

„Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Altstadt“

Textteil

Ausfertigung



Stadt Überlingen

Abteilung
Stadtplanung
Sabine Geerds



Bebauungsplan

zum **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

im Bereich „Altstadt Überlingen“



rechtsverbindliche Planfassung (Stand 14. Juli 2009)

I. Bauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich **„Altstadt Überlingen“**

Auf der Grundlage der §§ 2, 9 Abs. 2a und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) der zur Zeit gültigen Fassung und in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat am 07.10.2009 in öffentlicher Sitzung die Satzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich der „Altstadt Überlingen“ beschlossen.

§ 1 Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diese Satzung sind:

- (1) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- (2) Die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- (3) Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 ersichtlich.

§ 3 Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind im räumlichen Geltungsbereich gemäß § 2 dieser Satzung folgende Unterarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig:

- (1) Spiel- und Automatenhallen
- (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- (3) Wettbüros,
- (4) Swinger-Clubs sowie
- (5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“).

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB


§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

überlingen, den



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



II. Begründung:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Altstadt von Überlingen hat der Gemeinderat am 11. Februar 2009 beschlossen eine Satzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Altstadt aufzustellen. Ziel ist der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokalen jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Swinger-Clubs (im folgenden als Vergnügungsstätten bezeichnet) sowie von Läden mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment (sogenannten „Sex-Shops“) im Gebiet der historischen Altstadt. Hier ist aus besonderen städtebaulichen Gründen der Verkauf von Sex-artikeln (auch von pornografischen Artikeln) mit dem Inbegriff des Wohnens nicht vereinbar, d.h. als unzumutbare Störung des Wohnens einzuordnen.

Die auch in anderen Städten zu beobachtende Entwicklung auf gewerblichen Nutzflächen Vergnügungsstätten oder „Sex-Shops“ einzurichten, lässt auch in Überlingen eine steigende Nachfrage befürchten.

Der in vielen Teilen noch intakte mittelalterliche Stadtkern Überlingens dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und den Dienstleistungseinrichtungen vor allem auch dem Wohnen. Diese Gemengelage, die in anderen Kernstädten oft nicht mehr vorhanden ist, stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert.

Die Bedeutung von Überlingen als Mittelzentrum erfordert neben einem sensiblen Umgang mit dem Stadtbild ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine rasche Ausbreitung dieser Einrichtungen sowie eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umgebungsbe- reich zu erwarten (sogenannter „Trading-down-Effekt“).

Die in anderen Innenstädten vergleichbarer Größe bereits entstandenen aufdringlichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten wären im engräumigen Strassen- und Platzgefüge der Überlinger Altstadt ein wesentlicher Störfaktor.

Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment („Sex-Shops“) können als Einzelhandelsbetriebe den Vergnügungsstätten zwar nicht gleich gestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge wie Vergnügungsstätten im engeren Sinn. „Sex-Shops“ sind als Einzelhandelsbetriebe an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher kein Konfliktpotenzial mit der Wohnbevölkerung, jedoch führen

sie gleich wie Vergnügungsstätten zu einer ungünstigen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Die aufdringlichen Schaufenstergestaltungen von „Sex-Shops“ führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und „Sex-Shops“ werden im Altstadtbereich Überlingens Probleme aufgeworfen, die einer planungsrechtlichen Lösung bedürfen. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass der zentrale Altstadt- und Hauptgeschäftsbereich seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

Vergnügungsstätten in Überlingen sind beispielsweise i.d.R. im Gewerbegebiet Oberried und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rengoldshauser Straße – Süd“ zulässig.

2. Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städttebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform u. Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokals jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

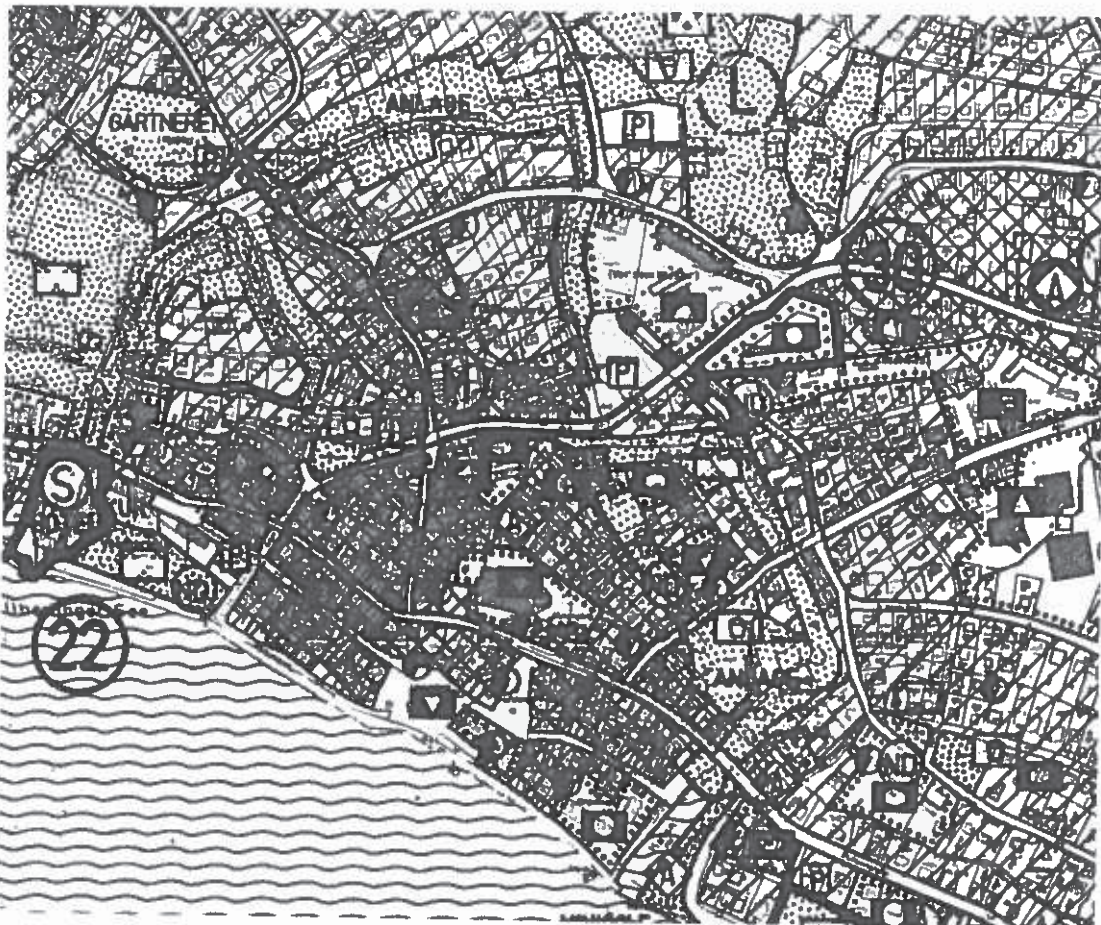
Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z.B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet. Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafes. Moderne Diskotheken sind regelmäßig

für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern u. entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und / oder anderen aufwendigen Lichtenanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist¹.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Abgrenzung des Geltungsbereichs.

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 ist der Bereich der historischen Altstadt überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des zwischen Jodokstraße und Kesselbachstraße, beim Gallerturm und im Bereich des städtischen Museums sind außerdem Wohnbauflächen ausgewiesen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen; 1998; o.M.

¹ Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff, 11. Auflage 2008

3.2 Baurechtliche Bewertung - heute

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Altstadt ist baurechtlich in weiten Bereichen als Mischgebiet zu bewerten. Hier sind gemäß § 6 BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig in den Bereichen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

3.3 Geltungsbereich

Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete bezogen, also auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bezieht sich nicht auf Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (sogenannte qualifizierte Bebauungspläne). Sollen für Gebiete mit qualifizierten Bebauungsplänen zum Zwecke der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bauplanungsrechtliche Beschränkungen vorgenommen werden, können diese z.B. parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB im Sinne eines inhaltlich abgestimmten Vorgehens geändert werden².

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt, er ist aber nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Schutz der Altstadt vom 5. November 1993. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in der Altstadt, ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich Scheerengraben“ nicht enthalten. Der Bebauungsplan „Südlich Scheerengraben“ enthält bereits Regelungen zu den Vergnügungsstätten.

4. Planung

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB soll eine Satzung als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, aufgestellt werden. Mit dem Ziel, in den bisher nicht durch Bebauungsplan geregelten Bereichen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und „Sex-Shops“ auszuschließen.

Die Besonderheit des „einfachen Bebauungsplans“ im Vergleich zum „qualifizierten Bebauungsplan“ liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den pla-

² Ernst, Zinkahn, Bielenberg, „BauGB – Kommentar“ § 9 (2a) Rn 242a, März 2007

nungsrechtlichen Gegebenheiten der örtlichen Situation. Der "einfache Bebauungsplan" trifft nur die unbedingt erforderlichen, weil nicht anders durchsetzbaren, Festlegungen. Dies schafft zusammen mit dem § 34 BauGB die nötige Planungssicherheit und ermöglicht gleichzeitig Freiraum für künftige Entwicklungen.

Mit dem Ausschluss der im Satzungstext genannten Vergnügungsstätten und „Sex-Shops“ in der historischen Altstadt Überlingens wird der besonderen städtebaulichen Situation dieses Teils der Überlinger Kernstadt Rechnung getragen.

4.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche § 9 Abs. 2a

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, festgesetzt werden, dass Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (Vergleiche § 9 Abs. 2a BauGB). Gemäß Ernst / Zinkahn / Bielenberg „BauGB – Kommentar“ ist es somit auch möglich bestimmte Nutzungen auszuschließen, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können. Als Beispiel wird ausdrücklich der Ausschluss von Vergnügungsstätten genannt³.

4.1.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 9 Abs. 2a

§ 9 Abs. 2a BauGB legt bestimmte Voraussetzungen fest, die zusätzlich zu den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere zur Erforderlichkeit der Planung und des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 7 BauGB), hinzutreten, nämlich eine bestimmte Zweckbestimmung, die Berücksichtigung eines städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der zentralen Versorgungsbereiche selbst.

- Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit der Planung ist in der Begründung im Kapitel „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ ausführlich dargestellt.

- Abwägungsgebot

Das Abwägungsgebot zielt auf eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Öffentliche Belange sind im wesentlichen die Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion der Altstadt. Als privater Belang ist z.B. die Nutzungseinschränkung des Eigentums zu nennen. Der Abwägungsvorgang selbst erfolgt zum

³ Ernst, Zinkahn, Bielenberg, „BauGB – Kommentar“ § 9 (2a) Rn 242f, März 2007

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Er wird entsprechend des § 1 Abs. 7 durchgeführt werden.

- Zweckbestimmung

Die Satzung dient der Sicherung / Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in der historischen Altstadt. Andere Regelungen werden nicht getroffen. Die Funktion dieses Bereiches könnte durch Vergnügungstätten und „Sex-Shops“ mit den beschriebenen Begleiteffekten empfindlich beeinträchtigt werden (siehe auch Kapitel „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“).

- Städtebauliches Konzept zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist festgelegt, dass Aussagen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden sollen. Ein solches Entwicklungskonzept ist nicht Voraussetzung, hat aber eine zentrale, unterstützende Funktion. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2004 vor.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Überlingen ist als Grundlage für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung und zur Wahrung der mittelzentralen Funktion von Überlingen erstellt worden.

Das Einzelhandelsentwicklungsgutachten beschreibt die Situation wie folgt: Das Mittelzentrum Überlingen ist auf Grund seiner Innenstadtstruktur und der Lage am Bodensee städtebaulich und funktional innerhalb der Altstadt nur begrenzt entwicklungsfähig. Derzeit ist die funktionale Entwicklung der Altstadt durch eine instabile Einzelhandelssituation geprägt, die sich in häufigen Mieterwechseln bzw. relativ hohen Leerstandsquoten ausdrückt. Die Altstadtproblematik wird durch die zunehmende Abwanderung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion verschärft. Insgesamt ist demnach die Altstadt durch einen erheblichen potenziellen bzw. tatsächlichen Funktionsverlust gekennzeichnet, der sich letztendlich auch auf die städtebauliche Situation auswirkt bzw. auswirken kann⁴.

Befragungen von Händlern und Passanten, die Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführt wurden, ergaben übereinstimmend, dass das historische Stadtbild Überlingens eine wichtige Stärke des Standortes ist⁵.

Die Satzung zum Ausschluss von Vergnügungstätten in der Altstadt ist, vor diesem Hintergrund, ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in der historischen Altstadt, da Vergnügungstätten, wie bereits ausgeführt, den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können.

⁴ Dr. Donato Acocella, „Einzelhandelsentwicklungskonzept – Endbericht“, Lörrach 2004; S. 1 ff

⁵ Dr. Donato Acocella, „Einzelhandelsentwicklungskonzept – Endbericht“, Lörrach 2004, S. 54 ff

- Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des zentralen Versorgungsbereiches selbst

Im Bereich der historischen Altstadt ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des zentralen Versorgungsbereiches durch die Anwendung des § 34 BauGB gegeben.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden. Der Versorgungsbereich muss dabei für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben. Die historische Altstadt Überlingens stellt aufgrund der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote einen zentralen Versorgungsbereich dar.

Überlingen 14. Juli 2009



Sabine Geerds
Abt. Stadtplanung

Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB

Der Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bereich der Überlinger Altstadt ist vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 07.10.2009 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt „Hallo-U“ rechtskräftig.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Bereich der Altstadt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spiel- oder Automatenhallen und durch den Ausschluss von Sex-Shops sind keine negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zu erwarten. Die mit solchen Nutzungen verbundenen negativen Begleiterscheinungen wie Lärm durch Autoverkehr in Abend- und Nachtstunden werden unterbunden, so dass keine Mehrbelastung sondern eine Entlastung der Altstadtbewohner zu erwarten ist.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Behörden und der Öffentlichkeit sind während des Planverfahrens keine Stellungnahmen eingegangen, die zu wesentlichen Planänderungen geführt haben.

Planungsalternativen

Angesichts des städtebaulichen Ziels den besonderen städtebaulichen Charakter sowie die Nutzungsmischung in der Überlinger Altstadt zu erhalten und zu stärken gibt es keine Planungsalternativen. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Überlingen, den 15.10.2009


gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung

ges. Thomas Nöken
Abteilungsleiter Stadtplanung

