

# **Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre**

**gemäß § 14 BauGB**

**für das Gebiet**

**„Erweiterte Innenstadt“**

**in Albstadt-Ebingen**

## **Sachlage**

Wie viele andere Kommunen sieht sich die Stadt Albstadt mit einer nach wie vor hohen Zahl von Anfragen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen konfrontiert. Obwohl derartige Einrichtungen meist kritisch betrachtet werden, darf die Kommune im Rahmen der Bauleitplanung Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen, Sex-Kinos, Nachtlokalen und ähnliche Nutzungen nicht generell aus moralischen Gründen ausschließen. Vielmehr ist ausschließlich eine städtebauliche Begründung zugrunde zu legen. Deshalb ist eine strategische Vorgehensweise in Form einer gesamtstädtischen Planung erforderlich, um potenzielle Standorte zu ermitteln, an denen die negativen Folgeerscheinungen derartiger Nutzungsformen möglichst gering sind. Für die Aufarbeitung dieser Thematik wird somit eine gesamtstädtische Konzeption notwendig.

Von der Stadt Albstadt wurde bei einem externen Büro bereits eine derartige Konzeption in Auftrag gegeben. Mittlerweile liegt dem Stadtplanungsamt eine Entwurfsfassung vor, welche detaillierte Aussagen und Vorschläge zum zukünftigen Umgang mit dem Thema Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen macht. Um einer negativen städtebaulichen Entwicklung im Innenstadtbereich von Albstadt-Ebingen vorzubeugen, sollen diese bereits erarbeiteten Ziele planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Deshalb ist es zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit und zur Umsetzung der Konzeption erforderlich, im Bereich des Vorhabens eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB anzuordnen. Um eventuelle, weitere derartige Vorhaben im Bebauungsplanverfahren - entsprechend dem Ergebnis der Konzeption - städtebaulich verträglich abarbeiten zu können, wurde der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre analog zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewählt. Die rechtliche Grundlage für die Veränderungssperre bildet der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterte Innenstadt“.

## Begründung für die Veränderungssperre

Mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt“ soll den negativen Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen entgegen gewirkt werden.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung ist der Sättigungsgrad an derartigen Nutzungsformen in Albstadt-Ebingen erreicht (vergleiche hierzu auch Bestandsaufnahme zum Grundsatzbeschluss zur Steuerung von Vergnügungsstätten). Aus dieser Bestandsaufnahme geht hervor, dass Albstadt im Vergleich mit den umliegenden Kommunen hinsichtlich der „Versorgung“ mit Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen die eindeutige Spitzenposition einnimmt. Aufgrund der weiter unten geschilderten negativen Auswirkungen der oben genannten Nutzungen soll dieser den angestrebten städtebaulichen Zielen entgegen laufende Entwicklung mittels geeigneter Instrumente des Bauplanungsrechts entgegen gewirkt werden. Ziel der Veränderungssperre ist es somit, den negativen Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen mittels planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten entgegen zu treten.

Insbesondere aus folgenden Gesichtspunkten ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen aus städtebaulicher Sicht kritisch zu beurteilen:

- Störung des städtebaulichen Nutzungsgefüges  
Im Umfeld von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen sind häufig negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung festzustellen, da die Ansiedlung dieser Nutzungsformen in der Regel eine strukturelle Veränderung bis hin zur Verschlechterung der betroffenen Gebiete verursacht. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt löst meist eine Verdrängung der bestehenden Nutzungsformen aus. Als Folge kann es zu einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros / Wettannahmestellen kommen, welche auf Grund ihrer Außenwirkung eine Niveauabsenkung des gesamten Gebietes nach sich zieht. Durch sukzessive Schließungen der ursprünglichen Betriebe kann dies bis zu einem „Umkippen“ in reine Vergnügungsviertel führen. Zusammenfassend lässt sich der Trading-Down-Effekt als Senkung der Qualität des Warenangebotes mit allen den damit verbundenen städtebaulichen Negativwirkungen charakterisieren.
- Störende Lärmemissionen  
Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen sind häufig Ursache für unverhältnismäßig hohe Lärmemissionen. Sowohl Verkehrs- als auch Besucherlärm sind dabei für einen erhöhten Lärmpegel verantwortlich. Gerade in innerstädtischen Lagen führt dies häufig zu Nutzungskonflikten. In Anbetracht der Lärmemissionen bis spät in die Nacht ist das Wohnen in einem derartigen Umfeld erheblich beeinträchtigt. Somit wird eine Nutzungsmischung im Sinne einer vielfältigen, lebendigen Innenstadt durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros / Wettannahmestellen deutlich erschwert.
- Beeinträchtigung der Stadtgestaltung  
Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen ist auch unter gestalterischen Aspekten kritisch zu beurteilen. Die bei derartigen Nutzungsformen üblichen Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Art unvorteilhaft und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes aus. Durch eine Konzentration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, aber auch Wettbüros und Wettannahmestellen) kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kommen.

- Gefährdung kirchlicher, kultureller und sozialer Einrichtungen  
Der innerstädtische Bereich von Albstadt-Ebingen ist geprägt von vielfältigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen (z.B. Martinskirche, Galerie, Schulen, Kindergärten, Behindertenwohnen, Betreutes Wohnen usw.). Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten sowie Wettbüros / Wettannahmestellen im Umfeld dieser Nutzungen erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet und widerspricht der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Insbesondere werden in diesem Zusammenhang eine Gefährdung von Kindern und Jugendlichen sowie eine Störung des Wohnumfeldes und des sozialen Gefüges gesehen.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit und den damit verbundenen Planungsabsichten der Stadt, den negativen Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten und Wettbüros / Wettannahmestellen entgegen zu wirken, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Aufgestellt:

Albstadt, den 30.08.2017