

Technischer Ausschuss
öffentlich am 11.05.2011

**Bebauungsplan "Marktstraße/Gespinstmarkt/Roßbachstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Marktstraße/Gespinstmarkt/Roßbachstraße" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 20.04.2011 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.
2. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Dem Bauordnungsamt liegt für ein Grundstück an der Marktstraße ein Bauantrag zur Nutzungsänderung von Gaststätte in Spielhalle vor. Das Vorhaben zur Einrichtung einer Vergnügungsstätte orientiert sich dabei hinsichtlich seines Zugangs in die rückwärtige Lage von Rad- und Fabrikgasse. In der Vergangenheit gab es bereits in diesem Quartier und seinem Umfeld Konflikte durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte und den damit verbundenen Immissionen.

Durch den Gemeinderat wurde am 04.04.2011 eine "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" beschlossen und am 16.04.2011 öffentlich bekannt gemacht. Diese gesamtstädtische Konzeption ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich mit besonderer historischer Bedeutung, welche sich insbesondere dadurch auszeichnet, dass ein Gebäudebestand vorhanden ist, der für das historische Ravensburg kennzeichnend ist. Unter anderem befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Quartier. Nutzungsstrukturell wird das Plangebiet geprägt durch Einzelhandels-, Kultur-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen mit zum Teil hoher Wertigkeit, durchmischt mit Büro- und Wohnnutzungen in den oberen Etagen der Gebäude.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Oberstadt II". Im Rahmen des Beschlusses über die Sanierungssatzung im Jahr 1985 wurde unter anderem festgelegt, dass die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten ist; dabei sollten störende Betriebe insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung möglichst verlagert bzw. Erweiterungen und Neueinrichtungen gesteuert werden. Zur Aufwertung als Wohnstandort wurde auch die Verkehrsberuhigung einschließlich der Beruhigung in den Nachtstunden zum Ziel gesetzt. Während der Laufzeit der Sanierung "Oberstadt II" haben mehrere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu einer Erhöhung der Einwohnerzahlen geführt.

3. Rechtliche Situation, Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet besteht derzeit der "Bebauungsplan Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße", der durch öffentliche Bekanntmachung am 19.07.1974 Rechtskraft erlangt hat. Dieser Bebauungsplan setzt - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen - Kerngebiet gemäß BauNVO 1968 fest. Demnach sind Vergnügungsstätten innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig.

Generell ist bei bestimmten Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Diskotheken) zu beobachten, dass diese durch die vergleichsweise hohen zu erzielenden Erträge und eine daraus abgeleitete hohe Zahlungsfähigkeit das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Hierdurch kommt es zu einer Verdrängung der jeweils gebietstypischen und gewünschten Nutzungen und einer Gefährdung des Charakters des städtebaulichen Umfelds. Dieses zieht einen Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten nach sich, zumal in der letzten Zeit Ansiedlungsanfragen verstärkt auftreten.

Dieser Steuerungsbedarf ist in Verbindung mit der als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" zu werten und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend den Aussagen der Vergnügungsstättenkonzeption zeichnet sich das Plangebiet durch seine Innenstadtlage mit Gastronomie-, Kultur-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus. Hinsichtlich der gutachterlichen Bewertung befindet sich das Gebiet in der Übergangszone zwischen einer Innenstadtlage mit hoher städtebaulicher Qualität und einem Gebiet, das funktional als innerstädtische 1B-Lage eingestuft sowie städtebaulich durch eine Mischung mit weniger attraktiven Gebäuden geprägt wird. In Folge dessen sieht die Vergnügungsstättenkonzeption für das Plangebiet vor, im Bereich der Bebauung entlang der Marktstraße Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 (d. h. Kinos, Sportclubs, Bars und Wettbüros) zuzulassen, demgegenüber jedoch im Bereich Roßbachstraße, Gespinstmarkt und im Quartiersinneren eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen. Insofern sind Festsetzungen in Bezug auf die (Un-)Zulässigkeit von Vergnügungsstätten notwendig gemacht werden.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch Ausschluss bzw. eingeschränkte Zulässigkeit
- Prüfung der Übernahme der übrigen Festsetzungen aus dem "Bebauungsplan Altstadtbereich zwischen Marktstraße, Gespinstmarkt, Roßbachstraße und Humpisstraße"

Durch die Beibehaltung des Festsetzungsgerüsts aus dem bestehenden Bebauungsplan mit gleichzeitigem Ausschluss bzw. Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann ein Beitrag zur Standortsicherung und Aufwertung für die vorhandenen Nutzungen in einem der zentralen Bereiche der Innenstadt geleistet werden. Dieses umfasst ebenso die Erhaltung und Fortentwicklung des historischen Stadtbildes, welches durch bestimmte Vergnügungsstätten auf Grund ihres Außenauftritts bzw. ihrer Öffnungszeiten beeinträchtigt werden kann. Durch die bestehenden Gastronomie-, Kultur-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist es für die Innenstadt und dieses Quartier möglich, die ihm zugeordneten Funktionen zu erfüllen und die Funktion der Stadt als Oberzentrum zu sichern.

Darüber hinaus wird durch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Quartier einerseits gegenseitigen Beeinträchtigungen durch städtebauliche Spannungen, die von bestimmten Nutzungen ausgelöst werden, entgegengewirkt sowie ein Beitrag zur Sicherung der Innenstadt als Wohnstandort geleistet und somit einem der Sanierungsziele entsprochen. Andererseits dient diese Steuerung der Sicherung und Fortentwicklung der Attraktivität für Bewohner und Besucher im Quartier und dessen Umgebung sowie der Erhaltung der Nutzungsvielfalt. Gerade diese Erhaltung der Nutzungsvielfalt ist noch verstärkt in den Teilen des Plangebiets angezeigt, die eine geringere Aufenthaltsqualität und vereinzelte Leerstände erkennen lassen, um keine negativen Prozesse zu verstärken.

Damit ist die Umsetzung der genannten Zielsetzungen in Verbindung mit den Planungszielen dazu geeignet, "Trading-Down-Effekte" mit Strukturveränderungen bzw. Niveauabsenkungen zu verhindern.

Der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten liegen die Aussagen der gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ravensburg" zu Grunde.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss) vom 20.04.2011 dargestellt.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan als Plan für Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2011
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht