
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

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

Ravensburg, im Dezember 2010

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
- Bordelle¹

¹ 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.

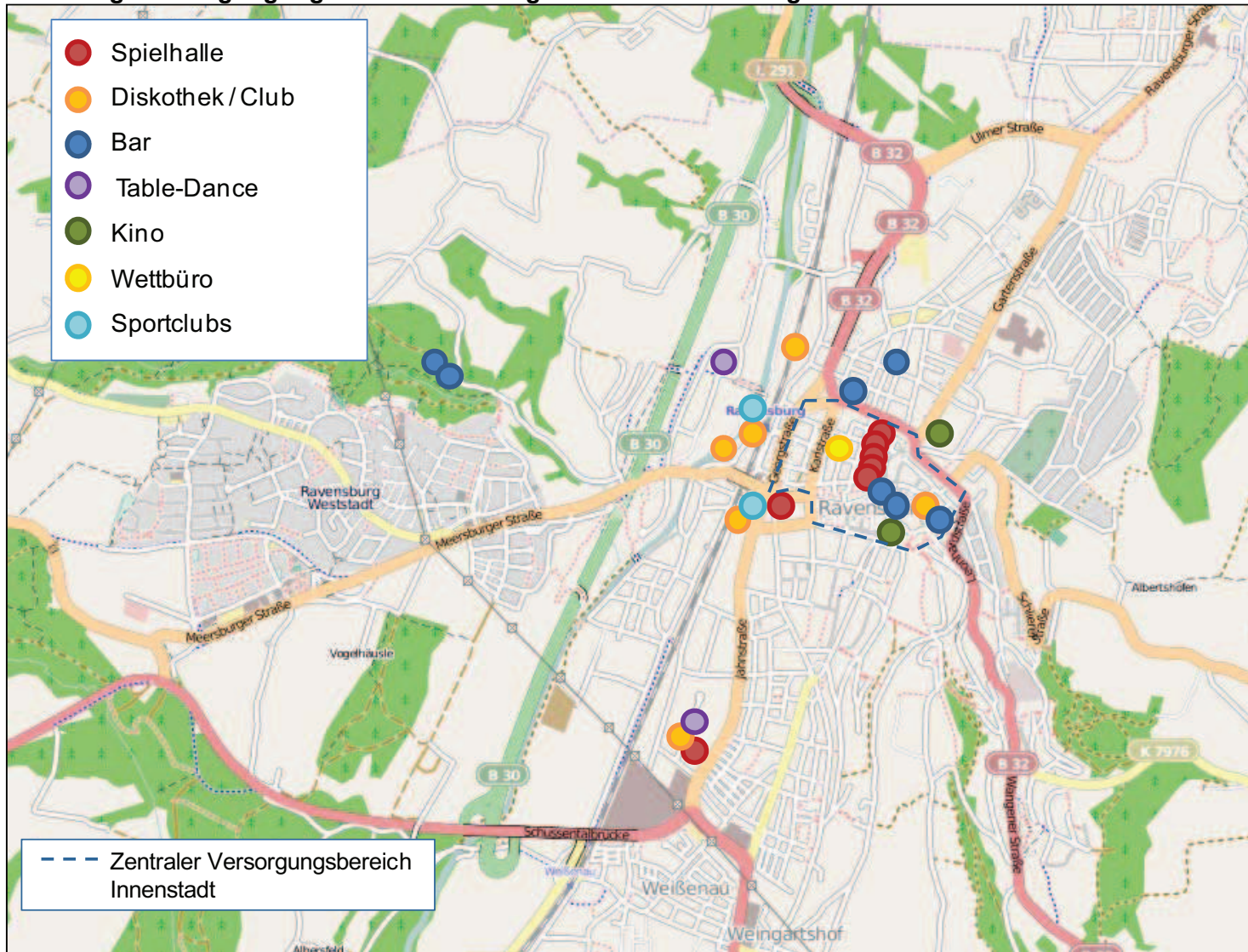
1.2 Zentrale Ergebnisse der Ist-Analyse der Vergnügungsstätten

In Ravensburg gibt es derzeit insgesamt **30 Vergnügungsstätten**² 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 m²) errechnet werden. Deshalb gilt es eine **Gesamtstrategie zu erarbeiten, die nicht den Bedarf bewertet, sondern potenzielle Ansiedlungsgebiete festlegt.**

² 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 zulässig³. 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:

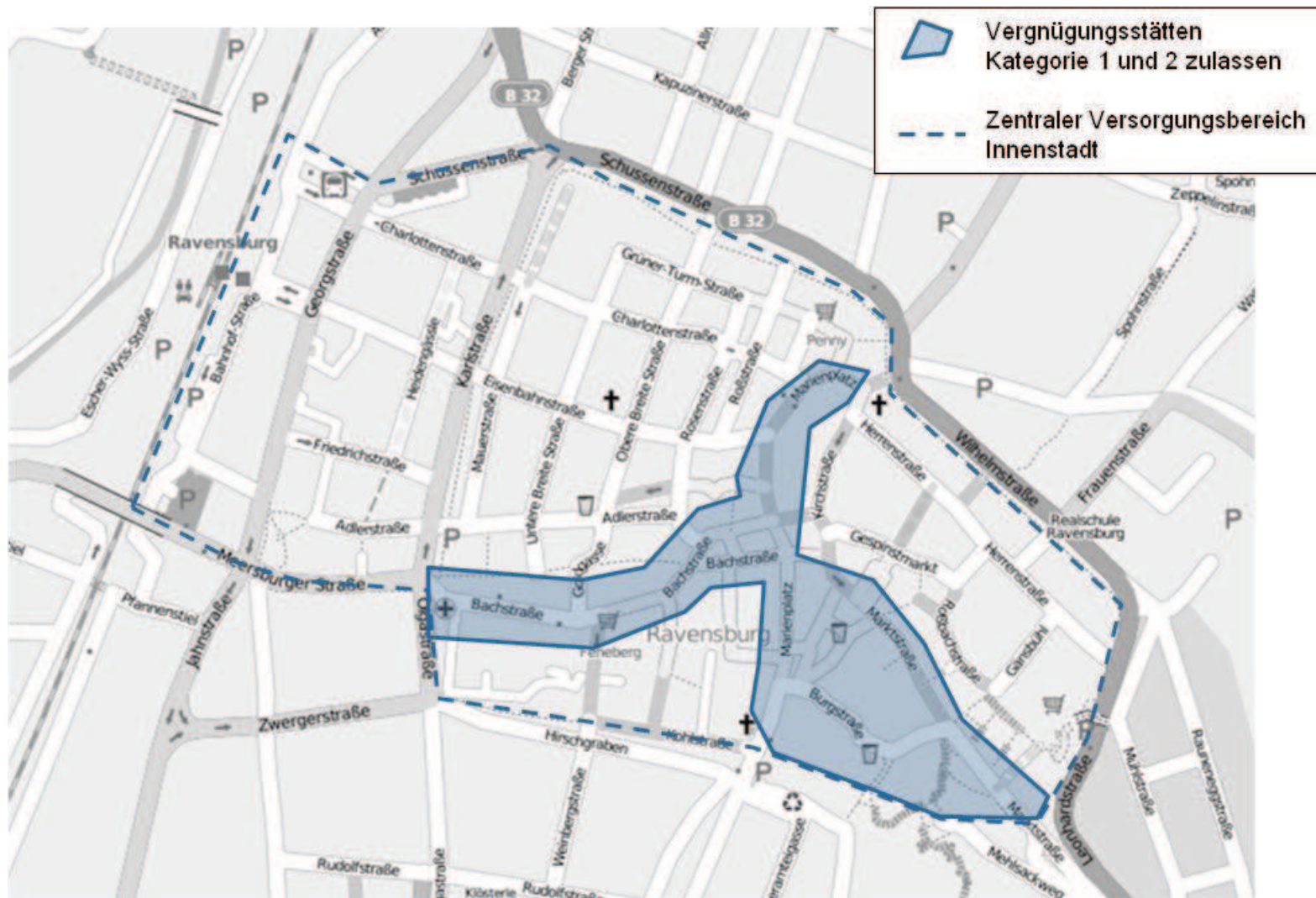
³ Ergänzend ist hier zur räumlichen Steuerung eine vertikale Feinsteuerung, also ein Ausschluss in den Erdgeschosslagen möglich, um hier Flächen für Einzelhandelsnutzungen in den Haupteinkaufslagen vorzuhalten.

- 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.

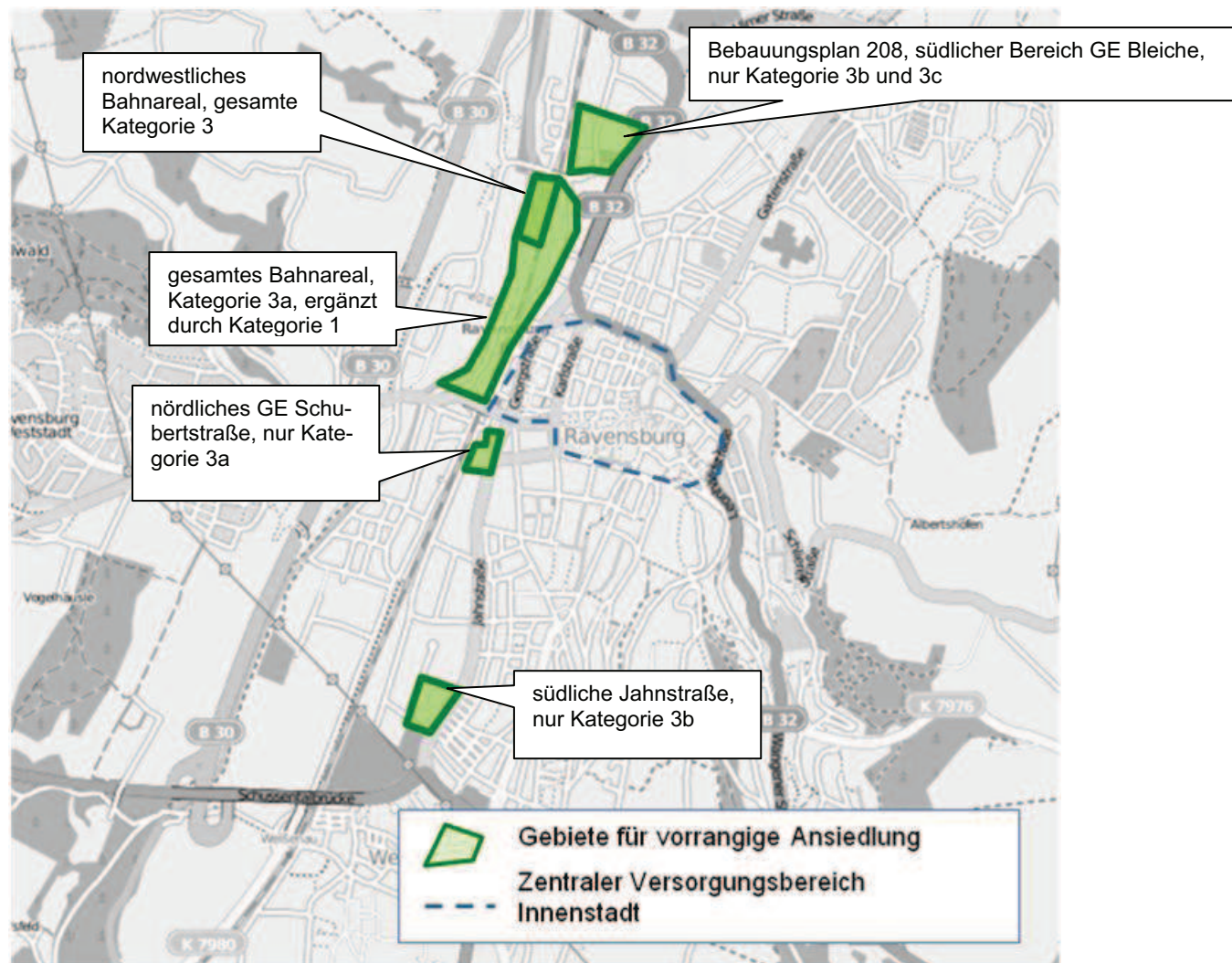
Diese Ergebnisse sind separiert nach den eingestuften Kategorien den folgenden Karten zu entnehmen. Eine genaue Argumentation der Ansiedlung in Bezug auf einzelne Baugebiete ist dem Anhang der Konzeption zu entnehmen.

Ansiedlungsstrategie für die Innenstadt von Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE

Ansiedlungsstrategie restliche Kernstadt Ravensburg



Kartengrundlage: openstreetmap, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE