

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 049/2022

Stadtplanungsamt

Simeone, Wiebke

16.03.2022

**Betrifft: Bebauungsplan "Ortsmitte Truchteltingen", Albstadt- Truchteltingen  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Ö/NÖ | Zuständigkeit | Ergebnis |
|----------------|----------------|------|---------------|----------|
| Gemeinderat    | 07.04.2022     | Ö    | Entscheidung  |          |

### Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird für die Dauer von mind. 30 Tagen im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen durchgeführt. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

## Sachverhalt

### Anlass und Ziel der Planung

Die zukünftige Entwicklung von Albstadt und seiner Stadtteile ist eine wesentliche Zukunftsaufgabe der Stadtplanung. Ziel ist es Mängel zu korrigieren und Potenziale zu fördern, um jeden einzelnen Stadtteil zukunftsfähig zu gestalten und an sich ändernde Bedürfnisse anzupassen.

Auch der Stadtteil Truchteltingen wandelt sich. Ehemals selbstständig liegt Truchteltingen nun im Herzen vom Albstädter Talgang, zwischen den großen Stadtteilen Ebingen und Tailfingen. Die Verschiebung der Versorgungsfunktionen auf die größeren Stadtteile, bzw. auf die Ortsrandlagen hatte für die Ortsmitte von Truchteltingen bereits einen zunehmenden Leerstand bzw. Nutzungsänderungen zur Folge. Die Bausubstanz im Kernbereich ist teilweise stark veraltet und entspricht nicht den heutigen Wohnstandards. Durch den Wegfall attraktiver Nutzungen und den veralteten Gebäudebestand, ist der Ortskern zunehmend unattraktiv geworden und wird oftmals lediglich als Durchfahrtsstraße zwischen Ebingen und Tailfingen wahrgenommen. Es gilt nun dem „Trading-Down-Effekt“ noch frühzeitig entgegenzuwirken und in der Ortsmitte einen neuen Schwerpunkt, das innerörtliche Wohnen, herauszuarbeiten und zu schützen.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist ein bei der Stadt eingereichter Bauantrag für eine Spielhalle in der Raiffeisenstraße 8.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt folgende Zielsetzung:

- Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Von dem Ausschluss erfasst werden sollen insbesondere auch Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete damit auf den Abschluss von Live-Wetten (Technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen.
- Zur Stärkung von den bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sollen bestimmte Einzelhandelsgeschäfte wie Tabakgeschäfte und Verkaufsstätten für Cannabis ausgeschlossen werden.
- Ausgeschlossen werden sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung insbesondere Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars). Bei diesen handelt es sich um bestimmte in der Realität vorkommende, abgrenzbare und typisierende Nutzungsarten. Wettbüros und Shisha-Bars tragen erfahrungsgemäß in besonderer Weise zu einem „Trading-Down-Effekt“ bei. Der durch eine bauplanerische Veränderungssperre beabsichtigte Schutz der vorhandenen Gastronomie vor Verdrängung durch Wasserpfeifengaststätten und Wettbüros beinhaltet ein positives Konzept des Schutzes der vorhandenen Nutzungsvielfalt und der Vermeidung eines "Trading-Down-Effektes", bei dem eine Umgebung oder ein Viertel durch Zunahme bestimmter Nutzungen abgewertet werden. Es ist anerkannt, dass diese Ziele keine reine Verhinderungs- oder Negativplanung darstellen.
- Ausgeschlossen werden sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung weiter „Quick-Service-Gastronomie“ als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften.
- Ferner sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als Unterfall von Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.
- Schließlich sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung Sexshops als Art von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.
- Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zu sichern, soll in Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss in direktem Anschluss eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Gebiet „Ortsmitte Truchteltingen“ als planungsrechtliches Steuerungsinstrument beschlossen werden.

**Angaben zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Anlage A\_03\_Räumlicher Geltungsbereich entnommen werden. Im Wesentlichen werden damit die Gebiete eingeschlossen, in denen keine reine Wohnnutzung vorhanden ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

**Umweltbelange**

Da es sich um einen Bebauungsplan über ein bereits vollständig bebautes und aufgesiedeltes Gebiet handelt und lediglich Festsetzung zur Steuerung und Feingliederung von Nutzungen getroffen werden sollen, werden keine umweltbezogenen Untersuchungen notwendig.