

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre

Gemäß § 14 BauGB

für das Gebiet

„Ortsmitte Truchteltingen“

In Albstadt-Truchteltingen

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.

Begründung für die Veränderungssperre

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Truchteltingen“ soll den oben dargestellten, negativen Erscheinungsformen im Kernbereich von Albstadt-Truchteltingen entgegengewirkt werden.

Um diese Ziele umsetzen und die zukünftige Entwicklung im Kernbereich von Truchteltingen städtebaulich verträglich abarbeiten zu können, ist es zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit erforderlich, im Bereich dieses Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB anzuordnen. Die Anordnung einer Veränderungssperre ist hier erforderlich, da derzeit ein bei der Stadt eingereichter Bauantrag für eine Spielhalle in der Raiffeisenstraße 8 anhängig ist.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde deshalb analog zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählt. Die rechtliche Grundlage für die Veränderungssperre bildet der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte Truchteltingen“.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit und den damit verbundenen Planungsabsichten der Stadt, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Aufgestellt:

Albstadt, den 21.03.2022