

Stellungnahme zum "Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Konstanz" (GFK) von Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella vom 15.04.2015 / 24.04.2015 (PDF)

http://www.konstanz.sitzung-online.de/bj/_tmp/tmp/45081036110222959/110222959/01014526/26-Anlagen/01/BerichtGewerbeflaechenentwicklungskonzeptKonst.pdf

Autor: Peter Magulski, Version 1.2 vom 19.07.2015 (Version 1.0 vom 22.05.2015)

Vorbemerkung

Diese Stellungnahme zum GFK bezieht sich auf weitere Konzepte von Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, u.a.:

- Vergnügungsstättenkonzept die Stadt Konstanz (20.04.2015 / 22.04.2015 (PDF))
http://www.konstanz.sitzung-online.de/bj/_tmp/tmp/45081036779195788/779195788/01014565/65-Anlagen/01/VergnuegungsstaettenkonzeptionfuerKonstanz2015.pdf
- Vergnügungsstättenkonzept die Stadt Gronau (- / 17.10.2014 (PDF))
http://www.gronau.de/PDF/Entwurf_Vergn%C3%BCgungsst%C3%A4ttenkonzept.PDF?ObjSvrlD=1486&ObjID=6242&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1427790374
- Vergnügungsstättenkonzept die Stadt Bad Homburg (06.09.2013 / 06.05.2014 (PDF))
<http://www.bad-homburg.de/medien/bindata/stadtplanung/Vergnuegungsstaettenkonzept.pdf>
- Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Wangen (GFK Wangen) (18.04.2012 / 18.04.2012 (PDF))
Anzufordern bei Stadt Wangen
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Remseck (GFK Remseck) (16.07.2013 / 28.06.2013 (PDF))
Anzufordern bei Stadt Remseck

1 Zusammenfassung

- Die von der Wirtschaftsförderung initiierte Online-Umfrage als Datenbasis für den Gewerbeflächenbedarf heranzuziehen, entbehrt korrekter wissenschaftlicher Arbeitsweise und lässt keine sinnvollen Rückschlüsse auf die Realität zu.
- Rechtliche Aspekte (div. Gesetze und Verordnungen) bleiben völlig unberücksichtigt!
- Im GFK wird systematisch ein zu hoher Flächenbedarf prognostiziert bzw. suggeriert.
- Faktoren, die zu einer erheblichen Reduzierung des Flächenbedarfs führen, werden zwar erwähnt, bleiben bei der letztendlichen Berechnung aber in fehlerhafter Form unberücksichtigt.
- Die Auflistung und Berechnung der aktuellen Gewerbeflächenleerstände ist unvollständig.
- Im Gegensatz zu sehr ähnlichen Gutachten für andere Gemeinden, die vom Büro Dr. Acocella erstellt wurden, wird beim Konstanzer GFK die wichtige Flächenbedarfskennziffer nicht angepasst - was zu einem um 64% höheren Flächenbedarf führt!
- Würden all diese wichtigen Faktoren konsequent in die Berechnung einbezogen, würde konsequent auf Mehrgeschossbauweise gesetzt, könnte das Ergebnis sogar ergeben, dass kein erweiterter Flächenbedarf besteht, der nicht durch Verdichtung und Nutzung der bestehenden Freiflächen gedeckt werden könnte.
- Die Inanspruchnahme des Landeplatzes wird als alternativlos dargestellt, ohne auch nur ansatzweise auf die Wahrscheinlichkeit des Zutreffens der hochspekulativen Prognose einzugehen.

2 Generelle Arbeitsweise des Gutachterbüros

Der Präsentator des GFK, Herr Dr. Kahnert betonte bei der Vorstellung der Gewerbeflächen-, Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepte in der Ausschusssitzung die Einzigartigkeit von Konstanz. Er verglich Konstanz mit dem Berlin vor dem Fall der Mauer und dem Hongkong mit dem umgebenden China.

In seiner Aufzählung scheint Herr Dr. Kahnert aber (mindestens) einen Ort vergessen zu haben: **Gronau**.

Die "einmaligen" Besonderheiten, die in Konstanz herrschen, müssen auch in **Gronau** vorhanden sein. Wie sonst ist es zu erklären, dass das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt **Gronau** dermaßen viele Gemeinsamkeiten aufweist? Mit Ausnahme der Vor-Ort-Berichte der Bordelle und Vergnügungsstätten ist die Ähnlichkeit der Gutachten verblüffend. Viele Stellen sind schlichtweg identisch. Für allgemeingültige Erklärungen mag das in Ordnung sein. Man sollte jedoch annehmen, dass zumindest das **entscheidende und letzte Kapitel**:

"EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE"

ortsspezifische Unterschiede enthält, der "Einmaligkeit" von Konstanz gerecht wird. Andernfalls hätte keine Konstanz-spezifische Untersuchung stattfinden müssen. Abgesehen von wenigen Füllwörtern und dem gewissenhaften Austausch von "**Gronau**" gegen "**Konstanz**" gibt es **in der Empfehlung keinen einzigen Unterschied**. Im Einzelnen ist dies in der Gegenüberstellung beider Dokumente unten gut zu erkennen: Die gelben Passagen sind identisch.

Der Verdacht liegt nahe, dass die konkrete Vorgehensweise bei der Erstellung des Konstanzer Gutachtens möglicherweise die Erklärung dafür ist, warum im Gewerbeflächenkonzept zwar im Konstanz-spezifischen Teil z.B. die Beschränkung auf wenig flächenintensive Gewerbearten, eine höhere Verdichtung und intensive Flächenausnutzung gefordert wird, dies dann aber keinen Einzug in die letztendliche Berechnung des prognostizierten Bedarfs gefunden hat.

Hier einige konkrete Textstellen aus den beiden Gutachten "**Gronau**" und "**Konstanz**". Identische Stellen farblich hervorgehoben. Links **Gronau**, rechts **Konstanz**.

Beispiel Auszug in Kapitel "Steuerung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten"

Gronau	Konstanz
<p>Auch wenn die Unterarten Diskotheken, Tanzlokale usw. auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in Gewerbegebieten verträglicher sind als Spielhallen und Wettbüros, ist gutachterlich davon auszugehen, dass die „Reinheit“ der Gewerbegebiete eine wichtige Standortqualität für die ansässigen und potenziell zukünftigen Betriebe darstellt. Insbesondere im Hinblick auf die Problematik bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten, die ggf. im Einzelfall zu langwierig sein kann, stellen verfügbare und bezahlbare Gewerbegrundstücke in „geordneten“ Gewerbe-</p>	<p>Auch wenn die Unterarten Diskotheken, Tanzlokale usw. auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (insbesondere hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) in Gewerbegebieten verträglicher sind als Spielhallen und Wettbüros, ist dennoch die „Reinheit“ der Gewerbegebiete eine wichtige Standortqualität für die ansässigen und potenziell zukünftigen Betriebe. Vor dem Hintergrund der bereits angesprochenen Gewerbeflächenknappheit in Konstanz stellen verfügbare und bezahlbare Gewerbegrundstücke in „geordneten“ Gewerbegebieten ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches nicht ohne Not aufgegeben werden sollte.</p>
64	66
<p>gebieten ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar, welches nicht ohne Not aufgegeben werden sollte.</p> <p>Insofern sollte die Zulässigkeit räumlich und auch bzgl. der Unterarten beschränkt werden. Es wird empfohlen, auch die anderen Vergnügungsstätten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich - auch außerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Spielhallen und Wettbüros - und innerhalb des Zulässigkeitsbereichs im Gewerbegebiet Ost zuzulassen, insbesondere bei Diskotheken und Festhallen (Stichwort: „türkische Hochzeiten“, Abiturfeiern) ist zu beachten, dass hier mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sodass diese Einrichtungen möglichst unmittelbar von den Haupteinfahrstraßen erreichbar sein sollten, um mögliche Störungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden.</p> <p>Anders als Nachtclubs sind Swinger-Clubs in ihrem Außenauftritt sehr zurückhaltend, sodass von diesen keine städtebaulich negativen Wirkungen auf Gewerbegebiete ausgehen dürften. Oft sind es aufgegeben Betriebsinhaberhäuser, die zu derartigen Einrichtungen umgenutzt werden.</p> <p>Grundsätzlich sollte gelten, dass die Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll bzw. ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden sollten.</p>	<p>gebiet Oberlohn zuzulassen. Insbesondere bei Diskotheken und Festhallen (Stichwort: „türkische Hochzeiten“, Abiturfeiern) ist zu beachten, dass hier mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sodass diese Einrichtungen möglichst unmittelbar von den Haupteinfahrstraßen erreichbar sein sollten, um mögliche Störungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden.</p> <p>Anders als Nachtclubs sind Swinger-Clubs in ihrem Außenauftritt sehr zurückhaltend, sodass von diesen keine städtebaulich negativen Wirkungen auf Gewerbegebiete ausgehen dürften. Oft sind es aufgegeben Betriebsinhaberhäuser, die zu derartigen Einrichtungen umgenutzt werden.</p> <p>Grundsätzlich sollte gelten, dass die Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll bzw. ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden sollten.</p>

Gronau

Konstanz

Entwurf_Vergnügungsstättenkonzept-gronau...

6. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

Eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung eine räumliche Steuerung von Bordellen und bordellartigen Betrieben auch durch die Bauleitplanung möglich (ggf. ergänzend zu Sperrgebietsverordnung), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Rates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Gronau durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den geplanten Absatz 2b zukünftig nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung u.E. erleichtert.

Mit der BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

71

VergnuegungsstaettenkonzeptionfuerKonsta...

6. EMPFEHLUNGEN ZU MASSNAHMEN UND VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

6.1 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG DES KONZEPTE

Eine planungsrechtlich und damit städtebaulich begründete räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und prostiutiven Einrichtungen ist nur mit den Mitteln der Bauleitplanung möglich (ergänzend wirken das LGÜG und eine Sperrgebietsverordnung), wenn die jeweiligen Zulässigkeiten in den Gebieten nach BauNVO modifiziert werden sollen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Gesamtkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Auf diese Weise können Ansiedlungsanträge sehr schnell bewertet und entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Konstanz durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen dieses Gesamtkonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines (ggf. einfachen) Bebauungsplanes zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Zur vereinfachten Steuerung von Vergnügungsstätten in § 34-Gebieten sollen nach dem nun vorliegenden Gesetz einfache B-Pläne ohne Gebietsfestsetzungen aufgestellt werden können. Dies ist bisher nur durch die Anwendung des § 9 (2a) BauGB möglich, wenn ein Schutzbezug zu zentralen Versorgungsbereichen hergestellt werden konnte. Ein Bezug zum zentralen Versorgungsbereich ist durch den § 9 (2b) BauGB nicht mehr notwendig, was die Begründung und Handhabung erleichtert.

71

Entwurf_Vergnügungsstättenkonzept-gronau... *

Mit der BauGB-Novelle ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

71

VergnuegungsstaettenkonzeptionfuerKonsta... *

Mit der BauGB-Novelle 2013 ist folgende Regelung zur Präzisierung der Steuerungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten im neuen § 9 (2b) BauGB enthalten:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.“

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Konstanz sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von

72

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.“

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung der Festsetzungen der Bebauungspläne, in denen auf Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf dieses Konzept und die damit verfolgten Ziele Rücksicht nehmen.

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der hier angesprochenen Nutzungen in Gronau sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen die jeweils hier angesprochenen Nutzungen/ Unterarten der Nutzungen insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe über den § 1 (10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von

72

Gronau

Konstanz

Entwurf_Vergnügungsstättenkonzept-grona... [x]

und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe über den § 1 (10) BauNVVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.

72

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁶⁰. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

VergnuegungsstaettenkonzeptionfuerKonsta... [x]

und welche der vorhandenen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartigen Betriebe über den § 1 (10) BauNVVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine

72

anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Baugebiete mit den entsprechenden Regelungen.

Dass es für die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁶⁰. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Abgesehen von **Gronau** konnten noch zahlreiche weitere, extrem ähnliche Vergnügungstättenkonzepte des Büros Dr. Acocella gefunden werden, als Beispiel sei hier noch **Bad Homburg** erwähnt:

Gegenüberstellung des Inhaltsverzeichnisses von einem Gutachten über **Bad Homburg** im Vergleich zu **Konstanz**:

Konstanz

Bad Homburg

VergnuegungsstaettenkonzeptionfuerKonsta... [x]

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	5
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"	5
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	7
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	10
2.1.3 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	12
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	14
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	16
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	17
2.1.4 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag Baden-Württemberg	18
2.2 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN RÄUMLICHEN STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE	20
2.3 BEGRIFFSDEFINITION: BORDELLE UND BORDELLARTIGE BETRIEBE	22
2.3.1 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bordellen und anderen prostitutiven Einrichtungen	24
2.3.2 Städtebauliche Störpotenziale von prostitutiven Einrichtungen	25
2.4 STRATEGIEN ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN STEUERUNG VON PROSTITUTIVEN EINRICHTUNGEN	26
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	27
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT	27
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER KERNSTADT VON KONSTANZ	28
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten	28
3.2.2 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbezirk der Innenstadt/ Altstadt von Konstanz	31
3.2.3 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbezirk Petershausen West	42
3.2.4 Standortanalyse an weiteren Standorten in Konstanz außerhalb der Gewerbegebiete	45
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON KONSTANZ	47
3.3.1 Gewerbegebiet Oberlohn	47
3.3.2 Gewerbegebiet Unterlohn	50
3.3.3 Gewerbegebiet Grubwiesen-Göldenen	52
3.3.4 Gewerbegebiet Wirtschaftspark Stromeyersdorf	53
3.3.5 Gewerbegebiet Paradies	54
3.3.6 Gewerbegebiet Dettlingen	56
3.3.7 Gewerbegebiet Vorderer Weinstaud in Dingelsdorf	57
3.3.8 Gewerbegebiet Wallhausen	58
3.3.9 Gewerbegebiet Allmannsdorf	58
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE RÄUMLICHE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE UND PROSTITUTIVEN EINRICHTUNGEN	59

Vergnuegungsstaettenkonzept-bad-homburg [x]

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	4
2.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"	4
2.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten	6
2.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	7
2.1.3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	11
2.1.3.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	13
2.1.3.2 Zulässigkeit als Ausnahme	15
2.1.3.3 Städtebauliche Gründe	16
2.2 EKURS: GLÜCKSSPIELÄNDERUNGSSTAATSVERTRAG UND LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ	17
2.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSTÄTTE	19
3. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE	23
3.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTE IN DER GESAMTSTADT	23
3.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT VON BAD HOMBURG	24
3.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt	24
3.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Kernstadt von Bad Homburg	26
3.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten und städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bad Homburg	28
3.2.4 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Bad Homburg	32
3.2.4.1 Vergnügungsstättenhäufung Wallstraße/ Haingasse/ Louisenstraße	32
3.2.4.2 Vergnügungsstättenstandorte Louisenstraße, südwestlicher Teilbereich	36
3.2.5 Zusammenfassung und Bewertung	38
3.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON BAD HOMBURG	39
3.3.1 Südliches Gewerbeareal: Zwischen Zepplinstraße und Innenstadt	39
3.3.2 Gewerbebestände in den östlichen Stadtteilen Ober-Eschbach und Ober-Erlenbach	45
3.3.3 Gewerbepark Dornholzhausen	48
3.3.4 Mischgebiet mit überwiegend gewerblichem Charakter: Engelsgasse	52
3.3.5 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten	53
4. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTE STEUERUNG	55
4.1 VERTIKALE STEUERUNG	56
4.2 HORIZONTALE STEUERUNG (ABLEITUNG VON MINDESTABSTÄNDEN)	58
5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	62

Auch finden sich im GFK typische Fehler, die z.B. bei Copy/Paste-Vorgängen gerne geschehen, so z.B. auf S. 74:

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis **2025** - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	2.925 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	13.500 qm
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	16.425 qm
Bedarf 2015- 2030 16 Jahre; Nettobauland)	262.800 qm
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	65.700 qm
Gesamtbedarf 2014-2015 (Bruttobauland)	328.500 qm (32,8 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

Es stellt sich die Frage, wie ernst man das Ergebnis dieses "speziellen" Konstanzer Gutachtens nehmen sollte. Es stellt sich auch die Frage, ob ein derartiges Gutachterbüro von der Stadt Konstanz als qualifiziert genug betrachtet werden darf, bei einem derart zentralen Thema, wie dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, dermaßen weitreichende Empfehlungen auszusprechen.

3 GFK Wangen im Vergleich zum GFK Konstanz

Die Stadt Wangen hat mir freundlicherweise das "Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu" zur Verfügung gestellt, das ebenfalls vom Büro Dr. Acocella erstellt wurde.

- a) Auf S. 80 des Wangener Gutachtens wird - wie vom Modell gefordert - ein Abschlag für "freigesetzte Flächen" in Abzug gebracht, auf S. 74 des Konstanzer Gutachtens wird dies zwar generell im Text erwähnt, bei der Tabelle, der zentralen Berechnung fehlt es. Versehen oder Absicht?

Konstanz

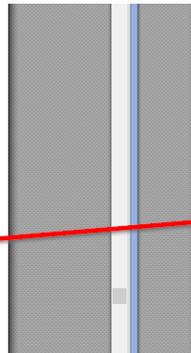


Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2025 - GIFPRO-Standard

Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	2.925 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	13.500 qm
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	16.425 qm
Bedarf 2015-2030 (16 Jahre; Nettobauland)	262.800 qm
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	65.700 qm
Gesamtbedarf 2014-2015 (Bruttobauland)	328.500 qm (32,8 ha)

Quelle: Eigene Berechnungen

Wangen



Tab. 3: Flächenbedarfsberechnung nach GIFPRO

Teilbedarf	Flächenbedarf
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	1.150 qm
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	5.325 qm
Gesamtnachfrage p.a.	6.475 qm
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	1.625 qm
durchschnittlicher Jahresbedarf	8.075 qm
Summe Bedarf 2012 - 2020	72.775 qm (7,3 ha)
freigesetzte Flächen p.a.	5.325 qm
davon wiedernutzbar 25%	1.325 qm
Summe Wiedernutzungsflächen 2012 - 2020	11.975 qm (1,2 ha)
Summe Bedarf an Neuf Flächen 2012 - 2020³⁵	60.800 qm (6,1 ha)
Jahresdurchschnitt 2012 - 2020	6.750 qm (0,7 ha)

Flächenangaben gerundet auf 25 qm

Quelle: Unternehmensbefragung Wangen im Allgäu 2010, eigene Berechnungen

- b) Im Wangener Gutachten (S. 75f) findet sich eine Anpassung der Modellflächenkennziffer von 225 qm/Beschäftigten auf 137 qm/Beschäftigten. Obwohl laut der Aussagen von Herrn Dr. Kahnert gerade in Konstanz deutlich sparsamer mit der äußerst knapp bemessenen Fläche umgegangen werden sollte, als in jeder anderen "normalen Stadt", erfolgt hier keinerlei Anpassung nach unten (S. 69). Es bleibt bei der überhöhten Zahl von 225 qm/Beschäftigten.

Konstanz

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen - flächennachfragenden - Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine **Flächenkennziffer**, angegeben in qm pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von **225 qm/ Beschäftigten** ausgegangen³³; dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf lokaler Ebene vorliegen, den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Konkrete Anpassung fehlt

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer

Wangen

- Die benötigte Gesamtfläche wird mittels der Verwendung einer Flächenkennziffer, angegeben in qm Bruttobauland pro Beschäftigtem, prognostiziert³³. Dieser Flächenkennziffer kommt daher im GIFPRO-Modell ein entscheidender Stellenwert zu. Im Modell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von **225 qm/ Be-**

²⁹ Dem Bereich Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung sind folgende Wirtschaftszweige der WZ 08 zugeordnet: Handel, Instandhaltung und Reparaturen von Kraftfahrzeugen, Verkehr und Lagerei sowie Information und Kommunikation.

³⁰ Dem Bereich Dienstleistungen sind folgende Wirtschaftszweige der WZ 08 zugeordnet: Energieerzeugung, Wasserversorgung, Abwasser/ Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzung, Gastgewerbe, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen, Kunst, Unterhaltung und Erholung, Erbringung von sonstigen Dienstleistungen, Privathaushalte mit Hauspersonal, Dienstleistung und Herstellung von Waren durch Privathaushalte.

³¹ Die Flächenkennziffer beinhaltet 30 % innerbetriebliche Reserveflächen und 15 % Erschließungsflächen, vgl., Bauer, M.; Bonny, H. W.: a.a.O. S. 59.

75

- **schonzeitigem ausgegangen³³. Dieser allgemeine Wert wird jedoch bei Vorliegen eines entsprechenden lokalen Wertes an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.**
- In Wangen im Allgäu wurde diesbezüglich im Rahmen der Unternehmensbefragung über alle Branchen hinweg eine Beschäftigtendichte von **137 qm/ Beschäftigten** berechnet (vgl. Kap. 4.1.3.2).

c) In dem entscheidenden Kapitel "EMPFEHLUNGEN ZUR GEWERBEFLÄCHENPOLITIK IN KONSTANZ" werden "grundsätzliche Überlegungen angestellt". Auch hier sind nahezu alle Abschnitte größtenteils 1:1 Kopien.

Darüber hinaus findet sich im Wangener Gutachten der - eigentlich allgemeingültige - Abschnitt: "Die einzelkommunale Betrachtung von Bedarf und Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen entspricht nicht den realen Verflechtungen.

[...] Korrespondierend dazu muss im Grundsatz auch der Gewerbeflächenbedarf und die Bedarfsdeckung auf übergemeindlicher Ebene betrachtet werden. Ein Flächendefizit einer Gemeinde kann daher durch das Angebot in benachbarten Gemeinden - oder gemeinsam mit diesen - kompensiert werden, ohne dass signifikante negative Effekte für die Bevölkerung entstehen."

Dieser wurde im Falle Konstanz offenbar extra entfernt. Hierzu drängen sich zwei Erklärungsmöglichkeiten auf: Entweder wurde dieser Abschnitt schlichtweg vergessen oder aber dieser Abschnitt wurde mit Absicht entfernt, weil die Empfehlung, die sich daraus ergäbe, nicht im Sinne des Auftraggebers wäre. Besonders pikant ist dieses Thema, da gerade im Bereich der Gemeinde Reichenau ein neues Gewerbegebiet entsteht und die Möglichkeit bestanden hätte, sich hieran zu beteiligen "ohne dass signifikant negative Effekte für die Bevölkerung" entstanden wären.

d) Umgekehrtes Vorgehen findet sich in Kapitel 2, welches eigentlich laut Überschrift "ALLGEMEINE TENDENZEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG", und daher nun gerade keine ortsspezifischen Aussagen enthalten sollten. Hier wäre eine Identität zu anderen Gutachten des Büros nicht einmal zu beanstanden. Kapitel 2.8, bzw. 2.5 "Folgerungen" ist anfangs nahezu identisch. Die (unbewiesenen), aber angeblich allgemein gültigen Thesen zur Rechtfertigung eines erhöhten Flächenbedarfs (Zitat S. 31): - "Die Stadt / Gemeinde muss die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Problemlagen haben" - "Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein"

für einen erhöhten Flächenbedarf wurden aber nur speziell im Konstanzer GFK hinzugefügt. Warum, nicht in dem von Wangen, wenn sie doch allgemein gültig sein sollten?

4 GFK Remseck im Vergleich zum GFK Konstanz

Hinweis: Auf Wiederholungen zu Punkt 3 wird aus Übersichtlichkeitsgründen verzichtet.

a) Der Hinweis im Remseck-Gutachten S. 64:

"Dabei liegt dem Flächenbedarf nach dem GIFPRO-Modell eine vergleichsweise hohe Flächenkennziffer zugrunde: Bei vergleichbaren Untersuchungen in anderen Städten wurden Werte von i.d.R. deutlich unter 200 qm je Beschäftigtem ermittelt. Bei einer niedrigeren Flächenkennziffer würde der Modell-Flächenbedarf jedoch noch geringer ausfallen."

der selbst beschreibt, dass das Modell üblicherweise zu hohe Werte ansetzt, fehlt im Konstanzer Gutachten.

b) Auf S. 59 des GFK Remseck, findet sich der gleiche Inhalt, wie im GFK Konstanz auf S. 69.

Remseck

- In der Konzeption des GIFPRO-Modells wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 Gewerbeflächen beanspruchenden Personen empfohlen. Angesichts der festgestellten Streuungen bei der empirischen Bestimmung dieser Größe wurde in diesem Wert bereits ein Sicherheitszuschlag von

²⁴ Vgl. Bauer, M.; Bonny, H. W.: a.a.O., S. 59. Die Flächenkennziffer beinhaltet dabei 30% innerbetriebliche Reserveflächen und 15% Erschließungsflächen.

59

100% berücksichtigt, so dass Abweichungen nach oben - die eine höhere Ansiedlungsquote bedeuten würden - im Modell bereits abgedeckt sind²⁵.

- Weniger allgemeingültigen Charakter hat der in der Modellkonzeption für die **Verlagerungsquote** angegebene Wert, da es keine umfassende Statistik zum Binnenwanderungsverhalten ortsansässiger Betriebe gibt und daher bei der Entwicklung des Modells auf Einzelerhebungen zurückgegriffen werden musste²⁶. Die so ermittelte Quote wird mit 0,7 Beschäftigten pro 100 Gewerbeflächen beanspruchenden Personen angegeben.

Konstanz

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen - flächennachfragenden - Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine **Flächenkennziffer**, angegeben in qm pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 qm/ Beschäftigten ausgegangen²⁷; dieser Wert kann, sofern entsprechende Werte auf lokaler Ebene vorliegen, den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstillegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da

Der wichtige Hinweis:

"Angesichts der festgestellten Streuungen bei der empirischen Bestimmung dieser Größe wurde in diesem Wert bereits ein Sicherheitszuschlag von 100% berücksichtigt, so dass Abweichungen nach oben - die eine höhere Ansiedlungsquote bedeuten würden - im Modell bereits abgedeckt sind."

dass also in dem Modell ein "Sicherheitszuschlag" von sage und schreibe 100% enthalten ist, fehlt im Konstanzer Gutachten. Auf welcher wissenschaftlichen Grundlage ein derart hoher "Sicherheitszuschlag vorgenommen wird" fehlt allerdings ebenso im Remsecker Gutachten. Bezeichnend ist aber, dass wiederum im Konstanzer GFK Hinweise auf die schon modellseitig extrem hohen Flächenbedarfe unterbleibt.

5 Fehlende Angabe einer konkreten Prognosegenauigkeit oder Prognosewahrscheinlichkeit

In der Wissenschaft ist es üblich, für Prognosen oder Modelle eine Eintreffwahrscheinlichkeit und/oder Prognosegenauigkeit anzugeben. Dies wurde komplett unterlassen. Dementsprechend erfüllt das Gutachten nicht den Anspruch einer wissenschaftlich fundierten Arbeit.

In der Wirtschaft sind bereits Prognosen für das Folgejahr, die sich auf einen ganz spezifischen Bereich

beziehen (z.B. BIP, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenquote, DAX, Wechselkurse) mit einem hohen bis sehr hohen Unsicherheitsfaktor versehen und müssen bereits im 1-Jahres-Zeitraum relativiert werden. Längerfristige Prognosen laufen im Bereich der Spekulation. Die hier angestellte Prognose beinhaltet sehr viele spekulative Annahmen, die aufeinandertreffen, ohne dass diese als solche kenntlich gemacht und mit Unsicherheitsfaktoren versehen worden wären. Die hier gemachte Prognose baut zudem auf anderen Prognosen auf, sodass diese Vielzahl an Einfluss gebenden Variablen zu einer Potenzierung führt. In einem 10 oder gar 15-Jahres-Zeitraum wird diese Potenzierung nochmals potenziert, und mit ihr jeder Fehler.

Wissenschaftlich seriös wäre gewesen, die denkbare Bandbreite anzugeben (also auch einen negativen Flächenbedarf), zumal gerade in Konstanz in der Vergangenheit auch große Gewerbeflächen frei wurden und Gewerbeflächenleerstand bereits viele Jahre an der Tagesordnung ist.

6 Fehlende Berücksichtigung der Flächen mindernden Faktoren

- im GfK werden Unternehmensauflösungen quantifiziert erwähnt (S. 22: 5%), fließen in die Berechnung jedoch nicht mit einem Abschlag ein.
- Fraglos vorkommende Insolvenzen fließen in die Berechnung nicht mit einem Abschlag ein
- im GfK werden Standortverlagerungen erwähnt (S. 28), fließen in die Berechnung jedoch nicht mit Abschlag ein
- wie bereits unter 3 ausgeführt, wird keine Anpassung der Flächenkennziffer - wie bei vergleichbaren anderen Gutachten - vorgenommen. Dies führt zu einem angeblich deutlichen Mehrbedarf, im konkreten Beispiel Wangen z.B. um einen mehr als 64% erhöhten Bedarf
- Obwohl für die Neuansiedlung in Konstanz speziell weniger flächenintensive Gewerbearten empfohlen werden und es insbesondere auch um High-Tech-Firmen gehen soll, die z.T. mehr als 5 geschossig bauen, kommt kein Abschlag für Mehrgeschossbauten zur Anwendung. Bei der konsequenten Anwendung der Mehrgeschossbauweise könnte leicht aus einem angeblichen Bedarf von 28ha ein Grundflächenbedarf von 7ha werden.

7 Fehlende Berücksichtigung der eigenen Empfehlungen

Bereits auf S. 4 werden - durchaus sinnvolle - Anforderungen für Konstanz formuliert:

- *Neuansiedlungen nur in engem Rahmen und engem Branchenprofil*
- *flächenintensive Gewerbearten ausschließen*
- *Minstdichte voraussetzen*
- *höhere Verdichtung notwendig*
- *intensivere Flächenausnutzung notwendig*

Nichtsdestotrotz bleiben die eigenen Empfehlungen bei der Berechnung unberücksichtigt, es wird weiter sowohl mit dem alten Modell gerechnet, als auch veraltete, vergangenheitsbezogene Flächenvergaben "fortgeschrieben".

Dies stellt einen grundlegenden Widerspruch des Konzepts selbst dar: einerseits werden sinnvolle Maßnahmen empfohlen, andererseits wird der Flächenbedarf so geplant, als würde die Stadt sich gerade nicht an diese Empfehlungen halten.

8 Erhöhte und unzuverlässige Flächenangaben in Umfragen

Das GfK und der ermittelte Flächenbedarf beruht laut S. 2 u.a. auf "mehreren Umfragen". Es wird keine Begründung gegeben, weder gestützt auf vergangene Befragungen in ähnlichen Situationen noch gestützt auf wissenschaftliche Modelle, inwieweit bzw. ob überhaupt eine Befragung eine **quantitative** Aussage

über den tatsächlichen Bedarf zulässt. Tatsache ist, dass nahezu jedes Unternehmen in einer solchen Umfrage wohl zwingend angeben muss, in Zukunft gesteigerten Flächenbedarf zu haben. Dies hat verschiedene Gründe. Vor allem aber werden Unternehmen, die ihren zukünftigen Bedarf nicht vorausplanen können, hier zur Sicherheit einen Bedarf angeben, alles andere würde unternehmerischem (Sicherheits-)Denken widersprechen. Die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Inanspruchnahme entsprechend der Umfrage ist verschwindend gering. Derartige Befragungen als Grundlage für wichtige Entscheidungen heranzuziehen entbehren nicht nur jeder wissenschaftlichen Grundlage, sondern auch dem gesunden Menschenverstand. Es wäre in etwa so, als würde Mercedes Benz die Jahresproduktion in 15 Jahren anhand der heutigen Umfrageergebnisse zur Frage "Würden Sie gerne einen Mercedes fahren" planen. Solange kein schlüssiger Beweis für die Übereinstimmung mit der späteren Realität solcher Umfragen angegeben wird oder schlüssig nachgewiesen wird, sollten die sich aus den Umfragen ergebenden Flächenbedarfe unberücksichtigt bleiben.

9 Verwendetes, veraltetes und oft kritisiertes Modell

Das im GFK verwendete GIFPRO Modell stammt aus den achtziger Jahren und gilt inzwischen als veraltet. Zitat aus einem Gutachten des Landes NRW (Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen)

https://land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep_nrw_flaechenbedarf_endbericht_endfassung_04122012.pdf:

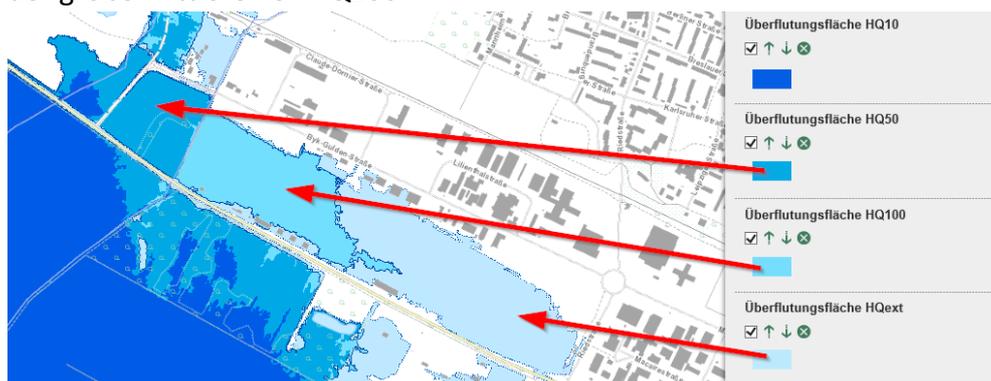
"Der Flächenbedarf wurde mit der GIFPRO-Methode in der Vergangenheit eher überschätzt. [...] Es ist somit anzunehmen, dass die Flächenkennziffern theoretisch und im Mittel niedriger sein könnten als in vielen GIFPRO-Modellansätzen angenommen."

Zusätzlich sind die angegebenen Flächenkennziffern gerade im Rahmen des speziellen Standorts Konstanz besonders kritisch zu hinterfragen. Insbesondere unter den Vorgaben und sogar eigenen Empfehlungen auf S. 2ff ("*Generell ist eine höhere Verdichtung und intensivere Flächenausnutzung anzustreben*") des GFK sowie unter Berücksichtigung von Mehrgeschossbauten wäre eine Reduzierung der üblichen Kennziffern nur folgerichtig. Dies wurde jedoch unterlassen.

10 Unzureichende Abklärung baulicher Vorschriften und Gegebenheiten

Das GFK beschreibt die Inanspruchnahme des Landeplatzes als mehr oder weniger alternativlos. Es beschreibt in Szenario 2 auf S. 134 sogar eine vollständige gewerbliche Nutzung des Landeplatzes. Zwar wird kurz erwähnt, dass der Landeplatz z.T. HQ100 Gebiet ist, eine Berücksichtigung dieser Tatsache erfolgt jedoch nicht, obwohl dies ein Verstoß gegen geltendes Recht wäre. Seit 22.12.2013 sind in HQ100 Gebieten neue Baugebiete nicht mehr zulässig: § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): "*In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt: 1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch*".

Zudem ist der Hinweis auf HQ100 unvollständig. Der westliche Teil des Flugplatzes ist sogar HQ50 Gebiet, der große mittlere Teil HQ100.



Quellen: http://www.gesetze-im-internet.de/whg_2009/_78.html
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>
https://rpinternet.service-bw.de/Themen/WasserBoden/Documents/Bauen_Ueberschw_FAQ.pdf

Selbst für den verbleibenden östlichen Teil ist eine sinnvolle Ausweisung als Baugelände fraglich, da auch dieser Teil eine Überflutungsfläche ist und zudem die Eignung für eine Neubebauung selbst laut eigenen Angaben des GFK ungeklärt ist.

Auch für den Fall, dass eine Ausnahmegenehmigung von der Stadt Konstanz vielleicht erreicht werden könnte, würde dies nicht nur eine in Kauf genommene Gefährdung der angesiedelten Unternehmen bedeuten, es würde auch eine große Gefährdung des Bodensees bedeuten, da gewerbliche, ggf. umweltgefährdende Materialien und Flüssigkeiten im Hochwasserfall in den Bodensee gelangen könnten. Ein - sinnvoller - Grund, warum der Gesetzgeber keine Gewerbeansiedlung in Hochwassergebieten wünscht.

Des Weiteren wünscht sich der Gesetzgeber aus gutem Grund einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dieser Grundsatz hat auch Gesetzeskraft und findet sich im Baugesetzbuch (BauGB):

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Quelle: http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1a.html

Auch sonstige Naturschutzbelange werden nicht näher erläutert. Der komplette westliche Sektor des Flugplatzes ist sowohl FFH, als auch Biotopgebiet und steht unter Naturschutz. Im nördlichen Bereich befinden sich zahlreiche Biotope, die ebenfalls unter Naturschutz stehen.

Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/alias.xhtml?alias=alleSchutzgebiete>

Eine gewerbliche Überbauung des Flugplatzgeländes würde auch den Forderungen der Stadt Konstanz, wie sie noch im Statistikbericht 1/2013 formuliert sind, widersprechen.

"S. 9 (11): Der Flächenverbrauch durch menschliche Siedlungsaktivität ist eines der zentralen Themen der ökologischen Dimension der nachhaltigen Entwicklung. Durch Flächenversiegelung entstehen negative Auswirkungen auf vielfältige Umweltfunktionen wie z.B. die Grundwasserneubildung, das lokale Kleinklima (Temperaturerhöhung, verminderter Luftaustausch) in Städten und Siedlungsgebieten, aber auch auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen und auf das Landschaftsbild. Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsaktivität findet überwiegend in den Randbereichen der Städte und Gemeinden statt. Dadurch entsteht Landschaftszerschneidung in einem immer größeren Ausmaß. Entscheidend für eine nachhaltige Raumentwicklung ist es, die Siedlungsaktivität in Städten und Gemeinden auf das Leitziel der Kompaktheit auszurichten, um die Ressource Boden zu schonen und der fortlaufenden Landschaftszerschneidung entgegenzuwirken. "Kompakte Städte" ermöglichen kurze Wege und somit auch den Zugriff auf umweltfreundliche Verkehrsmittel."

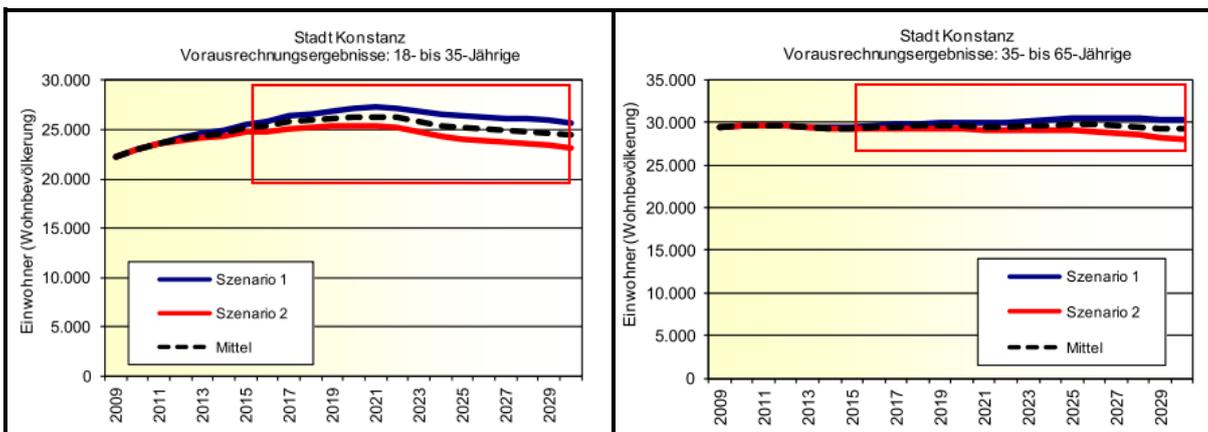
Quelle: http://www.konstanz.de/umwelt/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,lnp6i0NTU042i2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCEe4R2gmym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

Die Stadt Konstanz erhebt also eindeutige Forderungen, will diese nun aber bei eigenen Planungen ignorieren.

11 Keine Berücksichtigung der demografischen Verteilung bei der Verwendung der statistische Daten der Bevölkerungsentwicklung

Zitat S. 33: "Die Bevölkerungszahl von Konstanz betrug zum Stichtag 31.12.2013 81.141 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist kontinuierlich positiv; seit 1980 (68.305 Einwohner) hat die Bevölkerung um rd. 19% zugenommen. Bis 2030 wird je nach Szenario ein Bevölkerungszuwachs auf bis zu 82.295 Einwohner (mittleres Szenario) bzw. 85.840 Einwohner (Szenario 1) erwartet."

Bei dieser Darstellung bleibt völlig unberücksichtigt, dass für den Gewerbeflächenbedarf nur die Altersschicht zwischen 18 und 65 Jahren relevant ist. In Konstanz ist jedoch vor allem eine Zunahme bei der Altersschicht >65 zu beobachten. Bei der arbeitsplatzrelevanten Altersgruppe ist **je nach Szenario sogar ein Rückgang zu erwarten**, wie die grafische Darstellung der Stadt Konstanz selbst belegt (roter Rahmen hinzugefügt):



Quelle:

http://www.konstanz.de/rathaus/00749/01594/04880/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,lnp610NTU042I2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuuq2Z6gpJCElF4fWym162epYbg2c_JiKbNoKSn6A--

Des Weiteren widerspricht selbst die Aussage des Gesamtbevölkerungszuwachses auch einer "Stellungnahme der Verwaltung" im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms "Zukunft Konstanz 2020". Zitat S. 11 zum Thema Reservefläche Hafner: "Ab 2018 ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung zurück geht. Die Fläche wäre möglicherweise nicht mehr erforderlich."

Quelle:

http://www.konstanz.de/umwelt/01029/01065/03251/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,lnp610NTU042I2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuuq2Z6gpJCDdIJ7gGym162epYbg2c_JiKbNoKSn6A--

Dementsprechend basiert die gesamte Flächenentwicklungsprognose auf einer inkorrekten und/oder inkonsistenten Grundlage.

12 Vorhandene aber nicht aufgeführte, bzw. in die Berechnung einfließende Gewerbeflächenpotentiale

In "Karte 1" auf S. 85 werden diverse derzeit verfügbare Gewerbeflächenverfügbarkeiten nicht als "sofort" oder "kurzfristig verfügbar" markiert, obwohl sie kurzfristig zur Verfügung stehen. Exemplarisch seien genannt:

- Telekom-Hochhaus Etagen
- einer der beiden Bauabschnitte im Kompetenzzentrum wurde nicht markiert
- auch hier erneut, wird zwar im Text das Siemens Gelände als weiteres mögliches Flächenangebot erwähnt, jedoch nicht in der o.g. Karte eingezeichnet oder bei der Berechnung berücksichtigt
- Gelände Brückenkopf Nord der Schänzlebrücke
- Businesspark Konstanz
- erhebliche Flächenpotentiale im Bereich Grubwiesen/Gölden: auch hier wird im Text korrekt

erwähnt: *"Allerdings finden sich im Bereich der Claude-Dornier-Straße eine Reihe extensiv genutzter Grundstücke (Baustoffaufbereitung, Recycling, Bootslager), bei denen eine intensivere Flächennutzung vorstellbar ist."* aber diese Potentiale fließen ebenfalls nicht in die Berechnung ein.

- hinzuzufügen wäre in diesem Gebiet: eine einfache Verdichtungsmöglichkeit wäre gegeben, indem die großen Parkplatzflächen unter die Erde verlagert würden, wodurch darüber große Flächen für mehrstöckige Gewerbegebäude entstünden.

- ...

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK, sieht in Konstanz bei Gewerbeflächen den Leerstand als Problem, was im deutlichen Gegensatz zu Angaben im GFK steht.

Zitat: *"Leerstand wird bei der Wobak nur im Gewerbebereich als Problem angesehen"*.

Quelle:

<http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/konstanz/So-viele-Wohnungen-wie-noch-nie-Die-Konstanzer-Wobak-legt-Rekordzahlen-vor;art372448,8002190>

Die geringe Angabe an Leerständen und Potentialflächen widerspricht auch einer Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen des Stadtentwicklungsprogrammes "Zukunft Konstanz 2020": *"Die Stadt verfügt über ca. 30 ha innerstädtische gewerbliche Reserveflächen, wovon nur 2,7 ha in städtischen Besitz sind."*

Quelle:

http://www.konstanz.de/umwelt/01029/01065/03251/index.html?lang=de&download=NHZlpZeg7t,lnp6i0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yua2Z6gpJCDdlJ7gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

Es ist kaum anzunehmen, dass innerhalb der wenigen Jahre die komplette Differenz von 200.000qm tatsächlich nicht mehr zur Verfügung stehen sollte, was die oben aufgeführten Beispiele auch (teilweise) belegen.

13 Fazit

Eine Festschreibung für die Zukunft mit derart wenig belastbaren, hochspekulativen, bzw. fehlerhaften Daten und ohne Prüfung von verschiedenen anderen Alternativen kann nicht im Interesse der Stadt Konstanz und der betroffenen Bürger sein.

Kurzinfo zur Person:

Peter Magulski, Jahrgang 1965, Studium der Physik in Konstanz, 1989 Gründung des Software-Unternehmens [combit](#) GmbH während des Studiums, bereits als Kind vom Fliegen fasziniert, aber erst 2005 Ausbildung zum Privatpilot, kein eigenes Flugzeug, Mitglied im Club der Flieger e.V., Charterkunde bei Ultraleichtflug GmbH.

combit GmbH hat aktuell mehr als 40 Mitarbeiter und wurde 2013 zum "umweltfreundlichsten Unternehmen bis 500 Mitarbeiter" Deutschlands gekürt.