



Schwäbisch Gmünd, 07.05.2015
Gemeinderatsdrucksache Nr. 110/2015

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 1152 VI "Rosen-, Königsturmstraße, 1. Änderung", Gemarkung
Schwäbisch Gmünd
- Beschluss einer Veränderungssperre**

Anlagen:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes

Beschlussantrag:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1152 VI „Rosen-, Königsturmstraße, 1. Änderung“ wird gem. § 16 BauGB und § 4 GemO entsprechend der Anlage zu dieser Gemeinderatsdrucksache eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:



1. Allgemeines

Ausgehend von der Überlegung, dass eine weitere Zunahme von Vergnügungsstätten für die Altstadt problematisch sein könnte, wurde vor Jahren das Büro Dr. Acocella mit der Ausarbeitung einer Konzeption beauftragt, die die Grundlage für Regulierungen bilden sollte.

Das Büro Dr. Acocella hat in der Gemeinderatssitzung am 13.04.2011 einen Bericht vorgestellt (Gemeinderatsdrucksache 011/2011/1), der vom Gemeinderat gebilligt wurde. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die weiteren erforderlichen Anpassungen des Planungsrechts einzuleiten.

Die Steuerung der Vergnügungsstätten beschränkt sich in der genannten Konzeption dabei allerdings nicht nur auf die historische Altstadt, weil Verlagerungen in die Gewerbegebiete mit Verdrängungseffekten zu erwarten wären. Deshalb wurde die Untersuchung im Sinne einer flächendeckenden Steuerung mit größtmöglicher Planungssicherheit auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt.

Das Konzept empfiehlt einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten und in weiten Teilen der Altstadt. Lediglich an einem ausgewählten Standort in der Innenstadt bleibt eine Zulässigkeit bestehen. Eine erweiterte Zulässigkeit besteht nur für Diskotheken, Tanzlokale und Varietés.

Die Änderung des Bebauungsplans „Rosen-, Königsturmstraße“ ist in Zusammenhang mit der Vergnügungsstättenkonzeption des Büros Acocella zu sehen, welches in der Gemeinderatssitzung am 13.04.2011 vorgestellt und beschlossen wurde.

Ziel ist, Vergnügungsstätten, die das Ziel der Erhaltung einer vitalen Innenstadt beeinträchtigen könnten, aus der Innenstadt auszuschließen. Im Einzelnen bedeutet dies, dass Spielhallen in der Altstadt nur noch an dem planungsrechtlich bereits abgesicherten Standort im City-Center zulässig sind.

Betriebe mit sexuellen Darstellungen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen dagegen aus der Altstadt komplett ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst auch Gebäude südöstlich der Königsturmstraße die zum früheren, großzügig bebauten Ring um die Innenstadt gehören und dessen Struktur an dieser Stelle noch sichtbar und erhaltenswert ist.

2. Veränderungssperre

Bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes soll eine Veränderungssperre erlassen werden, da sonst in der Zwischenzeit die Gefahr besteht, 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. Mithilfe der Veränderungssperre werden alle Vorhaben im künftigen Planbereich, die den Zielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen, für die Geltungsdauer der Veränderungssperre untersagt.

3. Hinweis

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.

Anlage 1

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung wird folgende Satzung über eine Veränderungssperre über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1152 VI „Rosen-, Königsturmstraße, 1. Änderung“ beschlossen:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1152 VI „Rosen-, Königsturmstraße, 1. Änderung“

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 1152 VI „Rosen-, Königsturmstraße, 1. Änderung“ für das in § 2 bezeichnete Gebiet wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtplanungs- und Baurechtsamtes vom 10.06.2014, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und

b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Veränderungssperre mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausfertigung
Für Inhalt und Verfahren
Schwäbisch Gmünd, den

Richard Arnold
Oberbürgermeister

