dem oberen und dem unteren Vegesack sollen hierdurch vermieden werden.

Das Spielhallenkonzept bezieht sich räumlich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich des Zentrums Vegesack und trifft Aussagen zur zukünftigen Steuerung der Spielhallenansiedlung für die Teile des Zentrums, in denen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zumeist eine unregulierte Ansiedlung von Spielhallen zulassen. Für die weiteren Flächen im Zentrum, in denen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne keine Spielhallen zulassen (beispielsweise durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete), besteht kein Steuerungsbedarf durch das Spielhallenkonzept.

Durch die umfangreichen Kerngebietsausweisungen der Bebauungspläne umfasst die potenzielle Ansiedlungsfläche für Spielhallen zurzeit eine Größenordnung von ca. 30 ha. Mit dem Spielhallenkonzept soll die potenzielle Ansiedlungsfläche auf die wesentlichen Kernzonen des Geschäftszentrums beschränkt werden:

- Der Straßenzug Gerhard-Rohlfs-Straße - Sagerstraße ist mit Ausnahme der großen Stadtplätze Sedanplatz und Bahnhofplatz sowie zwei kleineren platzräumlichen Straßenerweiterungen für die Ansiedlung von Spielhallen weiterhin vorgesehen. Auch in den von den touristischen Attraktionen Spicarium, Schulschifflichegeplatz und Vegesacker Hafen abgewandten Seiten des Einkaufszentrums Haven Hööv't sind Spielhallen weiterhin zulässig.
- Für Teilabschnitte der Alten Hafenstraße mit den Einmündungen in die Sagerstraße, einem Teilabschnitt der Breiten Straße und an der Straße Kirchheide gegenüber dem Bushaltepunkt am Bürgerhaus Vegesack sollen Spielhallen als Ausnahme zugelassen werden.
- An den städtebaulich besonders empfindlichen Straßen- und Platzräumen wie dem Fährquartier und der Reeder-Bischoff-Straße mit dem kleinen Markt sollen wegen den damit verbundenen Trading down Effekten keine Spielhallen zugelassen werden.
- Als weitere Straßenzüge mit vollständigem Ausschluss von Spielhallen sind die Rohrstraße und das Wohnquartier Wilmannsberg vorgesehen.

Tabellarische Übersicht:

Gebiet	Begründung
Spielhallen zulässig	
Gerhard-Rohlfs-Straße Sagerstraße	Zentrale Geschäftsstraßen und Kerngebietszonen
Haven Hööv Rückseite des Einkaufszentrums	Kerngebietszone mit Orientierung auf die störungsarme Erschließungsseite
Spielhallen ausnahmsweise zulässig	
Alten Hafestraße Teilabschnitt zwischen Zur Vegesacker Fähre und Bürgermeister-Wittgenstein-Straße	Straße mit Anbindung an die zentrale Kerngebietszone mit Übergang zum Wohnquartier Wilmannsberg
Kirchheide Teilabschnitt gegenüber dem Bushaltepunkt am Bürgerhaus Vegesack	Kerngebietsausläufer nördlich des Sedanplatzes
Breite Straße Teilabschnitt nördlich der Sagerstraße	Straße mit Anbindung an die zentrale Kerngebietszone mit Übergang zum Wohnquartier Wilmannsberg
Spielhallen nicht zulässig	
Reeder-Bischoff-Straße/ Rohrstraße Fährquartier	Straßen und Quartiere von stadthistorisch besonderer Bedeutung mit wichtigen Altgebäuden (Havenhaus), Platzflächen, Straßenräumen und anteilig hoher Wohnnutzung Touristisch besonders wichtige Stadtgebietszonen Drohende Trading down Effekte
Sedanplatz Botschafter-Duckwitz-Platz (Kleiner Markt) Platz am Drehstein (Gerhard-Rohlfs-Straße) Bushaltepunkt Sagerstraße an der oberen Fußgängerzone Vegesacker Bahnhofsplatz Vegesacker Hafen	Besondere öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen Bedeutsame Trittsteine für die Verbindung der Vegesacker Einkaufszone im Sinne des bipolaren Zentrenkonzepts für den Tourismusstandort Vegesack bedeutsame Flächen und Wegeverbindungen Drohende Trading down Effekte
Haven Hööv Hafen- und Lesumseite des Einkaufszentrums	Außenseite zu den touristischen Attraktionen Spicarium, Schulschiffliegeplatz und Vegesacker Hafen
Wilmannsberg	Besonderes Wohngebiet in zentraler und ruhiger Lage.

C Gender – Prüfung

Die Aufstellung eines Spielhallenkonzeptes dient als Grundlage für die anschließende planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen im Zentrum von Vegesack mittels Bebauungsplanung. Die hierdurch beabsichtigte Qualitätssicherung des Stadtraumes und des geschäftlichen Niveaus ist für Nutzung des Zentrums für beide Geschlechter von Vorteil.

D Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung eines Spielhallenkonzeptes für das Zentrum Vegesack entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

E Abstimmung

Verschiedene Spielhallenanfragen haben zu Diskussionen und zahlreichen Erörterungen mit dem Beirat Vegesack über die zulässigen Standorte geführt. Diese Diskussionen sollen zum Anlass genommen werden, die Spielhallenansiedlung konzeptionell zu ordnen. Der vorliegende Entwurf des Spielhallenkonzeptes ist dem Ortsamt vorgestellt worden und soll in der weiteren Diskussion verfeinert werden. Dieses Vorgehen wird mit dem Sprecherausschuss des Beirates Vegesack am 23.02.2012 abgestimmt. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

II Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Spielhallenkonzepts für das Zentrum Vegesack zu und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr das Konzept weiter zu verfeinern.

Anlagen:

- Übersichtsplan Spielhallenbestand im Zentrum Vegesack
- Übersichtsplan Spielhallenkonzept Vegesack (Entwurf)