

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

Bremen, 8. September 2014

Tel.: 361-7373 (Herr Hafke)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/426 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 11.09.2014

Aktualisierung des Spielhallenkonzepts für das Zentrum von Bremen – Vegesack und Einbeziehung der Ansiedlungssteuerung von Wettbüros

A Problem

Innerhalb der ca. 1,5 km langen Ausdehnung des Vegesacker Einzelhandelszentrums kommt es wiederholt zu zeitweiligen Leerständen und Änderungen der Geschäftsstrukturen. Gleichzeitig hat sich generell die Anzahl der Ansiedlungswünsche für Spielhallen und Wettbüros in Vegesack genauso wie im bundesweiten Trend in den letzten Jahren deutlich erhöht. Diese Entwicklungen führten in der Vergangenheit bereits zu einem ungesteuerten Zuzug und darüber hinaus aktuell zu weiteren Ansiedlungsanfragen für zusätzliche Standorte von Spielhallen und Wettbüros 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 geltende Bremische Spielhallengesetz entfaltet für das Zentrum Bremen-Vegesack 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 bean-

tragten Einzelstandorten. Dies gilt ebenfalls für die Mindestabstandsregelung für Wettbüros (ebenfalls 250 m Luftlinie) des Bremischer Glückspielgesetzes.

Der Entwurf für das Spielhallenkonzept für das Zentrum von Vegesack wurde in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 08.03.2012 beschlossen mit dem Auftrag, das Konzept weiter zu verfeinern. In mehreren öffentlichen Sitzungen des Beirats Vegesack und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Tourismus, Kultur und Wirtschaft dieses Beirats sowie im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Zentrum Vegesack und zum Bebauungsplanentwurf 1558 wurde über die Inhalte des Spielhallenkonzepts beraten bzw. wurden Anregungen abgegeben.

Verfahren zur Konzepterstellung

Seit dem ersten Entwurf des Spielhallenkonzepts für das Zentrum Bremen-Vegesack 2012 wurden während der Beteiligung vom Beirat Vegesack und von der Öffentlichkeit Anregungen zur Überarbeitung des Konzepts abgegeben:

- Die Hauptzugangsbereiche zum Zentrum und markante Situationen wie platzartige Erweiterungen innerhalb der Fußgängerzone an der Gerhard-Rohlf's-Straße sollen von der Ansiedlung von Spielhallen ausgeschlossen werden.
- Um die Bemühungen zur Revitalisierung des Einkaufszentrums Haven Hööv't nicht zu gefährden, sollen dort eine Ansiedlung ausgeschlossen werden.
- Die Initiative der Anlieger zur Aufwertung des historischen Stadtkerns von Vegesack im Bereich der Alten Hafensstraße soll durch ein Ansiedlungsverbot unterstützt werden.
- Die Ansiedlungssteuerung soll auch auf andere Vergnügungsstätten erweitert werden. Aktueller Handlungsbedarf besteht für die Ansiedlungssteuerung von Wettbüros.

Beratungen und Bürgerbeteiligung zum Spielhallenkonzept Zentrum Vegesack:

Sitzungen des Beirates Vegesack:

- 13.03.2012
- 14.11.2013
- 10.07.2014

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Tourismus, Kultur und Wirtschaft (Beirat Vegesack):

- 21.11.2012

Bürgerbefragung zur Entwicklung des Zentrums Vegesack:

- 17.04.2013 Bürgerversammlung
- 17.04.-30.04.2013 Online-Konsultation
- 23.05.2013 Bürgerversammlung
- 29.05.-09.06.2013 Online-Bewertung der Vorschläge der Bürgerbeteiligung

Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren 1558:

- 02.04.2014 Einwohnerversammlung

Überarbeitung des Spielhallenkonzepts

Der Beirat Vegesack hat in seiner Sitzung vom 13.03.2012 beschlossen, das Spielhallenkonzept dahingehend zu überarbeiten, dass folgende Bereiche von der Ansiedlung ausgeschlossen werden:

1. Gegenüber dem Gustav-Heinemann-Haus
 2. um den Ellipsenplatz herum
 3. in der Alten Hafestraße insgesamt und
 4. die Rückseite des Haven Höövts
- Der Beschluss ist auch auf Wettbüros und andere Vergnügungsstätten auszuweiten.

In der Sitzung des Beirates Vegesack vom 14.11.2013 wurde eine überarbeitete Entwurfsfassung des Spielhallenkonzepts durch das Bauamt Bremen-Nord vorgelesen. Die vom Beirat Vegesack vorgeschlagenen räumlichen Bereiche zum Ausschluss wurden in die Plandarstellung eingearbeitet. Die Wirksamkeit des Konzepts soll auf Wettbüros erweitert und zukünftig als Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack bezeichnet werden.

Begründung:

- Der Bereich gegenüber dem Bürgerhaus Gustav-Heinemann-Haus ist eine zentrale Busumsteigestelle und gleichzeitig ein Hauptzugangsbereich zum Sedanplatz im Zentrum Vegesacks. Der Ortseingang wird stark frequentiert von den Besucherinnen und Besuchern des Wochenmarktes, des Behördenzentrums am Sedanplatz und des oberen Teils der Fußgängerzone. Gleichzeitig ist der Sedanplatz Veranstaltungsort für überörtliche bedeutsame Veranstaltungen wie Jahrmärkte und andere Feste. Aus stadtgestalterischen Gründen soll dieser Ortszugang frei von den Beeinträchtigungen der Außengestaltung von Spielhallen- und Wettbüros bleiben.
- Der Ellipsenplatz in der Fußgängerzone Gerhard-Rohlf's-Straße ist eine platzräumliche Straßenerweiterung mit zwei Skulpturen im Straßenraum. Eine weitere platzräumliche Situation mit einem großen Drehstein besteht vor der kleinen historischen Stadtvilla Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 27. Als „Trittsteine“ innerhalb der bandförmigen Ausdehnung der Fußgängerzone haben diese Bereiche eine besondere Bedeutung zur Gliederung der Fußgängerzone.
- Von Anliegern der Alten Hafestraße werden seit geraumer Zeit Initiativen zur Steigerung der Attraktivität der ortsansässigen Geschäftsnutzungen und Lokale unternommen. Die Einrichtung einer Fußgängerzone wurde angeregt. Es handelt sich um den historischen Kern von Vegesack. In Verbindung mit dem anschließenden Fährquartier und dem Vegesacker Hafen ist dieser Bereich von besonderer Bedeutung für das maritime Tourismusprofil des Vegesacker Städtemarketings.
- Das Geschäftszentrum Haven Hööv't wird seit einiger Zeit durch eine hohe Anzahl von Leerständen und dem Verlust von Ankermietern geprägt. Um die Bemühungen zur Revitalisierung nicht durch zusätzlich „trading down“ fördernde Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros zu beeinträchtigen, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

- Die Ansiedlung von Wettbüros soll aufgrund ihres mit Spielhallen vergleichbaren äußeren Erscheinungsbildes und den daraus folgenden nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild und den Einzelhandel genauso geregelt werden wie die Ansiedlung von Spielhallen. Auch aufgrund der wiederholten Ansiedlungsanfragen besteht für Wettbüros aktueller Steuerungsbedarf.
- Für die Ansiedlungssteuerung von weiteren Nutzungen aus dem Katalog von Vergnügungsstätten wie beispielsweise Kinos, Bar- und Tanzbetrieben oder Peepshows besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf. Hier sind noch Prüfungen notwendig, in welcher Form ein differenziertes Ansiedlungskonzept für das Zentrum erforderlich und zweckmäßig ist. Aufgrund der aktuellen Ansiedlungsanfragen und der Anzahl der bereits bestehenden oder genehmigten Spielhallen- und Wettbüros im Zentrum Bremen-Vegesack soll die Ansiedlungssteuerung für diese Nutzungen vorrangig behandelt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der anlässlich der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 1558 eingegangenen Anregung zur Erweiterung der bestehenden gewerberechtlichen Abstandsregelungen für Spielhallen untereinander und Wettbüros untereinander durch eine weitere Vorschrift eines einzuhaltenden Mindestabstands zwischen Spielhallen und Wettbüros kann nicht entsprochen werden.

Begründung:

- Der Erlass einer generellen Abstandsvorschrift ist durch die Bauleitplanung rechtlich nicht möglich. Eine weitergehende Einschränkung zu Lasten der Gewerbefreiheit würde auch die durch das Konzept angestrebte Regulierung der Ansiedlung überfordern. Die Anwendung einer Abstandsregelung zwischen Spielhallen und Wettbüros hätte aufgrund der bereits bestehenden oder genehmigten Nutzungen im Zentrum Vegesack ein generelles Ansiedlungsverbot zur Folge.

Den während der Online-Konsultation und –Bewertung zum Zentrum Vegesack eingegangenen Anregungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten generell innerhalb des Zentrums zwischen Alte Hafenstraße und Fährgrund und zur Verlagerung der Ansiedlung innerhalb von Gewerbegebieten sowie zum Ausschluss der Sagerstraße als Ansiedlungszone für Spielhallen soll nicht gefolgt werden.

Begründung:

- Vergnügungsstätten generell sind kerngebietstypische Nutzungen, die im zentralen Bereich allgemein zulässig sind. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten wäre im Zentrum von Vegesack rechtlich nicht zulässig, da die bestehenden Bebauungspläne durchgehend Kerngebiete an der Fußgängerzone und den Geschäftsstraßen ausweisen. Die Verlagerung der Ansiedlung aller kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in die Gewerbegebiete würde weder der Gebietstypik und Zweckbestimmung von Gewerbegebieten noch der Vorstellung eines gemischt genutzten städtischen Zentrums für einen Einzugsbereich von ca. 100.000 Einwohnern entsprechen.
- Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros an der Sagerstraße ist als Ansiedlungsachse im zentralen Bereich weiterhin erforderlich. Ein Ausschluss an dieser Straße würde die Ansiedlung zu Lasten der Gewerbefreiheit einschrän-

ken oder aber im Falle der Öffnung anderer Zentrumsbereiche städtebaulich empfindlichere Gebiete belasten.

Der Forderung nach einer Schutzzone um Schulen und Kindergärten konnte durch die Ansiedlungsverbote für Spielhallen und Wettbüros an der Breiten Straße und der Vegesacker Rampe zum größten Teil entsprochen werden. Ein vollständiges Ansiedlungsverbot an der Gerhard-Rohlf's-Straße ist aber nicht möglich, da diese Ansiedlungsachse im Gesamtkonzept weiterhin für diese Gewerbenutzungen offen gehalten werden soll. Es besteht in diesem Fall auch keine direkt angrenzende Lage zum Schulzentrum an der Kirchheide. Für den weiteren Ausschluss von anderen Arten von Vergnügungsstätten besteht kein aktueller Handlungsbedarf.

Im Hafbereich bleiben wie angeregt weiterhin Vergnügungsstätten zulässig, lediglich Spielhallen und Wettbüros sollen aufgrund der kritischen Situation (Leerstand und Verlust von Ankermietern) und der Lage an der Tourismuszone Hafen und Lesum innerhalb des Einkaufszentrums Haven Hööv't ausgeschlossen werden.

B Lösung

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

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

- Der Straßenzug Gerhard-Rohlf's-Straße - Sagerstraße ist mit Ausnahme der großen Stadtplätze Sedanplatz und Bahnhofplatz sowie den kleineren platzräumlichen Straßenerweiterungen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros weiterhin vorgesehen.
- 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 und Wettbüros zugelassen werden.

- Auch in dem Einkaufscenter Haven Höövt mit den angrenzenden touristischen Attraktionen Spicarium, Schulschifflicheplatz und Vegesacker Hafen sind Spielhallen und Wettbüros unzulässig.
- Als weitere Straßenzüge mit vollständigem Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros sind die Wohnbebauung Rohrstraße und das Wohnquartier Wilmannsberg vorgesehen.

Tabellarische Übersicht:

Gebiet	Begründung
Spielhallen und Wettbüros zulässig	
Gerhard-Rohlfs-Straße Sagerstraße	Zentrale Geschäftsstraßen und Kerngebietszonen
Spielhallen- und Wettbüros nicht zulässig	
Reeder-Bischoff-Straße/ Rohrstraße Fährquartier Alte Hafensstraße Eckgebäude Sagerstraße /Alte Hafensstraße Eingänge zum Zentrum: Sagerstraße im Osten und Gerhard-Rohlfs-Straße im Westen	Straßen und Quartiere von stadthistorisch besonderer Bedeutung mit wichtigen Altbauten (Havenhaus), Platzflächen, Straßenräumen und anteilig hoher Wohnnutzung Touristisch besonders wichtige Stadtgebietszonen Städtebauliche „Eingangstore“ Drohende „trading down“-Effekte
Sedanplatz Botschafter-Duckwitz-Platz (Kleiner Markt) Platz am Drehstein (Gerhard-Rohlfs-Straße) Ellipsenplatz (Gerhard-Rohlfs-Straße) Bushaltepunkt Sagerstraße an der oberen Fußgängerzone Bushaltepunkt Bürgerhaus Gustav Heinemann Vegesacker Bahnhofplatz 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 Einkaufszentrum am Vegesacker Hafen und Lesum	Verstärkung einer faktischen Trading-Down-Entwicklung (hohe Leerstandsquote und Angebotserosion) Angrenzende Lage zu den touristischen Attraktionen Spicarium, Schulschiffliegeplatz und Vegesacker Hafen
Quartier Wilmannsberg Rohrstraße Bermphohlstraße, Halenbeckstraße, Kimmstraße	Wohngebiete in zentraler und ruhiger Lage. Schmale Wohnstraßen mit kleinteiliger Bebauung
Breite Straße	„Quergelenk“ der Fußgängerzone und Verbindung zum Stadtgarten (Vegesacker Balkon im Süden) Schulweg mit angrenzenden Schulzentrum im Norden
Zur Vegesacker Rampe Fedelerstraße	Funktional geprägte Anlieferstraßen mit stark beeinträchtigtem Erscheinungsbild, mit einseitig angrenzenden Wohn- und Schulnutzungen

C Gender – Prüfung

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

D Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung eines Spielhallen- und Wettbürokonzeptes für das Zentrum Vegesack entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

E Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem überarbeiteten Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum Bremen-Vegesack zu.

Anlagen:

- Übersichtsplan Spielhallen- und Wettbürobestand im Zentrum Vegesack (Bearbeitungsstand 06.08.2014)
- Übersichtsplan Spielhallen- und Wettbürokonzept Vegesack (Bearbeitungsstand 06.08.2014)