

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Künftige Nutzungen im Blauen Turm

Bezug: 417/2011

Anlagen: -

Zusammenfassung:

Der Eigentümer des Blauen Turms hat Bauanträge über verschiedene Nutzungen im Blauen Turm (Wohnnutzung, Fitness-Studio und Errichtung einer Spielhalle im 3. und 4. UG) und zur Errichtung einer großflächigen Fremdwerbeanlage an der Südfassade des Gebäudes gestellt.

Der Gemeinderat hat für den Bereich „Foyer/Blauer Turm“ am 15.12.2011 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, mit dem Ziel, in diesem Bereich einen südlichen Stadteingang zu entwickeln und diesen mit dem Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums zu verknüpfen. Ziel ist es, in diesem Bereich eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen umzusetzen. In diesem Zusammenhang muss u. a. die Zulässigkeit von Nutzungen geprüft und planungsrechtlich verankert werden.

Die beantragten Nutzungen Wohnen, Fitness-Studio und Spielhalle widersprechen aus Sicht der Verwaltung nicht den geplanten Zielen und sollen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden.

Die beantragte Werbeanlage an der Südfassade widerspricht den städtebaulichen Zielen und soll daher auf der Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschlusses zurückgestellt werden.

Ziel:

Sicherung der Planungsziele für den Bereich Foyer / Blauer Turm sowie zeitnahe Genehmigung der als verträglich eingeschätzten Nutzungen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 417/2011 wurde vom Gemeinderat beschlossen, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Bereiches Foyer/Blauer Turm einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass war zum Einen die Realisierung einer Bebauung auf dem Foyer-Grundstück, zum Anderen die geplanten Nutzungsänderungen für den Blauen Turm.

Der Eigentümer des Blauen Turms hat derzeit für folgende Nutzungen einen Bauantrag eingereicht:

- Fitness-Studio im EG-2.OG
- Wohnen für Studierende im 3.-6.OG
- Spielhalle im 3./4.UG
- Werbeanlage auf dem geschlossenen Teil der südlichen Fassade

Die bestehende Nutzung Tanz-Cafe soll inhaltlich in gleicher Form weiterbetrieben werden. Die vorgesehene Erweiterung mit deutlicherer Trennung zwischen Cafe-Betrieb im EG und Tanzfläche im 1.UG ist über die bestehende Genehmigung abgedeckt und wird die Situation im Hinblick auf die Emissionen eher verbessern.

Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des Foyers/Blauen Turm eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum - umzusetzen. Dabei soll der zentrale Versorgungsbe- reich des südlichen Stadtzentrums gestärkt und mit dem Entree Friedrichstraße 12 und 21 verbunden werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind Teile der beantragten Nutzung im Blauen Turm geeignet, die Errei- chung der städtebaulichen Zielsetzungen zu erschweren. Beim Großteil der beantragten Nutzungen sieht die Verwaltung jedoch keinen Konflikt mit einer künftigen Entwicklung.

Geklärt werden soll, welche der beantragten Nutzungen mit den künftigen Zielsetzungen vereinbar sind und auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden können.

2. Sachstand

Aus Sicht der Verwaltung werden die beantragten Nutzungen folgendermaßen bewertet:

Fitness-Studio/Wohnen/Tanz-Café/Imbiss

Die geplanten Nutzungen tragen zur gewünschten städtebaulichen Nutzungsmischung bei und werden grundsätzlich begrüßt. Hinsichtlich der Nutzung sind diese Einrichtungen nach dem geltenden Pla- nungsrecht genehmigungsfähig ohne die künftigen Zielsetzungen in diesem Bereich zu gefährden.

Spielhalle

Auch wenn die Verwaltung Spielhallen aufgrund ihrer gesellschaftlichen Auswirkungen sehr kritisch gegenüber steht, müssen in einem Oberzentrum Bereiche für eine diesbezügliche Nutzung vorgesehen werden. Ein vollständiger Ausschluss innerhalb des Stadtgebietes ist rechtlich nicht zulässig. Die Ver- waltung untersucht daher bei entsprechenden Anträgen im Einzelfall, inwieweit an der jeweiligen Stel- le durch die Spielhalle eine nachhaltige Beeinträchtigung des Umfelds hervorgerufen wird. Kriterien für die Beurteilung sind hierbei insbesondere die Nachbarschaft von Einrichtungen für Jugendliche (Schu- len, Treffpunkte, etc.), da diese Bevölkerungsgruppe einen besonderen Schutz vor entsprechenden Angeboten erfahren soll. Darüber hinaus spielt die Lage innerhalb eines Einkaufsbereiches / zentralen

Versorgungsbereiches eine maßgebliche Rolle, da Spielhallen und Vergnügungsstätten insbesondere durch eine Konzentration von vergleichbaren Einrichtungen geeignet sind, ein sogenanntes trading down hervorzurufen und damit die angestrebte Versorgungsfunktion der Bereiche nachhaltig negativ zu beeinträchtigen. Des Weiteren ist das Maß der Schutzwürdigkeit der benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnen) relevant.

Gleichzeitig ist die Verwaltung aber auch bestrebt, diese Einrichtungen nicht aus gemischten und damit sozial kontrollierteren Bereichen in Gewerbegebiete zu verdrängen. Mehrere kleinere und räumlich voneinander getrennte Einheiten sind einer Konzentration in einem bestimmten Bereich vorzuziehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist an diesem Standort keine der drei genannten Belange deutlich betroffen, so dass die beantragte Spielhalle auch aufgrund ihrer Größe unter 100 qm grundsätzlich als verträglich eingeschätzt wird. Aufgrund der besonderen Zugangssituation im Seitenbereich zur Bahn hin zwischen Niveau Blauer Brücke und Schaffhausenstraße können sowohl Störungen der angrenzenden Nutzungen als auch die Gefahr negativen Beeinflussung der Umgebung bei gleichzeitiger sozialer Kontrolle als vergleichsweise gering eingeschätzt werden.

Mittelfristig ist bezüglich der Genehmigungsfähigkeit von Spielhallen mit einer Regelung durch die Landesregierung zu rechnen. Es besteht derzeit ein Entwurf zu einem Staatsvertrag zwischen den Bundesländern, der zur Ratifizierung bei den jeweiligen Landesregierungen liegt. In diesem Staatsvertrag werden neben dem Schwerpunkt der Regelungen des Glücksspiels im Zusammenhang mit den großen Spielcasinos auch Punkte bezüglich kleinerer Spielhallen vorgeschlagen. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung der gesamten Anzahl von Spielhallen innerhalb einer Kommune sowie die Vermeidung von Konzentrationen innerhalb einer Nachbarschaft und in einem Gebäude. Die Formulierungen innerhalb des Vertragsentwurfes sind aber noch relativ unkonkret und bedürfen einer nachgeordneten Konkretisierung durch die Landesregierungen. Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung eine kurzfristige Regelung durch das Land für nicht wahrscheinlich. Nach derzeitigem Stand dürften die Regelungen aber auch keine Entscheidungshilfe im Zusammenhang mit dem vorliegenden Fall liefern.

Werbeanlage

Die beantragte großmaßstäbliche Werbeanlage auf der Südfassade des Blauen Turms mit Fremdwerbung stellt aus Sicht der Verwaltung eine gewerbliche Nutzung dar, die mit dem angestrebten Charakter eines innerstädtischen Quartiers nicht vereinbar und an diesem markanten Standort, dem südlichen Stadteingang, als problematisch einzuschätzen ist. Aufgrund der Größe und des fehlenden Bezugs zu den Nutzungen im Gebäude wirkt die Werbeanlage im Umfeld fremd und aus Sicht der Verwaltung gerade auch wegen der Sichtachsen auf das Schloss und die Stiftskirche störend. Aufgrund des am 15.12.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses soll die Entscheidung über die Werbeanlage zurückgestellt werden. Bezüglich der derzeit realisierten aber nicht genehmigten Anlage hat die Verwaltung gegenüber dem Vorhabenträger die Entfernung angeordnet.

Ende Dezember 2011 hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Eigentümer und dem Betreiber des Tanzcafés die Nachbarn zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, bei der es auch um die Einrichtung der Spielhalle ging. Hierzu gab es zwei Positionen: während eine kleinere Gruppe die Spielhalle begrüßte, weil hierdurch die soziale Kontrolle und Fluktuation in diesem Bereich eher zunimmt, lehnte eine größere Gruppe der Nachbarn die Nutzung ab. Aus ihrer Sicht führt die Spielhalle eher zu einer negativen Beeinflussung der Umgebung. Deutlich wurde jedoch vor allem, dass die Spielhalle für die Nachbarn eine nur untergeordnete Bedeutung hat. Aus ihrer Sicht ist das Tanzcafé als problematischer einzuschätzen, da es in dessen Umfeld zu nächtlichen Ruhestörungen kommt.

Dieses ist jedoch bereits seit längerem genehmigt und steht daher in dem planungsrechtlichen Verfahren nicht zur Disposition. Dennoch machten die Betreiber deutlich, dass sie an einem verträglichen Betrieb interessiert sind und geeignete Lösungen suchen wollen. Zwischen dem Betreiber, der Verwal-

tung und den Nachbarn wurden Veränderungen des Betriebs, der Zugänglichkeit und der städtischen Kontrollen vereinbart, die nach Einschätzung der Verwaltung zu einer deutlichen Verbesserung der Situation für die Nachbarn führen sollten. Im Sommer soll die Situation erneut überprüft werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Wohnnutzung, das Fitness-Studio und die Spielhalle unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren „Foyer/Blauer Turm“ auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zu genehmigen. Die Nutzung des Gebäudes durch die Stadtverwaltung als Interimsstandort während der Sanierung der Rathäuser ist hiervon nicht betroffen, der Antrag für die Wohnnutzung bezieht sich auf ein Nutzungsziel im Anschluss an die Laufzeit des städtischen Mietvertrags.

Die Werbeanlage wird im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Bereiches als kritisch eingeschätzt, weshalb der Bauantrag zunächst zurückgestellt werden soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vertragliche Regelungen über den Umgang mit Werbeanlagen erarbeitet.

4. Lösungsvarianten

4.1 Spielhalle:

Die Spielhalle ist geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden. Die Spielhalle wird zurückgestellt und über deren Zulässigkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Foyer/Blauer Turm“ entschieden.

4.2 Werbeanlage:

Die großflächige Fremdwerbeanlage wird als vertraglich eingeschätzt. Sie soll auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden. Künftige vergleichbare Anfragen werden in gleicher Weise positiv behandelt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Keine.