



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 390/09

Sachbearbeitung:

Kurt, Martin
Krügele, Michaela

Datum:

11.09.2009

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

24.09.2009
21.10.2009

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Vergnügungsstättenkonzeption
- weiteres Vorgehen -

Bezug: VL 155/09 (Grundsatzbeschluss Vergnügungsstättenkonzeption)
VL 318/09 (Antrag FW-Fraktion und der Stadträte Noz und Kromer)

Anlagen: Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg, Dr. Donato Acocella, 15.09.2009, Berichtsentwurf

Beschlussvorschlag:**1. Grundsatzbeschluss**

Die Stadt Ludwigsburg verfolgt mit der Vergnügungsstättenkonzeption das Ziel, städtebauliche Störungen durch Vergnügungsstätten auszuschließen. Dies betrifft insbesondere Gewerbegebiete (GE) sowie Misch- (MI), Dorf- (MD) und besondere Wohngebiete (WB). Vergnügungsstätten sollen deshalb weiterhin nur in den Gebieten allgemeiner Zulässigkeit nach BauNVO (Kerngebiete) zugelassen werden, wobei im Rahmen der Feinsteuerung darauf zu achten ist, dass

- keine Häufungen / Konzentrationen von Vergnügungsstätten entstehen,
- das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird,
- die Angebotsvielfalt nicht eingeschränkt wird,
- das Bodenpreisgefüge sich nicht verzerrt sowie
- keine traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des o.g. Ziels dem Gemeinderat entsprechende planungsrechtliche Regelungen zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt/Begründung:**0. Ausgangssituation**

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 18.09.2008 auf Antrag der CDU-Fraktion die Verwaltung beauftragt, eine Vergnügungsstättenkonzeption erarbeiten zu lassen. Mit dieser Aufgabe wurde das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella,

Vergnügungsstättenkonzeption - weiteres Vorgehen

Lörrach, beauftragt. Auslöser für die Diskussion war das Ansiedlungsinteresse eines Entertainment-Centers in der Schwieberdinger Straße. Das Gremium wollte diesbezüglich keine Einzelfallentscheidung ohne eingehende Prüfung der Auswirkungen im Rahmen einer allgemeinverbindlichen Konzeption treffen.

Vom Gemeinderat wurde ein entsprechender Grundsatzbeschluss zur Vergnügungsstättenkonzeption (VL 155/09) in seiner Sitzung am 01.07.2009 einschließlich eines Antrages der FW-Fraktion und der Stadträte Noz und Kromer (VL 318/09) an den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt zur weiteren Beratung zurück verwiesen. Inhalt des Antrages war die Forderung nach einer weitergehenden rechtlichen Prüfung der bisher vorgeschlagenen Konzeption, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Steuerung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten.

Zwischenzeitlich liegt eine detailliertere Ausarbeitung des Gutachtens vor (**Anlage 1**), auch die rechtlichen Grundlagen werden darin dargestellt. Ergänzend dazu werden an der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 24.09.2009 Herr Dr. Acocella als Verfasser des Gutachtens und Herr Professor Büchner zur rechtlichen Einschätzung des vorgeschlagenen Vorgehens teilnehmen.

1. Grundsatzbeschluss - Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption

Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist es, transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung von Vergnügungsstätten zu schaffen. Damit wird eine hohe rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Vergnügungsstätten sind nach herrschender Meinung „Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Dazu zählen insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale, Stripteaselokale und Sexkinos. Laut Baunutzungsverordnung ist zu unterscheiden zwischen „kernegebietstypischen“ Vergnügungsstätten und „nicht kernegebietstypischen“ Vergnügungsstätten. Als kernegebietstypisch gelten diejenigen Betriebe, „die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG).

Der Gesetzgeber geht grundsätzlich davon aus, dass kernegebietstypische Vergnügungsstätten lediglich in Kerngebieten verträglich sind und lässt sie dementsprechend (nur) dort allgemein zu. Dagegen sind in von Wohnnutzung geprägten Gebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig (Kleinsiedlung, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet) oder -nicht kernegebietstypische- ausnahmsweise zulässig (Besonderes Wohngebiet, von Wohnnutzung geprägter Teil eines Mischgebietes). Selbst in Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten lediglich ausnahmsweise zulässig, was bereits die Problematik, die eine Ansiedlung einer Vergnügungsstätte mit sich bringt erkennen lässt.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen weisen ein erhebliches **Störpotenzial** auf:

- Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben
- Trading-down-Effekte
- mangelnde gestalterische und funktionale Integration
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Imageverlust des Umfeldes
- kulturelle, soziale und religiöse Konflikte
- Abschottung und mangelnde Integration

Andere Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Tanzlokale etc. bergen andere Störpotenziale, hier sind insbesondere die Öffnungszeiten (zu den üblichen Ruhezeiten) und der damit einhergehende Lärm zu nennen.

Ziel der Konzeption ist es deshalb, die **Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zu steuern** bzw. die regelmäßig mit Vergnügungsstätten einhergehenden **negativen Auswirkungen** durch gezielte Festsetzungen **auf das absolut notwendige Maß zu beschränken**.

Vergnügungsstätten sollen deshalb im Stadtgebiet **nur noch in Kerngebieten** und dort nur ausnahmsweise zugelassen werden, wobei durch konkrete Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt werden sollen. In **Gewerbegebieten** und gewerblich geprägten Gebieten, sowie in sämtlichen Wohngebieten oder durch Wohnnutzung geprägten Gebieten sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind lediglich Diskotheken und Tanzlokale, die in Abständen von mind. 500 m zueinander und mind. 300 m zum nächstgelegenen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vergnügungsstätten im Kerngebiet und damit in Teilen der Innenstadt

Im Kerngebiet sollen Vergnügungsstätten nur noch **ausnahmsweise zugelassen** werden, wobei die ausnahmsweise Zulässigkeit genauestens definiert wird, so dass Vergnügungsstätten bspw. nur unter Einhaltung eines Mindestabstands von 250 m zueinander zulässig sind. Darüber hinaus können weitere gezielte Voraussetzungen für die Zulässigkeit definiert werden, z.B. der Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Erdgeschosszone.

In besonders schützenswerten Bereichen in der Innenstadt (Schul- und Wohnbereiche) sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Durch diese Vorgehensweise kann sichergestellt werden, dass gegenüber dem jetzigen Bestand (derzeit 18 Stück) im Innenstadtbereich **keine weiteren Vergnügungsstätten** hinzukommen werden. Dem **Schutz der Innenstadt** wird damit umfassend Rechnung getragen.

Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet

In Gewerbegebieten sollen Vergnügungsstätten insbesondere aufgrund der Beeinträchtigung des Bodenpreisgefüges und damit der Gefahr der Verdrängung von bestehenden Firmen sowie der fehlenden Sozialkontrolle im gesamten Stadtgebiet **ausgeschlossen** werden. Gewerbegebiete sind in Ludwigsburg regelmäßig mit Wohnnutzung durchzogen oder grenzen an eine solche an, so dass auch zum Schutz dieser keine Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen. Die **gewerblichen Entwicklungsflächen in Ludwigsburg sind außerordentlich knapp** und sollen für Neuansiedlungen von Betrieben und als Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Firmen gesichert werden. Dadurch, dass bis auf wenige Ausnahmen keine Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten angesiedelt sind, verfügt die Stadt über attraktive Gewerbegebiete mit einem bereits **sehr hohen aber verträglichen Bodenpreinsniveau**. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die gewerblichen Entwicklungsperspektiven einschränken und die vorhandenen positiven Standortfaktoren verschlechtern. Dies steht damit den **wirtschaftspolitischen Zielsetzungen** grundsätzlich entgegen.

Vom Vorgehen anhand von **Einzelfallentscheidungen** raten die Verwaltung und der Gutachter dringend ab, da sich bei gleichgelagerten Fällen ein Genehmigungsanspruch ergeben kann. **Damit verliert die Stadt das aktive Steuerungsinstrument!**

Auch von Regelungen zur **Feinsteuern in den Gewerbegebieten** wird abgeraten. Festsetzungen zur Feinsteuern bedürfen einer ausreichenden städtebaulichen Begründung. Für den Bereich der Kerngebiete in der Innenstadt fällt diese städtebauliche Begründung deutlich leichter (und ist damit auch weniger angreifbar!) als für die Gewerbegebiete. Den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Erdgeschosszonen kann man in der Innenstadt beispielsweise mit der Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes begründen. Eine ähnlich gewichtige Begründung kann für die Gewerbegebiete nicht gefunden werden.

Lediglich die Abstandsregelung käme für Gewerbegebiete in Frage, was jedoch zur Folge hätte, dass entweder keine weiteren Vergnügungsstätten zulässig wären oder lediglich Gewerbegebiete in Frage kämen, die besonders schützenswert (Bsp. Hintere Halden) sind.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird nach Beschluss der Konzeption sämtliche bestehende planungsrechtliche Regelungen im Stadtgebiet auf deren Regelungsgehalt zu den Vergnügungsstätten prüfen. Sofern die Inhalte bereits mit der Vergnügungsstättenkonzeption übereinstimmen, bleiben die bisherigen Regelungen bestehen. Für alle übrigen Bebauungspläne und für die bisher nicht überplanten Bereiche wird ein Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren durchgeführt. Alle erforderlichen Beschlüsse (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) werden dabei als **Sammelbeschlüsse** durchgeführt, so dass jeweils nur eine Beschlussfassung erfolgen wird.

Unterschriften:

i.V. Kurt

Verteiler:

DI, DII, DIII, BüroOBM, NSE, FB 20, 23, 32, 60, 61, 65, 67