

**Sitzungsvorlage DS 2010/327/3**

Stadtplanungsamt  
Helga Rosol  
Peter Klink  
(Stand: 19.11.2010)

Mitwirkung:  
Bauordnungsamt  
Rechts- und Ordnungsamt  
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen:

**Technischer Ausschuss**

nicht öffentlich am 22.09.2010

**Gemeinderat**

öffentlich am 25.10.2010

**Technischer Ausschuss**

öffentlich am 17.11.2010

**Gemeinderat**

öffentlich am 29.11.2010

**Vergnügungsstättenkonzept als Baustein der Stadtentwicklung der  
Stadt Ravensburg  
- Beschluss zur Auslegung der Vergnügungsstättenkonzeption**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf der Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist dieser dahingehend zu ändern, dass Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 innerhalb der gelb, grün und blau umrandeten Bereiche gemäß Karte 'Funktionsanalyse der Innenstadt von Ravensburg' zulässig sind.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Entwurf der Vergnügungsstättenkonzeption für die Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB vorzubereiten. Hierzu werden die Unterlagen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats zur Kenntnis gegeben.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Wie viele andere Städte verzeichnet auch Ravensburg in letzter Zeit eine zunehmende Zahl von Ansiedlungsanfragen aus dem Bereich der Vergnügungsstätten. Aus rechtlicher Sicht sind Vergnügungsstätten als eigenständige gewerbliche Nutzungsart einzuordnen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Zu den Vergnügungsstätten zählen somit neben Spielhallen, Wettbüros, Sportclubs und Kinos auch Diskotheken/Clubs, Bars und Nacht-/Tanzbars sowie Sex-Animierbetriebe. Keine Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinne sind dagegen Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke (z. B. Museen, Theater, Fitness Center), Ladengeschäfte wie Erotikshops sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe, welche als Gewerbebetriebe einzuordnen sind. Letztere werden dennoch mit in das Konzept aufgenommen, da ein ganzheitlicher Ansatz zum Thema "Vergnügen" verfolgt wird.

Vergnügungsstätten fügen sich oftmals nicht in ihre Umgebung ein und verursachen - insbesondere bei einer Häufung solcher Einrichtungen - städtebauliche Spannungen, die sogenannte "Trading-Down"-Tendenzen auslösen oder verstärken können. Auf Grund der aktuellen Marktentwicklungen mit sich verändernden Standortpräferenzen, geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen und der Tendenz zu größer werdenden Einheiten drängen Betreiber von Vergnügungsstätten nicht nur in die Innenstädte, sondern auch in Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Bereiche von Mischgebieten. Durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit verzerren Vergnügungsstätten das Boden- und Mietpreisgefüge, verdrängen die jeweils gebietstypischen und gewünschten Nutzungen und gefährden damit den Charakter ihres städtebaulichen Umfelds. Durch diverse negative Begleiterscheinungen wie lange Öffnungszeiten, einen erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr und eine Beeinflussung des Stadtbildes kommt es zudem zu Konfliktpotenzialen mit angrenzenden empfindlichen Nutzungen.

Obwohl Vergnügungsstätten generell nicht gern gesehen werden, dürfen moralische oder ideologische Aspekte für das Konzept zur Steuerung der Ansiedlung dieser Nutzungen nicht herangezogen werden. Es können demnach ausschließlich städtebauliche Gründe für eine Steuerung herangezogen werden. Des Weiteren ist bei der Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu beachten, dass ein vollständiger bzw. zu restriktiver Ausschluss der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet (verfassungs-)rechtlich nicht möglich ist. Folglich wird es an geeigneten Standorten innerhalb des Stadtgebiets von Ravensburg potenzielle Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten geben müssen.

Im Auftrag der Stadt Ravensburg wurde seitens der "imakomm Akademie" ein gesamtstädtisches Konzept für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in Ravensburg erstellt. Hierzu erfolgte zunächst eine umfassende Analyse der Bestandssituation. Aufbauend auf dieser standortbezogenen Bewertung und flächendeckenden Funktionsanalyse von relevanten Gebieten leitet sich die Strategie zur räumlich konkretisierten Steuerung von Vergnügungsstätten für das Ravensburger Stadtgebiet ab. Unter anderem werden dabei die unterschiedlichen Typen von Vergnügungsstätten in Kategorien eingeordnet, um eine standortgerechte und den von Vergnügungsstätten ausgehenden Konfliktpotenzialen Rechnung tragende Feinsteuerung vornehmen zu können:

- In der Kategorie 1 sind mit Kinos und Sportclubs Vergnügungsstätten zusammengefasst, die im Allgemeinen ein geringes Störpotenzial aufweisen und bei der Bevölkerung eine vergleichsweise hohe Akzeptanz haben.
- Demgegenüber weist die Kategorie 2 bereits einen erhöhten Störfaktor auf, obwohl gleichzeitig nur wenige städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung sprechen; hierunter können Wettbüros sowie Bars (mit regelmäßigen Partys und Events ohne sexuellen Charakter) gefasst werden.
- In die Kategorie 3 werden die Typen von Vergnügungsstätten mit geringer Akzeptanz und hohem Konfliktpotenzial eingeordnet; innerhalb dieser Kategorie wird dabei noch einmal unterschieden zwischen Clubs/Diskotheiken (Kategorie 3a) und Spielhallen sowie Einrichtungen mit sexuellem Charakter (Kategorie 3b).

In dem vorliegenden und ausführlich innerhalb der Verwaltung diskutierten Konzept finden ausschließlich städtebauliche Aspekte Berücksichtigung, die zur Begründung der Zulässigkeit oder Ausschlüsse von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Gebieten herangezogen werden. Im Ergebnis kommen innerhalb des Stadtgebiets von Ravensburg folgende Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - jeweils differenziert nach Kategorien - in Betracht:

- Der Bereich Marktstraße und südlicher Marienplatz für die Vergnügungsstättentypen Kino und Sportclub (Kategorie 1) sowie Wettbüro und Bar (Kategorie 2).
- Das Bahnhofsumfeld im Bereich der Escher-Wyss-Straße, nördliche Schubertstraße und Am Alten Gaswerk für die Kategorie 3a mit Diskothek/Club.
- Eine Achse entlang der Bahnlinie mit den Bereichen südliche Jahnstraße, nordwestliches Bahnareal und südlicher Abschnitt des Gewerbegebiets Bleiche für die Kategorie 3b mit Spielhallen, Table-Dance/Swinger-Clubs, Bordellen und bordellartige Betrieben. In diese Kategorie ist auch der Bereich am Gentner Center einzuordnen, welcher jedoch von den Gutachtern einer strategischen Entscheidung vorbehalten wurde. Diesbezüglich hat der Technische Ausschuss in seiner Vorberatung am 22.09.2010 für die Beratung im Gemeinderat vorgeschlagen, diesen Standort nicht in die "Ansiedlungsstrategie Kategorie 3b" aufzunehmen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten an diesem Standort wäre somit entsprechend des Konzepts zukünftig nicht zulässig.

Nähere Einzelheiten sind der in der Anlage beigefügten Kurzfassung der Vergnügungsstättenkonzeption zu entnehmen.

In seiner Sitzung am 25.10.2010 hat der Gemeinderat die Vergnügungsstättenkonzeption zur weiteren Beratung an den Technischen Ausschuss zurückverwiesen. Dieser hat am 17.11.2010 erneut hierzu beraten und in diesem Zusammenhang beschlossen, dass die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 auf die in der Karte 'Funktionsanalyse der Innenstadt von Ravensburg' eingetragenen grün und blau umrandeten Gebiete auszuweiten ist; die Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten gilt demnach für den Bereich von Marienplatz, Bachstraße, Adlerstraße, Marktstraße, Burgstraße, Gespinstmarkt, Kirchstraße und Roßbachstraße.

## **2. Weiteres Vorgehen**

Damit die Vergnügungsstättenkonzeption künftig als Grundlage für verbindliche Planungen dienen kann, sind zwei Verfahrensschritte vorgesehen:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Konzeptentwurf
2. Beschluss der Vergnügungsstättenkonzeption durch den Gemeinderat

Der erste Schritt – die öffentliche Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung – wird mit der vorliegenden Drucksache vorbereitet und soll im Dezember 2010/Januar 2011 durchgeführt werden. Anschließend soll als zweiter Schritt durch den Gemeinderat der Stadt Ravensburg die Vergnügungsstättenkonzeption gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden. Damit dient das Konzept dann als Leitlinie für die zukünftige stadtentwicklungsplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Ravensburg und als Abwägungsgrundlage für maßgebliche Festsetzungen in Bebauungsplänen im Sinne einer einzelfallunabhängigen, aktiven Steuerung der Stadtentwicklung.

Aktuell befinden sich mehrere Bebauungsplanverfahren in Erarbeitung, die unter anderem als Ziel die Steuerung von Vergnügungsstätten formuliert haben. Beispielhaft sind hier die Bebauungspläne "Angelestraße Mitte" und "Gewerbegebiet Jahnstraße-Süd" anzuführen; gleichzeitig sind weitere Verfahren auf Grund der notwendigen Umstellung der BauNVO und zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts für Gewerbegebiete anhängig, für die dann gleichzeitig auch Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden können. Für die Fortführung von Bebauungsplanverfahren ist der Beschluss der Vergnügungsstättenkonzeption erforderlich, um zukünftig keine weitere einzelfallabhängige Steuerung zu betreiben. In diesem Zusammenhang sind gegenwärtig Bauanträge bzw. –voranfragen zurückgestellt, wobei teilweise über den Erlass einer Veränderungssperre bereits Anfang 2011 zu entscheiden ist.

**Anlagen:**

Anlage 1: Vergnügungsstättenkonzeption Ravensburg, Kurzfassung des Entwurfs - Stand September 2010

Anlage 2: Vergnügungsstättenkonzeption Ravensburg, Entwurf mit Anlagen - Stand September 2010 (für die Fraktionen, wurde bereits zum TA am 22.09.2010 versandt)