

---

Strategie zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg

## Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg

---



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)

Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel  
Jens Wolter M.A.

**Ravensburg, im Dezember 2010**

## Vorbemerkungen

Die Stadt Ravensburg hat im Mai 2010 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der **Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die künftige Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg** beauftragt.

Hintergrund: Aufgrund der derzeit in vielen Kommunen deutlich ansteigenden Zahl an Anfragen für Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, v.a. Spielhallen, wird ein umfassender Handlungsansatz im Sinne einer aktiven Steuerung dieser Ansiedlungen immer wichtiger. Auch in Ravensburg wurde aufgrund mehrerer Ansiedlungsanfragen die Erstellung einer Vergnügungsstättenkonzeption in Auftrag gegeben. Es handelt sich hierbei um ein komplexes Thema, das für eine rechtssichere Steuerung einer Gesamtstrategie für das Stadtgebiet bedarf.

Es gibt unterschiedliche Ansätze für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption. Der **Ansatz** der imakomm AKADEMIE analysiert bestehende Vergnügungsstätten im Stadtgebiet (Bestandsanalyse), unterzieht diese einer standortbezogenen Bewertung und umfasst parallel eine flächendeckende Funktionsanalyse aller relevanten Gebiete gemäß BauNVO im Sinne einer Positivplanung. Vorhandene Konzepte (Gewerbeflächenkonzept, Einzelhandelskonzept) werden gezielt mit einbezogen. Vereinbarungsgemäß wurden in Ravensburg auch Zwischenergebnisse (Analyse, Überlegungen zur Gesamtstrategie) mit dem Auftraggeber regelmäßig abgestimmt.

Letztlich wurde folgendes **Vorgehen** angewandt:

- a) Analyse der Rahmenbedingungen zur Steuerung von Vergnügungsstätte
- b) Ist-Analyse der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg, d.h. Bestands- und Standortanalyse,
- c) Analyse sämtlicher relevanter Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet mit einer Bewertung der Gebietsstruktur, der Nutzungen, usw. (Funktionsanalyse),
- d) eigentliche Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Ravensburg mit der grundsätzlichen Strategie sowie Details zum Vorgehen in den innerstädtischen Bereichen und dem sonstigen Stadtgebiet.

Die Ergebnisse und Strategien wurden in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen in der Ravensburger Stadtverwaltung bereits in Zwischengesprächen abgestimmt und beraten, um hier einen umfassenden Ansatz zu erhalten, der auch in der konkreten Umsetzung seine Anwendung und Akzeptanz finden kann. Letztendlich soll ein Beschluss im Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. §1(6) Nr. 11 Bau GB erfolgen.

*Dr. Peter Markert / Dipl.-Geographin Julia Bubbel / Jens Wolter M.A. im Dezember 2010*

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zentrale Ergebnisse im Überblick.....</b>	<b>6</b>
1.1	Rahmenbedingungen.....	6
1.2	Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten.....	9
1.3	Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der Bebauungsplangebiete.....	11
1.4	Zentrale Ergebnisse der Konzeption zur künftigen Steuerung der Vergnügungsstätten.....	11
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten.....</b>	<b>18</b>
2.1	Allgemeine Rahmenbedingungen.....	18
2.1.1	Zum Begriff der Vergnügungsstätten.....	18
2.1.2	Typisierung der Vergnügungsstätten.....	19
2.1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.....	22
2.1.4	Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten.....	24
2.1.5	Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland.....	25
2.2	Analyse relevanter bestehender Konzepte am Standort Ravensburg.....	27
2.3	Fazit.....	29
<b>3</b>	<b>Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Ravensburg.....</b>	<b>30</b>
3.1	Methodik.....	30
3.2	Bestandsanalyse.....	31
3.2.1	Übersicht über die Vergnügungsstätten in Ravensburg.....	31
3.2.2	Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Ravensburg.....	32
3.3	Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Ravensburg.....	36
3.4	Fazit: Gesamtbewertung der aktuellen Angebotssituation.....	39
<b>4</b>	<b>Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Ravensburg.....</b>	<b>40</b>
4.1	Methodik.....	40
4.2	Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg.....	41
4.3	Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse speziell in der Innenstadt von Ravensburg.....	42
4.3.1	Städtebauliche Bewertung der Ravensburger Innenstadt.....	42
4.3.2	Funktionale Bewertung der Ravensburger Innenstadt.....	46

---

<b>5</b>	<b>Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Ravensburg.....</b>	<b>50</b>
5.1	Grundsätzliche Strategie.....	50
5.2	Strategie für die innerstädtischen Bereiche .....	53
5.3	Strategie für die restliche Kernstadt von Ravensburg.....	56
5.4	Fazit .....	63
<b>6</b>	<b>Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungsstätten Ravensburg.....</b>	<b>66</b>
<b>7</b>	<b>Anhang / Details 2: Funktionsanalyse: Bewertung einzelner Bebauungsplangebiete .....</b>	<b>120</b>

## 1 Zentrale Ergebnisse im Überblick

### 1.1 Rahmenbedingungen

Vergnügungsstätten sind heute aufgrund vermehrter Ansiedlungsanfragen in vielen Städten und Gemeinden ein aktuelles Thema, das eine wachsende Bedeutung einnimmt. Vergleichbar mit der Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen können Kommunen auch die Entwicklung von Vergnügungsstätten im Gemeinde- / Stadtgebiet aktiv steuern. Hierzu bedarf es einer Gesamtstrategie, die in einer **Vergnügungsstättenkonzeption** dokumentiert werden kann. Mit Verabschiedung einer solchen Konzeption als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6, Satz 11 BauGB wird eine solche Konzeption zur Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen für Verwaltung und Politik. Außenwirkung erzielt die Konzeption bei der Erarbeitung / Änderung von Bebauungsplänen sowie als in der Rechtsprechung anerkanntes Begründungs- und Abwägungsmaterial.

Der **Begriff der Vergnügungsstätte** ist allerdings nicht abschließend definiert, so dass vor der Erstellung einer umfassenden Vergnügungsstättenkonzeption eine genaue Abgrenzung der zugehörigen Einrichtungen von Nöten ist. Es handelt sich bei Vergnügungsstätten um Einrichtungen, die den Spiel-, Geselligkeits- und / oder Sexualtrieb ansprechen. Folgende Einrichtungen zählen demnach im Rahmen dieser Analyse zu den Vergnügungsstätten:

- Spielhalle
- Wettbüro
- Diskothek / Club
- Bar mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen
- Table-Dance / Swinger Club
- Kino
- Sportclub
- Bordelle<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bordelle gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe und sind somit nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Da aber nach einem Urteil des VG Karlsruhe vom 30.07.09 (5 K 1631/09) Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung zu den Vergnügungsstätten zählen, werden diese insgesamt mit berücksichtigt. Dabei ist aber weiterhin zu betonen, dass als Gewerbebetriebe einzustufende Betriebe hier einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung unterliegen. Der Bestand wurde im Rahmen der Untersuchung nicht erhoben.

Vergnügungsstätten sind in verschiedenen **Bebauungsplangebieten laut BauNVO** grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig. Dazu zählen u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete oder auch Mischgebiete. Da eine Ansiedlung aufgrund von - je nach Kategorie mehr oder weniger - Störpotenzialen von Lärmemissionen bis hin zum Flächenverbrauch oder der Beeinflussung des Stadtbildes (vgl. nachstehende Tabelle) nicht in jedem Gebiet erwünscht und strategisch sinnvoll ist, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Feinsteuerung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (vgl. § 1 Abs. 4-9 BauNVO).



Mit diesen Möglichkeiten soll für das Stadtgebiet von Ravensburg ein umfassendes Steuerungsinstrument geschaffen werden, das eine Gesamtstrategie für die zukünftige Ansiedlung darlegt.

## 1.2 Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten

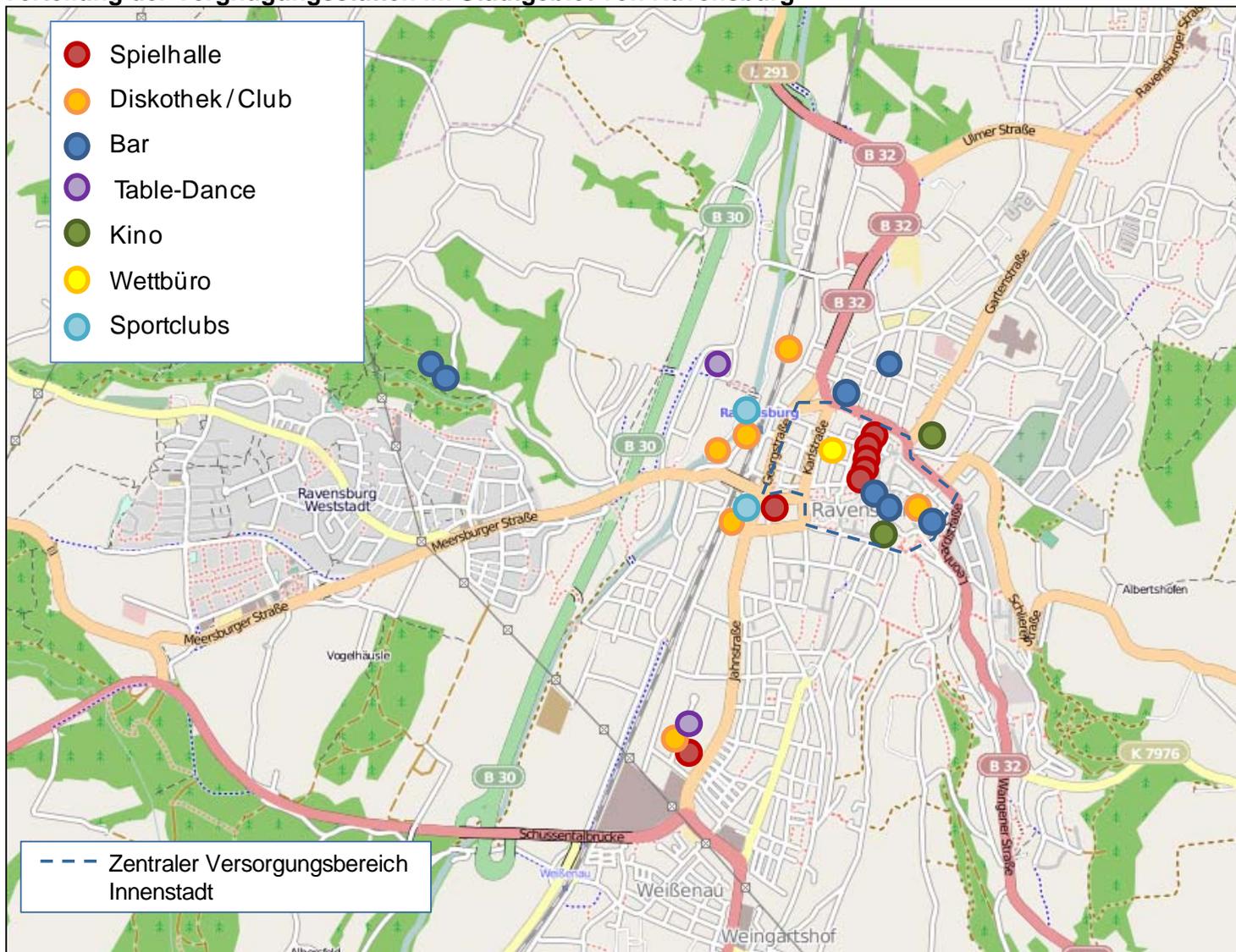
In Ravensburg gibt es derzeit insgesamt **30 Vergnügungsstätten**<sup>2</sup> aus allen Kategorien, die sich breit über das Stadtgebiet verteilen. Diese wurden alle im Rahmen einer Bestandsanalyse erfasst und anhand verschiedener Kriterien, wie z.B. ihrem Erscheinungsbild, der Wirkung auf das Umfeld und der sonstigen Umfeldnutzungen bewertet. Dabei sind mehrere Agglomerationen festzustellen, die sich in der Innenstadt v.a. auf den Bereich **Rosenstraße** beziehen (v.a. Spielhallen) und im restlichen Stadtgebiet auf die dezentralen Standorte im **Bahnhofsumfeld** (Clubs / Diskotheken) und an der **Jahnstraße**. V.a. die innerstädtischen Anbieter sind in weiten Teilen als angepasst zu bezeichnen, wobei in den Randbereichen bereits auf gewisse Abwertungstendenzen hinzuweisen ist, die vorrangig auf eine Agglomeration von Vergnügungsstätten zurückzuführen ist. Aufgrund der starken Innenstadt von Ravensburg sind diese Abwärtstendenzen aktuell nicht als prägend zu bewerten.

Grundsätzlich kann bei Vergnügungsstätten allerdings keine Bewertung anhand (quantitativer) Kennzahlen vorgenommen werden, da sowohl die Nachfrage nach Vergnügungsstätten als auch Potenziale nur schwer statistisch zu ermitteln sind, da die Dunkelziffer der Nutzer hier als sehr hoch einzustufen ist und keine belastbaren Statistiken vorliegen. Entsprechend kann auch kein noch verbleibendes Ansiedlungspotenzial (beispielsweise in m<sup>2</sup>) errechnet werden. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt.**

---

<sup>2</sup> Hierbei ist zu beachten, dass Spielhallen mit mehreren Konzessionen als eine Spielhalle gezählt wurden.

### Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg



Kartengrundlage: opentstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### 1.3 Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse der Bebauungsplangebiete

Neben der Bestandserhebung, wurde eine Funktionsanalyse aller relevanten Baugebietstypen (u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete) gemäß BauNVO sowie aller nicht beplanten Gebiete im Innenbereich (§ 34-Gebiete gemäß BauGB) im Stadtgebiet durchgeführt. Die Gebiete wurden auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche negative Effekte hin untersucht. Daraus lassen sich sehr komprimiert folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen **städtebauliche Gegebenheiten**, die **Konflikte** im Sinne potenzieller **Störungen**, wie u.a. **Lärm** oder **Trading-down-Effekte**, erwarten lassen.
- In zahlreichen Baugebieten, v.a. in der **Kernstadt**, also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der Teilorte, ist nur noch ein geringes Flächenpotenzial vorhanden, so dass hier durch ein Zulassen von Vergnügungsstätten potenzielle Flächen für Gewerbebetriebe verbraucht werden würden und weiterhin eine Veränderung des Bodenpreisgefüges zu erwarten wäre.
- In den **Ortschaften der Stadt Ravensburg sowie der Weststadt** ist eine starke Konzentration auf die Wohnfunktion festzustellen, so dass Vergnügungsstätten hier soziale Konflikte auslösen würden. In den vorhandenen Gewerbegebieten ist auch hier ein gewisser Flächenmangel vorhanden, der ein Vorhalten für Gewerbebetriebe notwendig erscheinen lässt.

Die genaue Bewertung und Begründung für die einzelnen Baugebiete ist dem Anhang dieses Konzeptes zu entnehmen. Aufgrund dieser Überlegungen wurden bestimmte Gebiete für eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten benannt, in denen eine möglichst geringe negative Auswirkung und Störung des Umfeldes zu erwarten ist.

### 1.4 Zentrale Ergebnisse der Konzeption zur künftigen Steuerung der Vergnügungsstätten

Anhand der Bestands- und Funktionsanalyse sowie unter Berücksichtigung aktueller strategischer Planungen (z.B. Sanierungsmaßnahmen, Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie

des Gewerbeflächenkonzeptes) kann für Ravensburg eine Gesamtstrategie festgelegt werden, die die zukünftige Planung für Vergnügungsstätten genau definiert.

Dabei sind vorrangig folgende zentrale Grundsätze von Bedeutung:

1. Grundsatz 1: **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).
2. Grundsatz 2: In der **Innenstadt** von Ravensburg sind künftig die **Kategorien 1 und 2** (= Kinos, Sportclubs, Wettbüros und Bars) in den Haupteinkaufslagen um die Bereiche Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße zulässig<sup>3</sup>. An allen anderen innerstädtischen Standorten, v.a. in den vorwiegend Wohnnutzungsgeprägten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
3. Grundsatz 3: **An einzelnen dezentral gelegenen, vorrangig autokundenorientierten Standorten sind weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten möglich**, weil (1) es sich um bereits etablierte Standorte für Vergnügungsstätten handelt, und/oder (2) Störpotenziale kaum zu erwarten sind. Eine **Feinsteuerung** nach Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgt auch bei diesen Standorten.
4. Grundsatz 4: Außerhalb der Kernstadt, also in den **Ravensburger Ortschaften**, sind **Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen**.

#### Feinsteuerung in der Kernstadt:

Anhand dieser Grundsätze ergeben sich folgende zukünftige Möglichkeiten der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg. Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien konnte so auch den verschiedenen Konfliktpotenzialen Rechnung getragen werden, wobei betont werden muss, dass es sich hierbei um eine Zusammenfassung nach weit verbreiteten Eigenschaften handelt, von der einzelne Betriebe im spezifischen Fall auch abweichen können. Daraus ergibt sich zusammengefasst folgende Vorgehensweise für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten:

---

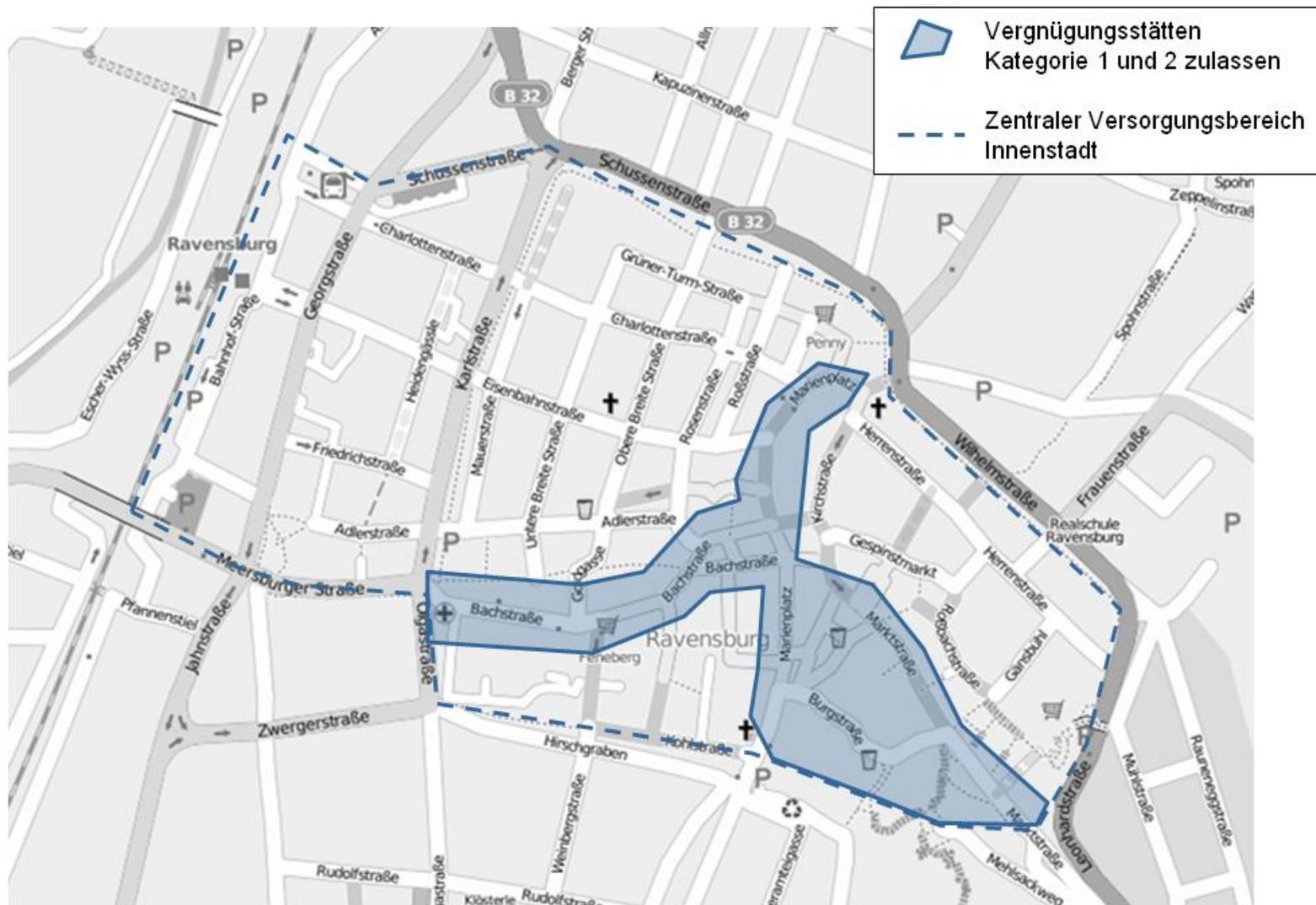
<sup>3</sup> Ergänzend ist hier zur räumlichen Steuerung eine vertikale Feinsteuerung, also ein Ausschluss in den Erdgeschosslagen möglich, um hier Flächen für Einzelhandelsnutzungen in den Haupteinkaufslagen vorzuhalten.

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1**: Innerstädtischer Bereich um die Haupteinkaufslagen im Bereich Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße, aufgrund der teilweise benötigten Flächen ergänzend auch Bahnareal möglich.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 2**: Innerstädtischer Bereich um die Haupteinkaufslagen im Bereich Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße, auf ein hochwertiges Erscheinungsbild sollte hier ergänzend geachtet werden.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3a**: Bahnareal, v.a. auch im Bereich der bereits bestehenden Diskotheken und Clubs (Escher-Wyss-Straße, nördliche Schubertstraße, Am alten Gaswerk).
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b**: Bereits bestehender Standort südliche Jahnstraße sowie ergänzend die südlichen Bereiche des Gewerbegebietes Bleiche und der Nordwesten des Bahnareals. Für diese Standorte ist eine geringe zu erwartende negative Beeinflussung des Umfeldes gegeben. Diese ergibt sich beispielsweise aus einer nur geringen Gefahr von Trading-down-Tendenzen aufgrund vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, die hier kaum beeinflusst werden, außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale an diesen Standorten gering, wie z.B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes.
- Vergnügungsstätten der **Kategorie 3c**, also Table Dance, Swinger Clubs und Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung, sind an den Standorten südliches Gewerbegebiet Bleiche und nordwestliches Bahnareal ergänzend zur Kategorie 3b möglich. Die Störpotenziale durch Lärmemissionen sind hier gering, weiterhin sind Auswirkungen auf das Stadtbild hier kaum zu erwarten.

Trotz geringerer Störpotenziale sind an den Standorten für die Kategorie 3 nicht auch gleichzeitig die Kategorien 1 und 2 zulässig. Dies ist zum einen mit einem übermäßigen Flächenverbrauch zu erklären, da die festgesetzten Bereiche somit für Spielhallen oder Diskotheken vorgehalten werden sowie zu anderen mit möglichen positiven Effekten auf das Umfeld bei einer Konzentration von beispielsweise Bars oder Kinos auf innenstadtnahe Lagen.

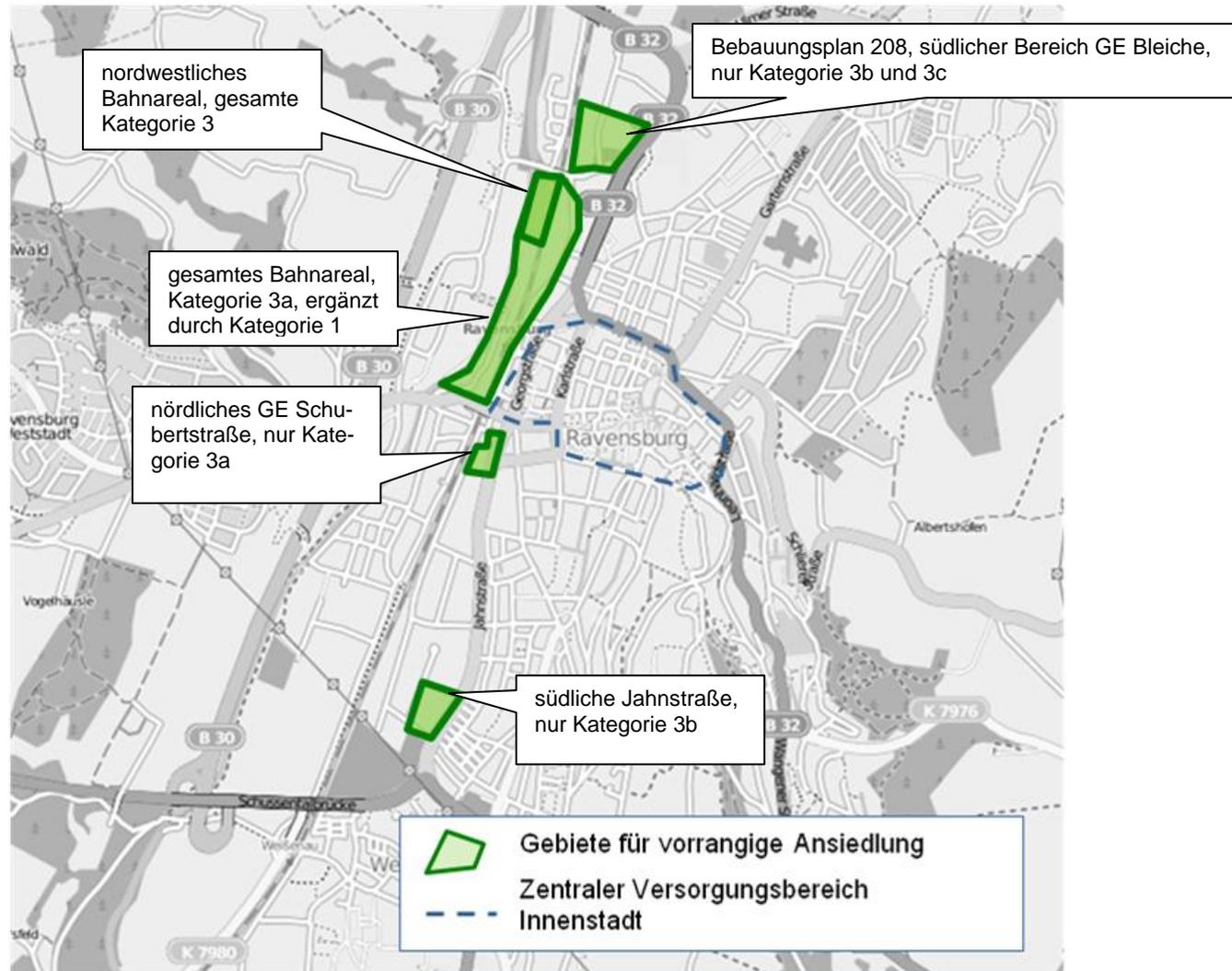
Diese Ergebnisse sind separiert nach den eingestuften Kategorien den folgenden Karten zu entnehmen. Eine genaue Argumentation der Ansiedlung in Bezug auf einzelne Baugebiete ist dem Anhang der Konzeption zu entnehmen.

### Ansiedlungsstrategie für die Innenstadt von Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

---

## Teil A: Ist-Analyse

---



## 2 Rahmenbedingungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Zum Begriff der Vergnügungsstätten

Der **Begriff** Vergnügungsstätte ist in der Rechtsprechung heute **nicht eindeutig definiert**. Das VG Gießen gibt folgende Abgrenzung der Begrifflichkeit Vergnügungsstätte in ihrem Urteil vom 08.09.2009 (1 L 1325/09):

*„Unter dem städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff sind Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst. Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 19.09.2006 – 3 TG 2161/06 –, NVwZ-RR 2007, 81; Fickert / Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22). Nicht zu den Vergnügungsstätten gehören jedenfalls die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, jedoch auch Schank- und Speisewirtschaften sind keine Vergnügungsstätten (vgl. Jäde in: Jäde / Dirnberger / Weiss, BauGB und BauNVO, 4. Auflage, § 4a BauNVO, Rdnr. 16 f.).*

*Von einer Schank- und Speisewirtschaft lässt sich die Vergnügungsstätte dadurch abgrenzen, dass bei Ersterer der Schwerpunkt auf dem Anbieten von Speisen und Getränken liegt, bei Letzterer liegt dagegen der Schwerpunkt auf Unterhaltung und Entspannung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.09.1989 – 5 S 248/89 –, BWVPR 1990, 114; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.09.1991 – 3 S 1644 /91 –, BRS 52 Nr. 139; Jäde, a.a.O.).“*

Hieraus ergeben sich bestimmte **Nutzungsarten, die klar als Vergnügungsstätten einzuordnen sind**. Dazu zählen Spielhallen und Diskotheken. Weiterhin sind Nachtlokale, sowie Multiplex-Kinos und auch Einrichtungen wie Bowlingbahnen (Zuordnung hier aber meistens zu sportlichen Anlagen) als Vergnügungsstätten einzustufen. Hingegen sind Bordelle grundsätzlich als Gewerbebetriebe einzuordnen, während Sex-Shops zum Einzelhandel zählen. Trotz des sexuellen Charakters, den diese Einrichtungen somit mit verschiedenen Typen der Vergnügungsstätten gemeinsam haben, gelten somit hier andere Steuerungsmöglichkeiten.

### 2.1.2 Typisierung der Vergnügungsstätten

Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption ist eine Untersuchung aller Arten von Vergnügungsstätten. Da für das Umfeld unterschiedliche Störpotenziale durch verschiedene Arten von Vergnügungsstätten ausgehen, muss hier eine klare Differenzierung nach unterschiedlichen Typen erfolgen.

Folgende Typen von Vergnügungsstätten können u.a. unterschieden werden und sind für die Untersuchung in Ravensburg relevant<sup>4</sup>:

- **Spielhallen sind** Einrichtungen mit Spielautomaten, die sich vorwiegend in Innenstädten oder an stark frequentierten Ausfallstraßen ansiedeln. Grundsätzlich ist laut Spielverordnung eine Beschränkung auf maximal 12 Geräte je Spielhalle vorgesehen, die aber durch die Separierung auf mehrere Spielräume sowie separate Nebenräume und einer Aufsicht pro Spielhalle und somit getrennte Spielhallen mit getrennten Konzessionen häufig umgangen wird. Bei der Nutzung von Spielhallen bzw. Spielautomaten geht es v.a. um den Spieltrieb und den möglichen Gewinn von Geld durch die Benutzung von Geldspielgeräten. Störend werden sie häufig v.a. durch die auffällige Leuchtreklame und die zugeklebten Fenster wahrgenommen, die einen trennenden Eindruck und eine fehlende Einsicht bewirken. Weiterhin ist gerade durch die sichtbare Trennung von der Umwelt die gesellschaftliche Akzeptanz als sehr niedrig einzustufen, wobei sich bei Spielhallen im Allgemeinen nur geringe Störungen durch Lärmemissionen ergeben. Eine Separierung nach unterschiedlichen Größen wird im Rahmen der Strategie für Ravensburg nicht vorgenommen, da in den hier getroffenen Bewertungen auch durch nicht kerngebietstypische Spielhallen, die im Allgemeinen eine Fläche unter 100 m<sup>2</sup> ausmachen, Beeinflussungen für das Umfeld zu erwarten sind.
  
- **Wettbüros sind** Einrichtungen zur Teilnahme an Sportwetten. Neben der reinen Abgabe der Wetten sind in diesen Einrichtungen auch der Aufenthalt und die Information über die Ergebnisse möglich, woraus sich für die Besucher ein gewisser Freizeitwert ergibt und somit die Einordnung als Vergnügungsstätte erfolgt. Toto-Lotto-

---

<sup>4</sup> Inhaltliche Zusammenstellung anhand verschiedener Urteile aus der Rechtsprechung sowie entsprechender Literatur.

---

Annahmestellen fallen aufgrund der fehlenden Aufenthaltsmöglichkeit nicht in diese Kategorie (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 01.02.07 – 8 S 2606/06).<sup>5</sup>

- **Diskotheken / Clubs sind** Tanz- und Freizeiteinrichtungen, die vorwiegend der abendlichen Ausrichtung von Partys und Tanzveranstaltungen mit lauter Musik dienen und ihren Betrieb zumeist ausschließlich auf die Nachtstunden beschränken. Der Störfaktor durch entsprechende Musikemissionen ist hier deutlich höher als bei dem folgenden Typ der Bar, bei dem zwar in regelmäßigen Abständen Musikveranstaltungen ohne Tanz vorkommen, aber auch noch ein Bar- / Schankbetrieb im Vordergrund steht.
  
- Die Abgrenzung von **Bars** als Vergnügungsstätten gegenüber Speise- und Schankwirtschaften ist fließend und somit schwer vorzunehmen. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, wenn nicht die Bewirtung mit Essen und Trinken, sondern die Freizeitgestaltung im Vordergrund steht. Dabei kann tagsüber ein reiner Schankbetrieb vorherrschen, aber in den Abendstunden durch regelmäßige Partys und Events, ohne entsprechende bauliche Einrichtungen (z.B. Tanzfläche) für Tanzveranstaltungen, dennoch ein Vergnügungsstättencharakter entstehen<sup>6</sup>. Dabei können unterstützend Indizien wie späte Öffnungszeiten oder Eintrittsgelder, die nicht als gastronomietypisch einzustufen sind, für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte sprechen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.07, - 8 A 10066/07, VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 19.11.2004, - 6 S 2544/04).
  
- **Table-Dance / Swinger Clubs** sind alle Vergnügungsstätten, die einen sexuellen Grundcharakter aufweisen und sind somit den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Darunter fallen grundsätzlich alle Einrichtungen, die nicht als reine Bordelle und somit

---

<sup>5</sup> Hinweis Wettbüros: Am 10. Dezember 2009 erging ein Urteil des VGH Baden-Württemberg, dass das staatliche Monopol auf Sportwetten zunächst bestätigt hat. Ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes in Luxemburg, ob das in Deutschland geltende Monopol EU-konform ist, wird für 2010 erwartet. Sollte die Rechtmäßigkeit des Monopols bestätigt werden, hätte dies die Schließung der entsprechenden Betriebe zur Folge.

<sup>6</sup> Hierbei handelt es sich nicht um eine Differenzierung / Definition, die höchst richterlich bereits bestätigt ist. An dieser Stelle soll ausdrücklich auf eine etwaige juristische Unsicherheit hingewiesen werden, da zu der genauen Unterscheidung hier aktuell noch keine Urteile vorliegen.

als Gewerbebetrieb zu bezeichnen sind<sup>7</sup> und auch nicht dem vorwiegenden Verkauf von Waren dienen (z.B. Sex-Shops mit Videokabinen o.ä.). Da Bordelle hier aber einen ähnlichen Charakter aufweisen und unter gewissen Prämissen auch als Vergnügungsstätten betrachtet werden, werden Bordelle in der folgenden Untersuchung trotzdem in die räumlichen Empfehlungen eingebunden. Dabei handelt es sich aber um die Arten von Bordellen, die aufgrund von gemeinsamen Aufenthaltsräumen u.ä. eine Mischform darstellen und so auch als Vergnügungsstätten gelten können. Eine Erhebung der vorhandenen Betriebe erfolgte im Rahmen der Untersuchung allerdings nicht.

- **Kinos** werden laut aktueller Rechtsprechung teilweise als Vergnügungsstätten eingestuft. Hier gibt es differenzierte Ansichten, was die kulturelle Ausrichtung oder den Freizeitwert betrifft, allerdings ist hier in zahlreichen Urteilen eine Einordnung als Vergnügungsstätte angegeben (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 01.06.99, - 8 A 10447/99). Grundsätzlich werden im vorliegenden Konzept aber alle Kinos mit aufgenommen, da sie in den Bereich der Freizeitunterhaltung einzuordnen sind und im gewissen Maße somit auch als Vergnügungsstätten gelten können. Zumeist weisen sie aber nur ein sehr geringes Störpotenzial auf und werden in der Bevölkerung allgemein als Freizeitunterhaltung akzeptiert.
  
- **Sportclubs** sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, zumeist Bowling-Bahnen o.Ä. mit Vereinsorganisation. Obwohl Billardcafés hinsichtlich der Einstufung als Vergnügungsstätte Grenzfälle sind, da sie durchaus auch als Gastronomiebetriebe gelten oder eine deutliche sportliche Ausrichtung (Club / Verein) haben können, werden sie im Rahmen dieser Untersuchung ebenfalls mit betrachtet.

---

<sup>7</sup> Bordelle gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe und sind somit nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Da aber nach einem Urteil des VG Karlsruhe vom 30.07.09 (5 K 1631/09) Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung zu den Vergnügungsstätten zählen, werden diese insgesamt mit berücksichtigt. Dabei ist aber weiterhin zu betonen, dass als Gewerbebetriebe einzustufende Betriebe hier einer anderen planungs- und ordnungsrechtlichen Steuerung unterliegen.

### 2.1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten

Wie viele andere Städte sieht sich auch Ravensburg mit einer **zunehmenden Zahl von Ansiedlungsanfragen aus dem Bereich Vergnügungsstätten** konfrontiert. Obwohl oftmals recht kritisch betrachtet, darf in der Bauleitplanung die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos oder Nachtlokalen nicht generell aus moralischen Gründen ausgeschlossen werden (vgl. BVerG. 22.05.1987, Az. 4 N 4/86). Aus diesem Grund ist eine strategische Planung von Bedeutung, um mögliche Standorte auch für Vergnügungsstätten mit einem mehr oder weniger großen Störpotenzial zu finden, an denen Auswirkungen möglichst gering gehalten werden können. Es bedarf letztendlich einer Vergnügungsstättenkonzeption.

Im Vorfeld der genaueren Strategie ist auf die aktuelle Planungs- und Rechtslage gemäß BauGB, BauNVO sowie auf relevante Urteile und Beschlüsse einzugehen.

Mit der Aktualisierung der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) im Jahr **1990** wurde erstmals der Begriff Vergnügungsstätte erwähnt und die genaue Festlegung der Zulässigkeit in bestimmten Baugebieten konkretisiert. Während Vergnügungsstätten zuvor durch die Regelungen in den BauNVO's 1962, 1968, 1977 allgemein als Gewerbebetriebe eingestuft wurden, ergab sich mit dieser Änderung eine konkrete Zulassung von Vergnügungsstätten nach einzelnen **Bebauungsplangebieten**. Inhaltlich sind folgende **Zulässigkeiten für Vergnügungsstätten** zu benennen:

- Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten laut BauNVO im Kerngebiet zulässig (§ 7, Abs. 2 BauNVO).
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten<sup>8</sup> nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sowie ausnahmsweise auch in sonstigen Mischgebieten, in besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

---

<sup>8</sup> Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Einrichtungen, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (vgl. BauNVO § 4a Abs. 3 Nr. 2). Nach allgemeiner Rechtsprechung liegt die maßgebliche Schwelle für eine Kerngebietstypik bei 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 11.09.87 - 6 A 139/86), da ab dieser Größe der Vergnügungsstätte eine Bedeutung zugesprochen wird, die über das nähere Umfeld hinausgeht. Die Abgrenzung auf 100 m<sup>2</sup> ist dabei nur als Anhaltswert zu sehen (vgl. VGH Mannheim, 8 S 1571/02 vom 12.09.02).

- Weiterhin sind Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- Ein Ausschluss gilt generell in Wohngebieten (§§ 2-4 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 BauNVO).
- Die Zulässigkeit in Sondergebieten ist abhängig von der Zweckbestimmung des Sondergebietes.
- In unbeplanten Bereichen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB.

Anhand dieser Abgrenzung sind Vergnügungsstätten unter gewissen Prämissen also in Kerngebieten, Gewerbegebieten, Mischgebieten sowie besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Sondergebieten möglich.

Darüber hinaus ist eine **Feinststeuerung** möglich. Beispiele:

- Gemäß **§ 1 Abs. 4 BauNVO** können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet erstens nach der Art der zulässigen Nutzung und zweitens nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. (**horizontale Gliederung** / Feinststeuerung).
- Gemäß **§ 1 Abs. 5 BauNVO** kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß **§ 1 Abs. 7 BauNVO** in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB kann im Bebauungsplan für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen Nutzungen zulässig, ausnahmsweise zulässig sind oder aber unzulässig sind (**vertikale Gliederung** / Feinststeuerung). Hierzu bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe.
- Gemäß **§ 1 Abs. 9 BauNVO** kann die Kommune ergänzend die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln, wenn sie städtebaulichen Zielen der Gemeinde in dem entsprechenden Gebiet entgegenstehen.

Grundsätzlich ist die planungsrechtliche Situation für Vergnügungsstätten aber noch in zahlreichen Aspekten **rechtlich wenig definiert**. Dies betrifft zum einen die genaue Definition und Abgrenzung des Begriffs Vergnügungsstätte, so dass hier auch bei der Steuerung eine gewisse Flexibilität bleibt. Zum anderen sind im Planungsrecht zwar Regelungen getroffen, die allerdings in der tatsächlichen Umsetzung immer wieder auch interpretierbar und damit auch angreifbar sind. Grundsätzlich ist ein allgemeiner Ausschluss von Vergnügungsstätten aus moralischen Gründen nicht möglich, so dass v.a. eine Planung erfolgen muss, die es ermöglicht, die verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten nur noch an den Standorten zuzulassen, an denen sie sich in die Umgebung einpassen und keine weitreichenden Störungen oder negativen Beeinflussungen nach sich ziehen. Dies ist letztendlich eine strategische und dabei v.a. städtebaulich begründete Entscheidung. Einzelfallentscheidungen, in der Regel Ablehnungen aufgrund verschiedener städtebaulicher Aspekte, können keine dauerhafte Lösung darstellen, da diese jeweils eine spezielle Begründung erfordern, die häufig z. B. von den potenziellen Spielhallenbetreibern gerichtlich angegriffen wird.

#### 2.1.4 Störpotenziale und Ansätze für die Steuerung von Vergnügungsstätten

Bei der Frage, wo Vergnügungsstätten angesiedelt werden sollen, sind die spezifische Vor-Ort-Situation und die **funktionale Integration bzw. Anpassung an das städtebauliche Umfeld** zu berücksichtigen<sup>9</sup>. Eine funktionale Integration bzw. Anpassung einer Nutzung besteht beispielsweise dann, wenn eine Nutzung nicht zu einer Unterbrechung der sonst anzutreffenden Nutzungen (zum Beispiel Nebeneinander von Einzelhandel, Gastronomie und Wohnfunktion) im Umfeld führt oder nicht eine wesentlich andere Kundenstruktur aufweist.

Eine fehlende funktionale Anpassung an das Umfeld kann mit negativen Begleiterscheinungen verbunden sein: Neben den offensichtlichen Problemen wie der **Lärmbelästigung** oder der **Beeinträchtigung des Stadtbildes** durch aggressive Werbung und verklebte Schau-fenster können früher oder später auch Probleme wie die Veränderung des **Bodenpreisgefüges** oder ein **Trading-Down-Prozess** auftreten. Weiterhin sind **soziale Konflikte** möglich, die sich durch die Nähe zu relevanten sozialen Einrichtungen ergeben. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Problematiken, die eine Steuerung und somit einen Ausschluss in bestimm-

---

<sup>9</sup> vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 – 4 BN 9.08, OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 09.03.2007 - 8 A 10066/07

ten Gebieten notwendig machen. Dabei geht es nicht um die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da sich z.B. auch in Kerngebieten Gründe ergeben können, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten nach sich ziehen (vgl. u.a. VG Stuttgart, Urteil vom 16.03.10, - 13 K 1331/09, OVG Hamburg, Urteil vom 12.12.07, - 2 E 4/04 N, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.03.05, - 3 S 1524/04), wie z.B. Trading-Down-Prozesse oder auch Beeinflussung des Geschäftsumfeldes sowie Verdrängung von Einzelhandel.

Diese negativen Beeinflussungen variieren deutlich zwischen den verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten und sind jeweils konkret auf die ortsspezifischen Gegebenheiten abzustimmen, so dass hier keine allgemeingültigen Regelungen getroffen werden können, die die allgemeine Steuerung zulassen würden (vgl. Urteil des BVerwG, 4 B 182/92 vom 21.12.92).

Grundsätzlich kann im ersten Moment eine **Einzelfallentscheidung** eine Ansiedlung verhindern, insgesamt ist aber eine **Gesamtstrategie** für das Stadtgebiet zielführend, die bestimmte Gebiete aufzeigt, an denen eine Vergnügungsstättenansiedlung nur geringe Folgen erwarten lässt, dafür aber in Bebauungsplangebieten bei denen zuvor genannte negative Begleiterscheinungen wahrscheinlich sind, von Vergnügungsstätten freizuhalten.

Es ergibt sich somit die Empfehlung einer **Positivplanung**, die alle relevanten Bebauungsplangebiete analysiert. Dieses Vorgehen ist auch in vorliegender Konzeption verfolgt worden.

### 2.1.5 Entwicklung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Deutschland

Eine umfassende Steuerung ist jüngst v.a. aufgrund des starken Anstiegs an Spielhallenansiedlungen notwendig. Hintergrund des Anstiegs ist die Änderung der Spielverordnung<sup>10</sup>, durch die höhere Renditeerwartungen und somit eine deutlich erhöhte Zahl an Ansiedlungsanfragen resultieren.

Spielhallen in ihrer heutigen Form gibt es in Deutschland seit den **1970er Jahren**. Im Jahr **2007 und 2008** hat sich die Zahl der Spielhallen allerdings **überproportional erhöht** (vgl. ifo-Studie Wirtschaftsentwicklung Unterhaltungsautomaten 2008 und Ausblick 2009, Februar 2009). Neben innerstädtischen Standorten werden auch **immer häufiger Standorte in Ge-**

---

<sup>10</sup> Die SpielV aus dem Jahre 2006 umfasst verschiedene Änderungen, die neben dem Spielablauf u.a. besagt, dass nun ein Spielautomat je 12qm (zuvor 15qm) und maximal 12 (zuvor 10) Geldspielgeräte in Spielhallen betrieben werden dürfen. Weiterhin ergaben sich Änderungen bezüglich der Aufstellung von Fun-Games und der minimalen Zeitbegrenzung zwischen zwei Spielen.

**werbegebieten** oder an stark befahrenen **Ausfallsstraßen** von Vergnügungsstättenbetreibern angefragt. Hier wird häufig eine deutlich über die Kerngebietstypik hinausgehende Größenordnung gewählt. Weiterhin sind Agglomerationen bzw. **mehrere Konzessionen unter einem Dach** durch einen Betreiber immer häufiger, da auf diesem Wege teilweise Regelungen zur Kerngebietstypik umgangen werden können und gleichzeitig mehr Spielautomaten aufgestellt werden können.

Bei den sonstigen Vergnügungsstättentypen waren keine solch prägnanten Änderungen festzustellen, so dass v.a. die **Spielhallen** heute in der Ansiedlungsdiskussion bei Städten und Gemeinden die höchste Bedeutung zukommt. Höchstens bei den Wettbüros sind in den letzten Jahren noch deutlich Zunahmen zu verzeichnen, wobei aktuell durch Beschlussfassungen des europäischen Gerichtshofs bezüglich des Wettmonopols klare Änderungen in der Zulässigkeit eintreten könnten.

Im Rahmen der vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeption wurden neben den genannten Spielhallen aber auch alle anderen als Vergnügungsstätte eingestuft Einrichtungen untersucht sowie ergänzend auch Bordelle berücksichtigt. Vergnügungsstätten weisen ein sehr unterschiedliches Akzeptanz- aber auch Störpotenzial auf, so dass hier auch differenzierte Empfehlungen für die zukünftige Ansiedlungsstrategie erarbeitet werden müssen. Dabei sind beispielsweise Diskotheken oder auch Multiplex-Kinos zu nennen. Während erst genanntes in der Nähe von Wohnbebauung aufgrund der nächtlichen Schallemissionen deutliches Konfliktpotenzial mit sich bringt, sind Kinos hingegen häufig positive Frequenzbringer für Innenstädte, die sogar erwünscht sind.

Ergänzend zu den rechtlichen Vorgaben für Vergnügungsstätten sind im spezifischen Fall auch die bestehenden Entwicklungskonzeptionen zu beachten, die gewisse räumliche Strategien festlegen, die durch die vorliegende Konzeption sinnvoll ergänzt und nicht konterkariert werden sollen.

## 2.2 Analyse relevanter bestehender Konzepte am Standort Ravensburg

Um tatsächlich ein strategisch orientiertes Konzept zur künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten am Standort Ravensburg erstellen zu können, müssen bestehende, **raumbedeutsame Konzeptionen** berücksichtigt und die zu erarbeitende Vergnügungsstättenkonzeption darauf abgestimmt werden.

Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang v.a. eine **Einzelhandelskonzeption** mit einem entsprechenden Standortkonzept als integralem Bestandteil. Darüber hinaus können auch Überlegungen im Rahmen eines etwaigen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** (städtebaulicher Rahmenplan, Stadtentwicklungskonzept usw.) bei Überlegungen im Rahmen eines Vergnügungsstättenkonzeptes von Bedeutung sein. Schließlich sind auch Konzepte zur künftigen Steuerung von **Gewerbeansiedlungen**, standortbezogen meist dokumentiert in Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, von Bedeutung.

Die Stadt **Ravensburg** verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** sowie über ein **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**, beide aus dem Jahr 2008 des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung. Da die aktuellen Planungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Strategie für die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung sinnvoll ergänzen und nicht konterkarieren sollen, sind die wichtigsten Ergebnisse im Folgenden überblickartig dargestellt.

Übersicht über zentrale Ergebnisse / Aussagen des Ravensburger Einzelhandelskonzeptes sowie des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, beide mit Stand 2008:

	<b>Einzelhandelskonzept</b>	<b>Gewerbeflächenentwicklungskonzept</b>
Zentrale Analyseergebnisse (Auswahl):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Kaufkraftbindungswerte</li> <li>• Starke Innenstadt – günstige Verkaufsflächenrelation Innenstadt zu nicht integrierte Lagen</li> <li>• Mittelfristiger Bedarfsbereich sehr stark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die noch verfügbaren Flächen im Gebiet Hochberg decken rechnerisch den Bedarf für 1 bis 1,5 Jahre, gehen also in 2009, evtl. sogar schon in 2008 zu Ende. Damit stehen ab 2009 de facto keine Flächen mehr für die An- oder Umsiedlung von Betrieben zur Verfügung.<sup>11</sup></li> </ul>
Grundsätzliche Strategie:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt weiter stärken</li> <li>• Weitere (Nah-)Versorgungsbereiche stärken bzw. schützen</li> <li>• Mittelfristiger Bedarfsbereich behutsam ausbauen, Nahversorgung mit Ansiedlungspotenzialen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Flächen in Gewerbegebieten für die Entwicklung von Handwerk und produzierendem Gewerbe</li> </ul>
Zentrale Aussagen im Sinne eines Standortkonzeptes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) als Einzelhandelsstandort stärken</li> <li>• Weststadt Mittelöschstraße als weiterer zentraler Versorgungsbereich</li> <li>• Weitere Nahversorgungsbereiche definiert</li> <li>• Sicherung von Gewerbegebieten zur Ansiedlung von Handwerk und produzierendem Gewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>
Relevanz für Vergnügungsstättenkonzeption	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der entsprechenden Ziele, v.a. auch des Standortkonzeptes, ist auch heute allgemein anerkannt und eine ausreichende städtebauliche Begründung (vgl. VG Gießen, Urteil vom 05.07.07, - 1 G 1231/07)</li> </ul>	Vergleichbar mit Einzelhandelskonzept

Quelle: imakomm AKADEMIE, zusammengestellt aus: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg“ (2008) und „Gewerbeentwicklungskonzept für die Stadt Ravensburg“ (2008).

<sup>11</sup> Diesen Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Erlen bereits Rechnung getragen. V.a. stadtnahe verfügbare Gewerbeflächen sind in Ravensburg heute weiterhin kaum mehr vorhanden.

## 2.3 Fazit

Es ist festzuhalten, dass der Begriff der Vergnügungsstätte sowie deren Steuerung heute eine gewisse Flexibilität aufweisen, da die Abgrenzungen und planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht in allen Aspekten genau definiert sind. Grundsätzlich wird im Rahmen der vorliegenden Konzeption aber eine vollständige Bewertung aller relevanten Kategorien der Vergnügungsstätten vorgenommen, um hier eine umfassende Planung zu erreichen, auch wenn vor allem die gehäuften Ansiedlungsanfragen der Spielhallen die höchste Brisanz mit sich bringen.

Als wichtigste Grundlage ist festzuhalten, dass eine **umfassende Gesamtkonzeption** für das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Bedeutung einnimmt, da über Einzelfallentscheidungen keine Strategie entwickelt werden kann, die eine widerspruchsfreie Planung der Ausschlüsse und Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg zulässt.

Zu den Rahmenbedingungen in Bezug auf die bereits bestehenden Gutachten zu den Themen Einzelhandel und Gewerbeflächenentwicklung ist festzuhalten, dass Ravensburg insgesamt als **stabiler Wirtschafts- und Handelsstandort** einzustufen ist, der auch eine große Bedeutung für das weitere Umland einnimmt.

Die **Innenstadt** bildet hier ein **stabiles Zentrum mit einem weitreichenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot**. Die städtische Struktur mit mehreren Ortschaften, die sich in räumlich getrennter Lage befinden, vergrößert zusätzlich die Wichtigkeit die wohnortnahe Nahversorgung auch zukünftig zu sichern.

Die Gewerbeflächensituation in Ravensburg verlangt weiterhin eine intensive Steuerung, da heute bereits eine, v.a. stadtnahe Knappheit an Gewerbeflächenpotenzialen besteht, so dass auch die Entwicklung der Vergnügungsstätten in diesen Gebieten sinnvoll zu steuern ist.

### 3 Ist-Analyse der Vergnügungsstätten am Standort Ravensburg

Im ersten Schritt wurde eine Erhebung der in Ravensburg derzeit befindlichen Vergnügungsstätten durchgeführt. Dabei wurden anhand einer Fotodokumentation neben der Vergnügungsstätte selbst auch das Umfeld und weitere relevante Aspekte bewertet, die in der Methodik genauer beleuchtet werden.

#### 3.1 Methodik

Die Erhebung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg wurde anhand einer Begehung aller von der Stadtverwaltung genannten Vergnügungsstätten vorgenommen.

Die vorhandenen Vergnügungsstätten wurden anhand folgender **Bewertungskriterien** erhoben:

- Typ
- Lage
- Sichtbarkeit
- Standortwirkungen
  - Außenraum
  - Gestaltung
  - Sichtbarkeit/Wahrnehmbarkeit
  - Trading-Down-Prozesse
  - Integration / Anpassung an das Umfeld
- Außenauftritt, wenn möglich auch Innengestaltung
- derzeitige Umfeldnutzungen
- Qualität des Umfeldes
- Nähe zu weiteren Vergnügungsstätten (Agglomerationen)

Die Bewertungen wurden anhand einer umfangreichen Fotodokumentation ergänzt. Die konkreten Bewertungen sind dem Anhang der Analyse zu entnehmen.

### 3.2 Bestandsanalyse

Folgende Vergnügungsstätten konnten im Stadtgebiet Ravensburg zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2010 festgehalten werden und nach den in der Methodik festgehaltenen Bewertungskriterien eingeordnet werden.

#### 3.2.1 Übersicht über die Vergnügungsstätten in Ravensburg

Name	Typ	Lage
1) Joker Casino, Joker Spielothek	Spielhalle	Innenstadt, Rundelpassage
2) Joker Casino	Spielhalle	Innenstadt, Rosenstraße
3) Play 2000	Spielhalle	Innenstadt, Rosenstraße
4) Joker Spielothek	Spielhalle	Innenstadt, Bachstraße, Ecke Adlerstraße
5) Treffpunkt	Spielhalle	Innenstadt, Seelbruckstraße
6) Tres amigos	Tanzlokal, Bar	Sonstige Kernstadt, Schussenstraße
7) Bärengarten	Bar	Sonstige Kernstadt, Schützenstraße
8) Frauentorkino	Kino	Sonstige Kernstadt, Gartenstraße
9) Gordons	Bar	Innenstadt, Marienplatz
10) Kino Die Burg	Kino	Innenstadt, Marienplatz
11) Lüderitz	Bar	Innenstadt, Marienplatz
12) Bacchus	Diskotheek, Club	Innenstadt, Marktstraße
13) Balthes	Bar	Innenstadt, Marktstraße
14) Blauer Engel	Cabaret, Nachtbar	Sonstige Kernstadt, Brühlstraße
15) American Playhouse	Spielhallen	Gewerbegebiet, Jahnstraße
16) Big Apple	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Jahnstraße
17) Be Boss	Table Dance	Gewerbegebiet, Jahnstraße
18) Joker Casino	Spielhalle	Sonstige Kernstadt, Jahnstraße, im Gentner-Center
19) Douala	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Pfannenstiel
20) Billard Kasino	Sportclub	Gewerbegebiet, Pfannenstiel
21) Kantine	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Am alten Gaswerk
22) Hugo's	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße
23) miss Orange	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße
24) Gonzales	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße
25) 3Ton	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße

Name	Typ	Lage
26) Chic n Hype	Diskotheek, Club	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße
27) Billard Center Ravensburg	Sportclub	Gewerbegebiet, Escher-Wyss-Straße
28) Tipico	Wettbüro	Innenstadt, Obere Breite Straße
29) Oase	Diskotheek, Club	Höll
30) Deluxe	Diskotheek, Club	Höll

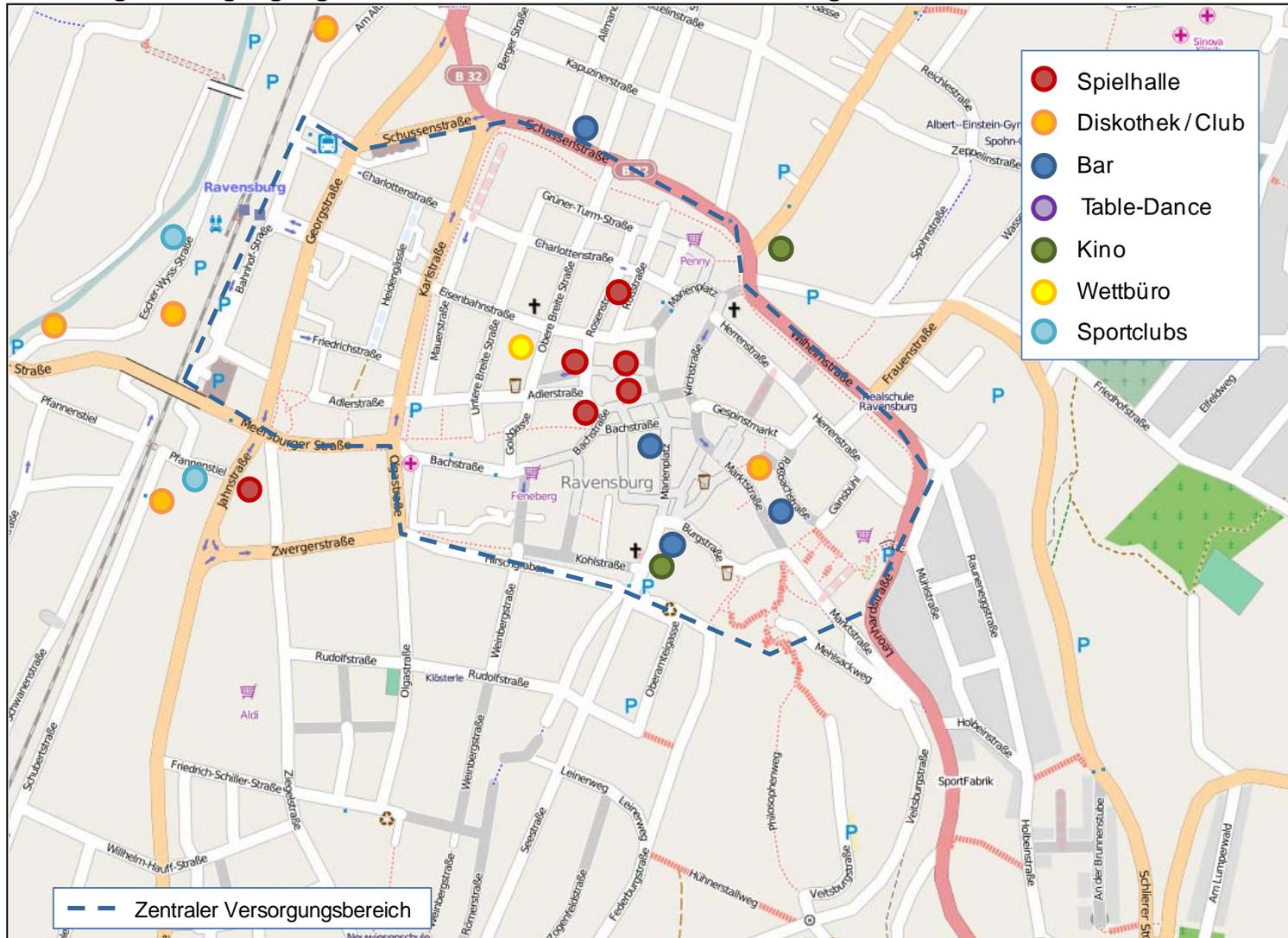
Quelle: Bestandserhebung der imakomm AKADEMIE im Zeitraum Mai 2010.

### 3.2.2 Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Ravensburg

Die Vergnügungsstätten in Ravensburg verteilen sich weit über das Kernstadtgebiet. Einige Schwerpunkte sind dabei trotzdem klar auszumachen:

- Im **zentralen Versorgungsbereich** ist insgesamt die größte Konzentration an Vergnügungsstätten zu erkennen, wobei v.a. auf die Spielhallenkonzentration im Bereich der Rosenstraße hinzuweisen ist, die hier schon einen grundsätzlichen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild hat. Weiterhin sind mehrere Bars und Clubs im gastronomisch geprägten Bereich um Marienplatz und Marktstraße vorhanden, die sich hier aber gut in die Umgebung einfügen und den Charakter dieses Bereichs letztendlich positiv unterstreichen, was v.a. auf einen hochwertigen städtebaulichen Auftritt zurückzuführen ist. Dieser Charakter ist hier unbedingt weiterhin zu halten. Insgesamt prägen die Vergnügungsstätten noch keinen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs von Ravensburg, wobei im Umfeld der Rosenstraße und Grüne-Turm-Straße aber bereits erste Trading-Down-Tendenzen erkennbar sind. Die räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich von Ravensburg ist in der folgenden Karte dargestellt:

**Verteilung der Vergnügungstätten in der Innenstadt von Ravensburg**

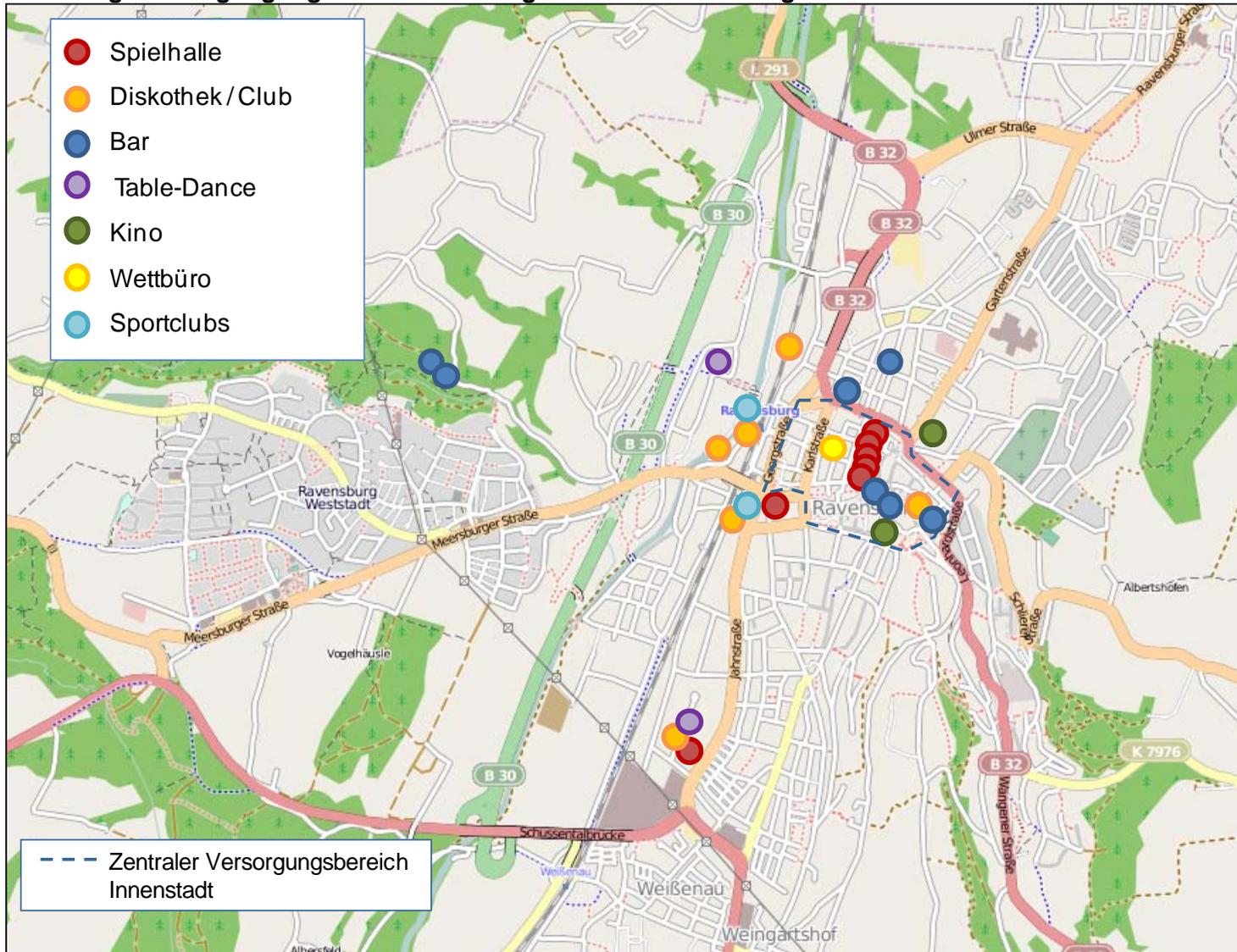


Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

- Im **Bahnhofsumfeld** ist eine deutliche Ballung von Diskotheken zu finden, die hier aufgrund ihrer Größe ein weites Einzugsgebiet erschließen können. Das Umfeld wird grundsätzlich auch durch diese Einrichtungen geprägt, wobei sich in näherer Umgebung vorwiegend Bahnbrache befindet, die hier keine negative Beeinflussung erfährt. Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohngebiete, die die vorhandenen Nutzungen als weitreichende Störung empfangen könnten.
- Schließlich finden sich in der **Jahnstraße** weitere Vergnügungsstätten. Besonders im südlichen Bereich ist hier aufgrund des Gewerbegebietscharakters bereits eine geringe städtebauliche Qualität vorzufinden, die auch nur geringe Beeinflussung durch die Agglomeration von Disko, Spielhalle und Table-Dance erfährt. Hier ist aber die Stadteingangssituation und die Sichtbarkeit für den Gesamteindruck als eher problematisch einzustufen. Die Spielhalle im Gentner-Center an der nördlichen Jahnstraße passt sich grundsätzlich weniger in die einzelhandelsgeprägte Umgebung ein. Hier ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die eher geringe Kundenfrequenz auf die unauffällige Spielhalle, sondern vorrangig auf das Gesamtkonzept dieses Centers zurückzuführen ist.
- Die sonstigen Vergnügungsstätten verteilen sich im **restlichen Stadtgebiet** und befinden sich hier zumeist in einer solitären Lage.

Die folgende Karte zeigt nochmals die räumliche Verteilung der bestehenden Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg auf.

**Verteilung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Ravensburg**



Kartengrundlage: opentstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### 3.3 Kategorisierung der Vergnügungsstätten in Ravensburg

Wie gezeigt werden konnte, existieren unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten. Grundsätzlich können diese Vergnügungsstättentypen anhand ihrer Störpotenziale in bestimmte Kategorien zusammengefasst werden. Eine Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten kann daher sinnvollerweise sachlich diese Kategorisierung aufgreifen und räumlich differenziert steuern. Denn: Die Kategorien von Vergnügungsstätten weisen nicht nur unterschiedliche Störpotenzialgrade auf. Teilweise sind sie vielmehr sogar geeignet beispielsweise das innerstädtische Angebot zu ergänzen und ggf. durch eine Erhöhung der Kundenfrequenz zu befruchten.

Bei der Kategorisierung ist zu vermerken, dass es sich hierbei um allgemeine Bewertungen handelt, von denen einzelnen Vergnügungsstätten natürlich auch abweichen können. Grundsätzlich sind folgende Faktoren relevant:

- Lärm, störende Emissionen
- Anpassung in Umgebung, Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung
- soziale und kulturelle Auswirkungen

Daraus sind aus einer einfachen Bewertung nach negativem Störpotenzial drei Kategorien zu bilden:

- **Kategorie 1:** Vergnügungsstätten mit einem im Allgemeinen geringen Störpotenzial und einer vergleichsweise hohen Akzeptanz bei der Bevölkerung. Diese Kategorie der Vergnügungsstätte führt insgesamt gesehen sogar eher zu einer Verbesserung des Umfeldes, da sich eine erhöhte Fußgänger- und Besucherfrequenz ergibt und negative Auswirkungen eher gering ausfallen. Die Besucher dieser Kategorie verteilen sich grundsätzlich breiter über verschiedene Schichten der Gesamtbevölkerung. Zu dieser Kategorie 1 zählen Kinos und Sportclubs (z.B. Billardcenter, Bowlingbahnen).

- Die **Kategorie 2** umfasst grundsätzlich die Typen der Vergnügungsstätten, die einen durchschnittlichen Störfaktor aufweisen, aber auch in vielen Stadtgebieten aufgrund einer noch breiten Akzeptanz möglich sind, da nur wenige städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung sprechen. Dazu zählen Wettbüros, die grundsätzlich nur eine geringe Auswirkung auf das Umfeld haben, sowie Bars, die eine gewisse Störung durch Lärm nach sich ziehen können, aber innerhalb eines gastronomiegeprägten Bereichs und einer starken Innenstadt durchaus auch positive Wirkungen mit sich bringen können. Hierbei ist auch bei kleinen Vergnügungsstätten schon eine gewisse Störung durch Lärmemissionen zu erwarten, so dass hier keine Unterscheidung nach Größenklassen vorgenommen wird.
- **Kategorie 3** weist grundsätzlich die höchsten Störpotenziale auf und bedarf in der Ansiedlungsplanung der größten Beachtung. Hierunter fallen Spielhallen, die aufgrund ihres Außenauftritts und der geringen allgemeinen Akzeptanz nicht in sämtlichen Stadtbereichen denkbar sind sowie Diskotheken und Clubs aufgrund eines hohen Lärmpegels in den Nachtstunden und zuletzt die Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die ein hohes Konfliktpotenzial nach sich ziehen. Im Allgemeinen ist aufgrund der unterschiedlichen Störpotenziale innerhalb dieser Kategorie nochmals zu separieren zwischen Clubs und Diskotheken (**Kategorie 3a**), die v.a. aufgrund ihres Lautstärkepegels ein hohes Störpotenzial aufweisen, der **Kategorie 3b**, bestehend aus Spielhallen, die auch oftmals negative Einflüsse auf das Gesamtbild der Umgebung und soziale Konflikte auslösen und zusätzlich häufig nicht nur in den Nachtstunden öffnen, sondern auch tagsüber betrieben werden und der **Kategorie 3c**, die Einrichtungen mit sexuellem Charakter, die neben der teilweisen Sichtbarkeit auch teilweise Störungen durch Lärmemissionen hervorrufen können. Hierbei ergeben sich in bestimmten Bereichen stärkere Auswirkungen durch Trading-Down-Tendenzen oder negativer Beeinflussungen des Ortsbildes in der Umgebung.

Die genauen Kategorisierungen sind nochmals der folgenden Tabelle zu entnehmen.



### 3.4 Fazit: Gesamtbewertung der aktuellen Angebotssituation

Das derzeitige Angebot an Vergnügungsstätten im Oberzentrum Ravensburg ist als **umfassend** zu bezeichnen. Alle Typen von Vergnügungsstätten sind vorhanden und dabei sowohl in der Innenstadt als auch in autokundenorientierter Lage zu finden.

V.a. die **innerstädtischen Anbieter** sind in weiten Teilen als angepasst zu bezeichnen, wobei **in den Randbereichen bereits auf gewisse Abwertungstendenzen** hinzuweisen ist, die vorrangig auf eine Agglomeration von Vergnügungsstätten zurückzuführen ist. Aufgrund der **starken Innenstadt** von Ravensburg sind diese Abwärtstendenzen aktuell noch nicht als prägend zu bewerten.

Grundsätzlich kann bei Vergnügungsstätten allerdings keine Bewertung anhand (quantitativer) Kennzahlen vorgenommen werden, da sowohl die Nachfrage nach Vergnügungsstätten als auch Potenziale nur schwer statistisch zu ermitteln sind, da die Dunkelziffer der Nutzer hier als sehr hoch einzustufen ist und keine belastbaren Statistiken vorliegen. Entsprechend kann auch kein noch verbleibendes Ansiedlungspotenzial (beispielsweise in m<sup>2</sup>) errechnet werden. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt.**

Hinweis: Eine umfassende, detaillierte Analyse aller Vergnügungsstätten in Ravensburg gemäß Bestandserhebung findet sich im Anhang.

## 4 Funktionsanalyse der relevanten Baugebiete in Ravensburg

### 4.1 Methodik

Als weiterer Schritt wurde nach der Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten in Ravensburg eine **Bewertung alle relevanten Bebauungsplangebiete** vorgenommen. Dazu zählen:

- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete
- sowie Industriegebiete, die einer alten BauNVO unterliegen<sup>12</sup>

Diese Gebiete wurden anhand folgender **Kriterien** bewertet und auf die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eingestuft:

- Planungsrechtliche Festsetzung
- Faktischer Gebietscharakter (derzeitige Nutzungen, Prägung)
- Gebietsstruktur (Brachen, Leerstände)
- bauliche Qualität
- Lage, Erreichbarkeit
- Empfehlungen für Zulassen oder Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Begründung für die Empfehlungen

Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg sowie die entsprechenden Ergebnisse speziell zur Innenstadt von Ravensburg komprimiert dargestellt.

---

<sup>12</sup> Erst mit der BauNVO von 1990 wurden Vergnügungsstätten konkret erwähnt. In älteren Versionen sind Vergnügungsstätten hingegen allgemein als Gewerbebetriebe zu verstehen und somit auch in Industriegebieten vorgesehen. Hier wurden sie erst mit der BauNVO 1990 explizit ausgeschlossen.

#### 4.2 Kurzer Überblick über die zentralen Ergebnisse der Funktionsanalyse im gesamten Stadtgebiet von Ravensburg

Aus der Funktionsanalyse aller relevanten Baugebietstypen (u.a. Kerngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, besondere Wohngebiete) gemäß BauNVO sowie aller nicht beplanten Gebiete im Innenbereich (§ 34-Gebiete gemäß BauGB) ergeben sich verschiedene Ergebnisse, die grundlegend für die Gesamtstrategie zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind. Ergebnisse zu einzelnen Gebieten sind den Ausführungen im Anhang zu entnehmen, während sich in zusammengefasster Form folgende **zentrale Ergebnisse** ableiten:

- In **zahlreichen Gebieten**, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässig wäre, bestehen **städtebauliche Gegebenheiten, die Konflikte im Sinne potenzieller Störungen, wie u.a. Lärm oder Trading-down-Effekte, erwarten lassen**. Dies ergibt sich zum Beispiel aus einer hauptsächlichen Wohngebietsprägung oder durch Einrichtungen in der Umgebung, die potenzielle gefährdete Gruppen, wie beispielsweise Jugendliche betreuen.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der **Flächenverbrauch**, der in den betrachteten Gebieten ebenfalls Berücksichtigung finden muss. In zahlreichen Baugebieten, v.a. in der **Kernstadt**, also dem Stadtgebiet ohne Einbeziehung der Teilorte, ist v.a. in den Gewerbegebietslagen nur noch ein geringes Flächenpotenzial vorhanden, so dass hier durch ein Zulassen von Vergnügungsstätten potenzielle Flächen für Gewerbebetriebe verbraucht werden. Weiterhin können Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht die Preise von Vergnügungsstätten bezahlen, so dass eine Veränderung des **Bodenpreisgefüges** ebenfalls in bestimmten gewerblich geprägten Gebieten vermieden werden sollte.
- In den **Ortschaften der Stadt Ravensburg sowie der Weststadt** ist eine starke Konzentration auf die Wohnfunktion festzustellen, so dass Vergnügungsstätten hier soziale Konflikte auslösen würden. Die Gebiete sind in Teilen auch noch landwirtschaftlich geprägt, so dass sich Vergnügungsstätten hier letztlich nicht in das Umfeld einpassen würden. In den vorhandenen Gewerbegebieten ist auch hier ein gewisser Flächenmangel vorhanden, der ein Vorhalten für Gewerbebetriebe notwendig erscheinen lässt.

---

Eine genaue Bewertung der einzelnen Baugebiete ist dem Anhang zu entnehmen, wo die genauen Ausführungen und Begründungen dargelegt werden.

#### **4.3 Zentrale Ergebnisse der Funktionsanalyse speziell in der Innenstadt von Ravensburg**

Wie bereits betont ist im Rahmen der Vergnügungsstättenkonzeption darauf zu achten, dass im Sinne einer möglichst geringen Schädigung für das Umfeld Vergnügungsstätten auf die Standorte zu beschränken sind, an denen sie sich weitestgehend ins Umfeld einfügen und nur geringe Konflikte auslösen.

Die Innenstadt von Ravensburg ist als Kerngebiet bzw. teilweise kerngebietstypischer Bereich im unbeplanten Innenbereich der Standort, an dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind.

Der Innenstadt kommt somit bei der Festlegung einer Strategie für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich sind immer die konkreten Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen, da die Zulässigkeit der Ansiedlung bestimmter Typen von Vergnügungsstätten hier je nach Stabilität und Nutzung sehr unterschiedliche Auswirkungen nach sich ziehen können. Demnach können auch in der Innenstadt städtebauliche Gründe gegen Ansiedlungen sprechen, so dass Alternativstandorte auch außerhalb der Innenstadt ausgewiesen werden und das Kerngebiet geschützt wird.

Vor diesem Hintergrund wurde die Einkaufsinnenstadt gemäß der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes einer städtebaulichen und funktionalen Bewertung unterzogen, die anhand einer ausführlichen Fotodokumentation belegt wurde.

##### **4.3.1 Städtebauliche Bewertung der Ravensburger Innenstadt**

In der Innenstadt von Ravensburg ist als wichtigster Aspekt v.a. das in weiten Bereichen **hohe städtebauliche Potenzial** zu nennen, das durch eine gut erhaltene historische Bausubstanz in intakter Mischung mit modernen Immobilien unterstrichen wird. Dies bezieht sich

vor allem auf die 1A-Lagen im Bereich der Bachstraße und des Marienplatzes sowie in den angrenzenden 1B-Lagen, die ebenfalls eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen.



hohe städtebauliche Qualität und eine attraktive Gestaltung in der Innenstadt von Ravensburg

Durch aktuelle **Sanierungsmaßnahmen** sowohl in den Randbereichen der Einkaufsinnenstadt als auch in den Gebieten der Bahnstadt, ergibt sich hier eine weitere Aufwertung der innerstädtischen Bereiche, die heute eher unterdurchschnittliche Gebiete aufwerten sollen.



Sanierungsmaßnahmen derzeit u.a. in der Oberen Breiten Straße, der Burgstraße und in der Bahnstadt

Diese Maßnahmen und Aufwendungen für die Schaffung einer **in weiten Teilen überdurchschnittlich attraktiven Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität** gilt es nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu konterkarieren.

Weiterhin sind in der Innenstadt aber auch Bereiche auszumachen, die eine **Abwertungs-tendenz** aufweisen und die durch die weitere Ansiedlung entsprechender Vergnügungsstätten der Gefahr einer weiteren Trading-Down-Tendenz ausgesetzt werden. Dies betrifft vor allem den Bereich der nördlichen Rosenstraße, der Grünen-Turm-Straße und die angren-

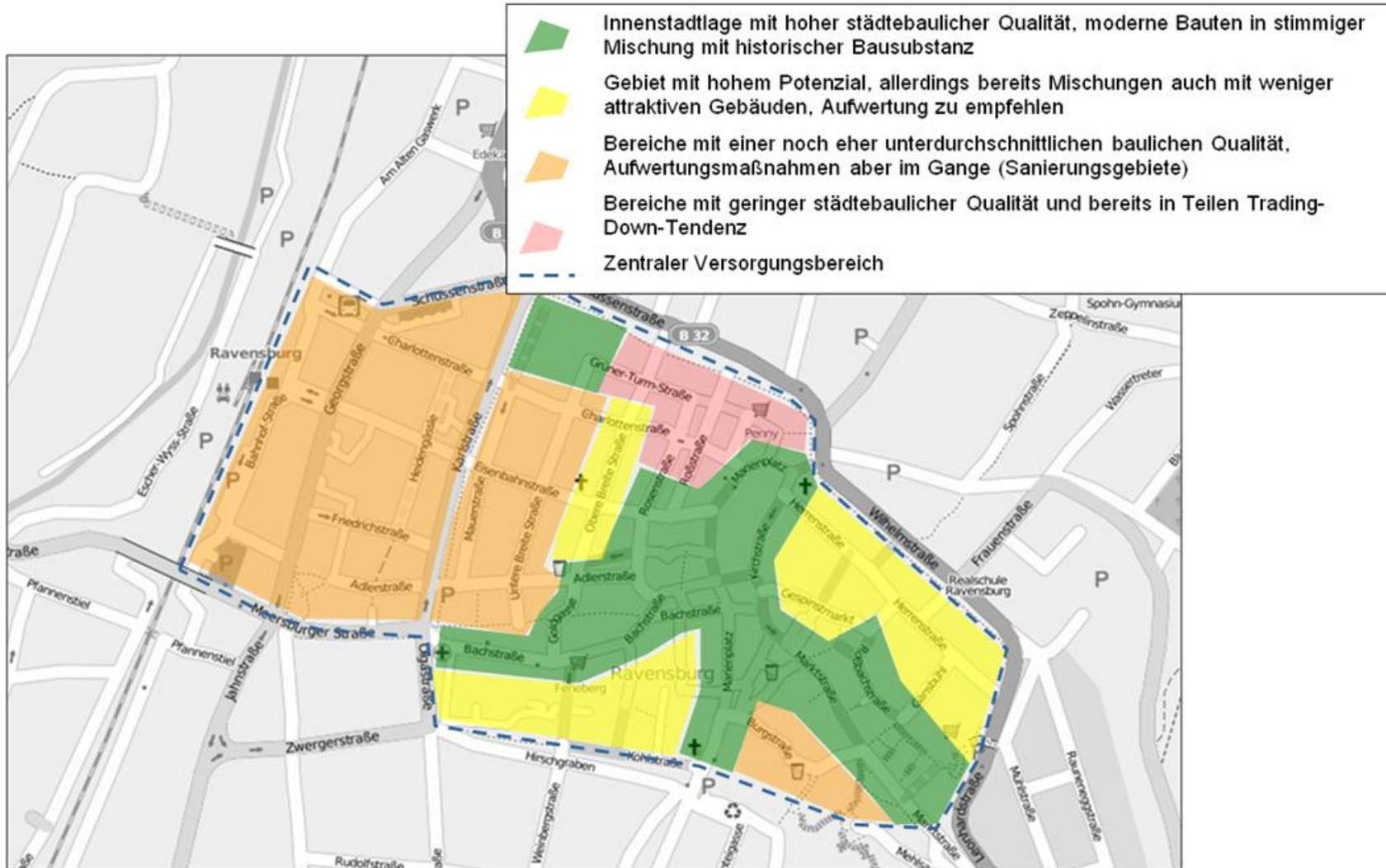
zenden Straßenzüge. Für die Gesamtattraktivität sind diese Bereiche vorrangig zu schützen, da sich negative Tendenzen auch schnell auf weiter umliegende Gebiete ausweiten können.



unattraktiver Bereich mit Modernisierungsbedarf in der nördlichen Innenstadt im Umfeld der Rosenstraße und Grüne-Turm-Straße

Die städtebauliche Gesamtbewertung ist der folgenden Karte zu entnehmen.

**Städtebauliche Bewertung der Innenstadt von Ravensburg**



Kartengrundlage: opentstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### 4.3.2 Funktionale Bewertung der Ravensburger Innenstadt

Neben den städtebaulichen Gegebenheiten sind auch die aktuellen Nutzungen in den einzelnen Innenstadtbereichen bedeutsam.

In den 1A-Lagen der Bachstraße sowie im nördlichen Bereich des Marienplatzes ist eine überwiegende **Einzelhandelsnutzung** festzuhalten, die in den Obergeschossen durch **hochwertige Dienstleistungen** (Ärzte, Rechtsanwälte usw.) ergänzt wird. Hier befinden sich auch zahlreiche großflächige **Magnetbetriebe**, die eine wichtige Funktion für die weit über das Stadtgebiet hinaus strahlende Bedeutung der Einkaufsinnenstadt von Ravensburg einnehmen. Der **Einzelhandelsbesatz** setzt sich auch in den angrenzenden Straßen, wie der Adlerstraße, der Rosenstraße oder der Kirchstraße fort. Hier sind allerdings vorwiegend **kleinstrukturierte Anbieter** vorhanden. Insgesamt ist in diesen Lagen ein durchgehender Einzelhandelsbesatz festzuhalten, der auch kaum Leerstände oder Nutzungen in einer niedrigen Qualität aufweist.



Dichter intakter Einzelhandelsbesatz in den innerstädtischen 1A- und 1B-Lagen

Vorwiegend **gastronomisch und kulturell geprägte Bereiche** sind hingegen am südlichen Marienplatz sowie in den angrenzenden Straßen in der östlichen Innenstadt (z.B. Eichelstraße, Marktstraße, Burgstraße) zu finden. Neben zahlreichen Gastronomiebetrieben wird hier derzeit das Kulturangebot deutlich ausgeweitet (Humpis-Quartier, Kunstmuseum, Ravensburger Spielemuseum). Diesem Bereich kommt damit eine große Bedeutung für die Vielseitigkeit der Innenstadt von Ravensburg zu.

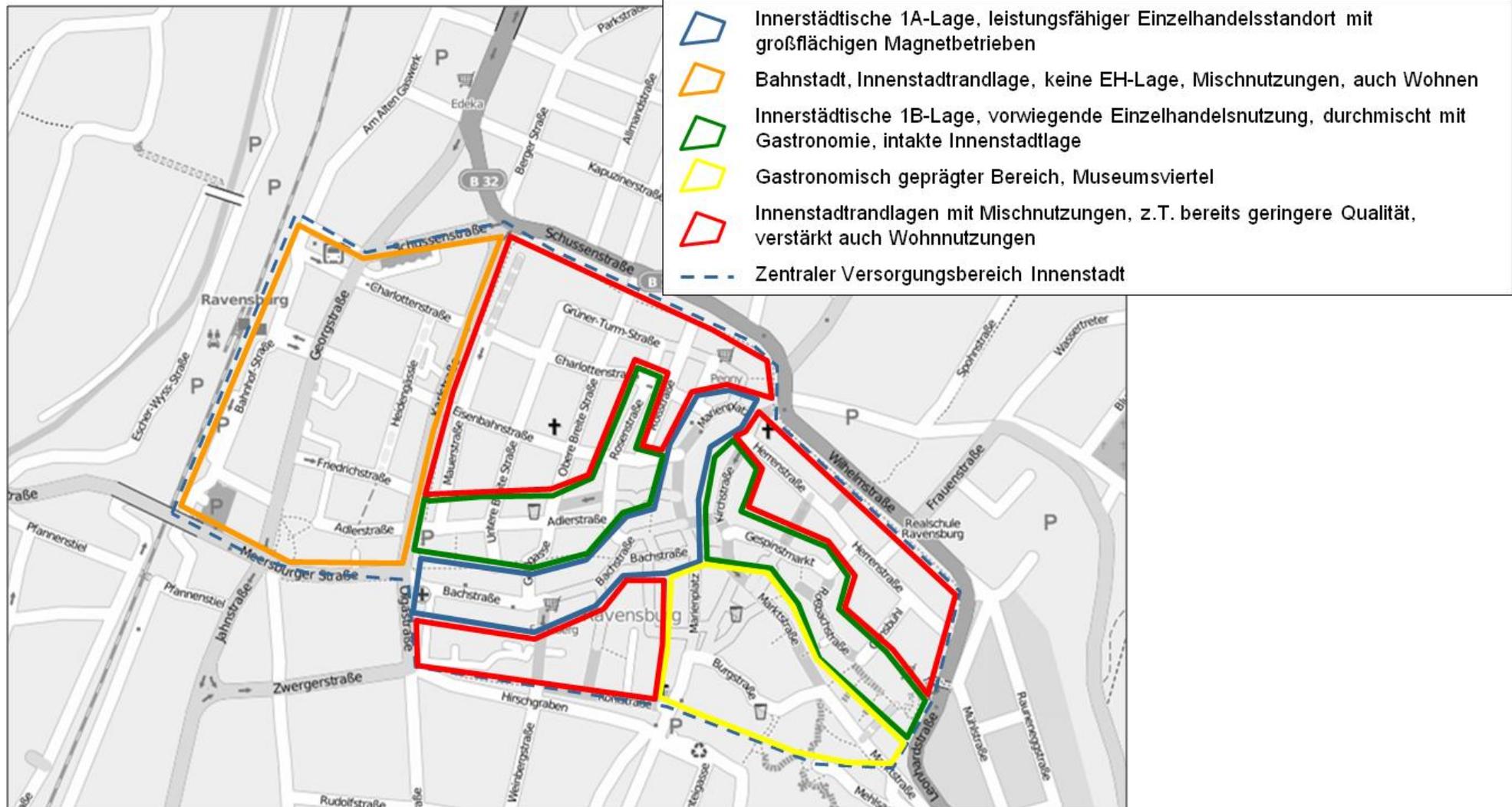


Gastronomie- und Kulturnutzungen im Bereich Marktstraße und Marienplatz

In den Randbereichen der Innenstadt ist eine **konkrete Funktionszuschreibung hingegen schwierig** vorzunehmen. Neben einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie ist eine stärkere Mischung mit Wohnnutzungen zu verzeichnen, so dass hier eine „Mischnutzung“ vorhanden ist, die teilweise bereits sehr differenzierte Qualitäten aufweist.

Die konkreten Funktionszuweisungen sind ergänzend der folgenden Karte zu entnehmen.

**Funktionsanalyse der Innenstadt von Ravensburg**



Kartengrundlage: opentstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

---

## Teil B: Strategie für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Ravensburg

---



## 5 Konzeption der künftigen Steuerung von Vergnügungsstätten in Ravensburg

### 5.1 Grundsätzliche Strategie

Auf Basis der umfassenden Bestands- und Funktionsanalyse lässt sich folgende grundsätzliche Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in Ravensburg ableiten:

1. Grundsatz 1: **Konzentration** künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).

1.1: Ebenso wie die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bedarf es auch einer geordneten Entwicklung von Vergnügungsstätten, um Nutzungskonflikte und Störfaktoren weitestgehend ausschließen zu können. Folgerichtig sollen in Ravensburg künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten erfolgen.

1.2: Ansiedlungen sollen nicht nur anhand eines räumlichen Konzeptes, sondern auch nach bestimmten Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgen. Das heißt: Auch in Bezug auf heutige Nutzungen, die Störpotenziale und sonstige strategische Ansiedlungsvorhaben (z.B. Einzelhandelssteuerung) sind an einzelnen Standorten nur bestimmte Vergnügungsstätten zulässig.

2. Grundsatz 2: In der **Innenstadt** von Ravensburg sind künftig die **Kategorien 1 und 2** (= Kinos, Sportclubs, Wettbüros und Bars) in den **Haupteinkaufslagen um die Bereiche Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße** zulässig.<sup>13</sup> An allen anderen innerstädtischen Standorten, v.a. in den vorwiegend wohnnutzungsgeprägten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.1: Angesichts der durchgeführten Funktionsanalyse in der Innenstadt von Ravensburg zeigen sich Bereiche mit städtebaulich-funktionalen Schwächen, in denen eine Trading-Down-Tendenz durch die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten wäre (bspw. Bereich Rosenstraße, Grüne-Turm-Straße). Schließlich sind in

---

<sup>13</sup> Ergänzend ist hier zur räumlichen Steuerung eine vertikale Feinsteuerung, also ein Ausschluss in den Erdgeschosslagen möglich, um hier Flächen für Einzelhandelsnutzungen in den Haupteinkaufslagen vorzuhalten.

der Innenstadt Bereiche mit überwiegender Wohnfunktion vorhanden (bspw. Bereich Herrenstraße oder Obere und Untere Breite Straße), bei denen allein schon von der Funktion her Störpotenziale bei entsprechenden Ansiedlungen sehr wahrscheinlich wären. In diesen Bereichen sollten Ansiedlungen von Vergnügungsstätten künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.2: Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 ist künftig in den starken Bereichen der Innenstadt möglich. Dazu zählen in Anlehnung an die Funktionsanalyse die 1a-Lagen im Bereich Marienplatz und Bachstraße, die vorwiegend durch Handel, aber auch eine intakte innerstädtische Funktionsmischung geprägt sind sowie auch der vorrangig gastronomisch geprägte Bereich um Marienplatz und Marktstraße. Hier sind entsprechende Ansiedlungen als Ergänzung des bereits bestehenden gastronomischen Angebotes und eine sinnvolle Nutzungsmischung zu werten. Aufgrund der städtebaulich-funktionalen Situation, der intakten Strukturen mit einer bereits in weiten Teilen vorhandenen Gastronomieprägung und einer geringen Wohndichte sind Störpotenziale kaum zu erwarten. Vergnügungsstätten dieser Kategorien weisen im Vergleich zur Kategorie 3 eine höhere Anpassung an das Umfeld auf und können auch über eine Gestaltungssatzung noch konkret in ihrem Außenauftritt gesteuert werden. Weiterhin ist bei der Kategorie 3 eine Beeinflussung des hochwertigen Stadtbildes der Innenstadt von Ravensburg zu erwarten, die auf jeden Fall vermieden werden muss, so dass diese Kategorie in der gesamten Innenstadt auszuschließen ist.

3. Grundsatz 3: **An einzelnen dezentral gelegenen, vorrangig autokundenorientierten Standorten sind weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten möglich**, weil (1) es sich um bereits etablierte Standorte für Vergnügungsstätten handelt, und/oder (2) Störpotenziale aufgrund der Lage und der Umfeldnutzung kaum zu erwarten sind. Eine **Feinsteuerung** nach Kategorien von Vergnügungsstätten erfolgt auch bei diesen Standorten.

3.1: An folgenden Standorten außerhalb der Innenstadt sind folgende Kategorien von Vergnügungsstätten möglich:

Standort (inkl. B-Plan-Nummer)	Folgende Kategorien von Vergnügungsstätten können dort angesiedelt werden:	Begründungen (verkürzte Darstellung):
GE Bleiche (B-Plan 208) Südlicher Bereich	3b, 3c	Geringes Störpotenzial bei heute eher minderwertigen Nutzungen zu erwarten
GE Schubertstraße (B-Plan 203) nördlicher Bereich	3a	Geringes Störpotenzial bei heute eher minderwertigen Nutzungen zu erwarten; bereits Einrichtungen der Kategorien 1 und 3a vorhanden
Südliche Jahnstraße (B-Plan in Aufstellung)	3b	Geringes Störpotenzial, hier bereits Nutzungen der Kategorie 3a, 3b und 3c vorhanden
Bahnareal (inkl. B-Plan 320 nördlicher Bereich)	3a, 1	Geringes Störpotenzial, hier bereits Agglomeration der Kategorie 3a vorhanden
Nordwestliches Bahnareal	3a, 3b, 3c	Geringes Störpotenzial, keine Gefahr von Trading-Down-Tendenzen bei heutiger Brachfläche bzw. Nutzung durch Gewerbe.

Quelle: imakomm AKADEMIE 2010

3.2: An sonstigen Standorten außerhalb der Innenstadt sind Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen.

4. Grundsatz 4: Außerhalb der Kernstadt, also in den **Ravensburger Ortschaften**, sind **Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen**. In diesen Bereichen sind keine potenziellen Flächen vorhanden, an denen keine negativen Auswirkungen durch eine Zulassung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind, da hier eine starke Wohngebietsprägung vorherrscht oder die vorhandenen Gewerbegebietsflächen auch für Gewerbe vorgehalten werden sollten.

Die soeben dargestellte Strategie wird nun räumlich differenziert übertragen auf die Innenstadt und die restliche Kernstadt Ravensburgs.

## 5.2 Strategie für die innerstädtischen Bereiche

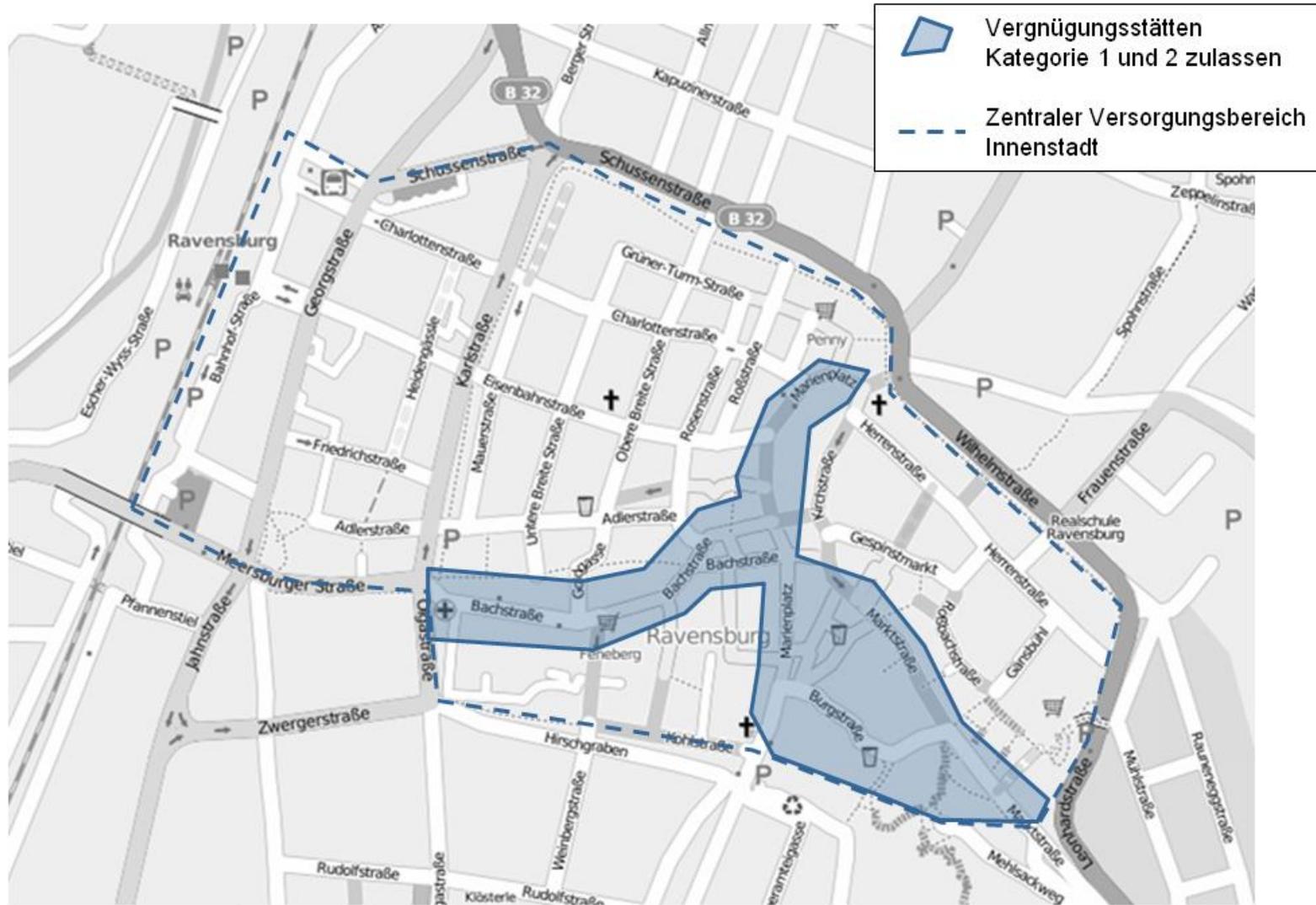
Aufbauend auf den getroffenen Analysen und Nutzungen der Innenstadt ergibt sich folgende konkrete Überlegung für die Innenstadt von Ravensburg.

- In den **1A-Lagen** ist derzeit eine intakte Nutzungsmischung vorhanden, wobei das Fehlen von Leerständen darauf hinweist, dass in diesem Bereich derzeit eher ein Fehlen an Fläche für die Ansiedlung weiterer Betriebe aus dem Bereich Einzelhandel festgehalten werden kann. Dies spricht dafür, dass in den Haupteinkaufslagen nur im geringen Maße Vergnügungsstätten zugelassen werden sollten. Dabei sollte eine Beschränkung auf die Kategorien 1 und 2 (Kinos, Sportclubs, Bars und Wettbüros) und somit auf die eher angepassten kleineren Vergnügungsstätten erfolgen, die hier z.T. auch positive Effekte haben können. So kann gewährleistet werden, dass hier den relevanten Innenstadtnutzungen noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und gleichzeitig das attraktive Stadtbild der Innenstadt nicht negativ beeinflusst wird.
- Für die 1b-Lagen laut Funktionsanalyse, also die Bereiche **Adlerstraße, Roßbachstraße und Gespinstmarkt**, wäre durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten, dass negative Prozesse eingeleitet werden könnten, da hier in Teilen bereits eine geringere Aufenthaltsqualität bzw. vereinzelte Leerstände zu erkennen sind. Gleichzeitig sprechen hier die Beeinflussung des historischen Stadtbildes und die Konterkarierung von Sanierungsmaßnahmen gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Fazit: Keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.
- Ferner ist noch der gastronomisch geprägte Bereich **im Umfeld von Marienplatz und Marktstraße** anzusprechen. In diesem Sektor ist ebenfalls eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorien 1 und 2 zu befürworten (Kinos, Sportclubs, Bars und Wettbüros). Die Nutzungen könnten die aktuelle Funktion eher noch ergänzen und würden hier zu keinem gesteigerten Störpotenzial führen. Sonstige Kategorien sind allerdings auch in diesem Bereich aufgrund der wahrscheinlichen Beeinflussung des Stadtbildes auszuschließen. Eine Einpassung in das Stadtbild ist ggf. über eine Gestaltungssatzung zu regeln, wie in der gesamten Innenstadt.

- 
- In den **Randbereichen, z.B. südlich der Bachstraße, in der Herrenstraße oder im nordwestlichen Innenstadtbereich**, sind v.a. die Konflikte mit der Wohnnutzung und möglicher Lärmbeeinflussungen als Ausschlussgründe anzuführen. Fazit: Keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.
  
  - Im Bereich **Rosenstraße** sind bereits heute mehrere Spielhallen und vergleichbare Einrichtungen vorhanden, so dass hier bei einer weiteren Konzentration eine deutliche Trading-Down-Tendenz zu erwarten ist, die im Sinne der Beeinflussung des Gesamtbildes der Innenstadt durch die relativ zentrale Lage zu verhindern ist. Die Gefahr einer deutlichen Trading-Down-Tendenz gilt auch für die angrenzenden Bereich der Grünen-Turm-Straße sowie der Roßstraße. Fazit: Keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.
  
  - In der **Bahnstadt** würden Vergnügungsstätten die aktuellen Anstrengungen durch die Sanierungsmaßnahmen deutlich konterkarieren, so dass hier ebenfalls ein vollständiger Ausschluss erfolgen sollte.

Die erläuterten Ansiedlungsempfehlungen sind im Folgenden nochmals kartografisch dargestellt.

### Ansiedlungsstrategie für die Innenstadt von Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

### 5.3 Strategie für die restliche Kernstadt von Ravensburg

In der Innenstadt sind nach den vorgestellten Empfehlungen vorwiegend gastronomienahe Einrichtungen und Vergnügungsstätten mit einem geringen Störpotenzial vorgesehen. Daher sind v.a. für die verschiedenen Typen der **Kategorie 3** Standorte auszuwählen, an denen die negativen Auswirkungen gering sind und sich ein größtmögliches Einfügen in die Umgebung ergibt. Diese ergibt sich beispielsweise aus einer nur geringen Gefahr von Trading-down-Tendenzen aufgrund vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, die hier kaum beeinflusst werden, außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale an diesen Standorten gering, wie z.B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes.

Demnach sind Vergnügungsstätten in diesem Sinne **an Standorten** vorgesehen, **an denen bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind**, wenn dort keine weiteren negativen Entwicklungen durch die Ansiedlung zu erwarten sind.

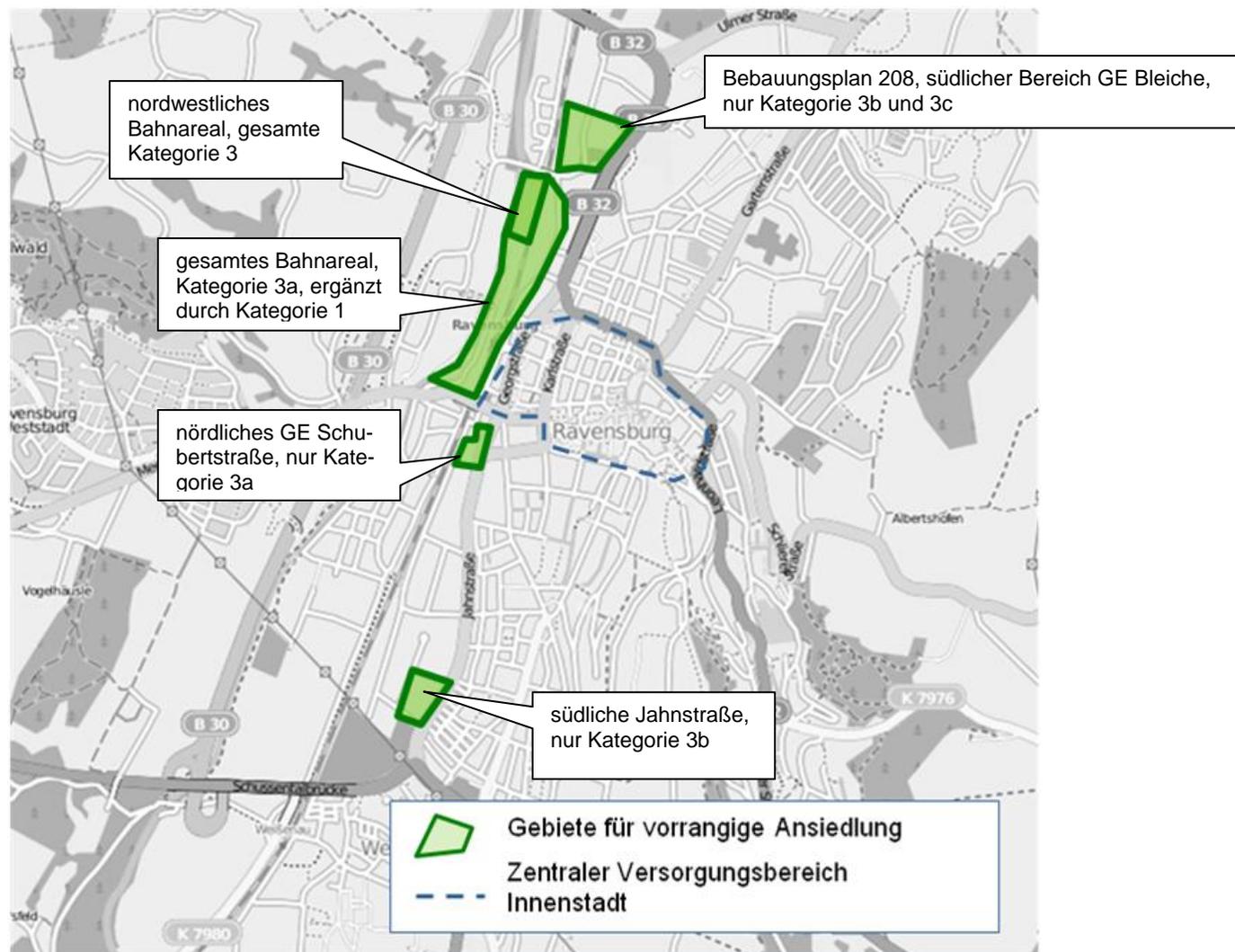
Für die Kategorie **3a** (Diskotheken und Clubs) ist der Bereich westlich der Bahnlinien und im Umfeld der Diskothek Kantine nutzbar, wie auch der nördliche Bereich des Gewerbegebietes an der Schubertstraße. Die Lärmemissionen führen hier kaum zu Störungen und durch eine Konzentration dieser nächtlichen Freizeiteinrichtungen kann gleichzeitig nächtlicher PKW-Verkehr im sonstigen Stadtgebiet vermieden werden. Ergänzend sind aufgrund vorhandener Flächenpotenziale auf weitere Freizeit- und Sporteinrichtungen in diesem Bereich darstellbar, so dass auch die Kategorie 1 auf dem Bahnareal grundsätzlich zugelassen werden sollte.

Für die Kategorie **3b** gehört zu den potenziellen Standorten die Agglomeration an der südlichen Jahnstraße. Hier würden sich keine vermehrten Störungen durch eine weitere Ansiedlung ergeben. Umliegende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe werden hierbei nicht einer geminderten Attraktivität des Umfeldes ausgesetzt, da die potenziellen Ansiedlungsflächen auch auf bestimmte Bereiche begrenzt sind und nicht das gesamte Umfeld betreffen. Die vorhandene Öffnung in den Innenhof würde eine weitere Ansiedlung für das Umfeld noch weniger sichtbar erscheinen lassen. Dies ist allerdings keine Voraussetzung, da auch bei einer Neugestaltung des Standortes, die Auswirkungen auf das Umfeld gering ausfallen würden. Hier sind somit auch durch weitere Vergnügungsstätten der Kategorie 3b keine weiteren

Trading-Down-Tendenzen zu erwarten. Allerdings sollte hier die Beschränkung auf den Bereich Spielhallen erfolgen, da sich der Standort in einer exponierten Stadteingangssituation befindet und zusätzlich Wohnnutzungen in einer nicht allzu großen Entfernung vorhanden sind, die v.a. nicht durch Lärmemissionen beeinflusst werden sollen, wie es bei den anderen Typen der Kategorie 3 zu erwarten wäre. Ergänzend sind die Bereiche südliches Gewerbegebiet Bleiche und das nordwestliche Bahnareal für Vergnügungsstätten der Kategorie 3b, aber auch der Kategorie **3c** vorgesehen. Die Auswirkungen sind hier gering und durch die Beschränkung auf bestimmte Bereiche kann so zum einen der Flächenvorhaltung für Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, wie auch zum anderen eine unstrukturierte Durchmischung verschiedener Nutzungen vermieden werden. Aufgrund einer im Gewerbeentwicklungskonzept festgestellten innenstadtnahen Flächenknappheit für Gewerbeflächen ist dies unerlässlich, da so allen Ansiedlungsanfragen nachgekommen werden kann, ohne eine gegenseitige Beeinflussung (z.B. über eine Veränderung des Bodenpreisgefüges) hervorzurufen. Im Vergleich zum Bereich südliche Jahnstraße ist die Sichtbarkeit von den Verkehrsachsen hier geringer und die Umfeldnutzung lassen hier keine größeren Konfliktpotenziale erwarten, da v.a. Wohnnutzungen im näheren Umfeld nicht vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund kann hier auch die Kategorie 3c angesiedelt werden.

Die entsprechenden Gebiete sind in der folgenden Karte dargestellt. In den folgenden Tabellen finden sich zudem die Analyseergebnisse zu den einzelnen Standorten der Kategorie 3. Diese genauere Darstellung ist vor dem Hintergrund der größeren Konfliktpotenziale zu sehen, die sich in dieser Kategorie ergeben.

### Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

**208 Bebauungsplan in den Gebieten: Unteres Blauried, Bleichergut, Gänsried, Kammerbrühl, Eywiesen, Heiligkreuzfeld**



Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1969, GE, GI, MI	westlicher Bereich: Standort für großflächigen Einzelhandel im nördlichen Bereich (Bauhaus, Obi, Dehner, u.a.), Gewerbestandort im südlichen Bereich (z.B. remondis, Bausch, Müllverwertung, Brachflächen)	leistungsfähiger Einzelhandelsstandort, Brachflächen eher im südlichen Bereich	autokundenorientierte Stadtrandlage	Vergnügungsstätten Kategorie 3b und 3c im südlichen Bereich zulassen, Ausschluss im nördlich gelegenen Einzelhandelsbereich	westlicher Bereich: Flächen als Potenzial für Einzelhandelsergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorhalten; südlicher Bereich: keine Beeinflussungen zu erwarten; GE-Charakter nicht gefährdet, keine Wohnbebauung im Umfeld

Quelle: imakomm AKADEMIE 2010, auf Basis von Analysen im Juli 2010

**Bereich südliche Jahnstraße**



Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Derzeit in Aufstellung	--	Nutzung durch verschiedene Vergnügungsstätten, Musikschule, Tauchsport- und Kampfsportschule	Geringe städtebauliche Qualität, GE-Charakter	Lage an der Hauptverkehrsstraße	Vergnügungsstätten Kategorie 3b zulassen	Hier ist keine Abwertung durch eine weitere Ansiedlung zu erwarten, Störpotenziale gering, aufgrund der nahegelegenen Wohnnutzung aber auf 3b aufgrund geringerer Lärmemissionen beschränken

Quelle: imakomm AKADEMIE 2010, auf Basis von Analysen im Juli 2010

**203 Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße**



Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	GE VIII, GE IV südlicher Bereich	Gewerbegebietsprägung: Omira Milchwerke, im Norden bereits VG mit Club Douala und Billard-Verein, Integrationsdienst Arkade Pauline	gemischte Nutzung, durchschnittliches Gewerbegebiet	verkehrlich gut erreichbare Lage an Hauptverkehrsstraße	Kategorie 3a im Norden zulassen, Ausschluss im Süden	südliche Fläche für Einzelhandelsnutzungen bzw. GE vorhalten, im nördlichen Gebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten, nur Gewerbe im direkten Umfeld, keine Gefährdung des GE Charakters zu erwarten

Quelle: imakomm AKADEMIE 2010, auf Basis von Analysen im Juli 2010

**Bahnareal inkl. Bebauungsplan 320 „Meersburger Straße / Eisenbahnbrücke“ nördlicher Bereich**



Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bahnareal: Derzeit in Aufstellung	--	Derzeit vorrangig Brachflächen, Gewerbenutzungen, aber auch Bestand an Vergnügungsstätten	Derzeit relativ zentrale Potenzialfläche mit geringer baulicher Qualität	autokundenorientierte Lage an Hauptverkehrsstraße	Vergnügungsstätten Kategorie 3 im nordwestlichen Bereich zulassen, auf dem sonstigen Areal nur Kategorie 3a ergänzt durch Kategorie 1 zulassen	Hier ist keine Abwertung durch eine Ansiedlung zu erwarten, Störpotenzial sehr gering, Gesamtkategorie 3 auf nordwestlichen Bereich beschränken, um trotzdem Gewerbeentwicklungsflächen vorzuhalten und eine Beeinflussung des Bahnhofsumfeldes zu minimieren.
B-Plan 320: GE	B-Plan von 1996, BauNVO 1990, GE					

Quelle: imakomm AKADEMIE 2010, auf Basis von Analysen im Juli 2010

## 5.4 Fazit

Durch den bereits heute vorhandenen Bestand an Vergnügungsstätten in der **Innenstadt** und die festgesetzten Standorte in der restlichen Kernstadt in vorwiegend autokundenorientierter Lage ergeben sich insgesamt ausreichende Standortalternativen, mit der auch größere Konfliktpotenziale ausgeschlossen werden können.

**Sonstige Standorte und die Ortschaften von Ravensburg** sind nicht mehr für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genauen Begründungen sind dem Anhang dieser Konzeption zu entnehmen.

Durch eine Differenzierung in verschiedene Kategorien konnte so auch den verschiedenen Konfliktpotenzialen Rechnung getragen werden, wobei betont werden muss, dass es sich hierbei um eine Zusammenfassung nach weit verbreiteten Eigenschaften handelt, von der einzelne Betriebe im spezifischen Fall auch abweichen können. Daraus ergibt sich zusammengefasst folgende Vorgehensweise für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten:

- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 1**: Innerstädtischer Bereich um die Haupteinkaufslagen im Bereich Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße, aufgrund der teilweise benötigten Flächen ergänzend auch Bahnareal möglich.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 2**: Innerstädtischer Bereich um die Haupteinkaufslagen im Bereich Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße, auf ein hochwertiges Erscheinungsbild sollte hier ergänzend geachtet werden.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3a**: gesamtes Bahnareal, dabei auch Bereich der bereits bestehenden Diskotheken und Clubs (Escher-Wyss-Straße, Am alten Gaswerk), Bereich nördliche Schubertstraße.
- Standorte für Vergnügungsstätten der **Kategorie 3b**: Bereits bestehender Standort südliche Jahnstraße sowie ergänzend die südlichen Bereiche des Gewerbegebietes Bleiche und der Nordwesten des Bahnareals. Für diese Standorte ist eine geringe zu erwartende negative Beeinflussung des Umfeldes gegeben. Diese ergibt sich beispielsweise aus einer nur geringen Gefahr von Trading-down-Tendenzen aufgrund

vorwiegender Gewerbe- und Handelsnutzungen, die hier kaum beeinflusst werden, außerdem sind auch andere Konfliktpotenziale an diesen Standorten gering, wie z.B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, da sich die Standorte in verkehrsgünstiger Lage befinden oder eine weitreichende Beeinflussung des Stadtbildes.

- Vergnügungsstätten der **Kategorie 3c**, also Table Dance, Swinger Clubs und Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung, sind an den Standorten südliches Gewerbegebiet Bleiche und nordwestliches Bahnareal ergänzend zur Kategorie 3b möglich. Die Störpotenziale durch Lärmemissionen sind hier gering, weiterhin sind Auswirkungen auf das Stadtbild hier kaum zu erwarten.

Trotz geringerer Störpotenziale sind an den Standorten für die Kategorie 3 nicht auch gleichzeitig die Kategorien 1 und 2 zulässig. Dies ist zum einen mit einem übermäßigen Flächenverbrauch zu erklären, da die festgesetzten Bereiche somit für die Spielhallen oder Diskotheken vorgehalten werden sowie zu anderen mit möglichen positiven Effekten auf das Umfeld bei einer Konzentration von beispielsweise Bars oder Kinos auf innenstadtnahe Lagen.

Für **innerstädtische Ansiedlungen** sind ergänzend auch **weitere Feinsteuermöglichkeiten** vorhanden. Diese beziehen sich v.a. auf eine Gestaltungssatzung, die bei der Neuansiedlung von Betrieben zusätzlich einen angepassten und möglichst attraktiven Außenauftritt ermöglichen sowie einer vertikale Steuerung zum Ausschluss in den Erdgeschosslagen. Weiterhin sind über Beschränkungen der Öffnungszeiten sinnvolle Beschränkungen für Betreiber zu erreichen, die eine Anpassung an die Geschäftszeiten umliegender Betriebe, beispielsweise des Einzelhandels, ermöglichen.

**Zukünftig sollten alle Bebauungspläne im Stadtgebiet von Ravensburg gemäß dieser Strategie angepasst werden.** Ergänzend sind Bebauungspläne mit einer alten BauNVO auf den neuesten Stand zu bringen, um hier eine größtmögliche Planungssicherheit zu erreichen. Nur so kann die vorliegende Gesamtstrategie auch sicher umgesetzt werden.

---

## Teil C: Anhang / Details

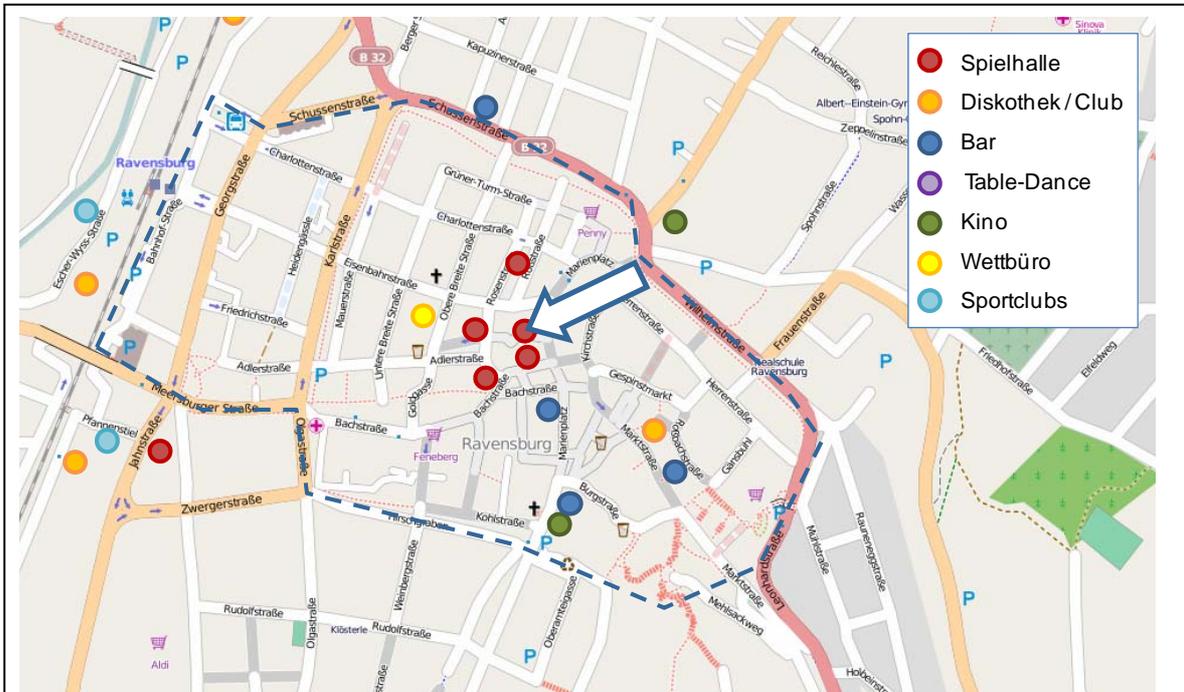
---



**6 Anhang / Details 1: Bestandsaufnahme Vergnügungstätten Ravensburg**

**Joker Casino & Joker Spielothek**

Lage und Beschreibung:



Lage innerhalb der Rundel-Passage



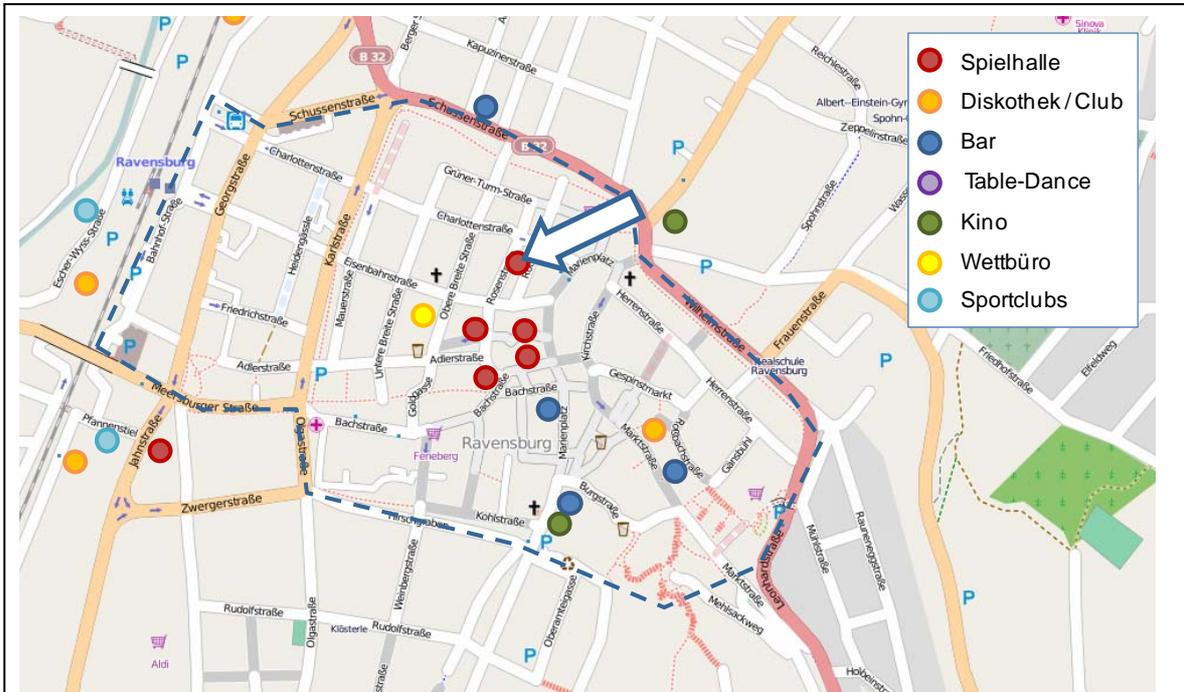
Rückwärtiger Eingang in die Rundel-Passage über die Rosenstraße

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Joker Casino, Joker Spielothek</li> <li>▪ Marienplatz, Lage innerhalb der Rundelpassage, von Rosenstraße und Marienplatz zugänglich, Lage im Untergeschoss</li> <li>▪ 2 Spielräume, separiert, aber mit gemeinsamen sanitären Anlagen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), in der Rosenstraße auch weitere Spielhallen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Werbeschilder in angepasster Gestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum Wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch UG-Lage nicht</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>weitestgehend angepasste Spielhalle mit gutem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Joker Casino

Lage und Beschreibung:



Umfeld des Joker Casinos in der Rosenstraße



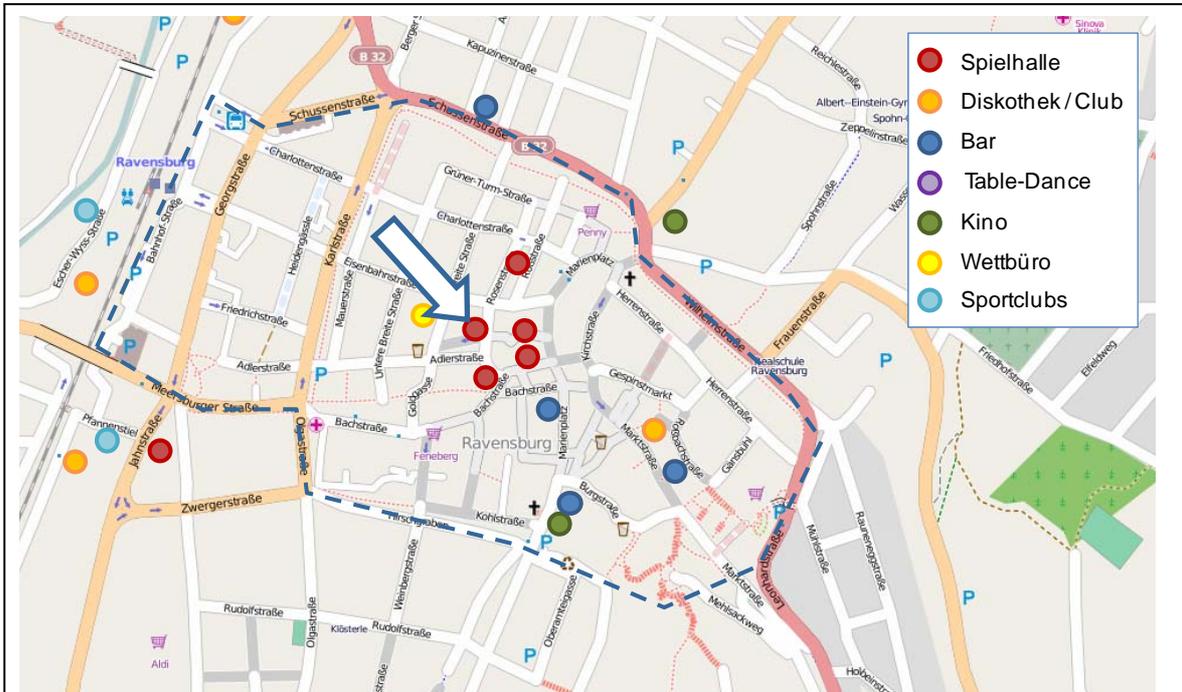
Eingangsbereich und Außenfassade des Joker Casinos

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Joker Casino</li> <li>▪ Rosenstraße</li> <li>▪ EG-Lage mit Bar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WB (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), in der Rosenstraße auch weitere Spielhallen, Spielplatz in direktem Anschluss</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Werbeschilder in angepasster Gestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: nicht übermäßig störend für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld mit, aber durch nur geringe, moderne Außenwerbung keine stark negative Wirkung</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>weitestgehend angepasste Spielhalle mit gutem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Play 2000

Lage und Beschreibung:



Außendarstellung der Spielhalle eher unterdurchschnittlich



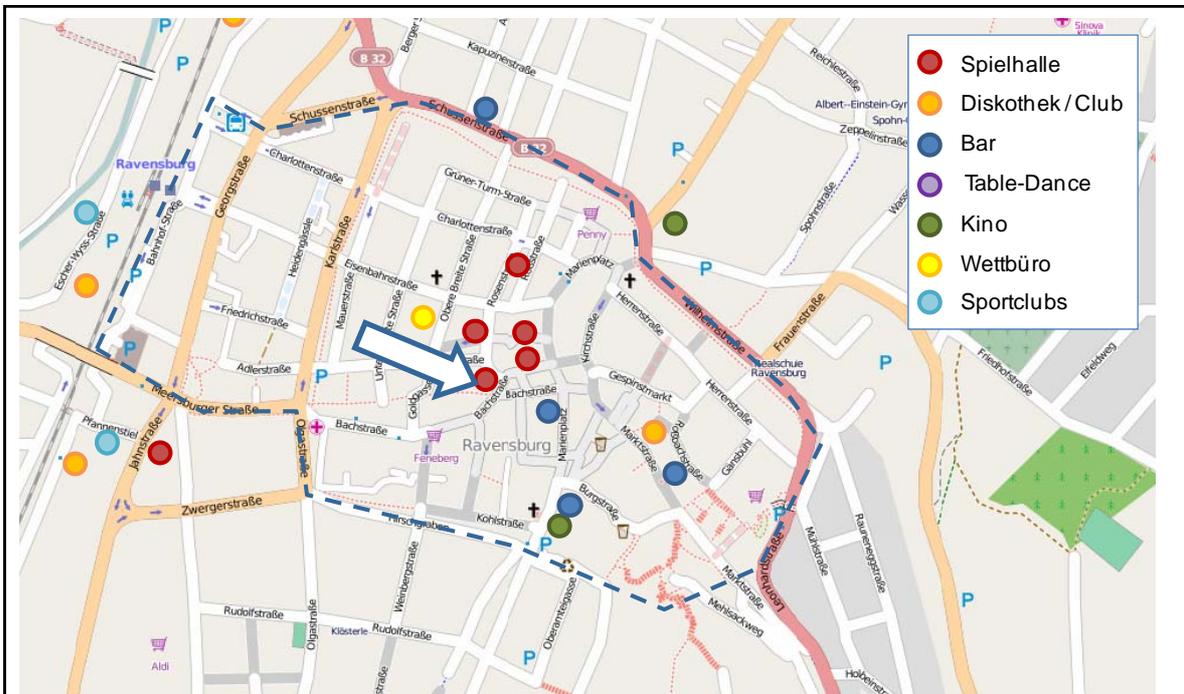
Umfeld geprägt durch Einzelhandel und Gastronomie

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Play 2000</li> <li>▪ Rosenstraße</li> <li>▪ EG-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WB (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), in der Rosenstraße auch weitere Spielhallen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: Werbereklame veraltet, Fenster unattraktiv verhängen</li> <li>▪ Gesamteindruck: negativ, unterdurchschnittlicher Auftritt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: prägt das Umfeld durch unattraktiven Außenauftritt durch verhängene Schaufenster und Leuchtreklame</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld mit, starker Kontrast zu attraktivem Einzelhandel und Gastronomie</li> <li>▪ Anpassung: ungenügend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>wenig angepasste Spielhalle mit eher negativem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Joker Spielothek

Lage und Beschreibung:



Eingang zur Joker Spielothek im Untergeschoss



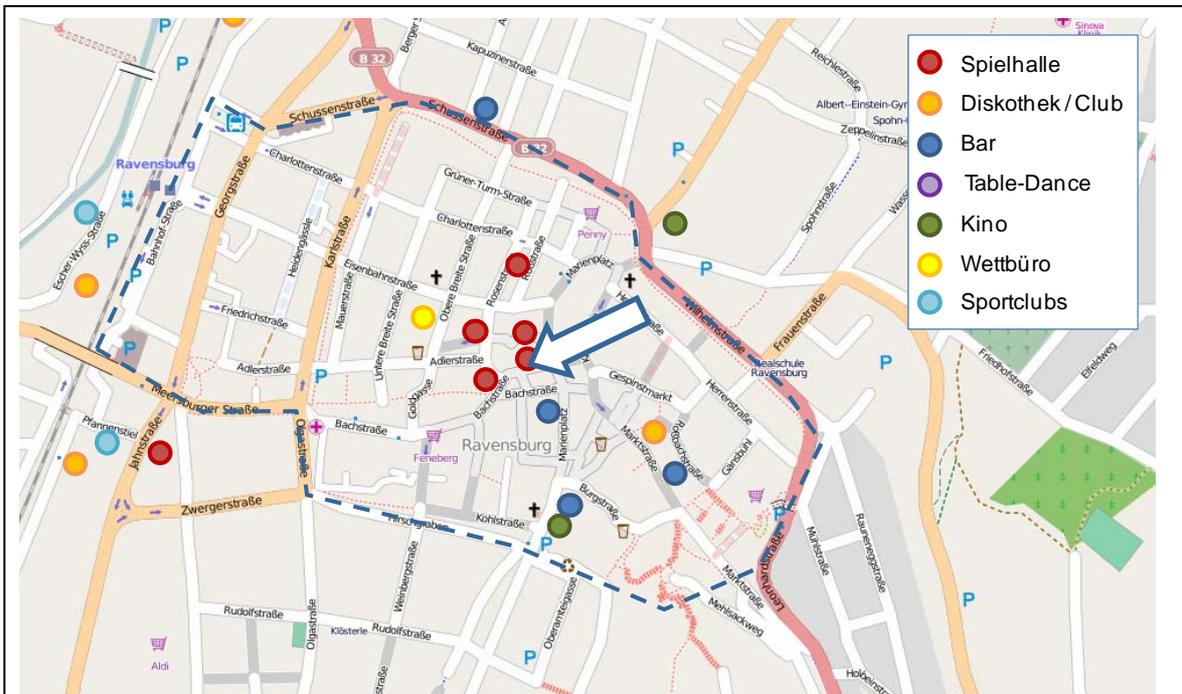
Außenbereich trotz leistungsfähiger 1A-Lage unattraktiv

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Joker Spielothek</li> <li>▪ Bachstraße / Adlerstraße</li> <li>▪ UG Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schnellimbiss, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), in der Rosenstraße auch weitere Spielhallen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Werbeschilder in angepasster Gestaltung</li> <li>▪ Zugang unattraktiv und dunkel mit veralteter Leuchtreklame</li> <li>▪ Gesamteindruck: eher unterdurchschnittlich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch UG-Lage nicht, allerdings ist der Bereich insgesamt unattraktiv, was durch die Spielhalle unterstützt wird, eher negativer Gesamteindruck trotz Bereich mit hoher Fußgängerfrequenz</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>weitestgehend angepasste Spielhalle mit unterdurchschnittlichem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Treffpunkt

Lage und Beschreibung:



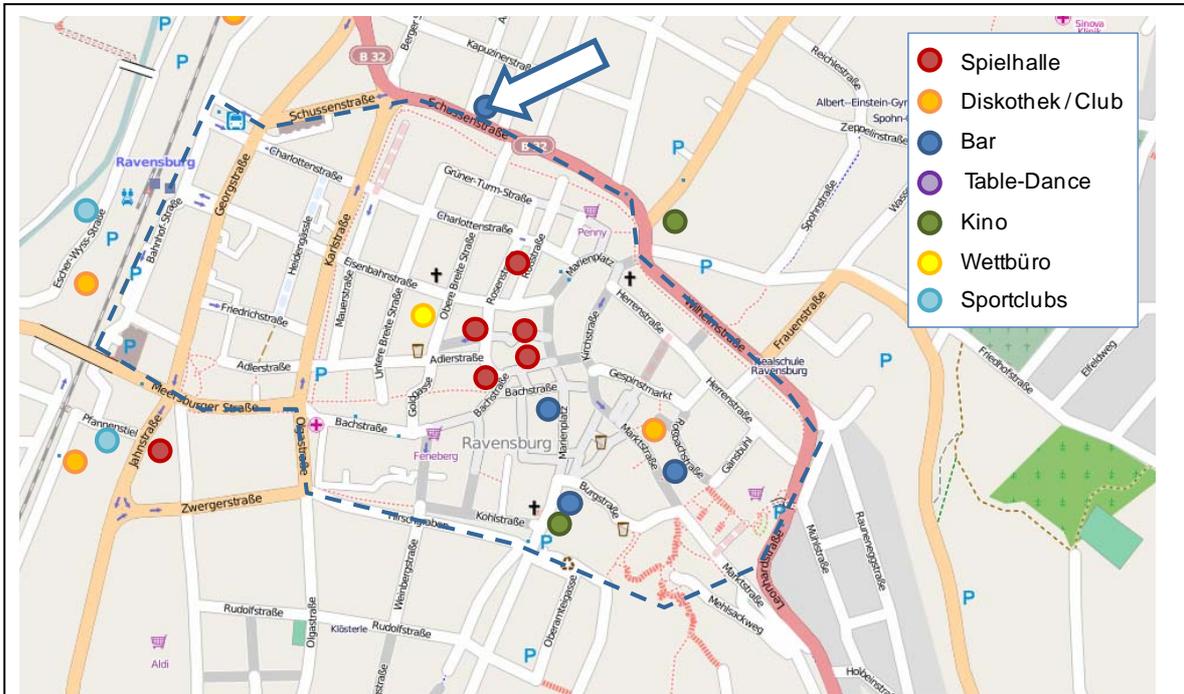
Seitenlage zur Haupteinkaufsstraße Marienplatz. Außenauftritt unterdurchschnittlich

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Treffpunkt</li> <li>▪ Seelbruckstraße</li> <li>▪ EG-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage, Seitenstraße mit geringer Kundenfrequenz</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), in der Rosenstraße auch weitere Spielhallen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: Leuchtreklame, unterdurchschnittlich, Gebäude insgesamt sanierungsbedürftig</li> <li>▪ Gesamteindruck: klar unterdurchschnittlich, nicht angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: durch EG-Lage mit verhängten Fenstern deutlich wahrnehmbar</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld negativ</li> <li>▪ Anpassung: unterdurchschnittlich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>unterdurchschnittliche, unattraktiv gestaltete Spielhalle, die negativ auf Umfeld wirkt</b></li> </ul>

## Tres amigos

Lage und Beschreibung:



Außengestaltung Tres Amigos



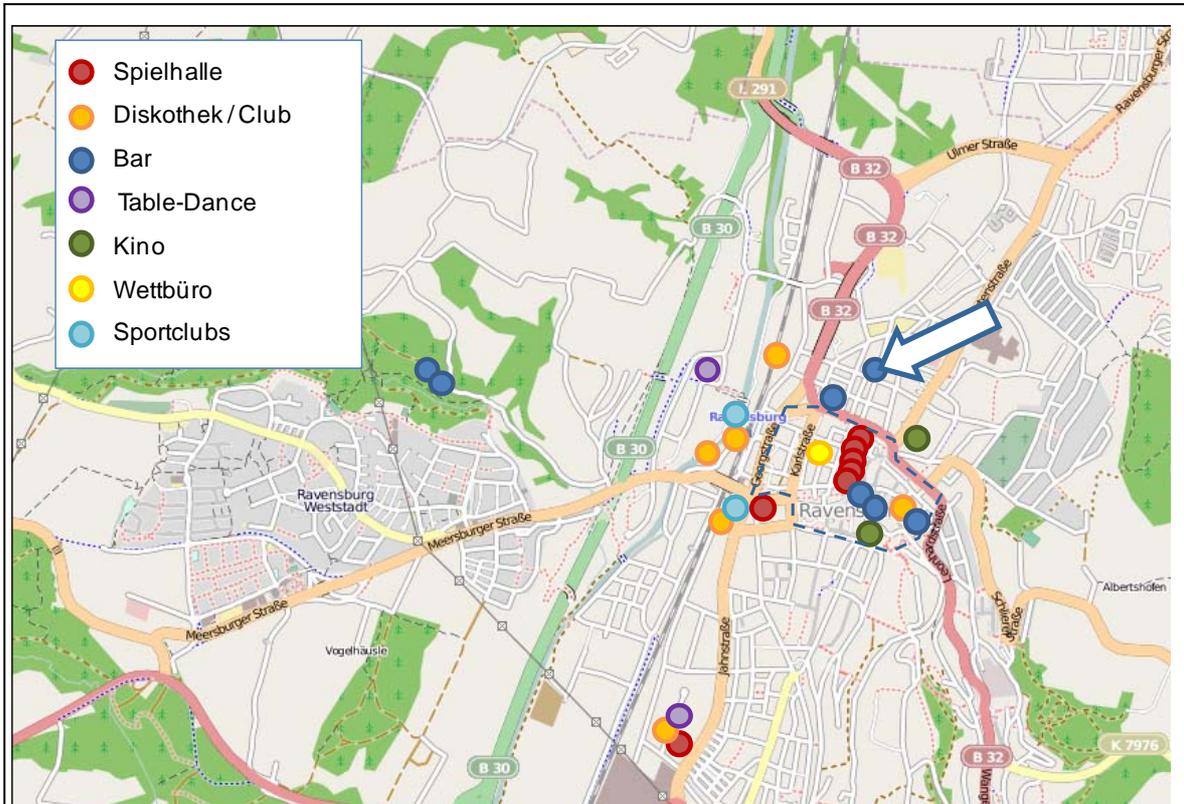
Lage an der viel befahrenen Schussenstraße in Wohngebietslage

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tres Amigos</li> <li>▪ Schussenstraße</li> <li>▪ provisorischer Holzbau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar / Tanzlokal</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im Wohngebiet in Innenstadtnähe</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baulinienplan von 1877</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen, vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: auffälliger, eher provisorischer Bau, grundsätzlich nur abends geöffnet (Partys, Tanzkurze)</li> <li>▪ Gesamteindruck: Tanzlokal mit ausschließlichem Abendbetrieb</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: passt sich nicht in die Umgebung ein, die durch durchschnittliche Wohnbebauung geprägt ist</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld mit, Belästigung des Umfeldes durch Ruhestörungen wahrscheinlich</li> <li>▪ Anpassung: passt sich nicht in Umgebung ein</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>durchschnittlicher Gesamteindruck, unpassende Lage in Wohngebiet</b></li> </ul>

## Bärengarten

Lage und Beschreibung:



Bärengarten mit mehreren Nutzungen (Biergarten, Gaststätte, Disko)



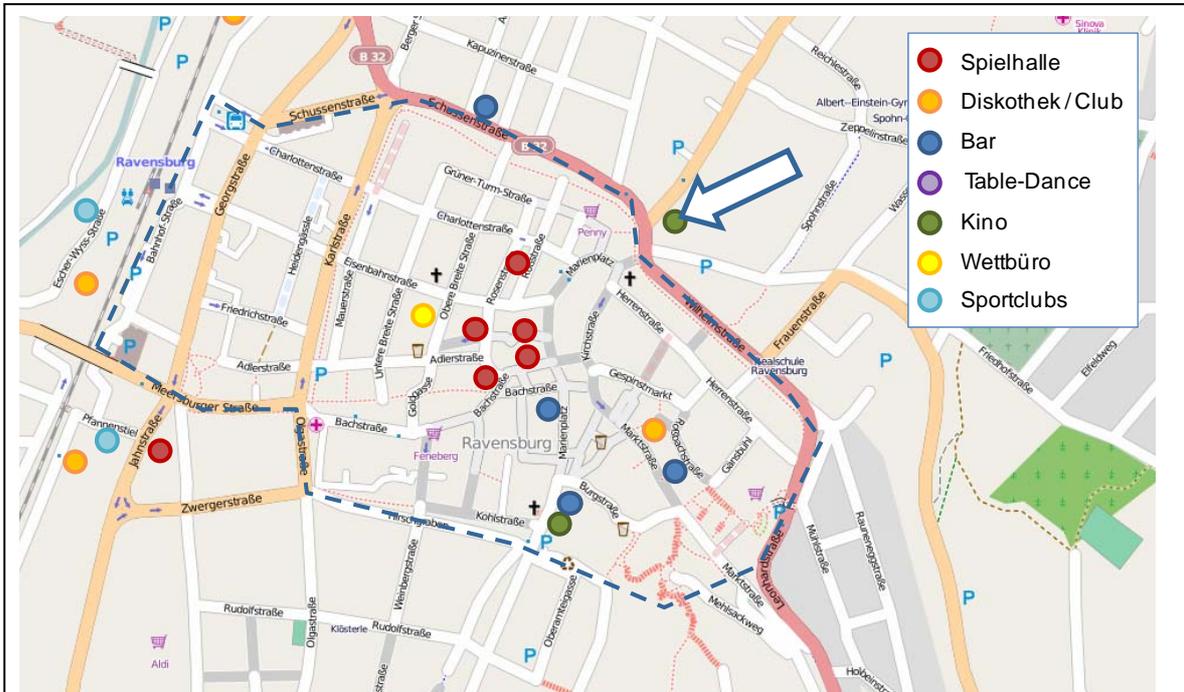
Moderner attraktiver Außenaustritt, im Umfeld Schule und Wohnbebauung

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäregarten</li> <li>▪ Schützenstraße</li> <li>▪ Wirtshaus, Biergarten, Lounge, Hotel, Party/Disko</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohngebietslage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MI (BauNVO 1977)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen, Schule, teilweise gehobene Dienstleistungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktiver moderner Außenauftritt, professionelle Werbemaßnahmen</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, grundsätzlich von außen eher Restaurantcharakter</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: unauffälliger Außenauftritt</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: keine negative Sichtwirkung, abendliche Musik kann hier zu Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung führen</li> <li>▪ Anpassung: vorhanden, grundsätzlich aber nicht unbedingt passend in Wohngebietslage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>weitestgehend angepasste Einrichtung mit gutem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Kino am Frauentor

Lage und Beschreibung:



Frauentorkino mit Lage am Innenstadteingang und eher ursprünglichem Außenauftritt



Lage an Hauptverkehrssträger, eher unauffälliger Auftritt

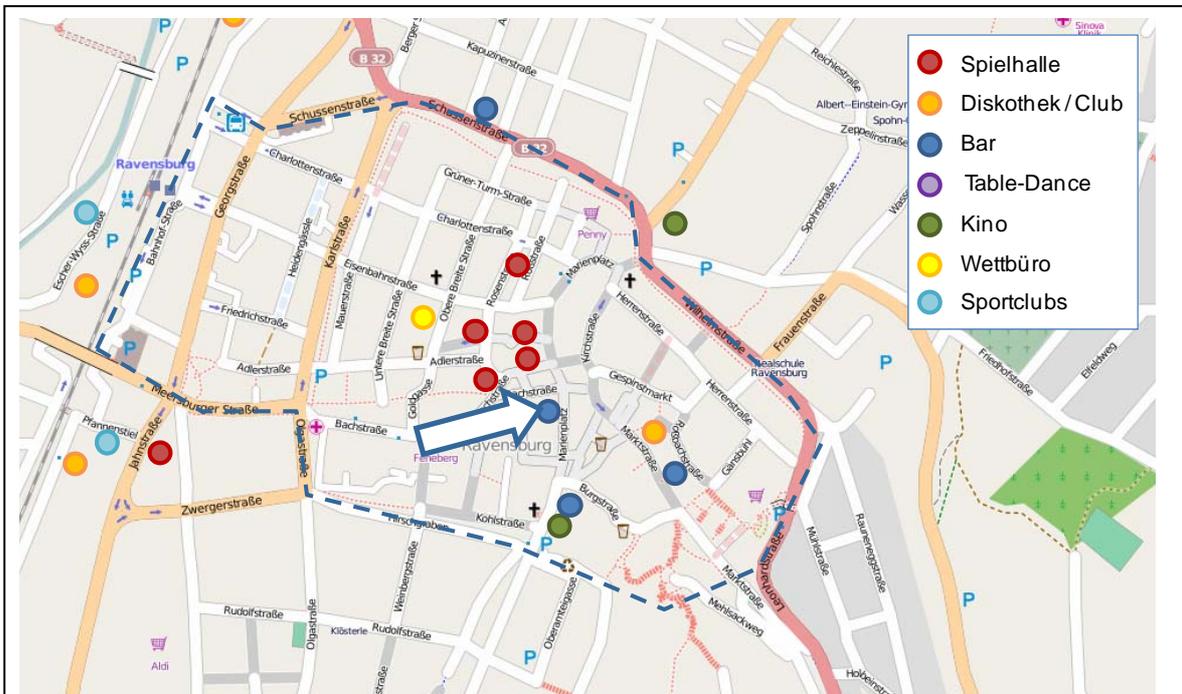
---

 Bewertung:

<b>Thematik</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino am Frauentor</li> <li>▪ Gartenstraße / Ecke Schussenstraße</li> <li>▪ 4 Kinosäle 815 Sitzplätze</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadtrandlage an der Hauptverkehrsachse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baulinienplan von 1877</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen, Dienstleistung, vereinzelt Einzelhandel, Parkhaus</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außengestaltung angepasst, alte Kinofassade erhalten</li> <li>▪ Gesamteindruck: Innengestaltung zeitgemäß, grundsätzlich positiver Gesamtauftritt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: grundsätzlich eher unauffällig, aber nicht mit negativer Wirkung versehen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerstädtische Magnetwirkung, positive innenstadtnahe Lage</li> </ul>

## Gordon's

Lage und Beschreibung:



Lage in gastronomisch geprägtem Innenstadtbereich mit attraktivem Außenaustritt und Außenbestuhlung

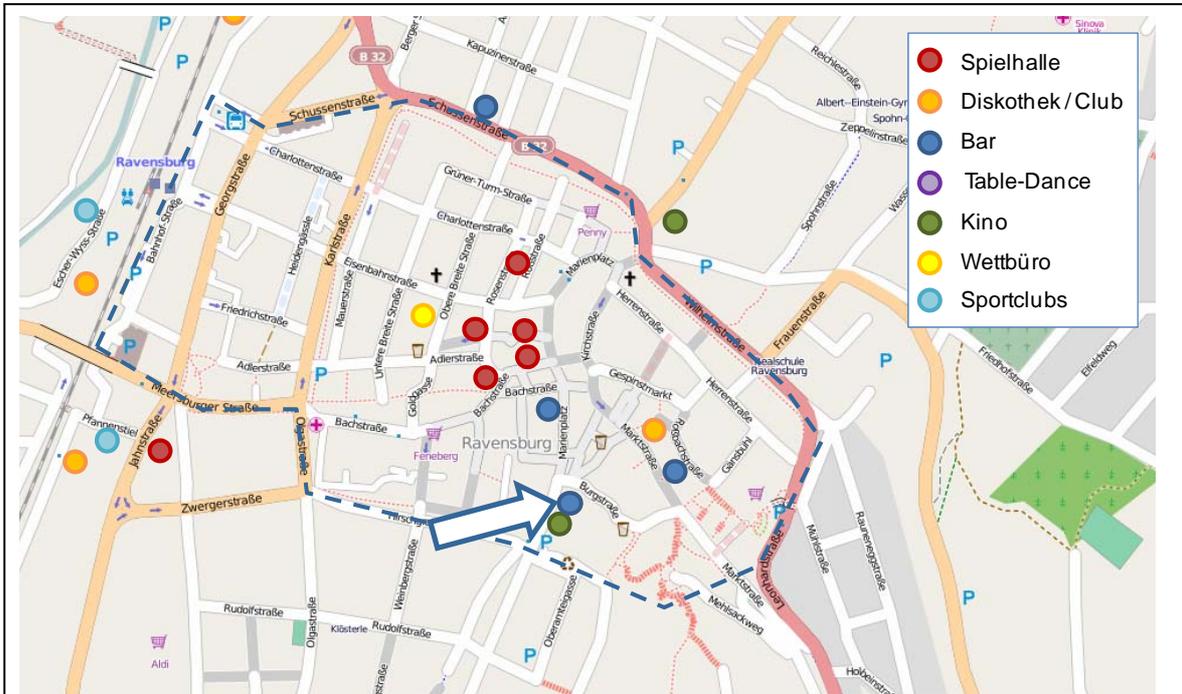
---

 Bewertung:

<b>Thematik</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gordon's Café &amp; Bar</li> <li>▪ Marienplatz</li> <li>▪ Bar mit abendlichen Motto-Partys, OG-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ moderne, attraktive Gestaltung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: positive Außengestaltung</li> <li>▪ fügt sich sehr gut in Umgebung ein</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>attraktiver Gastronomiebetrieb in der Ravensburger Gastromeile</b></li> </ul>

## Lüderitz

Lage und Beschreibung:



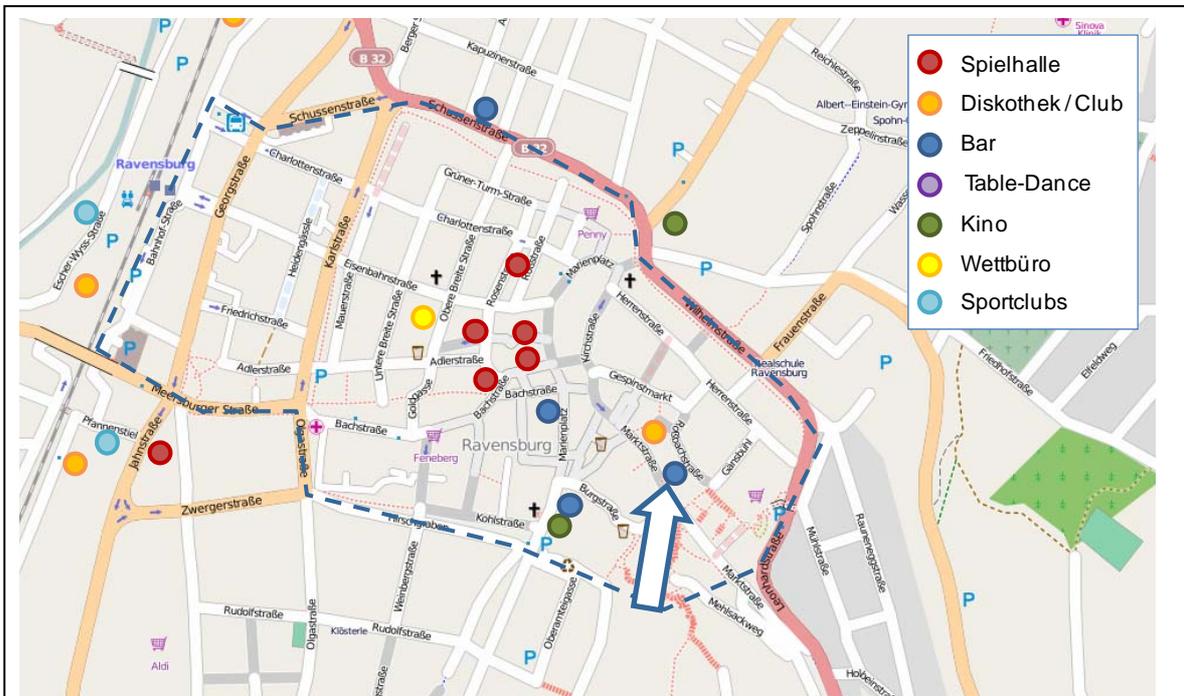
Lage im gastronomisch geprägten Innenstadtbereich mit vorwiegenden Öffnungszeiten an den Abenden, mit Außenbestuhlung

## Bewertung

Thematik	Bewertung
▪ <b>Beschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lüderitz</li> <li>▪ Marienplatz</li> <li>▪ Bar mit regelmäßigen Abendveranstaltungen / Partys, UG-Lage</li> </ul>
▪ <b>Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar</li> </ul>
▪ <b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
▪ <b>Umfeldnutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie</li> </ul>
▪ <b>Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grundsätzlich gute Gestaltung, von außen derzeit durch einen Leerstand des Gebäudes im Erdgeschoss geprägt</li> </ul>
▪ <b>Wirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: eher positive Außengestaltung</li> <li>▪ fügt sich gut in Umgebung ein</li> </ul>
▪ <b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ attraktiver Betrieb v.a. in den Abendstunden in der Ravensburger Gastromeile</li> </ul>

## Balthes

Lage und Beschreibung:



Lage in der Marktstraße mit Außenbestuhlung



attraktiver Außenauftritt, auch tagsüber  
Gastronomiebetrieb



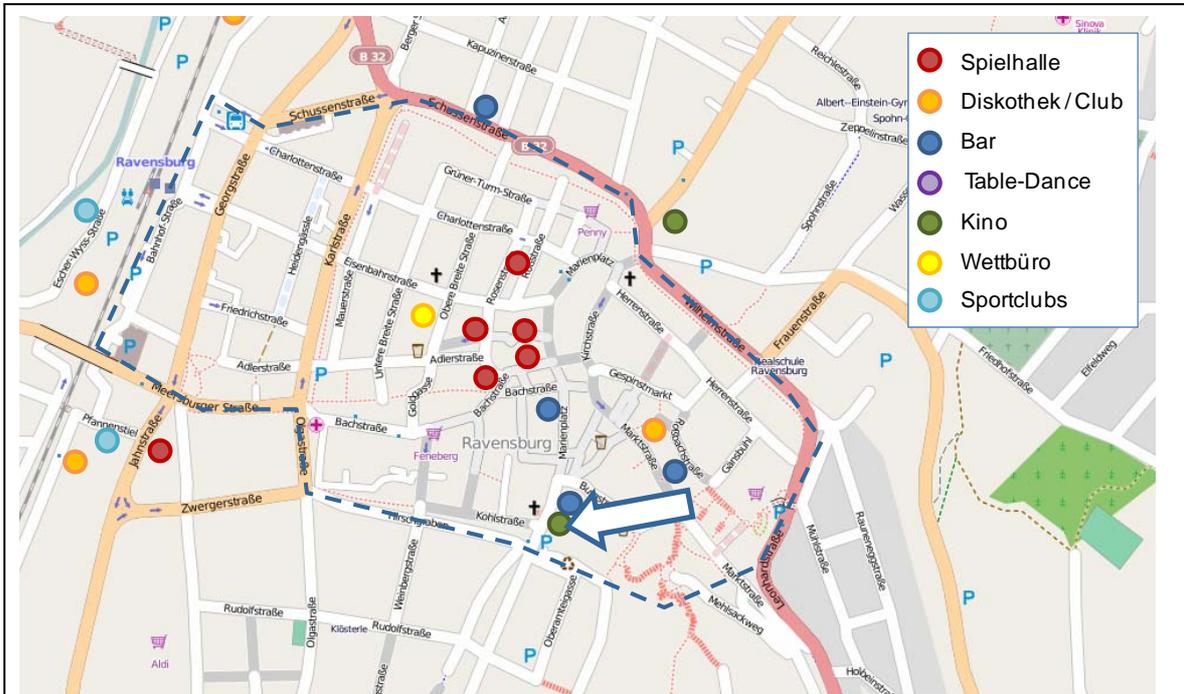
Umfeld: Gastronomie, Einzelhandel, Kultur,  
z.T. Wohnen in den Obergeschossen

Bewertung:

<b>Thematik</b>	<b>Bewertung</b>
▪ <b>Beschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balthes</li> <li>▪ Marktstraße</li> <li>▪ Bar mit Abendveranstaltungen / regelmäßiger Live-Musik</li> </ul>
▪ <b>Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar</li> </ul>
▪ <b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadtlage</li> </ul>
▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1968)</li> </ul>
▪ <b>Umfeldnutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, z.T. Wohnen</li> </ul>
▪ <b>Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ attraktive Gestaltung, v.a. von außen, innen Kneipencharakter mit jungem Publikum</li> </ul>
▪ <b>Wirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: positive Außengestaltung</li> <li>▪ fügt sich sehr gut in Umgebung ein</li> </ul>
▪ <b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>gut eingepasster Gastronomiebetrieb in der Ravensburger Gastromeile</b></li> </ul>

## Kino Die Burg

Lage und Beschreibung:



zeitgemäßer unauffälliger Außenaustritt



Lage am Innenstadteingang im Bereich Marienplatz

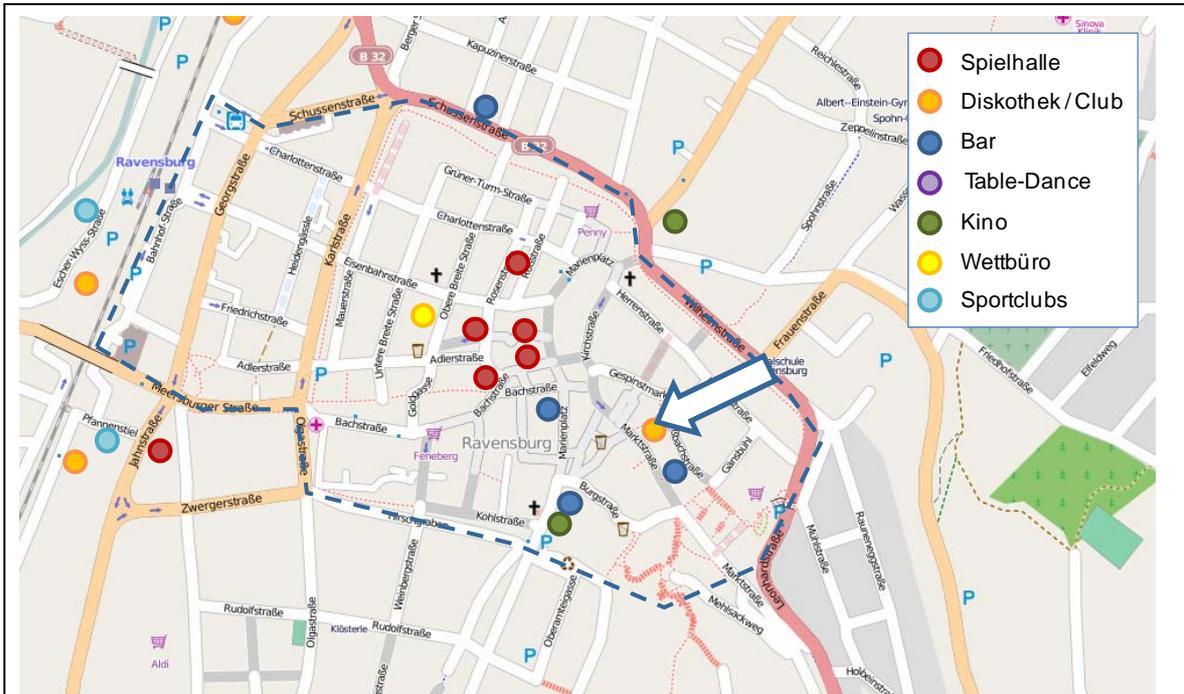


Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino Die Burg</li> <li>▪ Marienplatz</li> <li>▪ EG-Lage in ansonsten von Bildungseinrichtungen genutztem Gebäude</li> <li>▪ 8 Kinosäle mit 50 bis 300 Sitzplätzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1A-Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufstellung Bebauungsplan, Beschluss vom 14.10.2009, Auslegungsbeschluss 28.04.2010</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen, Kirche, Parkhaus</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unauffällige zeitgemäße Außengestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: attraktives innerstädtisches Kino, im Vergleich zu Multiplex Kinos relativ klein</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch UG-Lage nicht</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>positiv zu bewertendes Kino, das zusätzlich Frequenz für das Umfeld bringen kann</b></li> </ul>

## Bacchus

Lage und Beschreibung:



Lage im rückwärtigen Bereich zwischen Roßbachstraße und Marktplatz



Eingangsbereich des Bacchus



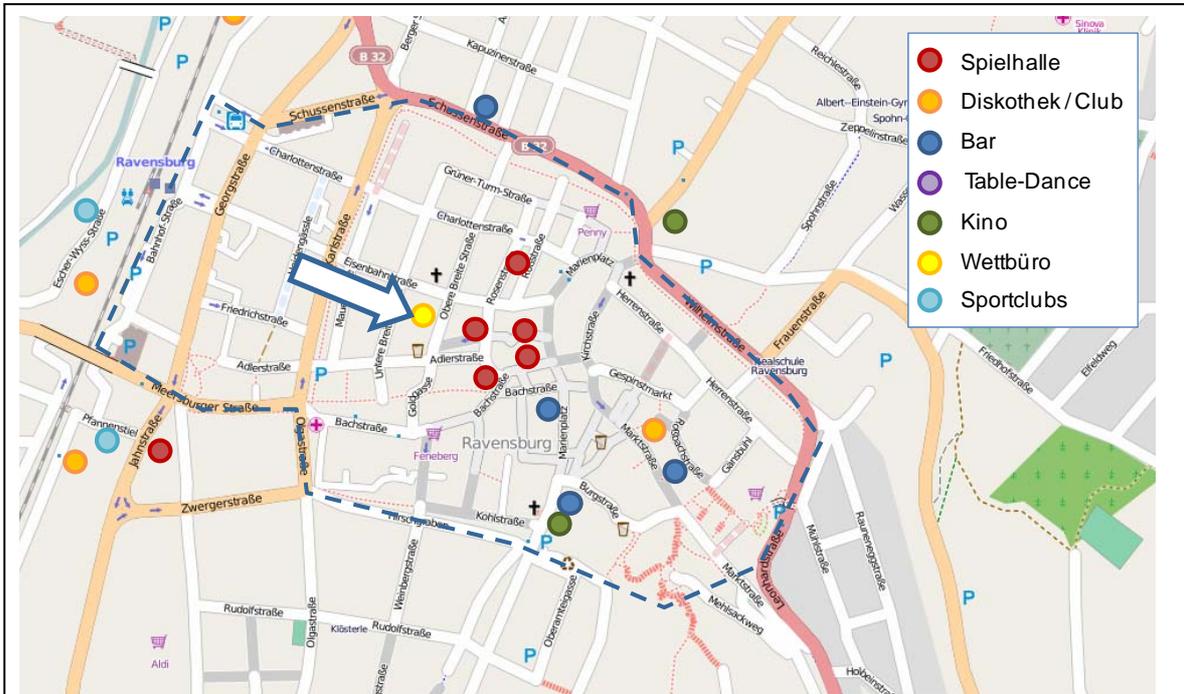
Umfeld: z.T. auch Wohnnutzungen vorhanden, von den umliegenden Straßen kaum sichtbar

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bacchus</li> <li>▪ Marktstraße</li> <li>▪ rückwärtige Lage im UG zwischen Roßbachstraße und Marktstraße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diskothek / Club</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1968)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenauftritt durchschnittlich, unauffällig aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich</li> <li>▪ Gesamteindruck: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld höchstwahrscheinlich durch nächtliche Lärmemissionen, Öffnungszeiten sind aber auf das Wochenende beschränkt</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auftritt ist durchschnittlich, grundsätzlich höchstens durch Lärmstörungen prägend für das Umfeld</b></li> </ul>

## Tipico Sportwetten

Lage und Beschreibung:



Außenauftritt durch nicht einsehbare zu-geklebte Fenster geprägt



Grundsätzlich für das Umfeld nur wenig prägend



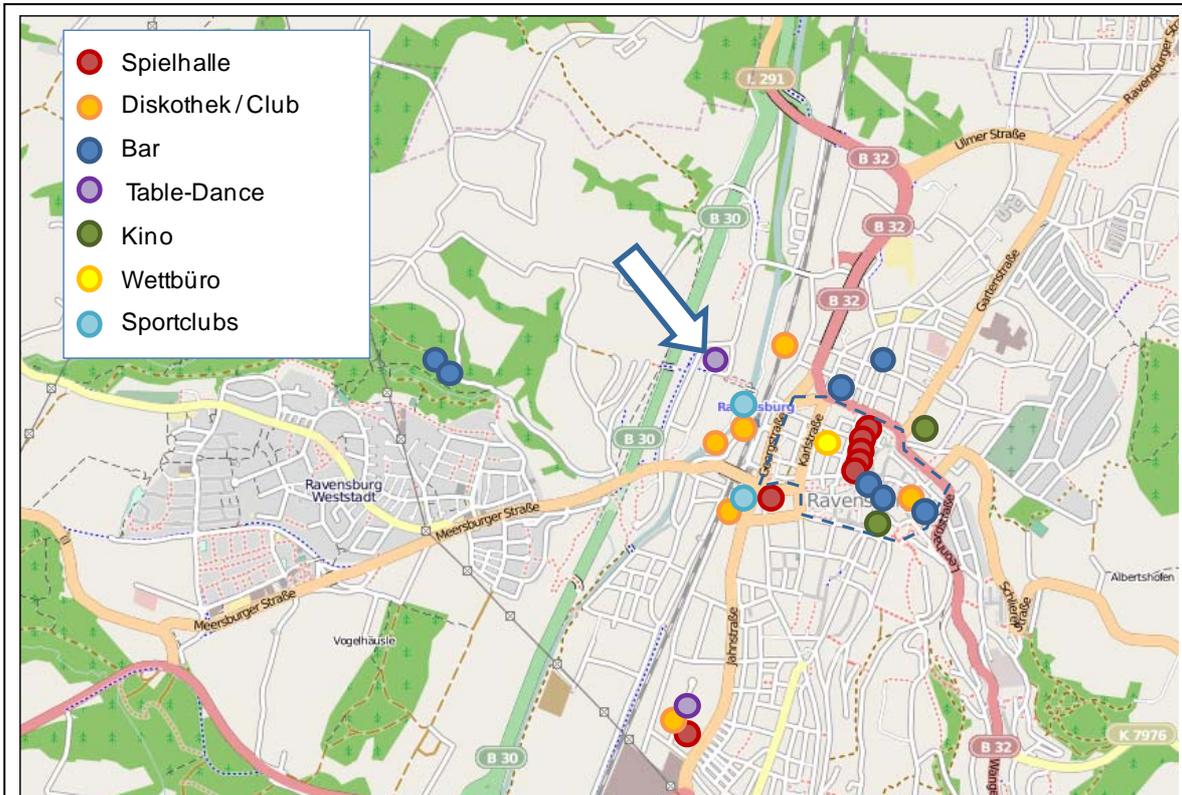
Lage in der Ravensburger Innenstadt

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipico Sportwetten</li> <li>▪ Obere Breite Straße</li> <li>▪ EG-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wettbüro</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadtlage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MK (BauNVO 1972)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel, eher mit kleinteiliger Struktur, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen (OG-Lagen), Bereich bereits durch einige Leerstände und modernisierungsbedürftige Betriebe geprägt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, allerdings keine Einsehbarkeit durch verklebte Fenster</li> <li>▪ Gesamteindruck: eher angepasst, durchschnittlich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: grundsätzlich sichtbar für Umfeld</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld aufgrund geringer Größe nur im geringen Maß</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>durchschnittliches Wettbüro, das das Umfeld nur in geringem Maße prägt</b></li> </ul>

## Blauer Engel

Lage und Beschreibung:



Umfeld: Wohngebietslage, in näherer Umgebung weiterhin Gewerbebetriebe



tagüber nur wenig attraktiver Außenaustritt



Außenwerbung veraltet mit geringer Anpassung ins Umfeld

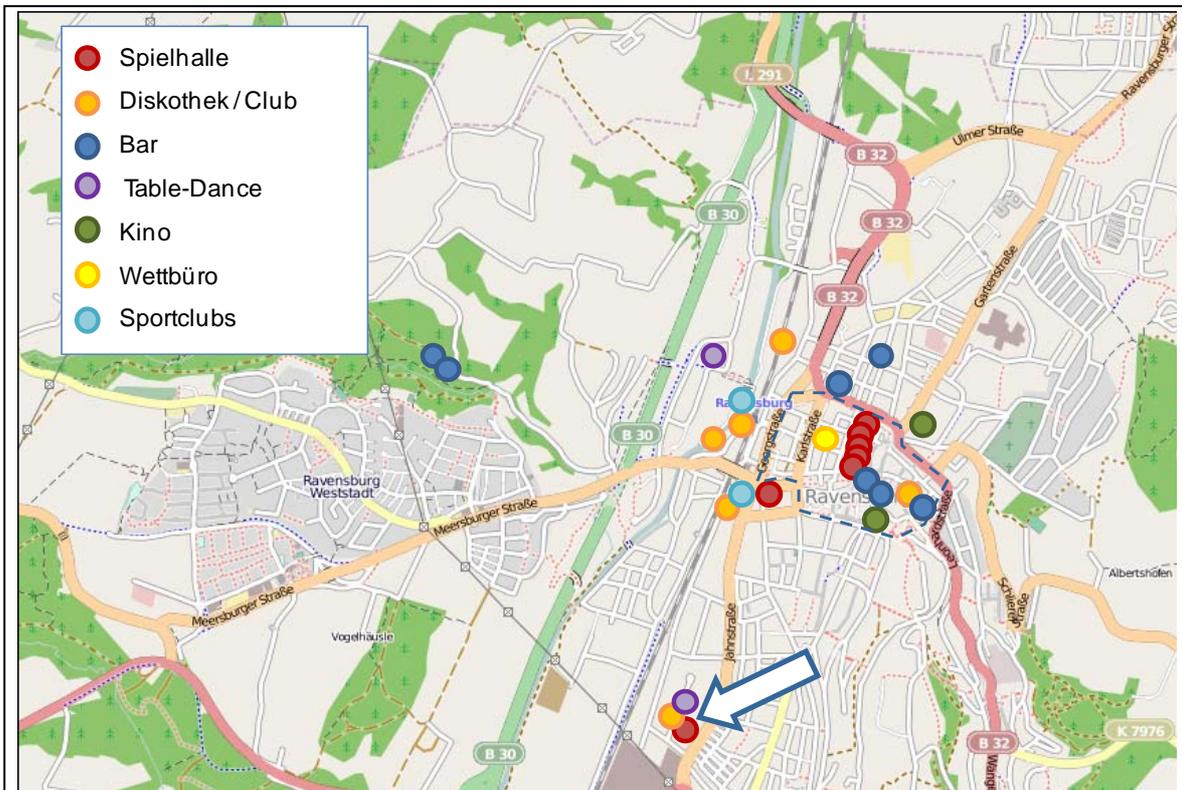


Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blauer Engel</li> <li>▪ Brühlstraße</li> <li>▪ Lage in Wohnhaus, Öffnungszeiten auf die Abendstunden beschränkt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cabaret, Nachtbar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ integrierte Lage in der Kernstadt, nahe Hauptverkehrsstraße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1968)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage in kleinem Wohngebiet, ansonsten GE im Umfeld</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher negativ, wirkt tagsüber verrammelt und fügt sich nicht ins Umfeld ein</li> <li>▪ Gesamteindruck: wohl bereits lange bestehender Betrieb</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: aufgrund der Außenwerbung durchaus sichtbar</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld z.T. mit</li> <li>▪ Anpassung: eher negativ</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>eher unangepasstes Etablissement in Wohngebietslage, das sich nicht in das Umfeld einfügt</b></li> </ul>

## American Playhouse

Lage und Beschreibung:



Lage an der Hauptverkehrsstraße mit auffälliger aggressiver Außenwerbung



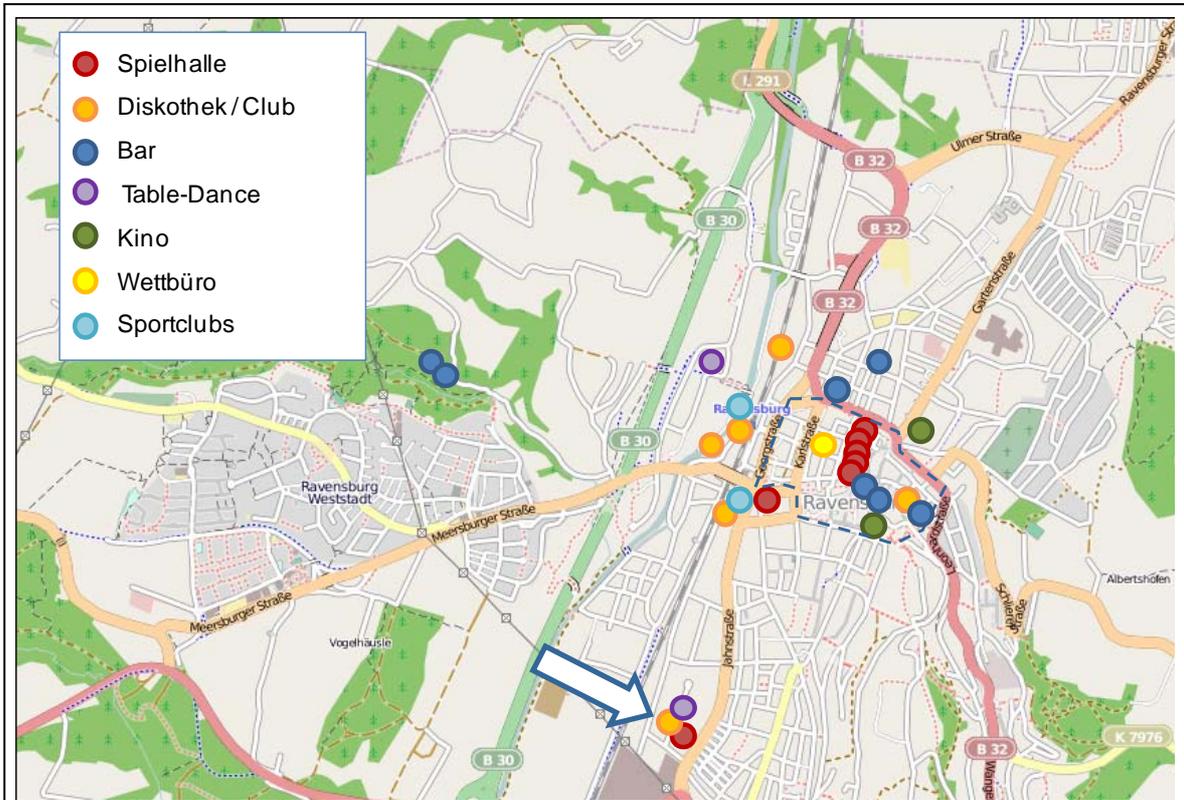
Zugang über den Innenhof mit eher unauffälliger Eingangs- und Innengestaltung im Westernstil

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ American Playhouse</li> <li>▪ Jahnstraße</li> <li>▪ 3 Spielräume, separiert, thematische Bezeichnungen, aber mit gemeinsamen sanitären Anlagen, EG-Lage, Zugang über Innenhof</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage an der Hauptverkehrsachse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Agglomeration mit Disko Big Apple, Table-Dance Be Boss, Tauchsportschule, Kampfsportschule, private Musikschule, ansonsten GE, Wohngebiete durch Straße und Schallschutz separiert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: Werbung an Jahnstraße auffällig, eher aggressiv und minderwertig</li> <li>▪ Innengestaltung hingegen relativ angepasst</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, durchschnittlich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: deutlich wahrnehmbar durch Lage am Stadteingang und auffällige Außenwerbung</li> <li>▪ Anpassung: an diesem Standort ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durchschnittliche Spielhalle mit eher aggressivem Außenauftritt (v.a. von der Hauptstraße)</li> </ul>

## Big Apple

Lage und Beschreibung:



GE-Lage an Hauptverkehrsachse in Agglomeration mit American Playhouse und Be Boss



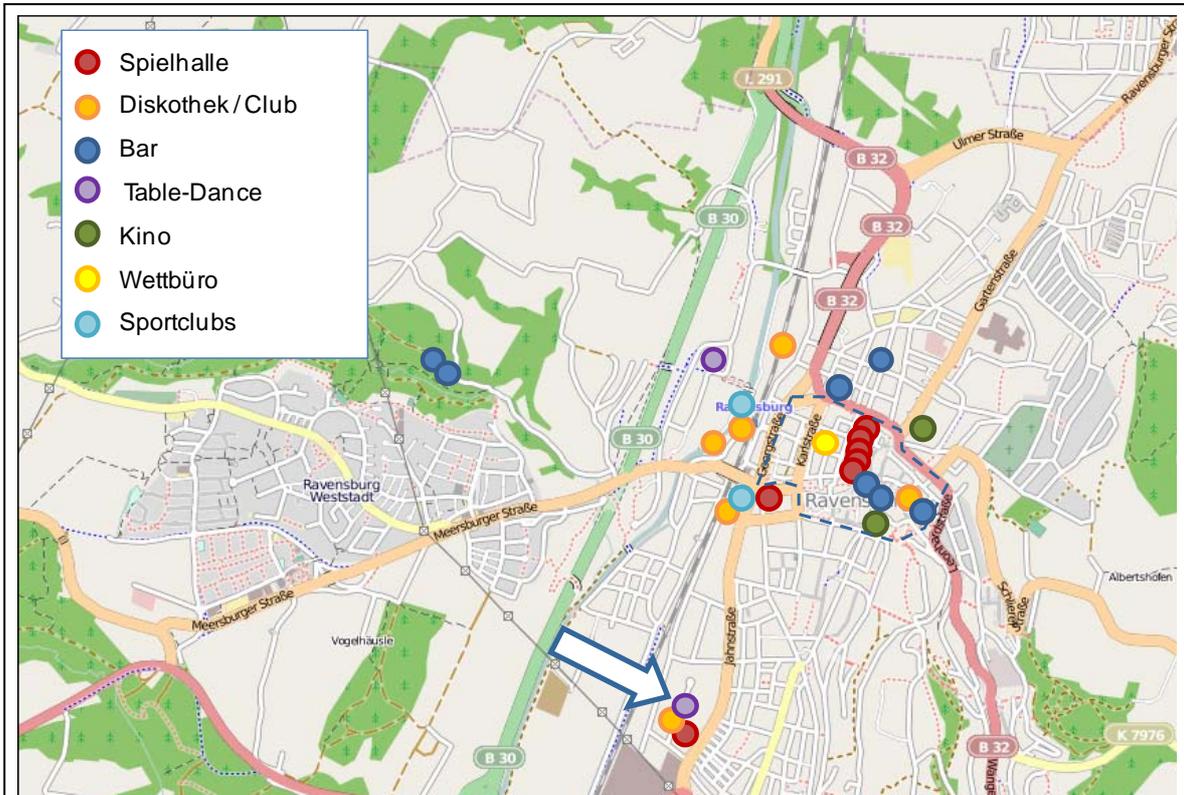
Zugang über den Innenhof, geringe Auffälligkeit von außen

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Big Apple</li> <li>▪ Jahnstraße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diskothek</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage an der Hauptverkehrsachse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Agglomeration mit Spielhalle American Playhouse, Table-Dance Be Boss, Tauchsport-schule, Kampfsportschule, private Musikschule, ansonsten GE, Wohngebiete durch Straße und Schallschutz separiert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, ausschließlich ein Werbeschild an der Zu-fahrt, ansonsten keine Außenwerbung</li> <li>▪ Gesamteindruck: angepasst, durchschnittlich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld kaum, da auch nächtliche Lärmemissionen hier kaum Konflikte auslösen dürften</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>unauffällige Diskothek, die sich hier ausreichend in das Umfeld einfügt</b></li> </ul>

**Be Boss**

Lage und Beschreibung:



GE-Lage an Hauptverkehrsachse in Agglomeration mit Big Apple und American Playhouse



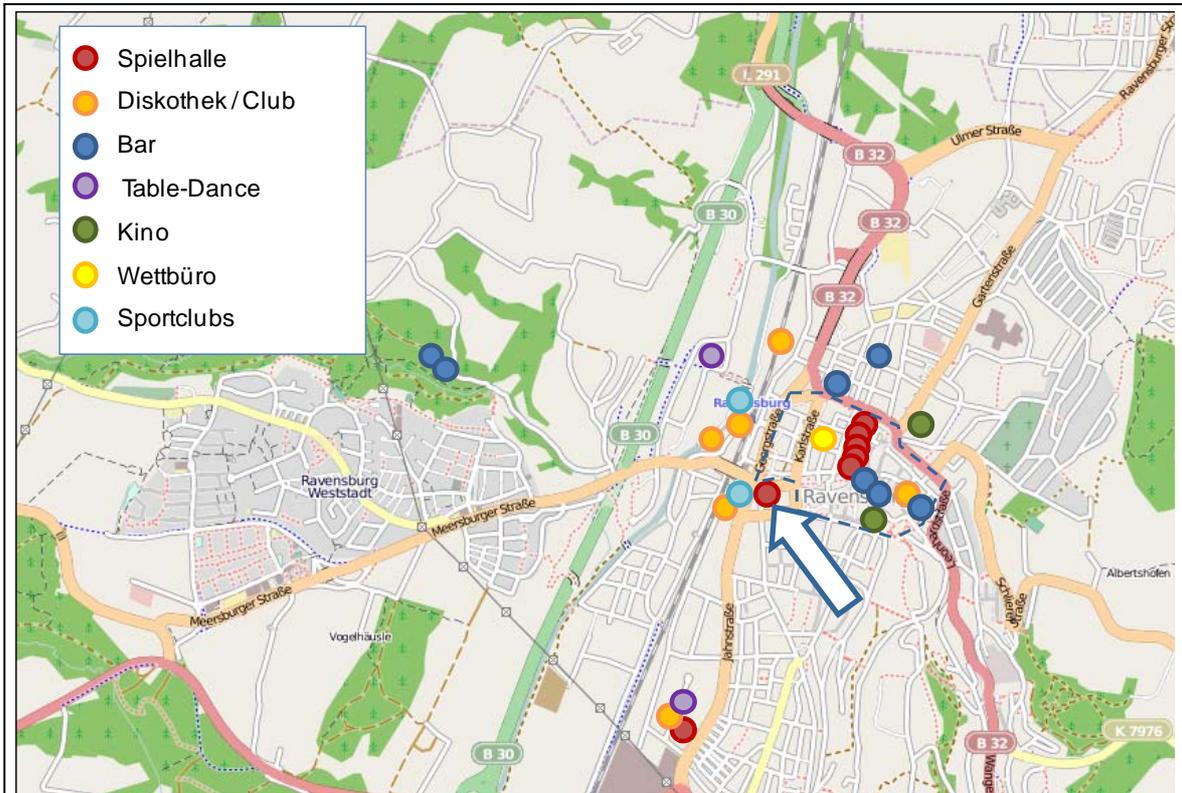
Unattraktiver Außenaustritt

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschreibung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Be Boss</li> <li>▪ Jahnstraße</li> <li>▪ Lage im Innenhof, eher „Schuppen“, Öffnungszeiten auf die Abendstunden beschränkt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Typ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Table Dance</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage an der Hauptverkehrsachse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ planungsrechtliche Einordnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfeldnutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Agglomeration mit Spielhalle American Playhouse, Diskothek Big Apple, Tauchsportschule, Kampfsportschule, private Musikschule, ansonsten GE, Wohngebiete durch Straße und Schallschutz separiert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unattraktiver Außenauftritt</li> <li>▪ eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld kaum</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewertung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Table Dance Anbieter, der hier keine besondere Auffälligkeit und somit Wirkung auf das Umfeld hat</b></li> </ul>

## Joker Casino (Gentner)

Lage und Beschreibung:



Lage im OG des Einkaufszentrum Gentner



Außenaustritt eher unauffällig mit angepasster Werbung am Gebäude



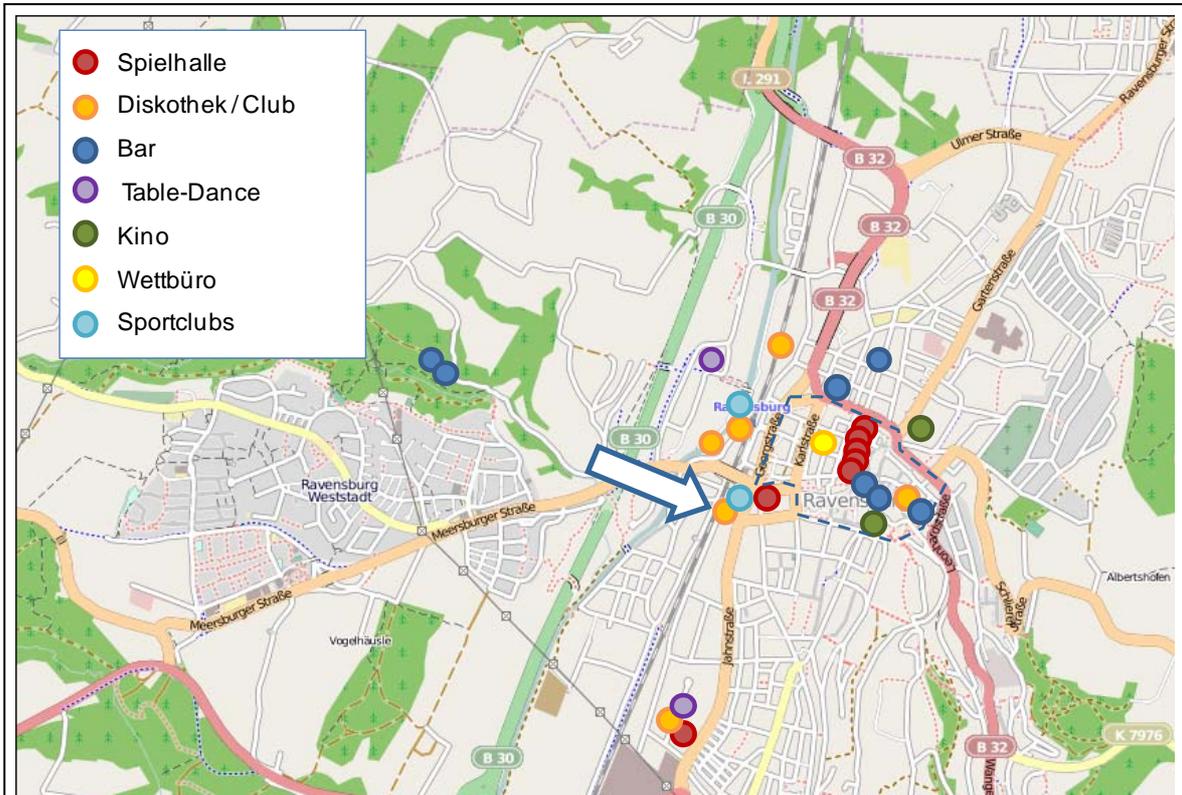
Lage im OG mit Zugang über Treppenhaus, getrennt von den Handelsbetrieben

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Joker Casino</li> <li>▪ Gentner Center</li> <li>▪ Ziegelstraße / Jahnstraße</li> <li>▪ 3 Spielräume, separiert, aber mit gemeinsamen sanitären Anlagen, OG Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im EKZ am Innenstadtrand</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel (Deichmann, dm, kik, Fressnapf), DL (Zahntechnik, Sparkasse), kaum Wohnen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich angepasst mit zeitgemäßen Werbeschildern</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch OG-Lage nicht</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>weitestgehend angepasste Spielhalle mit gutem Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Douala

Lage und Beschreibung:



unstrukturierter Außenaustritt, wenig angepasst, aber für Umfeld auch nur mit geringem Störpotenzial



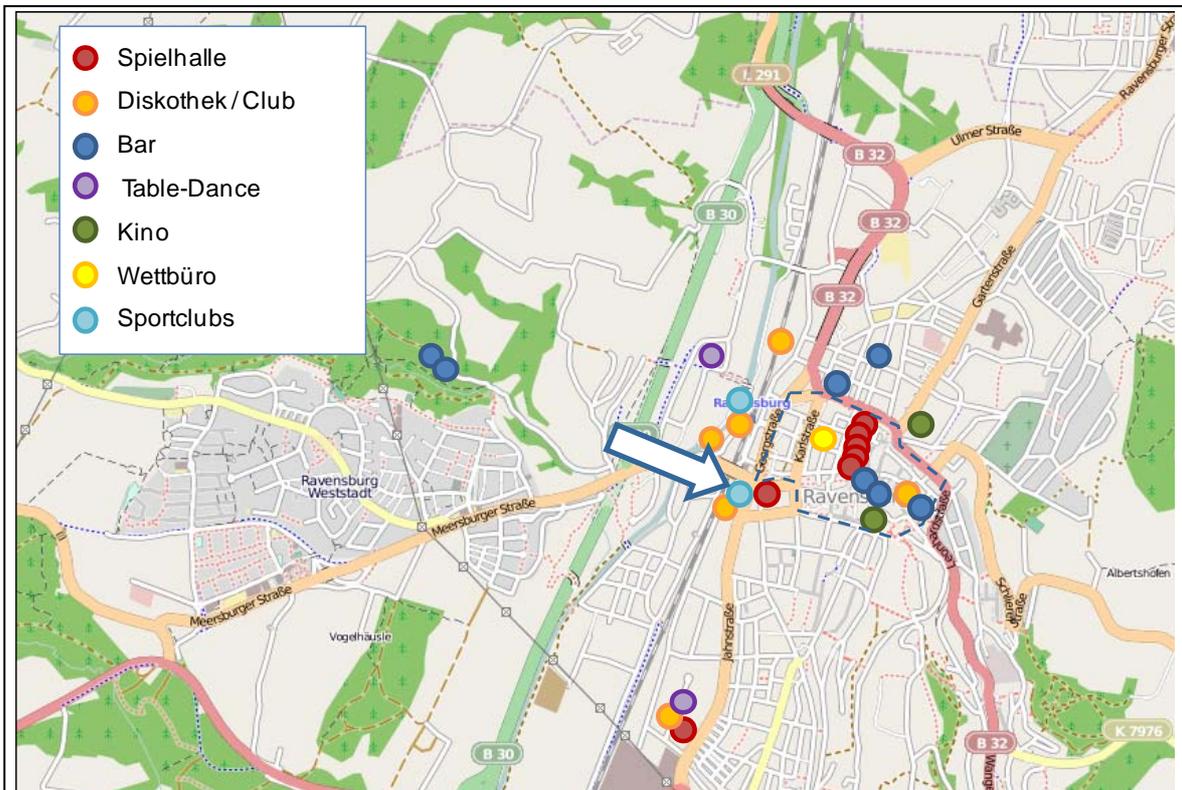
Gewerbegebietslage

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Douala Club</li> <li>▪ Schubertstraße</li> <li>▪ Öffnungszeiten auf Abendstunden beschränkt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diskothek, Club</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In GE-Lage (Omira Milchwerke, Autohändler), direkt neben Integrationsfachdienst (Arkade Pauline), Lok-Center, Bahngleise, Billard-Center</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unangepasst, unstrukturierter Außenauftritt</li> <li>▪ Gesamteindruck: unterdurchschnittlich, in GE aber nicht auffällig oder störend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld kaum</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Diskothek mit eher unstrukturiertem Außenauftritt aber nur geringem Störpotenzial an diesem Standort</b></li> </ul>

## Billard Kasino

Lage und Beschreibung:



GE-Lage mit gemischter Umfeldnutzung



Außenauftritt eher angepasst

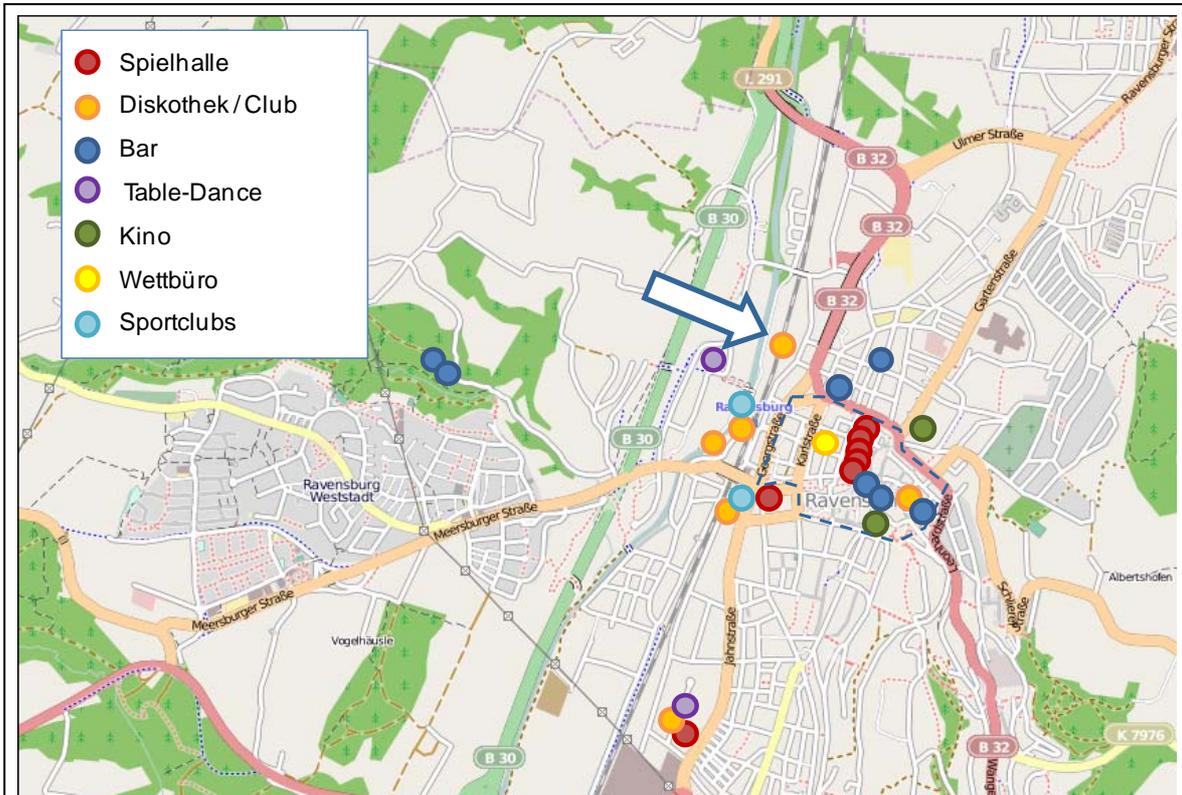


Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Billard Kasino</li> <li>▪ Pfannenstiel</li> <li>▪ Einrichtung vom PBC Ravensburg, es finden hier auch Poker-Turniere statt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportclub</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbebetriebe (Omira Milchwerke)</li> <li>▪ Integrationsfachdienst (Arkade Pauline)</li> <li>▪ Lok-Center (Fitnessstudio, Sanitätshaus)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Werbeschilder in angepasster Gestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: angepasst, z.T. eher Bar-Charakter</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld nicht negativ</li> <li>▪ Anpassung: gut</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sportclub mit einem positiven Gesamteindruck</b></li> </ul>

## Kantine

Lage und Beschreibung:



Lage nahe dem Bahnhof in alter Güterhalle



Umfasst Club, Bar, Restaurant

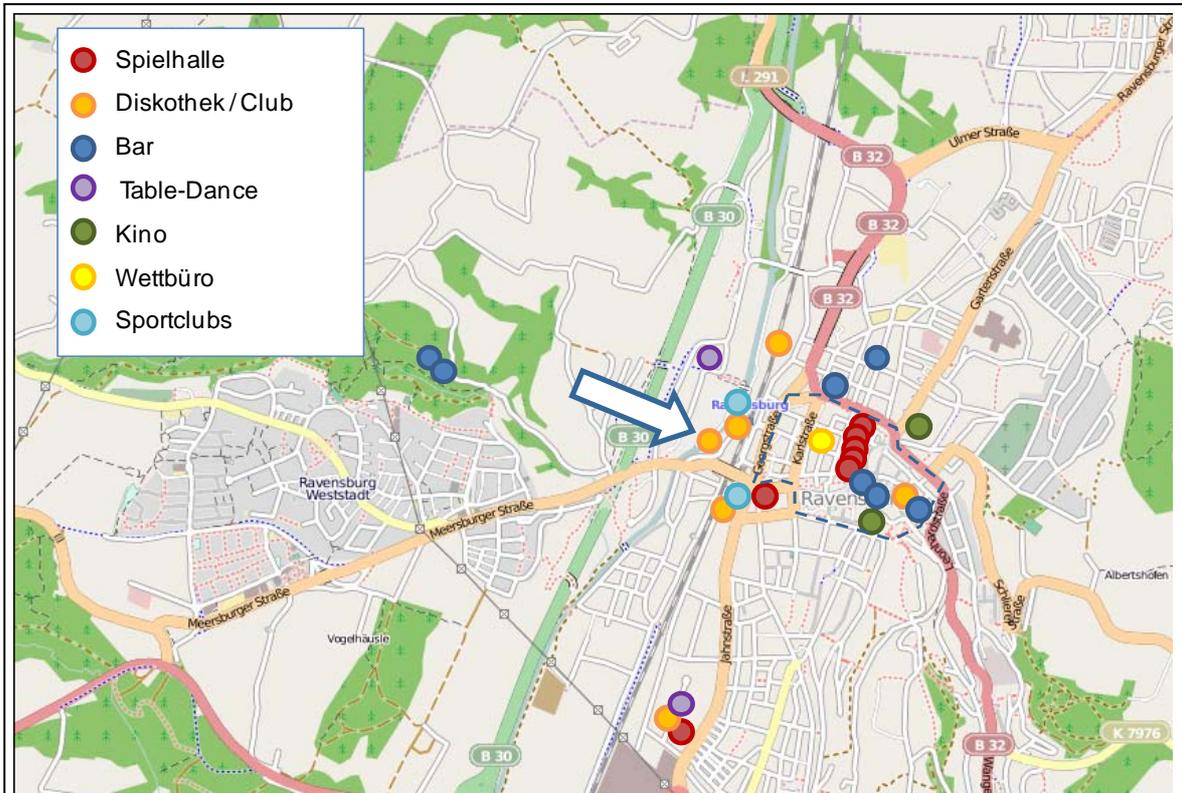


Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kantine</li> <li>▪ Am Alten Gaswerk</li> <li>▪ Club, Bar, Restaurant in ehemaliger Güterhalle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Club / Diskothek</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage nahe des Bahnhofs</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe, Zollamt, Edeka E-Center, Bahngelände, kein Wohnen in näherer Umgebung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, positive Außengestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld nicht negativ, nächtliche Lärmemissionen aufgrund GE-Lage kaum störend</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>zeitgemäßer Club mit geringem Störpotenzial für das Umfeld</b></li> </ul>

## Hugos, Miss orange

Lage und Beschreibung:



zeitgemäße Außenwerbung



unauffällige Lage mit großem Parkplatz und Grünflächen



Eingangsbereich Hugo's

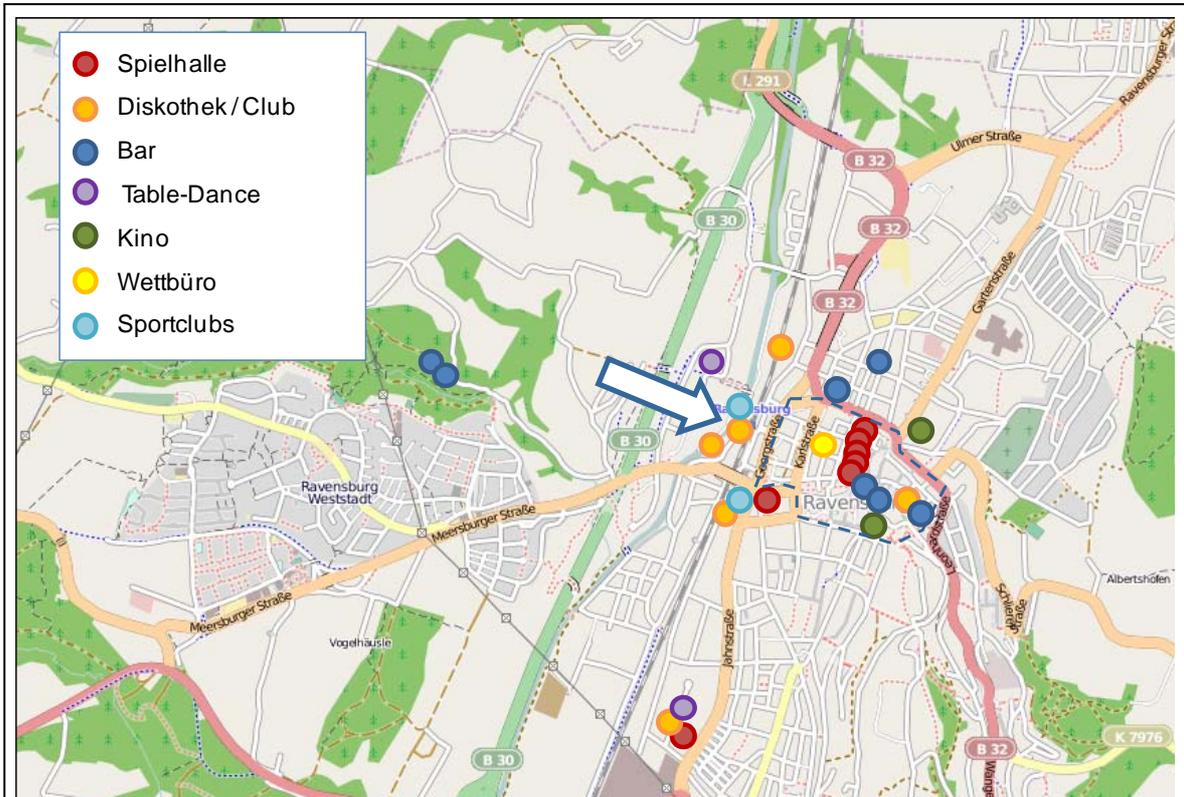


Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hugos, Miss orange</li> <li>▪ Escher-Wyss-Straße</li> <li>▪ 2 Einrichtungen in einem Gebäude</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Club, Diskothek</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe, mehrere Clubs, Bahnareal, Wohnbebauung in ausreichender Entfernung auf anderer Seite der Meersburger Straße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, tagsüber geringe Attraktivität, Öffnungszeiten aber auf Abendstunden beschränkt</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch GE-Lage und relativ schlechte Einsehbarkeit kaum, Werbung modern und zeitgemäß, nächtliche Lärmemissionen aufgrund GE-Lage kaum störend</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>zeitgemäßer Club mit geringem Störpotenzial für das Umfeld</b></li> </ul>

**Gonzales, 3Ton, Chic n hype**

Lage und Beschreibung:



Alle drei Einrichtungen in einem Gebäude



Außenbereich wird ebenfalls genutzt



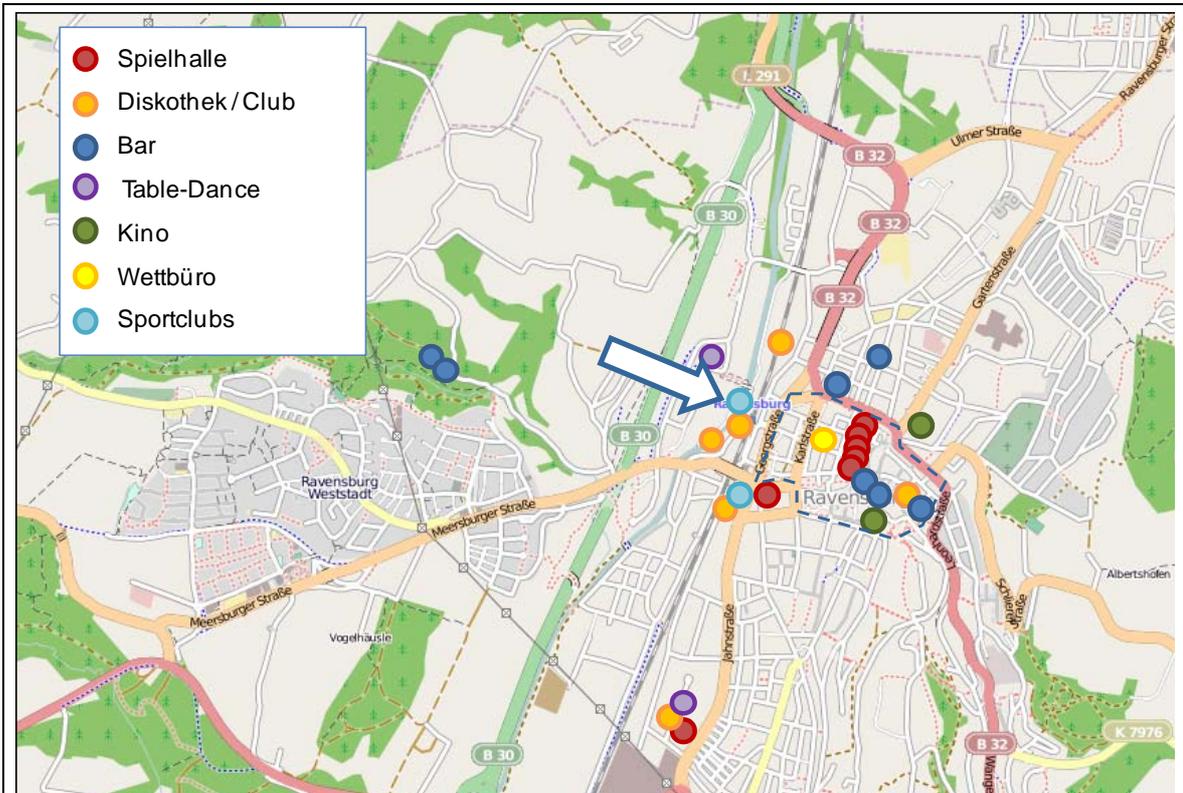
Außenwerbung eher unauffällig

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gonzales, 3Ton, Chic n hype</li> <li>▪ Escher-Wyss-Straße</li> <li>▪ 2 Einrichtungen in einem Gebäude, ehemaliges Baywa-Gebäude</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Club, Diskothek</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ § 34 Gebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe, mehrere Clubs, Bahnareal, Wohnbebauung in ausreichender Entfernung auf anderer Seite der Meersburger Straße</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Außenbereich eher künstlerisch gestaltet</li> <li>▪ Gesamteindruck: leistungsfähig, eher angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld durch GE-Lage und relativ schlechte Einsehbarkeit kaum, nächtliche Lärmemissionen aufgrund GE-Lage kaum störend</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>zeitgemäßer Club mit geringem Störpotenzial für das Umfeld</b></li> </ul>

## Billard Center Ravensburg

Lage und Beschreibung:



Billard-Center in GE-Lage



Handwerksbetriebe im Umfeld



Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Billard-Center</li> <li>▪ Escher-Wyss-Straße</li> <li>▪ Billard-Center mit Veranstaltungen des PBF Ravensburg e.V.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportclub</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE-Lage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GE (BauNVO 1990)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe, mehrere Clubs, Bahnareal, Schnitzel-Oase</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällig, Werbeschilder in ausreichender angepasster Gestaltung</li> <li>▪ Gesamteindruck: durchschnittlich, aber eher leistungsfähig</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar für Passanten</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld nicht negativ</li> <li>▪ Anpassung: ausreichend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>durchschnittlicher Sportclub mit angepasstem Auftritt</b></li> </ul>

**Oase**

Lage und Beschreibung:

● Spielhalle  
● Diskothek / Club  
● Bar  
● Table-Dance  
● Kino  
● Wettbüro  
● Sportclubs

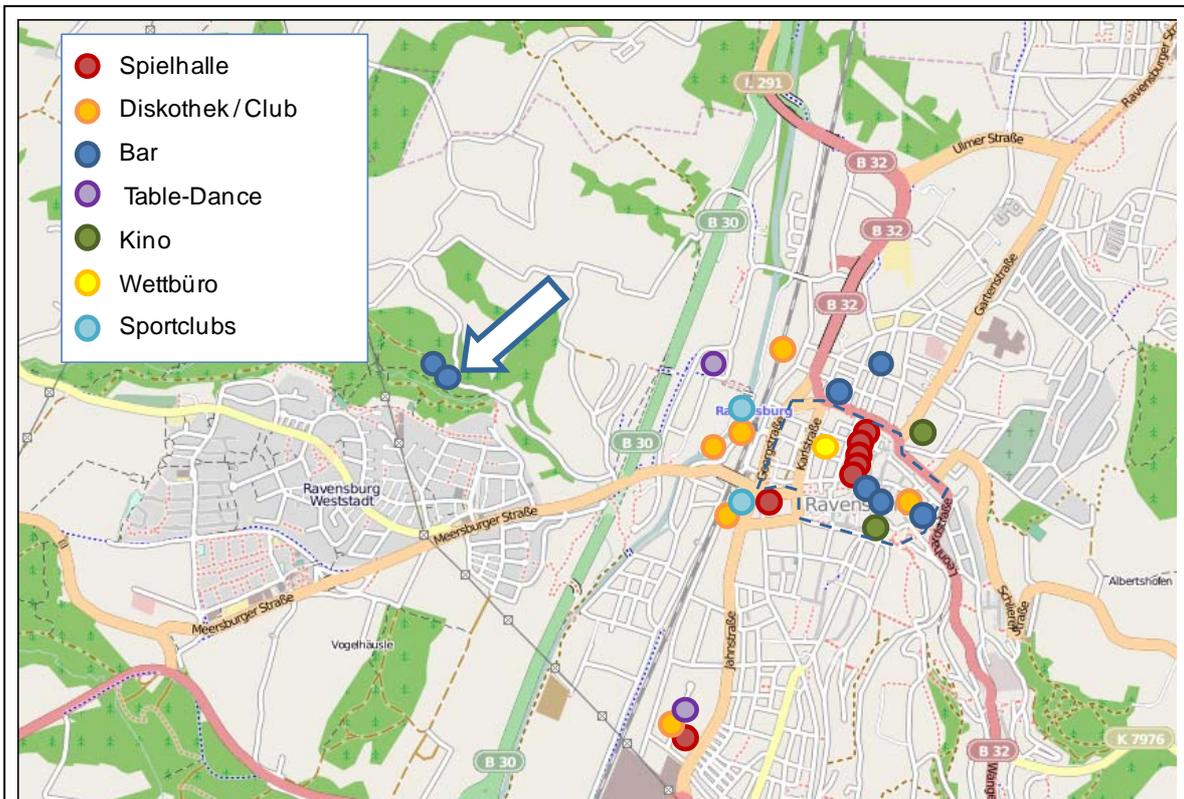
Club mit Lage innerhalb eines Waldgebietes

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oase – Kabarett, Nachtbar</li> <li>▪ Höll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Club / Diskothek</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht integrierte Lage außerhalb der Kernstadt in einem Waldgebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenbereich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deluxe, Schützengilde, Talentzentrum, Grünflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällige Beschilderung, Außengestaltung eher durchschnittlich</li> <li>▪ Gesamteindruck: durchschnittlich, eher wenig leistungsfähig</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum Wahrnehmbar aufgrund Waldlage</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld kaum, keine Störungen durch nächtliche Lärmemissionen, da kaum Umfeldnutzungen</li> <li>▪ Anpassung: nicht integriert, aber nicht störend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>durchschnittlicher Club mit geringem Störpotenzial durch nicht integrierte Lage</b></li> </ul>

**Deluxe**

Lage und Beschreibung:



Bar mit Lage im Waldgebiet außerhalb der Kernstadt



modern gestalteter Außenbereich

Bewertung:

Thematik	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Beschreibung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deluxe</li> <li>▪ Höll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Typ</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nicht integrierte Lage außerhalb der Kernstadt in einem Waldgebiet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>planungsrechtliche Einordnung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenbereich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Umfeldnutzungen</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oase, Grünflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestaltung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Außenwerbung: grundsätzlich eher unauffällige Beschilderung, moderne Außengestaltung, v.a. im Außensitzbereich</li> <li>▪ Gesamteindruck: positiv, leistungsfähiger Standort</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Wirkung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sichtbarkeit / Wahrnehmung: kaum wahrnehmbar aufgrund Waldlage</li> <li>▪ Wirkung auf das Umfeld: prägt das Umfeld kaum, keine Störungen durch nächtliche Lärmemissionen, da kaum Umfeldnutzungen</li> <li>▪ Anpassung: nicht integriert, aber nicht störend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bewertung</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>zeitgemäße Bar mit geringem Störpotenzial durch nicht integrierte Lage</b></li> </ul>



192 Bebauungsplan Möttelinschule im Gebiet zwischen Möttelinstraße, Parkstraße und Allmandstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1967, MI, Fläche für den Gemeinbedarf	Wohngebietsprägung	Jugendhaus, Wohnbebauung	Wohnen, Verwaltung	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs Jugendhaus, Schule (soziale Konflikte), Gebot der Rücksichtnahme)

<b>206 Bebauungsplan mit Bebauungsplanänderungen im nördlichen Stadtgebiet</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1969, MI	Wohngebietsprägung	Wohngebiet (Ein- und Mehrfamilienhäuser, eher älteres Gebiet), z.T. Einzelhandel (EP-Elektro, Norma, Martin Elektrowerkzeug)	Umgebung vorrangig Wohnen, aber auch DL, GE	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

208 Bebauungsplan in den Gebieten: Unteres Blauried, Bleichergut, Gänsried, Kammerbrühl, Eywiesen, Heiligkreuzfeld						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
	B-Plan von 1969, GI, MI, GEe, GE	Östlicher Bereich: Mischgebiet, DL, Wohnen, Verwaltung	Telekom, Landratsamt Außenstelle, Wohnbebauung (Sozialer Wohnungsbau), Ausländerwohnheim, Matratzen Concord, Gattier Winzerweine, Freikirchliche Gemeinde der Baptisten	Umfeld: Wohnen, Dienstleistungen, Polizei	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), kulturelle Konflikte (Kirchengemeinde), Problematik Ausländerwohnheim
GI		im südlichen Bereich	mehrere Firmengelände in diesem Bereich (Thyssen Krupp Drauz Nothelfer)		Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Flächen für Gewerbe und Industrie freihalten (Beeinflussung Bodenpreisgefüge)
MI		Wohnbauprägung	Wohngebiete	Umfeld: Oberschwabenhalle	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

GEE		südlicher Bereich: Minigolfanlage, Oberschwabenhalle, Wohnbebauung	Bereich v.a. durch Hallen und Parkplätze geprägt	nahe Bundesstraße, aber im Umfeld auch viel Wohnbebauung	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), im Umfeld hochwertiger Veranstaltungshallen sollte Trading-Down vermieden werden
GE		westlicher Bereich: Standort für großflächigen Einzelhandel im nördlichen Bereich (Bauhaus, Obi, Dehner, u.a.), Gewerbestandort im südlichen Bereich (z.B. remondis, Bausch, Müllverwertung, Branchen)	leistungsfähiger Einzelhandelsstandort, Brachflächen eher im südlichen Bereich,	autokundenorientierte Stadtrandlage	Vergnügungsstätten Kategorie 3b und 3c im südlichen Bereich zu lassen, Ausschluss im nördlichen Einzelhandelsbereich	westlicher Bereich: Flächen als Potenzial für Einzelhandelsergänzungen im nicht zentrenrelevanten Sortiment vorhalten; südlicher Bereich: keine Beeinflussungen zu erwarten; GE-Charakter nicht gefährdet, keine Wohnbebauung im Umfeld

220 Bebauungsplan "Entlastungsstraße-Mitte"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1972, MI, Baugrundstück für den Gemeinbedarf	Mischgebietscharakter	Metzgereignossenschaft Megra, Zollamt, AWO, Fitnessstudio	angrenzend an Bahnhof und Bahnhofsbrachflächen	Ausschluss	Ausschluss Kategorie 3 wg. Suchtberatung in direkter Nähe, insgesamt Aufwertung Gebiet durch aktuelle Sanierungstätigkeiten nicht konterkarieren, Gefahr Trading-Down

235 Teilbebauungsplan Garten-, Zeppelinstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1974, MI	Wohnen und Einzelhandel	Hochhäuser, Modernisierungsbedürftig, Lage an Ausfallstraße, Schlecker, Apotheke, Friseur, Fitness-Center, Landeskirchlicher Jugendbund, Ärzte, veraltetes Nahversorgungszentrum	Umgebung v.a. auch Wohnen (eher Großwohnsiedlungen)	Ausschluss	Gefahr Trading-Down in eher unterdurchschnittlichem Gebiet, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Konflikt mit landeskirchlichem Jugendbund, Standort ist laut Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsbereich entlang der Gartenstraße ausgewiesen, die Stärkung dieser Funktion sollte nicht unterlaufen werden

255 Teilbebauungsplan Gartenstraße, Frauentorplatz, Kuppelnaustraße und Möttelinstraße (Parkhaus Gartenstraße)						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1968, MI, WA	Wohngebietsprägung	Ein- und Mehrfamilienhäuser, gehobene Dienstleistung, vereinzelt Gewerbe, Adventshaus	Integrierte Lage umgeben von Wohnbebauung	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des sensiblen Bereichs Schule (soziale Konflikte)

267 Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße" (Nördlicher- und südlicher Teilplan)						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1980, rechtskräftig ist noch B-Plan im Bereich „Im Kammerbühl“, alle anderen Bereiche zwischenzeitlich durch nachfolgende B-Pläne überlagert: 267/1, 309, 308, Ausschluss von Vergnügungsstätten in 267/1 ausgeschlossen	S. 267/1			Ausschluss	

<b>267/1 1. Änderung der Bebauungsplanänderung "Bereich Eywiesenstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Restliches Gebiet: Gewerbegebiet mit vereinzelter Wohnbebauung, Einzelhandel: domicil, Bertsche Bad	durchschnittliches GE, Moschee im Gebiet	Umgebung: Oberschwabenhalle, Eis-sporthalle	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Moschee im Umfeld (kulturelle Konflikte); Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>268 Teilbebauungsplan "Allmandstraße, Parkstraße, Schützenstraße, Möttelinstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1979, MI	Wohngebietsprägung	Wohnbebauung (älter + Neubau), Seniorenresidenz, Kreisweh-ersatzamt, LBS, Bäregarten	angrenzend Schule, Wohnen, gehobene Dienstleistung	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des sensiblen Bereichs Schule im Umfeld (soziale Konflikte)

<b>271 Bebauungsplanänderung "Wendeschleife Metzgerstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GI	B-Plan von 1980, GI	Verkehrsfläche und Betriebsflächen	---	angrenzend an Gelände Thyssen Krupp	Ausschluss	---

<b>278 Bebauungsplan "Burachgässle"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GEe	B-Plan von 1981, GEe	Gewerbegebietscharakter; Gewerbebetriebe, Bosch Car Service, Lorch Bremsen, Einzelhandel: MFO Matratzen	Eher unterdurchschnittliche Qualität, minderwertige Flachbauten, einige wenige Wohnhäuser	Umgebung (v.a. Stadtgebiet Weingarten): GE, Dienstleistung, Einzelhandel (Real), Waschstraße, DRK, reddy Küchen, Gewerbezentrum Hähnlein 7, Spielhalle Casino im hinteren Bereich von reddy Küchen, Ausländerwohnheim in direkter Nähe	Ausschluss	Gefahr des Trading-Down-Prozesses, Problematik Ausländerwohnheim (weiteres Trading-Down), Flächen für Handel und Gewerbe vorhanden

296 Bebauungsplanänderung zwischen Gartenstraße, Am Sonnenbüchel, Untere Burachstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1988, WA, MI	Gemischtes Gebiet mit Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen	Mc Donalds, Tankstelle, Dienstleistungszentrum (gehobene Dienstleistungen, Wohnen in den OGs, aber auch zahlreiche Leerstände in den EG-Lagen, Grundsätzlich aber hochwertige Bebauung)	Wohngebietslage im direkten Anschluss (topographisch abgesetzt, aber fußläufig erreichbar)	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, wenn Leerstände durch Vergnügungsstätten besetzt werden

308 Bebauungsplan "Eislaufhalle/Ulmer Straße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE,SO	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, GE, SO	Eislaufhalle und Parkplätze	zusätzlich Gastronomie in der Eislaufhalle	Moschee im direkten Umfeld	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Moschee im Umfeld (kulturelle Konflikte) und Umfeld mit Oberschwabenhalle

309 Bebauungsplanänderung "zwischen Ulmer Straße Schützenstraße, Eywiesenstraße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1992, BauNVO 1990, GE	Gewerbegebietsprägung	Agentur für Arbeit, Vetter, Hawers (Werkzeugbau), ENBW		Ausschluss	Flächen für Gewerbe freihalten (Beeinflussung Bodenpreisgefüge); soziale Konflikte durch die Nähe zur Agentur für Arbeit zu erwarten

324 Bebauungsplan "Schützenstraße/Weidenstraße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 2001, BauNVO 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Mischnutzung: Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung (Lidl, Netto, Vetter, MN Raumausstattung, Sanitätshaus, Spiegel Brauchle, Lang Kommunikation, Kienzle Automotive, Heim (Bedachungen)	Durchschnittliches Gewerbegebiet, vereinzelt Wohnbebauung	Umgeben von Wohngebieten	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

332 Südliche Deisenfangstraße / Gärtnerriegelände						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbegebiet: Autoteilemarkt, Quantum Gesellschaft für Berufliche Bildung (im Bau)	Durchschnittliches Gewerbegebiet mit aktueller Bautätigkeit	Im Umfeld Wohnbebauung (älter)	Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung); Flächen für Gewerbe / Dienstleistung freihalten (Beeinflussung Bodenpreisgefüge)

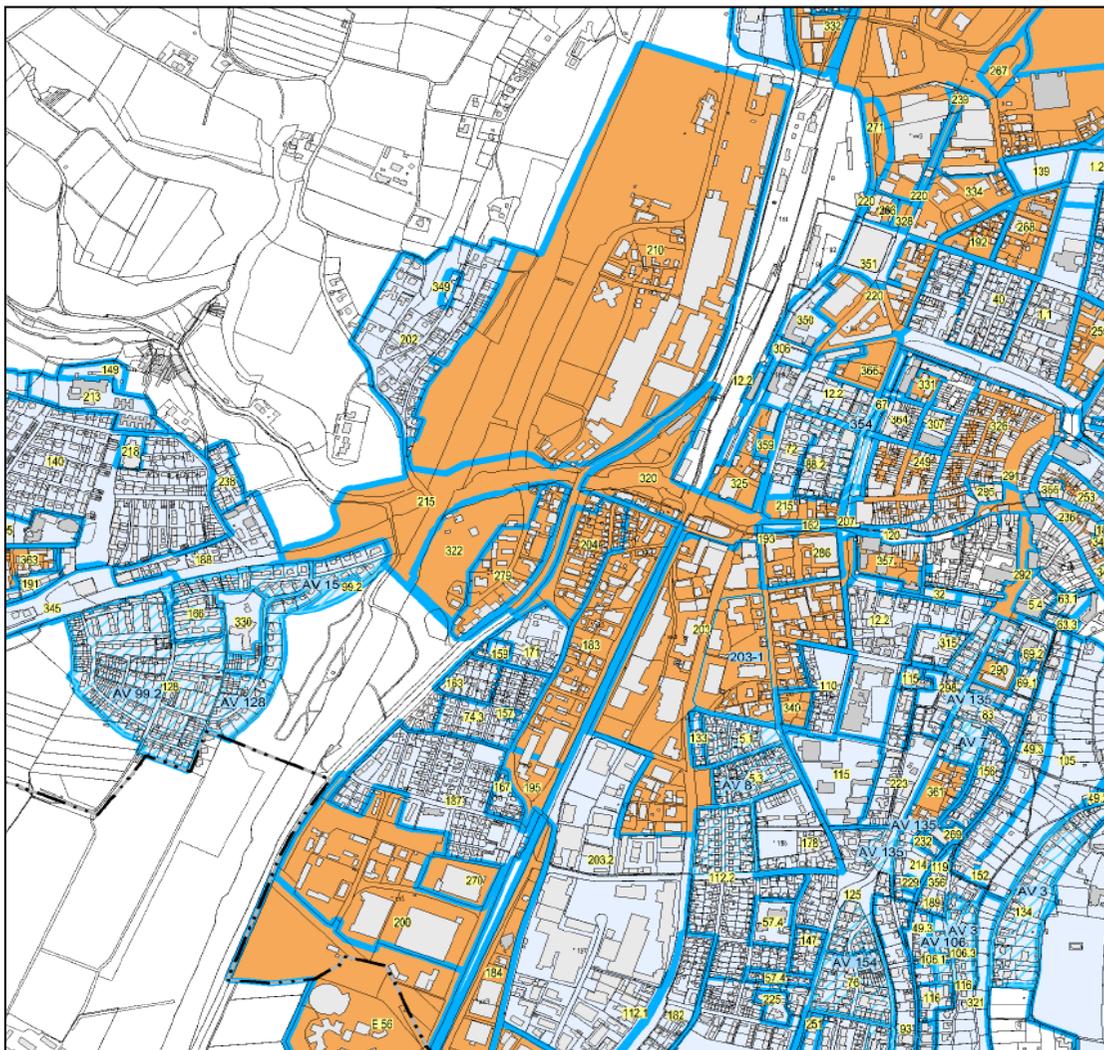
334 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "An der Parkstraße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GI	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, GE, GI, Ausschluss von Vergnügungs-	Firma Scherzer		in direktem Umfeld: Jugendhaus, Wohnbebauung	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Jugendhaus im Umfeld (soziale Konflikte, Gebot der Rücksichtnahme); Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbeläs-

	stätten					tigung)
GE		Gewerbenutzung, Autohäuser (Citroen, Jeep, Dodge, Suzuki), TÜV, DL (Gehoben → Anwälte)	leitungsfähiges GE, v.a. auf den Automobilssektor konzentriert	in direktem Umfeld: Jugendhaus, Wohnbebauung	Ausschluss	Flächen für Gewerbe freihalten (Beeinflussung Bodenpreisgefüge), Schutz des sensiblen Bereichs Jugendhaus im Umfeld (soziale Konflikte, Gebot der Rücksichtnahme); Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

336 Seniorenzentrum Adolf-Kolping-Straße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, MI, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Seniorenzentrum Bruderhaus Diakonie	relativ neu	Umgebung Wohnen, Dienstleistung, Spielplatz, Park	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Seniorenzentrums (soziale Konflikte), Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

366 "Schwäbischer Verlag"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI /MK	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, MK, MI	Schwäbischer Verlag im Bau	Aktuell Baustelle	angrenzend Wohnbebauung, GE, Dienstleistung, Mischnutzung	Ausschluss	Gefahr Trading-Down im Bahnhofsumfeld, würde aktuelle städtebauliche Bemühungen der Aufwertung dieses Bereichs konterkarieren, Schutz des sensiblen Bereichs Suchtzentrum (soziale Konflikte)

### **Kernstadt West**



	für Vergnügungsstätten relevante Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet Ravensburg (z.B. GE, MK...)
	sonstige überplante Gebiete (z.B. WA, Gl...)

Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

183 Teilbebauungsplan zwischen Kanalstraße und Schwanenstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1966, GE, MI	Gewerbegebietsprägung (GAMO Verkaufsmobile, Hebel Bauunternehmung), durchmischt mit Wohnnutzung	älteres Gebiet, Westlich der Bahnschienen	Umgeben von Wohngebieten	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down-Prozess in grundsätzlich unterdurchschnittlichem Bereich
MI		Wohngebietsprägung			Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down

195 Bebauungsplanänderung für das Gebiet "Teilbebauungsplan zwischen Kanal und Schwanenstraße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1966, GE	Gewerbegebietsprägung (GAMO Verkaufsmobile)	durchschnittliches Gebiet	Umgeben von Wohngebieten	Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>203 Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Gottlieb-Daimler-Straße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1968, GE IV (Bereich zwischen Ziegel- und Jahnstraße / südlich Zwergerstraße), hier: mit B-Plan 203/1 ist Umstellung auf BauNVO 1990 erfolgt ohne nähere Regelung zu Vergnügungsstätten				Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelastigung)
GE	GE IV (nördlicher Bereich Gentner)	Einkaufszentrum (kik, dm, Fressnapf, Deichmann), Spielhallen vorhanden	Modernisierungsbedürftig, eher geringe Frequenz, erste Leerstände vorhanden, Trading-Down Prozess hat bereits eingesetzt	verkehrlich gut erreichbare Lage an Hauptverkehrsstraße	Ausschluss	Flächen für Einzelhandelsnutzungen vorhalten, Gefahr von Trading-Down-Tendenzen bei Konzentrierung mehrerer Vergnügungsstätten in diesem Bereich

<p>GE</p>	<p>GE VIII, GE IV südlicher Bereich</p>	<p>Gewerbegebietsprägung: Omira Milchwerke, im Norden bereits VG mit Club Doula und Billard-Verein, Integrationsdienst Arkade Pauline</p>	<p>gemischte Nutzung, durchschnittliches Gewerbegebiet</p>	<p>verkehrlich gut erreichbare Lage an Hauptverkehrsstraße</p>	<p>Zulassen im Norden Kategorie 3a, Ausschluss im Süden</p>	<p>südliche Fläche für Einzelhandelsnutzungen bzw. GE vorhalten, im nördlichen Gebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten, nur Gewerbe im direkten Umfeld, keine Gefährdung des GE Charakters zu erwarten</p>
<p>MI</p>	<p>östlicher Bereich</p>	<p>v.a. Wohngebietsprägung, Musikschule, hochwertige Dienstleistung, Hotel</p>	<p>intaktes Wohngebiet</p>	<p>Schule grenzt an das Gebiet</p>	<p>Ausschluss</p>	<p>Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs Musikschule (soziale Konflikte)</p>

<b>203 / 1 Bebauungsplanänderung zwischen Jahnstraße/ Zwergerstraße/Ziegelstraße/Friedrich- Schiller Straße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1992, GE IV: BauNVO 1990	GE und Einzelhandelsprägung (Aldi, Netto)	eher unterdurchschnittliche Qualität, minderwertige Flachbauten	gute Erreichbarkeit	Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down-Prozess in grundsätzlich unterdurchschnittlichem Bereich, der trotzdem Nahversorgungsfunktionen übernimmt

<b>204 Bebauungsplanänderung und -erweiterung zwischen Schussen, Pfannenstiel, Wehrstraße , Kanalstraße und Uferstraße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1968, MI	Wohngebietscharakter	Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise Neubauten	Umgebung: Wohnen, GE	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>210 Bebauungsplan Rechenwiesen</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GI	B-Plan von 1968, WR, WA, GE, GI	Firma Voith	Firmengelände	gute verkehrliche Erreichbarkeit, Stadtrandlage	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, für Industrie- und Gewerbeflächen vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch)
GE	nördlicher Bereich	Wohngebietsprägung, bereits eine Vergnügungsstätte vorhanden	durchschnittliches älteres Wohngebiet	gute verkehrliche Erreichbarkeit, Stadtrandlage	Ausschluss	Gefahr Trading-Down, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelastigung)

215 Bebauungsplan "Meersburger Straße" zwischen Karlstraße und Weststadt unklare Gebietsabgrenzung!						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	westlicher Bereich: B-Plan von 1969, Bau NVO 1968, MI, GE, angezeigtes GE über B-Plan 279 abgedeckt, MI über B-Plan 320 abdeckt	v.a. Verkehrsflächen			Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
	östlicher Bereich:	Wohngebietsprägung, durchmischt mit Dienstleistung und Einzelhandel, Innenstadtnah	Mehrfamilienhäuser, teilweise gehobene Dienstleistungen, intaktes Wohngebiet	an Hauptverkehrsträger, am Innenstadteingang	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>279 Bebauungsplanänderung "Mühlbruckstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GEe	B-Plan von 1982, GE, WA	Mischnutzung, Handwerkbetriebe, durchmischt mit Wohnen	eher unterdurchschnittliches Gebiet	WA als Fläche für sozialen Wohnungsbau	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gebot der Rücksichtnahme, soziale Konflikte, Gefahr Trading-Down

286 Bebauungsplanänderung "Pfannenstiel" mit Projekt Kreissparkasse						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1984, MK	Mischnutzung, v.a. gehobene Dienstleistung (Sparkasse) im Gebäudekomplex, wgv Versicherung	Neue Immobilien, hoher städtebaulicher Anspruch	Lage in Innenstadt, verkehrlich gut erreichbar, angrenzend an Gentner	Ausschluss	Wohnen in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Beeinflussung des städtebaulichen Gesamtbildes, da der Standort mit mehreren hochwertigen Immobilien eine deutliche Aufwertung erfahren hat.

320 Bebauungsplan "Meersburger Straße / Eisenbahnbrücke"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1996, BauNVO 1990, GE, MI, Bereich nördlich der Meersburger Straße	Nutzung durch Vergnügungsstätten (Club Hugos), Brachflächen, Billardcenter, Boxfabrik	tagsüber eher minderwertiger Eindruck	Im Umfeld mit Gonzales und O-Ton weitere Vergnügungsstätten	Vergnügungsstätten Kategorie 3a und 1 zulassen	Hier ist keine Abwertung durch eine Ansiedlung zu erwarten, Störpotenzial sehr gering, Kategorie 3a bereits im Gebiet vorhanden, keine Störungen und Konflikte zu erwarten, Spielhallen ausschließen um Trading-Down-Prozess zu vermeiden
MI	Bereich südlich Meersburger Straße	Wohngebietsprägung, gemischt mit Gastronomie	eher minderwertiger Eindruck	Lage zwischen Hauptverkehrsstraße und Eisenbahn	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Gefahr Trading-Down-Prozess, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>322 Bebauungsplanänderung "Meersburger Straße / Bereich Wernerhof"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1997, BauNVO 1990, SO, WA, MI	Dienstleistungsbetrieb	Neubau, hochwertig	umgeben von Wohnbebauung (sozialer Wohnungsbau), Grünflächen, Vereinsgebäude	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), soziale Konflikte, Gefahr Trading-Down-Prozess

325 Bebauungsplan "Georgstraße / Bahnhofplatz"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 2001, BauNVO 1990, MI, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Wohngebietsprägung	Wohnbebauung, Mehrfamilienhäuser, z.T. modernisierungsbedürftig, insgesamt unterdurchschnittliches Gebiet	Bahnhofsnähe, Suchttherapiezentrum in direkter Umgebung	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down im Bahnhofsumfeld, würde aktuelle städtebauliche Bemühungen der Aufwertung dieses Bereichs konterkarieren, Schutz des sensiblen Bereichs Suchtzentrum (soziale Konflikte)
MK		MK1: Dienstleistungszentrum am Bahnhofplatz, Postbank, gehobene Dienstleistung, MK2: Parkhaus Bahnhofstadt	gemischte Nutzung, moderne neue Bebauung	Bahnhofsnähe, Suchttherapiezentrum in direkter Umgebung	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down im Bahnhofsumfeld, würde aktuelle städtebauliche Bemühungen der Aufwertung dieses Bereichs konterkarieren, Schutz des sensiblen Bereichs Suchtzentrum (soziale Konflikte)

<b>340 "Neuordnung Tekrum-Areal/Friedrich-Schiller-Straße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2003, BauNVO 1990, MI, WA	Wohngebietsprägung, Schiller Residence, seniorengerechte Wohnungen im Bau	Neubau, hochwertig	Umgebung: Wohnen, Schwimmbad	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

359 "Georgstraße/Flst. Nr. 1045/1"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 2008, BauNVO 1990, MI, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Brachfläche, derzeit als Parkplatz genutzt	Umgeben von Wohnbebauung, modernisierungsbedürftig, insgesamt unterdurchschnittliches Gebiet	Lage im Bahnhofsviertel (Sanierungsgebiet), an Hauptverkehrsstraße	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich, Gefahr Trading-Down im Bahnhofsumfeld, würde aktuelle städtebauliche Bemühungen der Aufwertung dieses Bereichs konterkarieren, Schutz des sensiblen Bereichs Suchtzentrum (soziale Konflikte)

<b>Bahnareal (westlich der Bahnstrecke, Bereich westlich der Straße „Am alten Gaswerk“)</b>						
<b>Pla- nungs- rechtli- che Fest- setzung</b>	<b>derzeitige B-Plan- Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruk- tur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Ge- bietes, Er- reichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungs- stätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zu- lassen</b>
Derzeit in Aufstel- lung	--	Derzeit vorrangig Brachflä- chen, Gewerbenutzungen	Derzeit relativ zentrale Poten- zialfläche mit geringer bauli- cher Qualität	autokunden- orientierte La- ge an Haupt- verkehrsstraße	Vergnügungs- stätten Katego- rie 3 im nord- westlichen Be- reich zulassen, auf dem sonsti- gen Areal nur Kategorie 3a ergänzt durch Kategorie 1 zu- lassen	Hier ist keine Abwer- tung durch eine An- siedlung zu erwarten, Störpotenzial sehr ge- ring, Gesamtkategorie 3 auf nordwestlichen Bereich beschränken, um trotzdem Gewer- beentwicklungsflächen vorzuhalten und eine Beeinflussung des Bahnhofsumfeldes zu minimieren.

<b>Bereich südliche Jahnstraße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
Derzeit in Aufstellung	--	Nutzung durch verschiedene Vergnügungsstätten, Musikschule, Tauchsport- und Kampfsportschule	Geringe städtebauliche Qualität, GE-Charakter	Lage an der Hauptverkehrsstraße	Vergnügungsstätten Kategorie 3b zulassen	Hier ist keine Abwertung durch eine weitere Ansiedlung zu erwarten, Störpotenziale gering, aufgrund der nahegelegenen Wohnnutzung aber auf 3b aufgrund geringerer Lärmemissionen beschränken



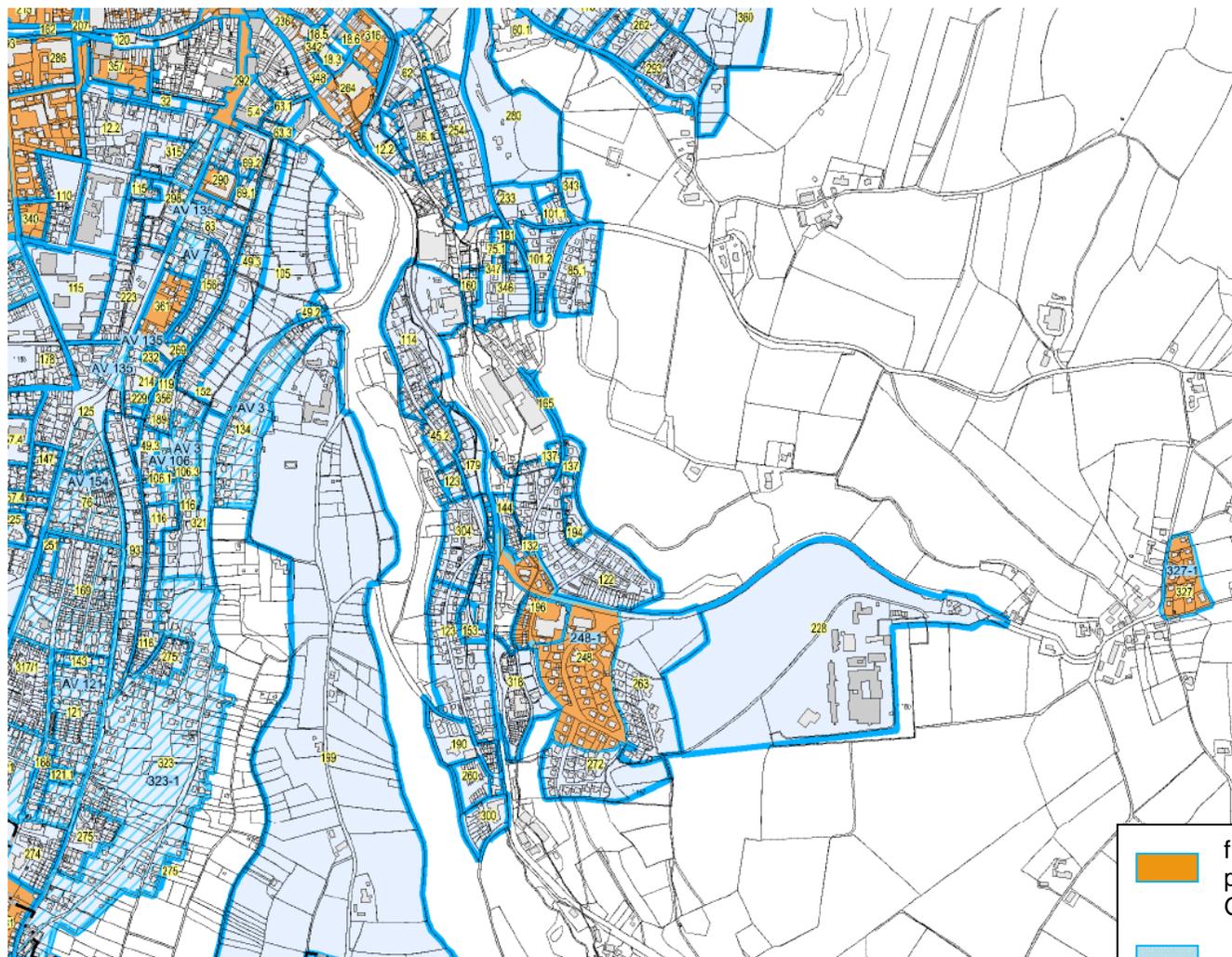
184 Teilbebauungsplan Schubertstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1964, GE	Mischprägung, Firmen: Reischmann Skiwerkstatt, Schaal Bürobest Büroartikel, Gazi Supermarkt, Sonderpostenmarkt Kaufhaus X, Harr Theaterschuhhersteller, Immanuelzentrum (katholische Laiengemeinschaft), Parkplätze (provisorisch), Bahngleise	Gebiet mit eher unterdurchschnittlicher Qualität, teilweise Brachflächen	Umfeld: GE-Prägung, z.B. Ravensburger Spiele; nahe Jahnstraße, gute verkehrliche Erreichbarkeit	Ausschluss	Gefahr Trading-Down wenn eine Ausweitung von Vergnügungsstätten auf dieses Gebiet erfolgen würde, deshalb Begrenzung auf Bereich Südliche Jahnstraße, kulturelle Konflikte mit Immanuelzentrum, Flächen grundsätzlich für Gewerbebetriebe vorhalten

200 Bebauungsplan Gewerbegebiet Weissenauer Ösch						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1968, GE, WR	Gewerbliche Prägung	durchschnittliches GE, fast keine Wohnbebauung in direktem Anschluss (WR durch Grünflächen getrennt), Firmen: Bäckerei Hamma Produktion, Franz Lohr Rohrleitungsbau, Zinker Schlosserei, Straßenbauamt, Berufsbildungswerk Adolf Aich, Jehle Elektrotechnik, Bodenseeobst-Großmarkt, BayWa-Agrar / -Baustoffe	GE Schwanenstraße, verkehrsgünstige Lage nahe B30, Umgebung: Schrebergärten, Berufsbildungswerk Adolf Aich, Wohnnutzung (stabiles Wohngebiet)	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Bildungswerk (berufliche Weiterbildung für Jugendliche mit besonderem Förderungsbedarf) --> soziale Konflikte, Gebot der Rücksichtnahme, Flächen sind für Gewerbebetriebe vorzuhalten (Flächenverbrauch, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>227 Gemeinsamer Bebauungsplan Ravensburg-Süd/Eschach</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1971, GE; MI, MK	Gewerbliche Prägung	Werksgelände Ravensburger	Lage gesamtes Gebiet in guter verkehrlicher Erreichbarkeit	Ausschluss	Widerspricht Eigenart des Baugebietes, für Gewerbebetriebe vorzuhalten (Störung Bodenpreisgefüge durch Vergnügungsstätten, Flächenverbrauch)
MI		Gewerbliche Prägung	Autohaus	grenzt an Wohngebiet Ravensburger Straße	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
MK		Mischprägung, Musterhausausstellung, P&R Parkplatz, Europcar, BÄKO, Feuerwehr, Ausländerwohnheim	Gemischtes Gebiet mit zahlreichen Funktionen, eher labil	Lage gesamtes Gebiet in guter verkehrlicher Erreichbarkeit	Ausschluss	Problematik mit sensiblem Bereich Ausländerwohnheim im Gebiet → Gefahr Trading-Down-Prozess

<b>338 SB-Warenhaus Hindenburgstraße/Weissenauer Straße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
SO	B-Plan von 2003, BauNVO 1990, SO großflächiger Einzelhandel, Festsetzungen mit maximalen Sortimenten	Einzelhandelsgeprägt, Kaufland als Ankermieter, ergänzt durch kleinflächige Anbieter (Blumen, Zeitschriften, Feinkost, Optik, LM-Handwerk, Apotheke, Gastronomie)	leistungsfähiger Einzelhandelsstandort ohne Leerstände	"Einkaufszentrum" in guter verkehrlicher Lage, aber auch mit Anschluss an Wohngebiete	Ausschluss	Widersprüche gegenwärtigem Gebietscharakter dieses Standortes als klarer Einzelhandelsstandort, Flächen für Einzelhandel vorhanden

### **Kernstadt Südost**



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

<b>196 Teilbebauungsplan Sudetenweg</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1965, MI	Mischung aus Wohnen und Gewerbe	Wohnbau, Bruderhaus Diakonie, dwp Mensch und Zukunft	Lage im Wohngebiet mit Montessori Kindergarten in direkter Umgebung	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>248 / 248/1 Bebauungsplan Schornreute-Ost II</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1975, MI WA	Weinhof Handelsnutzung	hochwertig	Wohngebietslage, restliches Gebiet WA, Montessori Kinderhaus im Gebiet	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

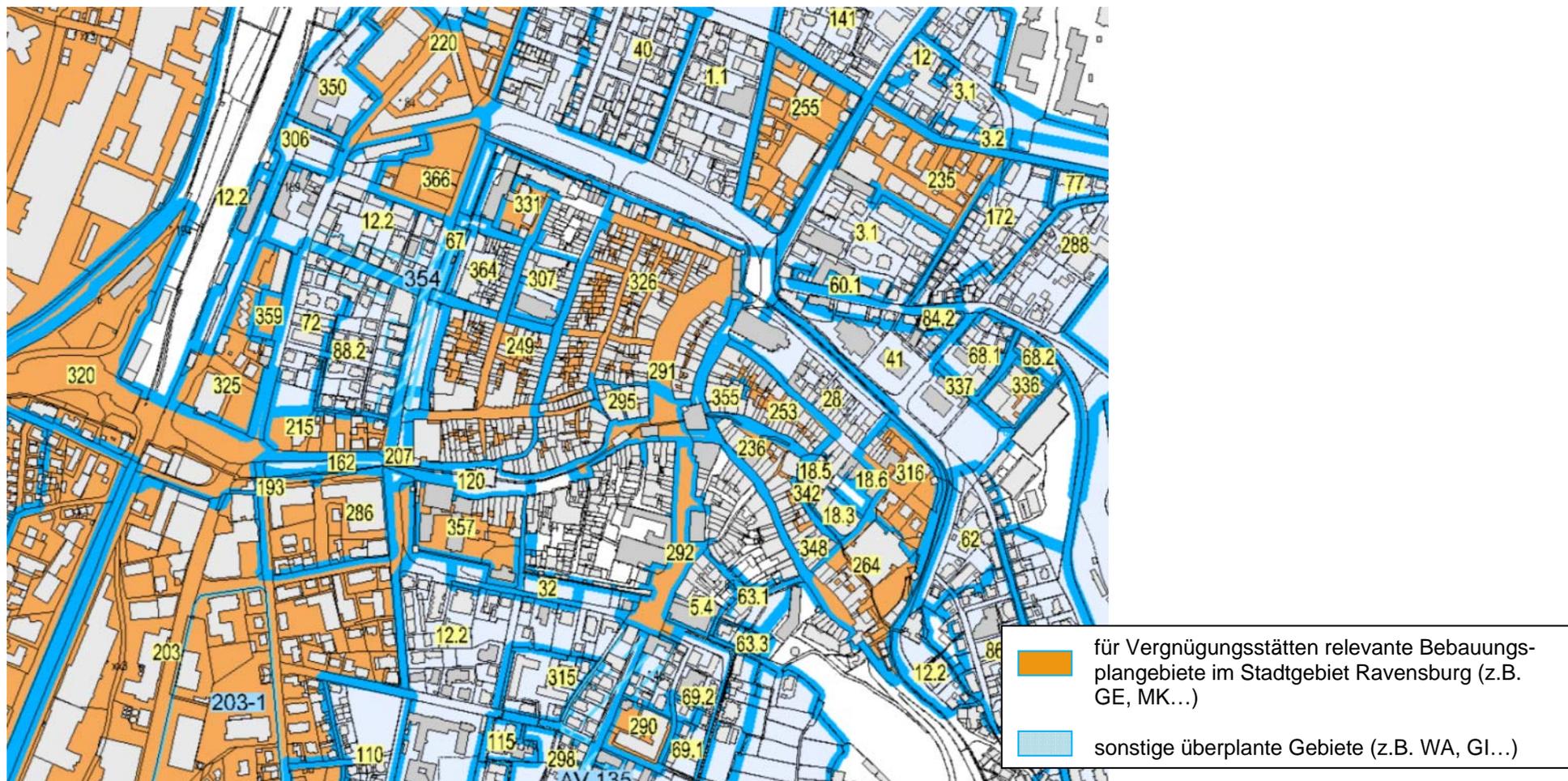
<b>327 / 327/1 Hinzistobel In den langen Äckern</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, MD, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Wohngebietscharakter	hochwertig, Neubaugebiet, Einfamilienhäuser	Lage im Osten der Kernstadt, kleiner räumlich getrennter Siedlungsbereich, z.T. noch landwirtschaftlich geprägt	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)



290 Bebauungsplan zwischen "Leinerweg, Seestraße, Federburgstraße - Teilbereich Parkpalette Oberamteigasse"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1985, MI	Sondernutzung Parkhaus, Spielplatz, Verwaltungsgebäude		Umgebung: Wohnen, Innenstadtnähe, Polizei	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in der direkten Umgebung (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

361 "Seestr./Leinerweg/Zogenfeldstr. - Südlicher Teil"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 2008, BauN-VO 1990, MI, WA	Wohngebietsprägung, im Bau befindlicher Neubau, China Restaurant	intaktes Wohngebiet	Umgebung: Wohnen, Innenstadtnähe, Polizei	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

**Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt**



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

236 Bebauungsplan Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1973, MK	Innenstadtnutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	historische Bausubstanz, mehrere Gebäude mit Denkmalschutz	Innenstadt	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 zulassen im Bereich Marktstraße / ansonsten Ausschluss	Marktstraße: ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, um Gebietscharakter als „Gastrom-eile“ zu bewahren, Spielhallen würden v.a. im Bereich Marktstraße Trading-Down-Prozess befürchten lassen, da hier gerade Umbruchstimmung, mit mehreren Leerständen und teilweise aber kulturellem Milieu, hier v.a. Gastronomie ausweiten; Gespinstmarkt: Ausschluss: Gefahr Trading-Down, städtebauliche Aufwertung im Bereich Gespinstmarkt zu empfehlen; Rossbachstraße: Ausschluss, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung vorhalten, städtebaulich attraktiver Bereich mit intaktem Besatz, Schutz des Straßenbildes

249 Bebauungsplanänderung und -Erweiterung "Unteres Tor"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1977, WA, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Einzelhandelsprägung in den EG Lage, Innenstadtnutzungen, v.a. Untere Breite Straße eher mit niedrigpreisigem Niveau, Adlerstraße (Beginn 1A-Lage) mit C&A und Müller sowie ergänzendem Einzelhandel; Dienstleistung, Parkhaus im Gebiet, teilweise auch Wohnen im Obergeschoss	teilweise Leerstände, Umzüge, Nutzungsmischung zwischen hoch- und minderwertigen Anbietern	Innenstadtlage, noch befahrbar, Funktion als Einzelhandelslage	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 im Bereich Bachstraße zulassen, ansonsten Ausschluss	Bachstraße: Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes. Im restlichen Bereich Konflikte mit vermehrten Wohnnutzungen und Gefahr von trading-down-Tendenzen

253 Bebauungsplan im Altstadtbereich zwischen Kirchstraße Herrenstraße, Hochstatt u. Gespinstmarkt						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1977, WA, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten im MK	Innenstadtnutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	historische Bausubstanz, mehrere Leerstände, bereits verbreitet auch Wohnen in den Obergeschosslagen	Innenstadtlage	Ausschluss	Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, Beeinflussung des Straßenbildes mit teilweise hochwertiger historischer Bausubstanz, städtebauliche Aufwertung im Bereich Gespinstmarkt zu empfehlen, Gefahr von Konflikten mit vermehrten Wohnnutzungen

264 Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Obertor, Marktstraße, Humpisstraße und Leonhardstraße (Sanierungsgebiet Gänsbühl)						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1979, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Einzelhandelsprägung (Gänsbühl-Center), südlicher Bereich: Wohnnutzung	Gänsbühl noch mit intakten Strukturen, aber eher durchschnittlich, angrenzende Wohnbebauung teilweise modernisierungsbedürftig, aber fast vollständig denkmalgeschützt	Innenstadtrandlage, Parkhaus im Hause	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 im Anschluss an Marktstraße zulassen, ansonsten Ausschluss	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes, im restlichen Gebiet: Flächen für Einzelhandel vorhalten, Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs der benachbarten sozialen Einrichtungen

291 Bebauungsplan "Marienplatz, nördlicher und mittlerer Teil mit östlichem Teil der Bachstraße"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1986, MK, Platzfläche, Ausschluss von Vergnügungsstätten	MK: Nutzungen durch Post, Systemgastronomie, Einzelhandel	Lederhaus, Seelhaus, historische Gebäude	Innenstadt 1A-Lage	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 zulassen	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen, aber nur mit konkreten Gestaltungsaufgaben, da historische Gebäudesubstanz bewahrt bleiben soll. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes

<b>292 Bebauungsplan "Marienplatz, südlicher Teil mit Tiefgarage"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1986, MK, MI Platzfläche	MI: leerstehende ehemalige Gastronomie mit denkmalgeschütztem Bereich		Innenstadt 1A-Lage, Umfeld: Wohnen, Gastronomie, teilweise Einzelhandel, Berufsakademie, Kirche	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Umfasst nur die Platzfläche und nicht die angrenzenden Bereiche
MK	Ausschluss von Vergnügungsstätten im MK	MK: Parkhaus		Innenstadt 1A-Lage, Umfeld: Wohnen, Gastronomie, teilweise Einzelhandel, Berufsakademie, Kirche	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes

295 Bebauungsplan Stadelgasse Bereich Marienplatz, Bachstraße, Adlergasse, Seelbruckstraße						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 1987, MK, Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig	Umfasst die Gebäude der Firma bredl sowie anschließende Gastronomie in der Seelbruckstraße sowie Dienstleistung, Gastronomie am Marienplatz	intakter Innenstadtbereich ohne Leerstände	Innenstadt 1A-Lage	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 im Anschluss an Marienplatz und Bachstraße zulassen, ansonsten Ausschluss	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 angrenzend an Marienplatz und Bachstraße zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes, im restlichen Gebiet: Flächen für Einzelhandel vorbehalten, Gefahr Trading-Down

307 B-Plan „Charlottenstraße/Obere Breite Straße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße“						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
WB	B-Plan von 1987, WB (Sanierungsgebiet), Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche), Ausschluss von Vergnügungsstätten im WB	WB: Genutzt durch Gastronomie, Grünfläche, ganzer Bereich wird derzeit umgestaltet	mehrere Leerstände im Umfeld, Mischung Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen	Innenstadtrandlage, Gebiet wird derzeit aufgewertet, Umbruchstimmung (Gentrification), Mischung aus "alten" Nutzungen und neuen innovativen Angeboten	Ausschluss	Gefahr Trading-Down, Sanierungsmaßnahmen nicht konterkarieren, kulturelle Konflikte (Kirche)

316 Bebauungsplanänderung "Sanierungsgebiet Gänsbühl - nördlicher Bereich"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1996, BauNVO 1990, MI, MK, Ausschluss Vergnügungsstätten für MI	Nutzung durch Kindertagesstätte, Kinderkrippe, Ravensburger Tafel, Café Miteinander, Villa Kunterbunt und Wohnen	Soziale Nutzungen	gegenüber Umbau des Amtsgerichtes Ravensburg	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, soziale und kulturelle Konflikte, Schutz des sensiblen Bereichs der im Gebiet befindlichen sozialen Einrichtungen, Gebot der Rücksichtnahme

<b>326 Bebauungsplan "Altstadt zwischen Obere Breite Straße, Kirchstraße, Bachstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2001, BauNVO 1990, MI, MK, WB, Ausschluss von Vergnügungsstätten im MI	Im Bereich Grüner-Turm-Straße, Mischnutzung aus Einzelhandel (Penny, kleine Bekleidungsanbieter), Dienstleistung (mehrere Ärztenzentren) und Wohnen	eher minderwertiger Eindruck, hoher Anteil von Anbietern, Gastromomen, Anwohnern mit Migrationshintergrund	Innenstadt-randlage	Ausschluss	Gefahr eines weiteren Trading-Down-Prozesses, da bereits mehrere Vergnügungsstätten im Umfeld vorhanden
WB	Ausschluss von Vergnügungsstätten im WB	Bereich Rosenstraße, angrenzende Straße: Spielhallenkonzentration in der Innenstadt, ergänzend v.a. im nördlichen Bereich Erotik-Shops, Erotik-Videothek..., ansonsten Bereich mit Gastronomie- und Einzelhandelnutzungen mit steigender Qualität in südlicher Richtung	nördlicher Bereich eher minderwertig in der Nutzung, dazu noch hoher Anteil Wohnnutzung, Rosstraße sehr minderwertig, Rosmarinstraße: Drogenberatung	Innenstadt-lage, südlicher Bereich 1A-Lage	Ausschluss	Gefahr eines weiteren Trading-Down-Prozesses, da bereits mehrere Vergnügungsstätten im Umfeld vorhanden, Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und des Straßenbildes zu erwarten bei noch stärkerer Konzentration

MK	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nur in Bereichen, die nicht an WB grenzen, Ausschluss im Erdgeschoss	Marienplatz: Einzelhandelsstandort mit hoher Frequenz, faktisch keine Leerstände, 1A-Lage, leistungsstarker Standort, im Obergeschoss teilweise Einzelhandel, Dienstleistung und vereinzelt Wohnen, Bereich zwischen Bachstraße und Adlerstraße: Bachstraße mit großflächigen Einzelhandel-Anbietern, Adlerstraße ebenfalls mit hoher Einzelhandel-Dichte (eher kleinflächig), alles intakte Einzelhandel-Lagen faktisch ohne Leerstände	hohe bauliche Qualität, hochwertige Nutzungen, intakte Innenstadtnutzungsmischung	Innenstadt 1A-Lage	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 im Anschluss an Marienplatz und Bachstraße zulassen, ansonsten Ausschluss	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes, im restlichen Gebiet: Gefahr Trading-Down
----	--	--	---	-----------------------	--	--

331 Wohnanlage Bruderhaus						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, MI, Flächen für den Gemeinbedarf	MI: Altenwohnanlage Bruderhaus	hochwertiges neugebautes bzw. saniertes Altenwohnheim	Innenstadtrandlage, Umgeben von Wohnbebauung, Richtung Grüner Turm Straße eher minderwertig	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), soziale Konflikte mit sensiblem Bereich Altenwohnanlage

<b>342 Bebauungsplan "Roßbachstraße Flst. 88"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2004, BauNVO 1990, MI	Einzelhandels-/ Dienstleistungs-Prägung, im Obergeschoss auch Wohnen	moderne neue hochwertige Bebauung	Innenstadt	Ausschluss	Rosbachstraße: Ausschluss, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung vorhalten, städtebaulich attraktiver Bereich mit intaktem Besatz der hier nicht gefährdet werden soll

<b>348 Bebauungsplan „Museum Humpisquartier“</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MK	B-Plan von 2005, BauNVO 1990, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Museum Humpis-Quartier, wichtige kulturelle Einrichtung	historische Bausubstanz	Innenstadt	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, kulturelle Konflikte

355 Bebauungsplan "Kirchstraße 2-6/Gespinstmarkt 5"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 2007, BauNVO 1990, MK, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Einzelhandelsnutzungen (Reischmann trendhouse)	hochwertige Einzelhandelnutzung	Innenstadt 1A-Lage	Ausschluss	Widersprüche städtebaulichen Überlegungen zur weiteren Stärkung des im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, Flächen für Einzelhandel freihalten

357 "Bachstraße/Weinbergstraße/Sanierungsgebiet Südwestliche Unterstadt"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MK	B-Plan von 2007, BauN-VO 1990, MK, Flächen für den Gemeinbedarf (Gesundheitszentrum, Kindergarten), Ausschluss von Vergnügungsstätten	MK Bereich geprägt durch Einzelhandel (Reischmann Jeans, Jack Wolfskin, Vaude), direkt angrenzend Heilig Geist Spital und im rückwärtigen Bereich Montessori Kindergarten	intakte Innenstadt 1A-Lage, Bereich zur Bachstraße EH ohne Leerstände, OG auch Wohnen und DL	Umgebung: Einzelhandelsnutzungen, Stadteingang Unteres Tor	Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 nur in Anschluss an die Bachstraße zulassen, ansonsten Ausschluss	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes. Bereich Weinbergstraße: Schutz des Wohnens und des sensiblen Bereichs Kindergarten

<b>364 Mauerstraße / Eisenbahnstraße / Untere Breite Straße / Charlottenstraße</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
WB	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, WB, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Wohnbauprägung, teilweise auch Dienstleistung, Einzelhandel, aber nur vereinzelt	durchschnittliche Qualität des Gebietes	Innenstadtrandlage, Umgebung: Kirche, Wohnbebauung, Altenwohnanlage	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

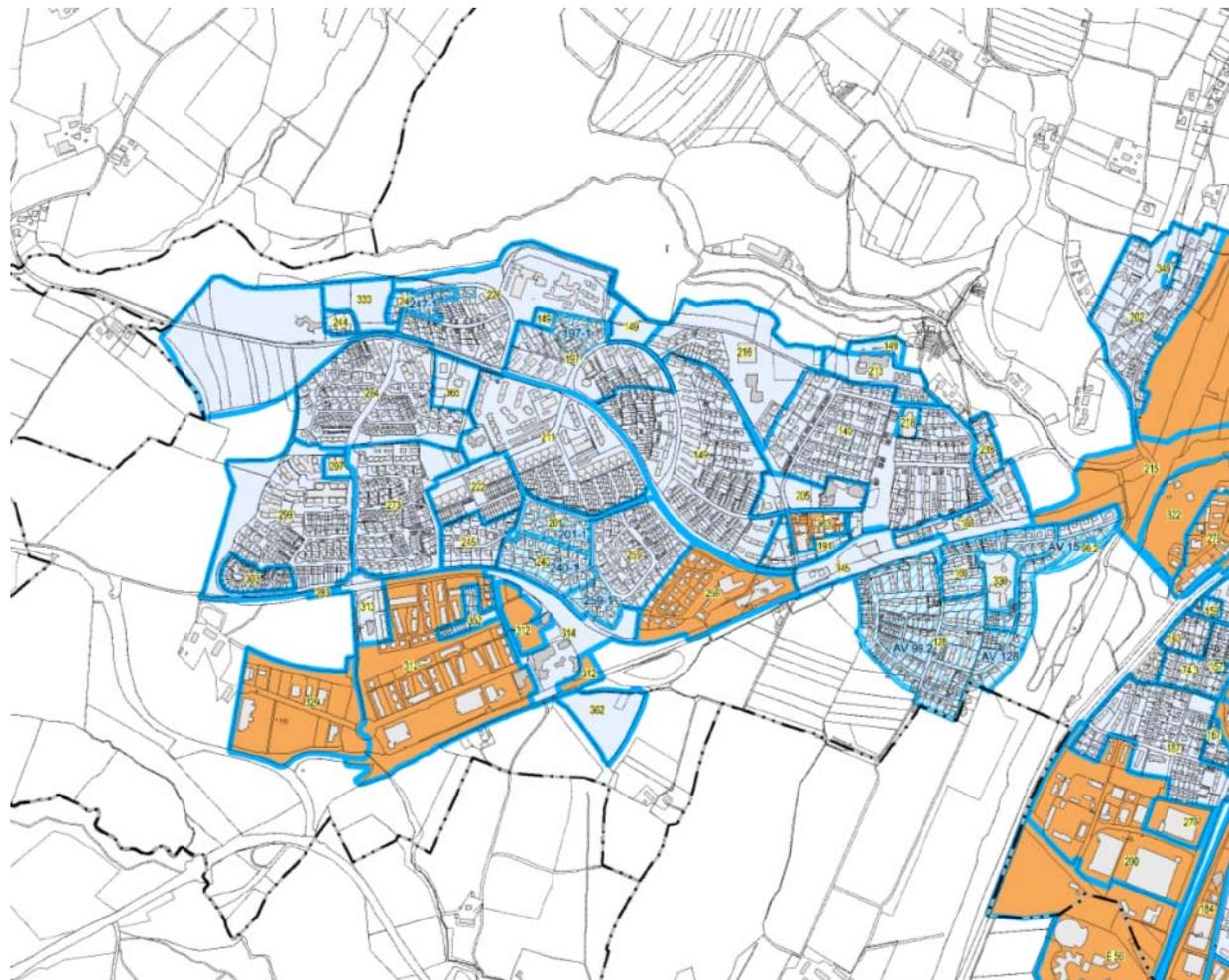
§ 34-er BauGB Gebiete südliche Innenstadt						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
Bereich zwischen Bachstraße, Marienplatz, Kohlstraße und Weinbergstraße	34-er Gebiet mit MK-Prägung	Kerngebietstypische Nutzungen, Einzelhandel, Gastronomie, im rückwärtigen Bereich zur 1A-Lage: Wohnen, Dienstleistung	In den Bereichen angrenzend an Marienplatz und Bachstraße intakte Einzelhandel-/Gastronomie-Lage mit hochwertigen Nutzungen, hohe bauliche Qualität z.T. mit historischer Bausubstanz, rückwärtiger Bereich eher minderwertige Qualität	Innenstadtlage	Zulassen von Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2 in den Bereichen angrenzend an Marienplatz, Marktstraße und Bachstraße	Marienplatz, Bachstraße: Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes. In den sonstigen Bereichen: Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<p>Bereich zwischen Marienplatz, Marktstraße und Burgstraße</p>	<p>34-er Gebiet mit MK-Prägung</p>	<p>Kerngebietstypische Nutzungen, Einzelhandel, Gastronomie, im rückwärtigen Bereich zur 1A-Lage: Wohnen, Dienstleistung</p>	<p>in den Bereichen angrenzend an den Marienplatz: Gastronomie, Einzelhandel und Verwaltung, hochwertige historische Bausubstanz; Marktstraße: ebenfalls wichtiger Einzelhandelsstandort, eher kleinteilig, durchmischt mit Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen</p>	<p>Innenstadtlage</p>	<p>Zulassen von Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2</p>	<p>Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen und hier die gastronomische Prägung unterstützen können. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes</p>
---	------------------------------------	--	--	-----------------------	--	--

28 Baulinienplan zu § 34er-Gebieten						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
		Lage an der Herrenstraße, Mischnutzung Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung	teilweise Leerstände, aber hochwertige historische Bausubstanz auch in diesem Bereich, Liebfrauenkirche in westlichen Bereich	Innenstadtlage, Wohnnutzungen im Umfeld,	Ausschluss	Trading-Down Gefahr, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung) angrenzender sozialer Einrichtungen

120 Baulinienplan zu § 34er-Gebieten						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
		Bachstraße, Bereich Reischmann Sport	Umgebung mit hochwertiger intakter Einzelhandelsstruktur, leistungsfähiger Anbieter am Innenstadteingang Untertor, hohe städtebauliche Qualität	Innenstadt 1A-Lage	Zulassen von Vergnügungsstätten Kategorie 1 und 2	Ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 zulassen, die z.T. positive Effekte für die Innenstadt haben können und die geringste Beeinflussung des Umfeldes erwarten lassen. Für Kategorie 3: Ausschluss wegen Gefahr der Abwertung der historischen Bausubstanz und das Stadtbildes

**Weststadt**



-  für Vergnügungsstätten relevante Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet Ravensburg (z.B. GE, MK...)
-  sonstige überplante Gebiete (z.B. WA, GI...)

Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

<b>256 Bebauungsplanänderung Hochberg I (Osthangelände und Mischgebiet)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1977, WA, MI	Gewerbliche Prägung	mehrere Autohäuser, burk / stotz Elektro- / Haustechnik	Umfeld: Wohnen, Stadtteilzentrum	Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Flächen für Gewerbenutzungen vorbehalten

312 Bebauungsplan "Domäne Hochberg"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
SO	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, WA, GEe, SO	Einzelhandelsgeprägt	Edeka, Toysrus, ergänzende kleinflächige Nutzungen, Leerstände im Gebäude vorhanden	gut verkehrlich erreichbare Lage nahe B33, neue Wohngebiete in direkter Umgebung sowie Waldorfschule und Kindergarten	Ausschluss	Soziale und kulturelle Konflikte, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz der sensiblen Bereiche Schule und Kindergarten sowie Christengemeinde, Gefahr Trading-Down-Prozess bei Nachnutzung der Leerstände durch Vergnügungsstätten
GE	Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE	Mischnutzung	Freie Christengemeinde, GE-Betrieb Burk Haus-technik	gut verkehrlich erreichbare Lage nahe B33, neue Wohngebiete in direkter Umgebung sowie Waldorfschule und Kindergarten	Ausschluss	Soziale und kulturelle Konflikte, Lärm, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz der sensiblen Bereiche Schule und Kindergarten sowie Christengemeinde,

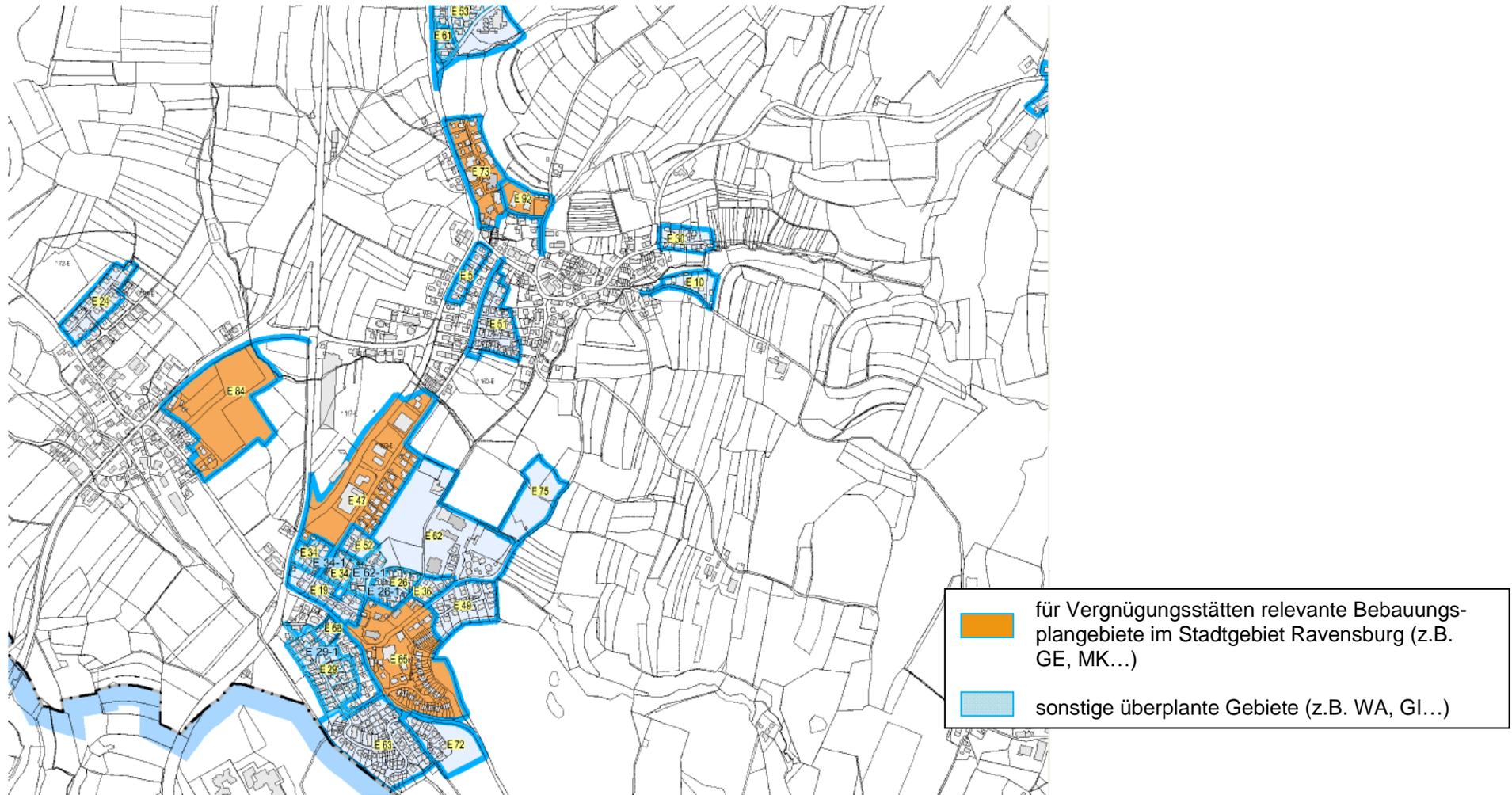
329 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Domäne Hochberg"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GEE	B-Plan von 2002, BauNVO 1990, GEE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbliche Prägung	GE nahe B33, hochwertige DL und GE, derzeit noch Bautätigkeiten, fast vollständig umgesetzt, Anbieter: Lang Engineering, Hyundai Autohaus, Pavis Engineering und Autohaus Opel/Toyota	gut verkehrlich erreichbare Lage nahe B33, neue Wohngebiete in direkter Umgebung	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverbrauch und Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>363 "Henri-Dunant-Straße, Angerstraße, Sperberweg"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	BauNVO 1990, Ausschluss von Vergnügungsstätten in MI und WA	Wohnbauprägung, aber noch durchmischt mit GE	eher unterdurchschnittlich, Wohnen, Firma Stiglmeier, Dialyse, Physio	Lage nahe zentraler Versorgungsbereich Mittelösch, in direkter Umgebung Kirchengemeinde Dreifaltigkeit, Kindergärten	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)



<b>E095 "Sondergebiet Möbelhaus Rundel"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
SO	B-Plan von 2008, BauNVO 1990, SO, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Einzelhandelsprägung	leistungsfähiger Einzelhandelsbetrieb mit weiterem EH im Umfeld	Lage an südlicher Ausfallstraße B30, Umgebung: Wohnen, Einzelhandel (Matratzen Concord, FahrradProfis, BabyMarkt)	Ausschluss	Fläche für Einzelhandel vorhalten, Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

**Eschach / Oberhofen (Ortschaft Eschach)**



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

E047 Bebauungsplan "Leimen I"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1972, GEe, WR	Gewerbegebietsprägung, angrenzend an Wohnbebauung	Metallbau Schneider, Hydroverfahrenstechnik, mehrere Freiflächen, leerstehender Sporttreff, eher unterdurchschnittlich	Umgebung: Wohnbebauung, Einfamilienhäuser, Schulweg, Grund- und Hauptschule sowie Sportplätze in direkter Umgebung	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs Schule, Schulweg verläuft hier (Gebot der Rücksichtnahme, soziale Konflikte), Gefahr eines Trading-Down-Prozesses

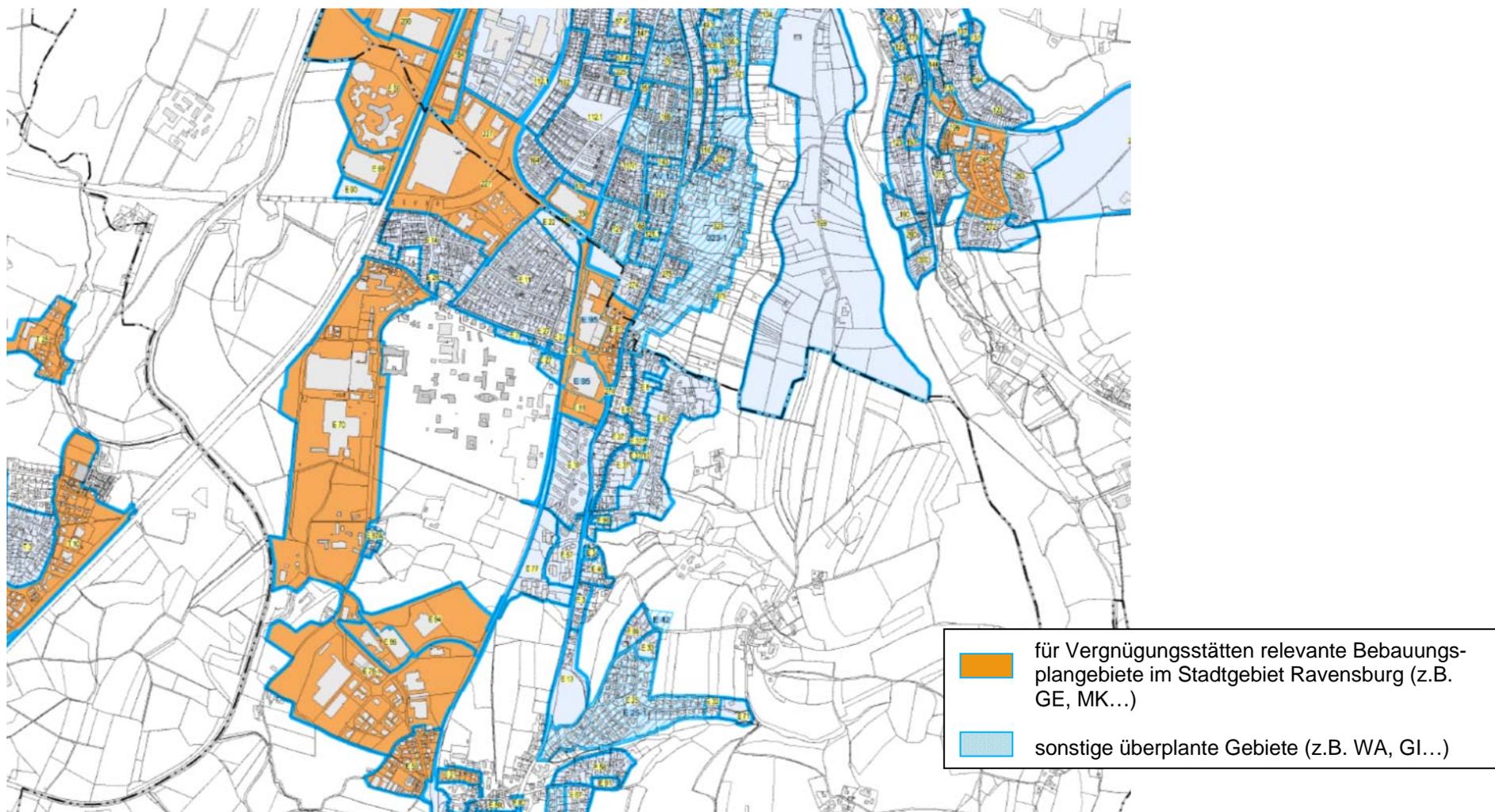
E065 Bebauungsplanänderung "Obereschach-Herrengut"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1986, MI, WA	gemischte Prägung, z.T. Wohngebietsprägung	Wohnbebauung, IK-Nahversorger, Gaststätte, im sonstigen Gebiet: Kindergarten, Kirche, Gemeindehäuser, Wohnen, Neubaugebiet im Herrengut, z.T. schlechte Bausubstanz „Brauhaus Eschach“	integrierte Lage in Obereschach, Gemeindezentrum, Umgebung: Schulen, Sporthallen	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schule, Kindergarten, Kirche: Gebot der Rücksichtnahme, Lärm, soziale und kulturelle Konflikte,

E073 Bebauungsplan "Ortsmitte Oberhofen/ Dienstleistungen"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
MI	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, WA, MI, Flächen für den Gemeinbedarf, Ausschluss von Vergnügungsstätten im MI	Nahversorgungszentrum und Wohngebietsprägung	Intaktes Stadtteilzentrum mit Einzelhandel (Edeka, Apotheke), Dienstleistung (Post, Ärztezentrum), Wohnen	Umgebung (Im Gebiet): Kindergarten, Evangelisches Gemeindezentrum, Feuerwehr	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, entsprechende Fläche für Einzelhandel vorbehalten, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs Kindergarten und Gemeindezentrum (soziale Konflikte), Standort ist laut Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsbereich ausgewiesen, die Stärkung dieser Funktion sollte nicht unterlaufen werden

<b>E084 Jugendsportplatz Untereschach</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2001, BauNVO 1990, MI, Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	Wohngebietsprägung, ein landwirtschaftlicher Betrieb	Gebiet ansonsten mit landwirtschaftlicher Nutzfläche, Sportplatz	Umgeben von Wohnbebauung in Ortsrandlage	Ausschluss	soziale Konflikte, Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>E092 "Altenhilfeeinrichtung Oberhofen"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2006, BauNVO 1990, MI, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Wohngebietsprägung, bzw. Altenheim	neue Bebauung	Umgebung: Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzungen	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

**Weißenu / Torkenweiler (Ortschaft Eschach)**



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

<b>E21 Bebauungsplan „Torkenweiler“</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1963, MI	Wohngebietsprägung	integrierte Wohngebietslage, teilweise noch landwirtschaftlich geprägt, auch neuere Bebauung	Umgebung: Wohnen	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>E055 Bebauungsplan "Mariataler Straße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1979, WA, MI	MI: Wohngebietsprägung, bzw. Gartenbaubetrieb, leicht Durchmischung mit Dienstleistung, Handwerk	alteingesessenes Wohngebiet	Umgebung: Wohnen, Obstbauflächen	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>E056 Bebauungsplan "Weissenauer Esch/Oberer Esch"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1979, GE, Grünflächen	gemischtes Gebiet: BayWa Technik, Berufsbildungszentrum Adolf Aich	auch im B-Plan: Schrebergartensiedlung Virginia	GEe Lage, nahe B30/ B33, gut erreichbar	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs Bildungswerk (berufliche Weiterbildung für Jugendliche mit besonderem Förderungsbedarf), Schrebergärten (soziale Konflikte, Gebot der Rücksichtnahme)

<b>E069 Bebauungsplan „Oberer Esch/Südliche Schwanenstraße“</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1989, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbliche Prägung	Tekrum Fabrik und Fabrikverkauf, ausschließlich Firmengelände	GE Lage, nahe B30/ B33, gut erreichbar	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverbrauch, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges), Schutz des sensiblen Bereichs Bildungswerk in direktem Anschluss (soziale Konflikte, Gebot der Rücksichtnahme)

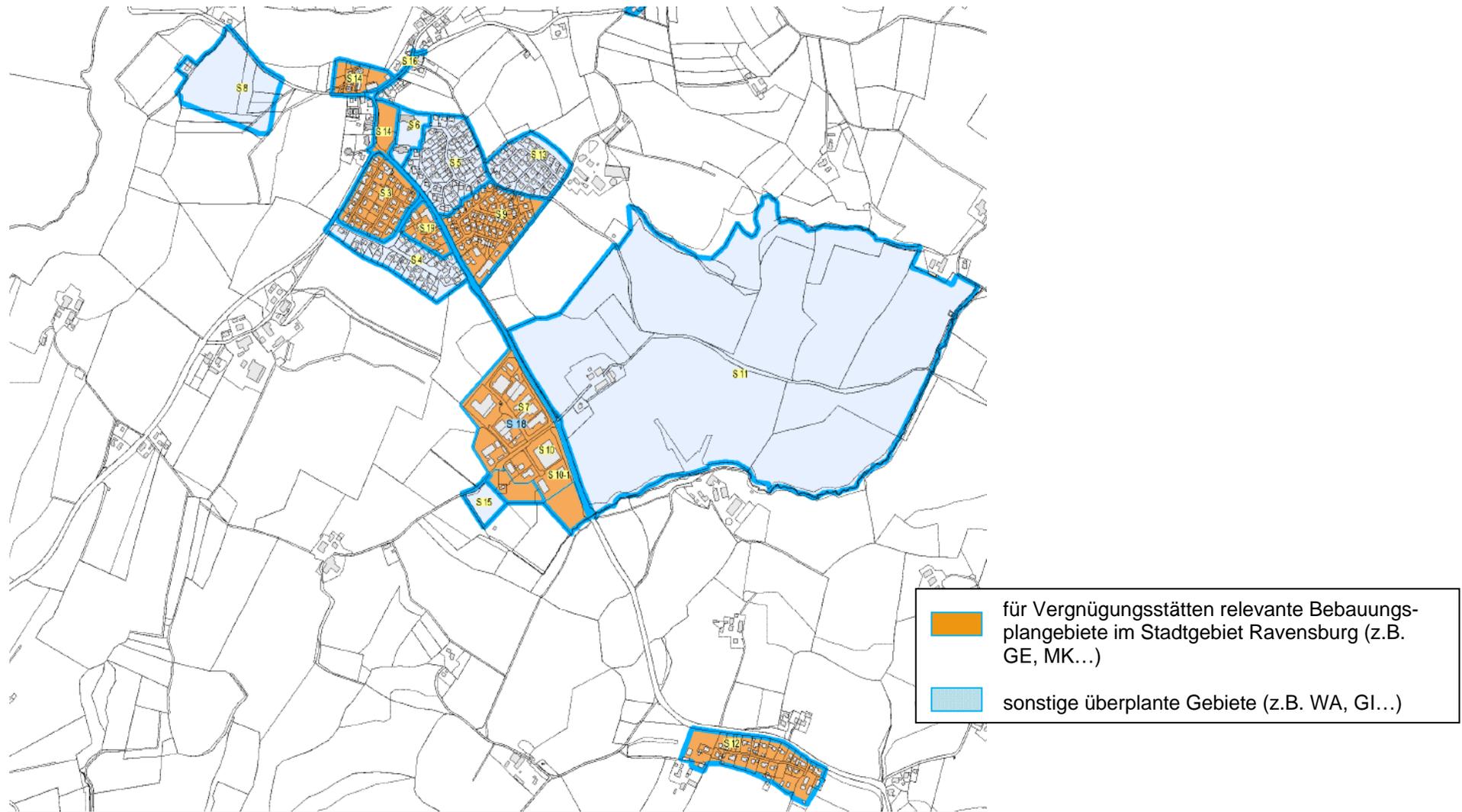
<b>E070 Bebauungsplan „Schule-Bleicherei-Friedhof“</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1990, BauNVO von 1990, SO, Flächen für den Gemeinbedarf, GE, MI	Gewerbliche Prägung, Betriebe: Ulmia, Grieshaber, Faha Logistik	durchschnittliches GE, in relativer Nähe zu B30, B33, wenn auch in Seitenstraße	angrenzend an Kirche, psychiatrische Klinik sowie zugehörigem Drogenentzugsbereich, Schule	Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs psychiatrische Klinik mit Drogenentzugsklinik im direkten Umfeld (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)
SO		psychiatrische Klinik			Ausschluss	Schutz des sensiblen Bereichs psychiatrische Klinik mit Drogenentzugsklinik im direkten Umfeld (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)
MI		Wohnbebauung, Parkplätze für die Weißenau	Schule, Psychiatrie schließt direkt an		Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs psychiatrische Klinik mit Drogenentzugsklinik im direkten Umfeld (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)

<b>E078 Bebauungsplan Gewerbepark Mariatal, E078-1 Bebauungsplan-Änderung "Gewerbepark Mariatal"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1997, BauNVO 1990, GE, GEe, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbliche Prägung, Betriebe: Italmarket, Dallmayr, Hilti, Moosmann, gehobene Dienstleistungen	hochwertiges, leistungsfähiges Gewerbegebiet mit aktiver Bautätigkeit, ausgewiesene Flächen zu großen Teilen schon belegt	GE Kreuzäcker in guter verkehrlicher Lage nahe B30, intaktes Gewerbegebiet	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>E086 "Gewerbepark Mariatal/Bereich der Firmen Walser und Vetter"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 2003, BauNVO von 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbliche Prägung, Produktion Metzgerei Walser Schwaderer, Fabrikverkauf zusammen mit Bäckerei Ulmer, Teil der Gebäude von Firma Vetter	hochwertiges, leistungsfähiges Gewerbegebiet mit aktiver Bautätigkeit, ausgewiesene Flächen zu großen Teilen schon belegt	GE Kreuzäcker in guter verkehrlicher Lage nahe B30, intaktes Gewerbegebiet	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>E094 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburg Süd"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 2006, BauNVO 1990, GE	Vetter Firmengelände	hochwertiges, leistungsfähiges Gewerbegebiet mit aktiver Bautätigkeit, ausgewiesene Flächen zu großen Teilen schon belegt	GE Kreuzäcker in guter verkehrlicher Lage nahe B30, intaktes Gewerbegebiet	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

**Schmalegg / Okatreute (Ortschaft Schmalegg)**



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

S7 Bebauungsplan "Okatreute/Schmalegg"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1984, BauNVO 1977	Gewerbegebietsprägung	intaktes Gewerbegebiet mit hochwertigen Nutzungen, Stehle Etiketten, Heusler Elektroanlagen, Betten Durner Matratzenmarkt, CarthagoService Center, Collini, Silka Lackierungen	GE an K7975, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Golfplatz	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>S9 Bebauungsplan "Am Greckenhofweg"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GEe	B-Plan von 1991, BauNVO 1990, GEe, WA, Ausschluss von Vergnügungsstätten in GEe	GE: Firma Herbst Beschriftungen sowie 2 Wohnhäuser	moderner Betrieb	umgeben von Wohnnutzung sowie landwirtschaftlicher Fläche (Ortsausgang)	Ausschluss	Schutz des Wohnens im direkten Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>S10-1 Vereinfachte Bebauungsplanänderung von "Okatreute Erweiterung"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1995, BauNVO 1990; Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbegebietsprägung	intaktes Gewerbegebiet mit hochwertigen Nutzungen	GE an K7975, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Golfplatz	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

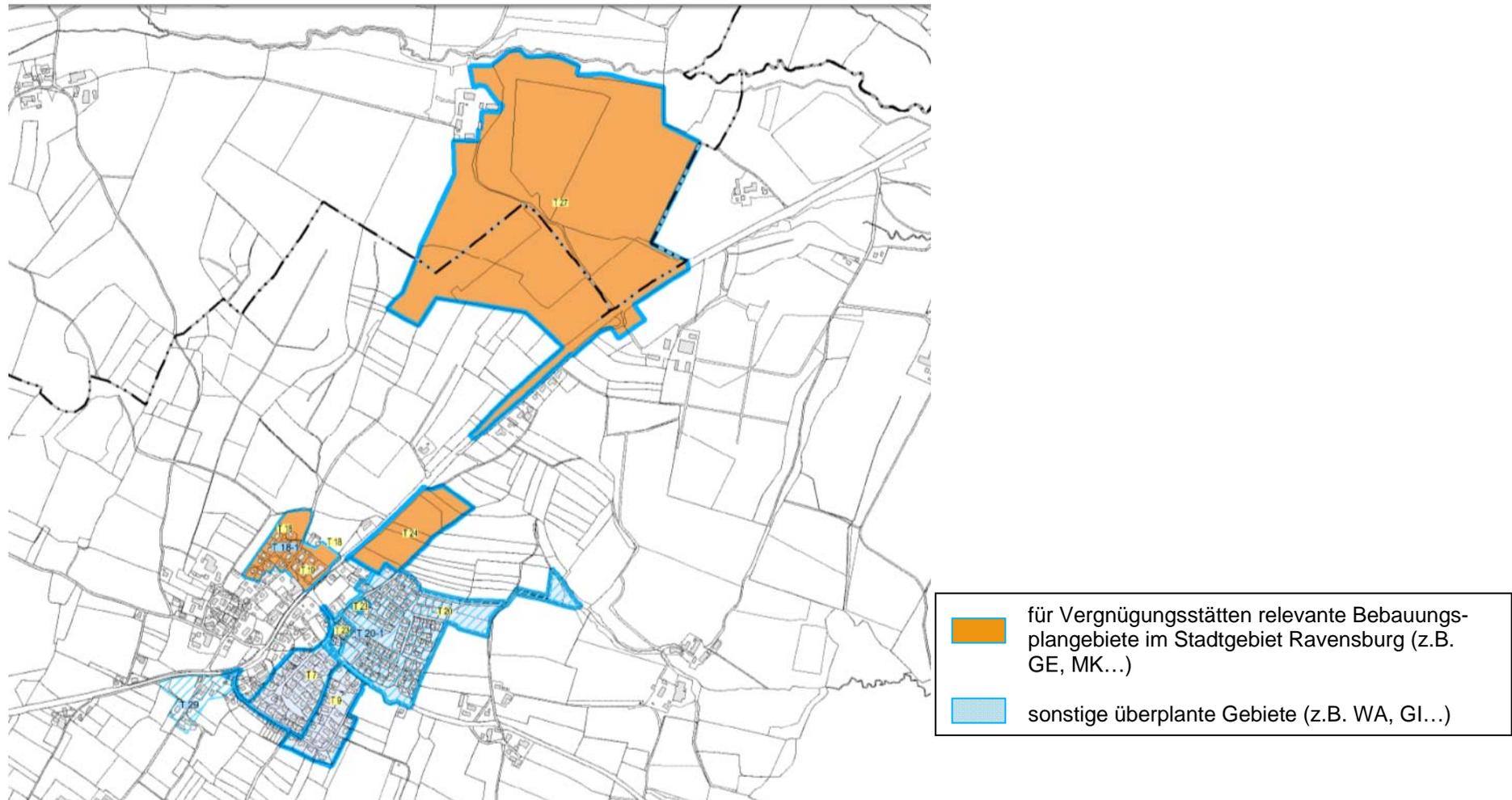
<b>S12 Abrundungsplan "Hagenbach"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 1995, MD, WA	Wohngebietsprägung, landwirtschaftliche Nutzung	Pferdehof im östlichen Bereich, im Westen Neubauten	Bebauung an K7975, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>S14 Bebauungsplan "Schenkenstraße/Ringgenburgstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1997, BauNVO 1990, Ausschluss von Vergnügungsstätten in MI	Wohngebietsprägung	Wohnen, Feuerwehr, Dorfanger	Kirche, Schule und Kindergarten in direkter Umgebung	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

S18 "Änderung Gewerbegebiete Okatreute"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 2006, BauNVO 1990, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbegebietsprägung	intaktes Gewerbegebiet mit hochwertigen Nutzungen, Gebiet mit hochwertigen verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben, weitgehend ausgeschöpfte Nutzung, Erschließung von Tennis- und Reitanlagen, Geh- und Radwegverbindung	GE an K7975, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Golfplatz	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorhalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

<b>S19 "Schenkenstraße/Minnesängerstraße"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, MI, WA, Ausschluss von Vergnügungsstätten in MI	Wohngebietsprägung	Wohnen mit Bank und Gastronomie in EG Lage	Umgeben von WA, also integrierte Lage in Wohngebiet, Ortszentrum	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

**Bavendorf** (Ortschaft Taldorf)



Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

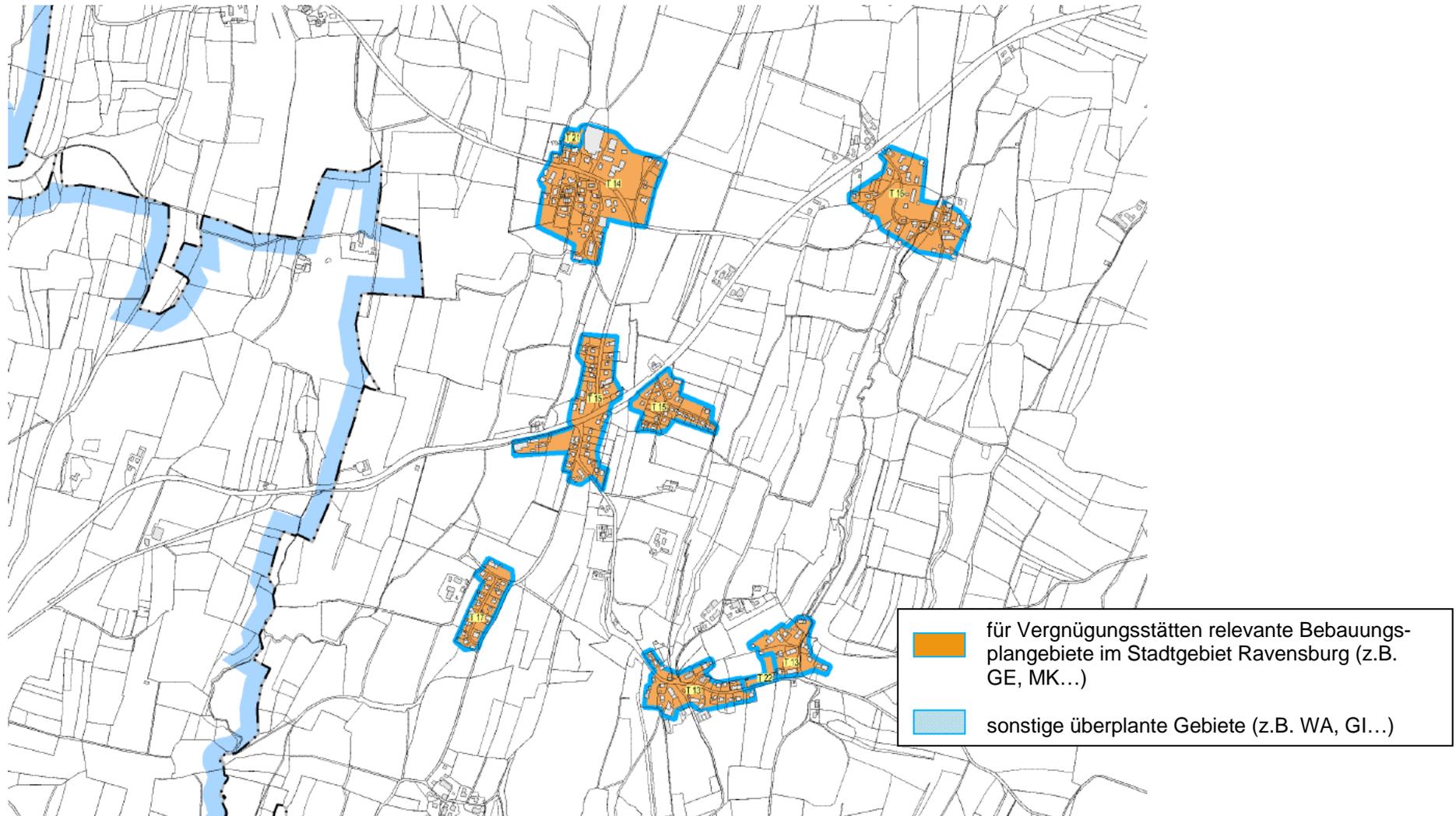
<b>T 18 Bavendorf-Nord</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1996, BauNVO 1990, MI, WA	Wohngebietsprägung	Mehrfamilienhäuser, auch Neubauten, eher höherwertig	Standort integriert am Ortseingang, Umgebung: Wohnbebauung	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T19 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bavendorf Nord Mischgebiet"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 1998, BauNVO 1990, MI	Mischnutzung Autohändler und Wohnbebauung entlang B33	Mehrfamilienhäuser, auch Neubauten, eher höherwertig, Autohändler passt sich nicht in Umgebung ein, unterdurchschnittlich	Standort integriert am Ortseingang, Umgebung: Wohnbebauung	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T24 "Jugendsportplatz Bavendorf"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MI	B-Plan von 2005, BauNVO 1990, MI, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Sportanlagen, Grünflächen	Sporteinrichtungen für Jugendliche am Ortseingang von Bavendorf	Lage an der B33, angrenzend an Wohngebiet	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz des sensiblen Bereichs Jugendsportanlage

<b>T27 "Gewerbegebiet Erlen / B 33"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbeansiedlungen geplant, Teile im Bau		Lage autoorientiert an B33 nordöstlich von Bavendorf	Ausschluss	Flächen für Gewerbebetriebe vorbehalten (Flächenverfügbarkeit, Beeinflussung des Bodenpreisgefüges)

**Taldorf, Alberskirch, Wernsreute, Dürnst (Ortschaft Taldorf)**



<b>T13 Abrundungs- und Dorfgestaltungsplan für den Ortsteil Taldorf (Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 1989, MD	v.a. Wohngebietsprägung, ergänzend landwirtschaftliche Nutzung, Grundschule, Kirche, Kindergarten	gewachsene intakte Ortsstruktur	B-Plan umfasst Fläche des Siedlungsbereichs, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Lage abseits der Bundesstraße	Ausschluss (auch für nicht beplanten Innenbereich der v.a. Freiflächen umfasst)	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz der sensiblen Einrichtungen Kirche, Schule (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)

<b>T14 Abrundungsplan für den Ortsteil Alberskirch Ortschaft Taldorf (Abrundungssatzung gem. §34 (4) BauGB)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	MD	gemischte Prägung, v.a. Wohnen, zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen, Freiflächen, Küchenstudio, Kirche	gewachsene intakte Ortsstruktur	B-Plan umfasst Fläche der Ortschaft, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Lage abseits	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich

				der Bundesstraße		(u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
--	--	--	--	------------------	--	-----------------------------------

<b>T15 Abrundungsplan für den Ortsteil Dürnast Ortschaft Taldorf (Abrundungssatzung gem. §34 (4) BauGB)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE / GEe	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, MD, WA, GE	Gewerbegebietsprägung bzw. Handwerksbetrieb, Firma Wachter Fensterbau mit Ausstellung Gartenhäuser und Produktionshalle, Freiflächen vorhanden	laufender Betrieb, durchschnittlich	Lage an B33, am Ortseingang von Dürnast, Umgebung: v.a. Obstbau, vereinzelt Wohnhäuser	Ausschluss	Schutz des Wohnens im Umfeld (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Flächen für Gewerbe bzw. Handwerk vorbehalten, Beeinflussung des Ortsbildes, Bodenpreisgefüges
MD		gemischte Prägung, Wohnen, Gasthof, Hofladen, Landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe, Landtechnik, Freiflächen	gewachsene intakte Ortsstruktur		Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T16 Abrundungsplan für den Ortsteil Wernreute (Abrundungssatzung gem. §34 (4) BauGB)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>

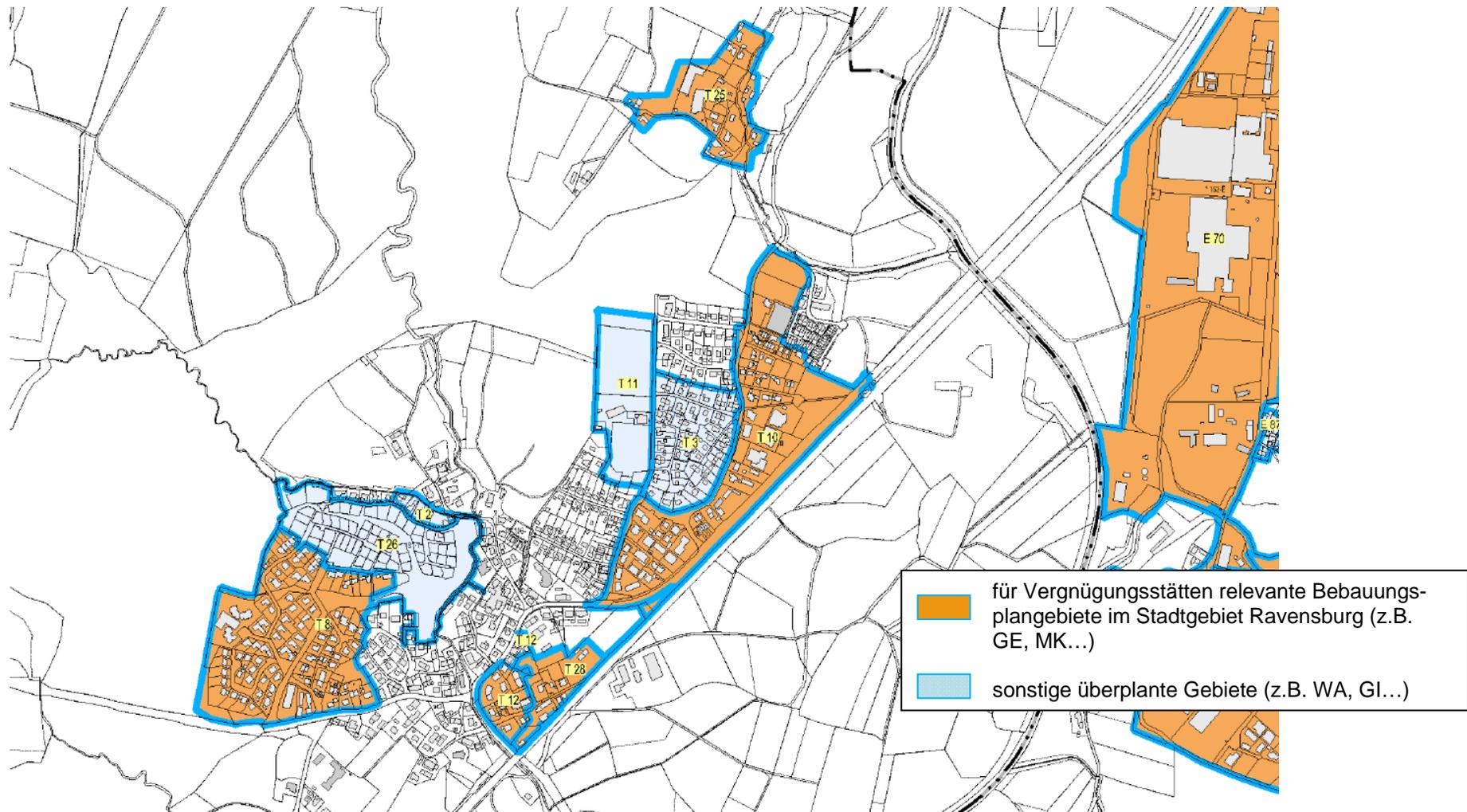
MD	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, MD	Wohngebietsprägung ergänzt durch landwirtschaftliche Nutzungen	wachsender Siedlungsbereich, mehrere Neubauten	B-Plan umfasst Fläche des Siedlungsbereichs, umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Lage an der Bundesstraße	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
----	----------------------------------	--	--	--	------------	---

<b>T17 Abrundungsplan für den Ortsteil Sederlitz Ortschaft Taldorf (Abrundungssatzung gem. §34 (4) BauGB)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 1993, BauNVO 1990, MD, WA	MD: Bauernhof	landwirtschaftlich genutzte Fläche	Umgeben von Wohnbebauung (WA), Lage abseits der Bundesstraße	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T21 „Alberskirch im Bereich der Flurstücke 616 und 625“ (Ergänzungssatzung)</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	MD	Wohngebietsprägung, Einfamilienhäuser (Neubauten)	hochwertige Bebauung	teilintegrierte Lage, umgeben von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T22 Ergänzungssatzung Taldorf im Bereich der Flurstücke 7, 19/1 und 12</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 2004, BauNVO 1990, MD	Wohngebietsprägung, Freiflächen	gewachsene intakte Ortsstruktur	Umgebung: Wohnen, ergänzend landwirtschaftliche Nutzung, Grundschule, Kirche, Kindergarten	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz der sensiblen Einrichtungen Kirche, Schule (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)

**Oberzell (Ortschaft Taldorf)**



<b>T8 Bebauungsplan "Leim Oberzell"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1976, BauNVO von 1968, WR, WA, GE	GE: Möbel Müller mit Produktion, Innenausbau	modernisierungsbedürftiger Betrieb umgeben von Wohnbebauung	Umgebung: Grundschule, Kindergarten ansonsten v.a. Wohnbebauung	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Schutz der sensiblen Einrichtung Schule (Gebot der Rücksichtnahme, soziale und kulturelle Konflikte)

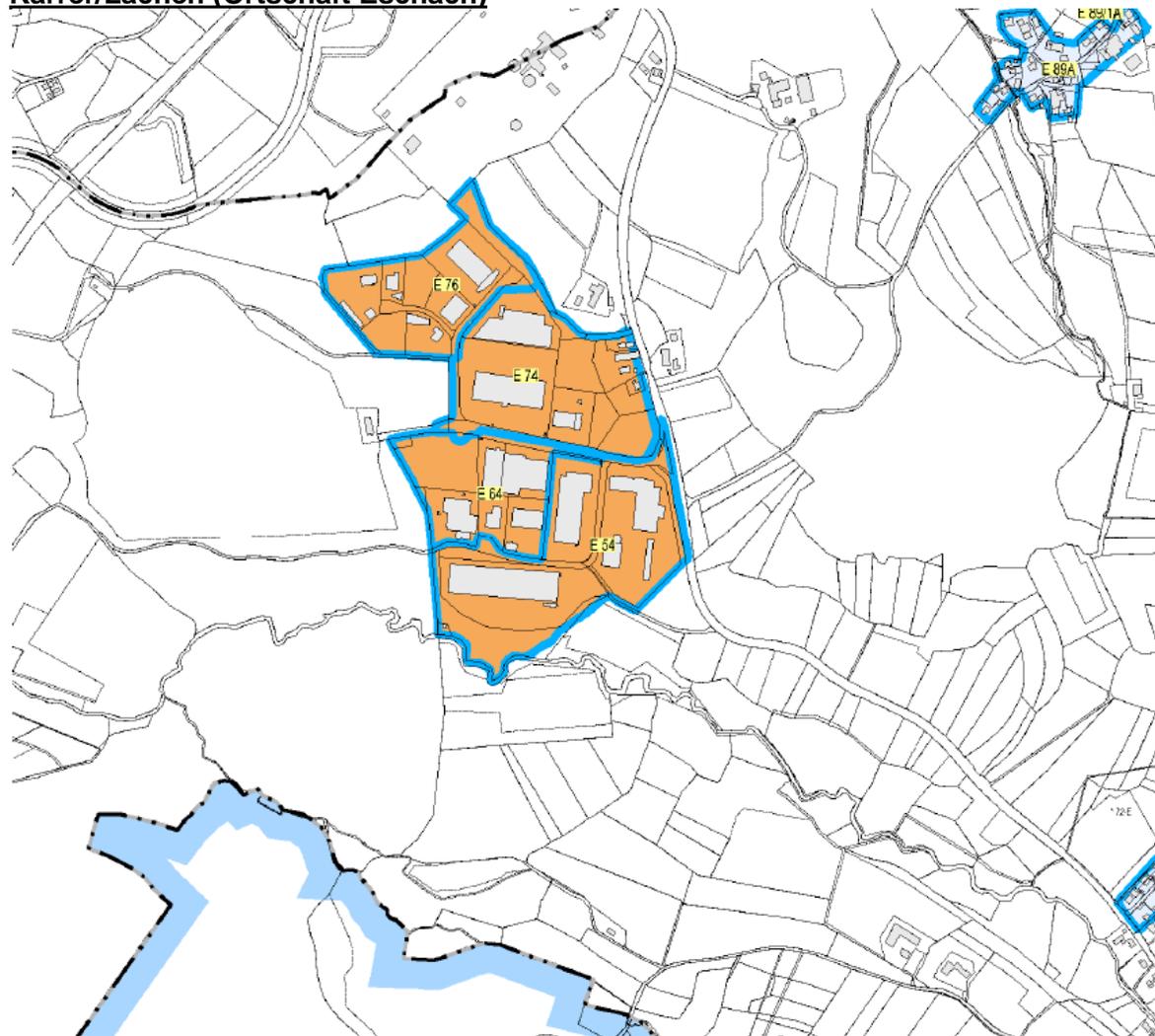
T10 Bebauungsplan "Reute-Stockwiesen-Schmalzgrube"						
Planungsrechtliche Festsetzung	derzeitige B-Plan-Inhalte	Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)	Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten	Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion	Empfehlung für Vergnügungsstätten	Begründungen für Ausschluss oder Zulassen
GE	B-Plan von 1982, BauNVO von 1977, MI, GE	Südliches Gebiet (südlich der Albersfelder Straße): Mischnutzung mit: Wohnen, EH (Schlecker), gehobene DL, Photovoltaik, Sparkasse, Ärzte, Friseur, Kosmetikstudio, MI: Volk Sicherheitstechnik, Elektro Wolkswain zentraler Bereich: Mischnutzung mit: Wohnen, Waschpark, Feuerwehr, Bauhof, Brielmayer, Munzinger, Adlon Datenverarbeitung,	intaktes Gebiet mit gemischter Nutzung	Umgebung: Wohnen	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Flächen für Gewerbe freihalten (Bodenpreisgefüge)
MI		Nördliches Gebiet (nördlich Jörg-Syrilin-Weg): Wohnen, Tennisplätze	Hauptsächlich Wohnnutzung	Umgebung: Wohnen	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T12 Bebauungsplan "Wirtsgasse"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 1983, MD	Wohngebietsprägung	Wohnen, auch Neubauten, Wirtshaus, Bahnhof noch Freiflächen vorhanden, allerdings noch Bautätigkeiten	integrierte Lage in Oberzell	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down mit Gaststätte und Bahnhof im Umfeld

<b>T 25 "ALBERSFELD"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GEE	B-Plan von 2006, BauN-VO 1990, GE, MD, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Fliesen Kölle, Wohnen, Möbel und Raumausstattung	leistungsfähiger Betrieb	Siedlungsbereich abseits der Hauptstraßen umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ausschluss	Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)
MD		Wohngebietsprägung	intakte gewachsene Ortschaft mit mehreren Neubauten	Ortschaft abseits der Hauptstraßen umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>T28 "Änderung und Erweiterung Bereich Wirtsgasse, Oberzell"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
MD	B-Plan von 2009, BauNVO 1990, MD, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Wohngebietsprägung	Wohnen, auch Neubauten, Wirtshaus, Bahnhof noch Freiflächen vorhanden, allerdings noch Bautätigkeiten	integrierte Lage in Oberzell	Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung), Gefahr Trading-Down mit Gaststätte und Bahnhof im Umfeld

**Karrer/Lachen (Ortschaft Eschach)**



	für Vergnügungsstätten relevante Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet Ravensburg (z.B. GE, MK...)
	sonstige überplante Gebiete (z.B. WA, GI...)

Quelle: Bebauungsplanübersicht der Stadt Ravensburg

<b>E54 Bebauungsplan „Karrer“</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1978, GE	Gewerbegebietsprägung, Betriebe: Reisser Bad, Wolf Spänesilos, Muffenrohr, Industriebranche (früher Eloxal), Freiflächen	eher älterer Teil des GEs, auch Industriebranchen vorhanden, eher unterdurchschnittlich	dezentrale Lage an K7981, zukünftig unmittelbarer Anschluss an B30 Süd, im Umfeld fast nur landwirtschaftliche Nutzfläche, Lachen in ca. 200m Entfernung	Ausschluss	Fläche für Gewerbe vorhalten (Flächenverbrauch, Bodenpreisgefüge)

<b>E64 Bebauungsplanänderung "Karrer"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1984, GE	Gewerbegebietsprägung, Betriebe: HPTec, Rundel Disposition, Leerstand Nörpel, Freiflächen	eher älterer Teil des GEs, neben neueren Betrieb auch Industriebranchen vorhanden, außer HPTec eher unterdurchschnittlich	dezentrale Lage an K7981, zukünftig unmittelbarer Anschluss an B30 Süd, im Umfeld fast nur landwirtschaftliche Nutzfläche, Lachen in ca. 200m Entfernung	Ausschluss	Fläche für Gewerbe vorhalten (Flächenverbrauch, Bodenpreisgefüge)

<b>E74 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1994, BauNVO 1990, GE, MI, GEE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	Gewerbegebietsprägung, Betriebe: Renault Trucks, Glas Blessing, Nörpel	Leistungsfähiger Gewerbestandort, noch Freiflächen vorhanden	dezentrale Lage an K7981, zukünftig unmittelbarer Anschluss an B30 Süd, im Umfeld fast nur landwirtschaftliche Nutzfläche, Siedlungsbereich Lachen in ca. 200m Entfernung	Ausschluss	Fläche für Gewerbe vorhalten (Flächenverbrauch, Bodenpreisgefüge)
GEE		Bereich der Freifläche an Hauptstraße	Leistungsfähiger Gewerbestandort, noch Freiflächen vorhanden		Ausschluss	Fläche für Gewerbe vorhalten (Flächenverbrauch, Bodenpreisgefüge)
MI		Teil des Siedlungsbereichs Lachen, Wohnbau-, landwirtschaftliche Prägung	kleine Ortschaft, keine neuen Bautätigkeiten mehr, landwirtschaftlich geprägt		Ausschluss	Widersprüche der Eigenart des Baugebietes, Schutz des Wohnens in diesem Bereich (u.a. Schutz vor Lärmbelästigung)

<b>E76 Teiländerung des Bebauungs-und Grünordnungsplan "Karrer-Erweiterung"</b>						
<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>derzeitige B-Plan-Inhalte</b>	<b>Faktischer Gebietscharakter (Nutzungen, Prägung)</b>	<b>Gebietsstruktur, bauliche Qualitäten</b>	<b>Lage des Gebietes, Erreichbarkeit, Funktion</b>	<b>Empfehlung für Vergnügungsstätten</b>	<b>Begründungen für Ausschluss oder Zulassen</b>
GE	B-Plan von 1994, BauNVO 1990, GE, Ausschluss von Vergnügungsstätten	GE-Nutzung		dezentrale Lage an K7981, zukünftig unmittelbarer Anschluss an B30 Süd, im Umfeld fast nur landwirtschaftliche Nutzfläche, Lachen in ca. 200m Entfernung	Ausschluss	Fläche für Gewerbe vorhalten (Flächenverbrauch, Bodenpreisgefüge)