

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1356/2017
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Mo All	Datum 17.10.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am .....			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ortsbeirat Mainz-Mombach	Kenntnisnahme	23.11.2017	Ö

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0930/2017 (FDP), Ortsbeirat Mainz-Mombach <u>hier:</u> Sportwettenbüros
Mainz, 19. Oktober 2017  Gez.  Marianne Grosse Beigeordnete

Im Bauplanungsrecht zählen Wettbüros zu dem Anlagentyp "Vergnügungsstätte". Die Verwaltung nimmt aus diesem Grund den Antrag des Ortsbeirates Mainz-Mombach zum Anlass, sich aus fachlicher Sicht zu der Thematik " Vergnügungsstätten im Ortskernbereich von Mombach" grundsätzlich zu äußern. Für Wettbüros gelten die nachfolgenden Ausführungen entsprechend.

Für viele Betriebe, Anlagen und Einrichtungen besteht aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit der Wohnnutzung (Lärm, Verkehr, Flächengröße etc.) die Notwendigkeit, diese in weniger empfindlicheren Bereichen - in Kerngebieten oder in Gewerbegebieten - unterzubringen. Letztere sind wegen ihrer geringeren Empfindlichkeit in den meisten Fällen die geeigneten Standorte für solche Anlagen.

Bei Vergnügungsstätten, wie Wettbüros, Diskotheken, Spielhallen oder auch Nachtlokalen ist es eindeutig, dass diese Einrichtungen aufgrund ihrer spezifischen Störwirkung für die Umgebung nur noch in einem überwiegend oder ausschließlich gewerblich geprägten Umfeld, so auch in Kerngebieten, angesiedelt werden können. In den von der Wohnnutzung oder anderen sensiblen Nutzungen bestimmten Gebieten lösen Vergnügungsstätten städtebauliche Spannungen aus. Unabhängig von der planungsrechtlichen Thematik wird bei einer konsequenten und gezielten Unterbringung von Vergnügungsstätten in weniger sensiblen Gebietsarten wie Kerngebieten oder Gewerbegebieten ein Abdriften dieses "Gewerbes" in die Illegalität verhindert. Die polizeiliche Überwachung dieser Nutzung wird dadurch wesentlich erleichtert (grundsätzliche Aussage der Polizei).

Theoretisch besteht durchaus die Möglichkeit, in Kerngebieten oder Gewerbegebieten Vergnügungsstätten bei entsprechender Begründung auszuschließen. Bei der Abwägung aller Vor- und Nachteile, die diese Einrichtungen in einem Gewerbegebiet hätten, erweist es sich jedoch als äußerst problematisch, diese vor allem global auszuschließen. Vielfach lässt sich keine eindeutige städtebauliche Aussage zu einem Für oder Wider des Ausschlusses finden, zumal im Interesse der Wahrung des Gebietscharakters eines Mischgebietes oder eines Gewerbegebietes Vergnügungsstätten nach der aktuell geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung zumindest ausnahmsweise zulässig sind. Bei stringenter Anwendung dieser Gesetzesvorgaben besteht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei jedem Einzelfall ein entsprechender Entscheidungsspielraum.

Mainz als Oberzentrum und Landeshauptstadt ist eigentlich dafür prädestiniert, ein breit gefächertes Angebot an Gewerbe aller Art - und hierzu gehören aus planungsrechtlicher Sicht auch Vergnügungsstätten - vorzuhalten. Dass für diese Einrichtungen adäquate Nachfragen bestehen, davon zeugen die bereits über mehrere Jahre bestehenden Betriebe dieser Branche. Ein stadtweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten wäre deshalb umso weniger begründbar.

Die Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters kann auch in Zukunft durch die planungsrechtliche Zulassungspraxis geleistet werden. Da Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten lediglich ausnahmsweise zulässig sind, ist jeder Einzelfall zu prüfen, und es besteht kein automatischer Anspruch auf die Zulässigkeit derartiger Einrichtungen.

Sollte es jedoch zu nachweislichen Ansiedlungsproblemen oder zu sogenannten Trading-Down-Effekten kommen, d. h. das Gebiet würde aufgrund massiert auftretender Vergnügungsstätten deutlich qualitative Nachteile erfahren, kann diese Situation zu gegebener Zeit durch entsprechende Inhalte von Bebauungsplänen (z. B. durch Ausschluss von Vergnügungsstätten in einzelnen räumlichen Bereichen) korrigiert werden.

Typisches Beispiel hierfür ist der im Jahr 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan "G 137", der für den zentralen Versorgungsbereich von Mainz-Gonsenheim, Breite Straße, zu Vergnügungsstätten spezielle verbindliche Regelungen trifft.

Mehrere einschlägige Bauanfragen gaben zur damaligen Zeit den Anlass zu befürchten, dass sich bei gehäuftem Auftreten von Vergnügungsstätten im Bereich Breite Straße der Charakter dieser zentralen Einkaufslage nachteilig verändern könnte. Da Betreiber von Vergnügungsstätten aufgrund der relativ hohen Renditen meist in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen, gab es in der Bauverwaltung Bedenken, dass der traditionelle Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt worden wäre. Hierdurch wäre die dortige zentrale Versorgungsfunktion auf lange Sicht geschwächt worden. Soviele zum Stand vor dem Jahr 2005.

Ziel der Planung "G 137" war es, die Funktion des Bereiches Breite Straße als Hauptgeschäftstraße des Stadtteils Gonsenheim sowie die städtebaulich ausgewogene, kleinteilige Nutzungsvielfalt im Plangebiet qualitativ und quantitativ zu sichern. Unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte sollte dieses Ziel durch eine Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erreicht werden.

Um die ausgewogene Nutzungsvielfalt gewährleisten zu können, wurde das Plangebiet "G 137" in Teilbereiche untergliedert. Für jeden Teilbereich wurden vor dem Hintergrund der Zielsetzung sowie der jeweils aus der Ist-Situation abgeleiteten städtebaulichen Gründe unterschiedlich restriktive Festsetzungen getroffen. Vor allem die besondere Schutzwürdigkeit einzelner Nutzungen (Schule, Kinderhort und Wohnen) wurde hierbei berücksichtigt.

Der zentrale Versorgungsbereich Breite Straße ist - analog zu dem Ortskernbereich von Mombach - vor allem durch nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Geschäftshäuser und sonstige Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnen - oft in den Obergeschossen - geprägt. In diesem Teilgebiet wurden insgesamt drei Vergnügungsstätten mit jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zugelassen. Durch diese im "G 137" getroffenen Regelungen wird insgesamt ein gewisser Handlungsspielraum zur Befriedigung der Nachfrage nach Vergnügungsstätten bestehen bleiben.

Auf der Basis der bei dem "G 137" angewandten Planungsmethodik wird nunmehr geprüft, ob für den zentralen Ortskernbereich von Mainz-Mombach ähnliche verbindliche Regelungen getroffen werden können. Diese Analyse des Bestandes ist sehr aufwendig und langwierig. Sobald entsprechende Ergebnisse vorliegen, wird der Ortsbeirat informiert.