



Schwäbisch Gmünd, 25.10.2013
Gemeinderatsdrucksache Nr. 265/2013

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 110/115 "Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in der
Innenstadt", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Verlängerung der Veränderungssperre**

Anlagen:

Satzungstext über die Verlängerung der Veränderungssperre mit Lageplänen M 1:5000 vom 8.12.2011 für das Gebiet des Bebauungsplanes „Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in der Innenstadt“

Beschlussantrag:

Die am 23.11.2011 beschlossene und am 8.12.2011 bekannt gemachte Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 110/115 „Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in der Innenstadt“ wird durch Satzung entsprechend Anlage 1 um ein Jahr verlängert.

Sachverhalt und Antragsbegründung:



1. Bisheriges Vorgehen

Ausgehend von der Überlegung, dass eine weitere Zunahme von Vergnügungsstätten für die Altstadt problematisch sein könnte, arbeitet die Verwaltung an einer Regulierungsmöglichkeit. Grundlage ist dabei die vom Büro Dr. Acocella erarbeitete Vergnügungsstättenkonzeption, die in der Sitzung des Gemeinderates am 23.11.2011 (Gemeinderatsvorlage 283/2011) vorgestellt wurde.

2. Planungsanlass

Ziel der Planung ist die **Erhaltung einer vitalen Innenstadt**, die durch die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Bildung ein vielfältiges Nutzungsangebot bietet und somit für die Bewohner von Schwäbisch Gmünd und seines Versorgungsraumes einen wichtigen Bezugspunkt bildet. Zudem definiert sich die Außenwahrnehmung von Schwäbisch Gmünd maßgeblich über die Altstadt, weshalb diese auch im Hinblick auf die Landesgartenschau vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Die Erhaltung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche stehen daher im Mittelpunkt dieser Planung.

Um dies zu erreichen, wird die **Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Swingerclubs, Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Terminwohnungen in der Innenstadt deutlich eingeschränkt**. Von allen genannten Nutzungen gehen **negative Ausstrahlungseffekte** auf andere Nutzungen aus; diese Effekte werden insbesondere durch verklebte Schauwindower, Reklame, Lärm infolge langer Öffnungszeiten und einen allgemeinen Imageverlust für das Gebiet induziert. Die Folge ist eine Abwanderung insbesondere der zahlungskräftigen Geschäftsleute und Mieter, die Wert auf ein intaktes Umfeld legen, ebenso wie von kulturellen und sozialen Einrichtungen. Leerstände und ein Niveauverlust sind die Folge. Beispiele aus zahlreichen Städten belegen, dass ein verstärktes Auftreten von bestimmten Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben zur Verdrängung seriöser Nutzungen führt. Während größere Städte ein Vergnügungsviertel meistens ohne größere Schäden vertragen können, besteht in kleineren Gemeinden die Gefahr, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Stadtkerns ein negatives Image für die gesamte Innenstadt entsteht. Damit kann ein Funktionsverlust als pulsierender und von allen Bevölkerungsschichten frequentierter Kern einhergehen.

3. Veränderungssperre

Zur Sicherung des Planungsziels wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2013 ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre beschlossen.

Durch die Veränderungssperre kann verhindert werden, dass kurzfristig noch gestellte Bauanträge oder ohne erforderliche Genehmigungen vorgenommene Nutzungsänderungen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens zunichte machen.

Solchen Fällen kann am sinnvollsten mit dem Instrument der Veränderungssperre wirksam begegnet werden.

Die Veränderungssperre ist jedoch nur auf zwei Jahre ab Rechtskraft (8.12.2011) befristet, weshalb die Verlängerung um ein Jahr gemäß der Satzung (Anlage) erforderlich wird.



Durch den mit der Baugesetzbuch-Novelle 2013 am 20.9.2013 neu eingeführten § 9 Abs.2b BauGB wurde den Städten und Gemeinden ein neues Instrument zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungstätten an die Hand gegeben. Die dort geregelte baugiebtsfreie Steuerungsmöglichkeit war lange erwartet worden und ermöglicht jetzt die zügige Weiterführung des Planverfahrens.

Hinweis: Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.