

Aktenzeichen

Verfasser

Raith, Heike

Beratung

Datum

Bauausschuss

04.10.2016

öffentlich

Stadtrat

11.10.2016

öffentlich

Betreff

- A) Vorstellung des Entwurfs zum Vergnügungsstättenkonzept**  
**B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**C) Erneuter Erlass einer Veränderungssperre**

## Sachverhalt:

### **Anlass/Ausgangspunkt:**

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die feststellbare (landesweite) vermehrte Standortnachfrage von Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros. In der Stadt Ansbach besteht bereits eine überdurchschnittliche Anzahl an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Diese befinden sich überwiegend im erweiterten Altstadtbereich, im Nahbereich der Fußgängerzone sowie in den gewerblich geprägten Bereichen. Als Standorte sind Kerngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete sowie Gemengelagen an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen nachgefragt.

### Ziele der Stadtentwicklung:

Aus städtebaulicher Sicht soll eine Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) als Rahmenplan im Sinne eines Vergnügungsstättenkonzepts für die Stadt Ansbach erfolgen. Dieses Konzept legt Bereiche fest, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, da sie eher unempfindlich gegenüber sog. Trading-Down-Effekten<sup>1</sup> sind.

Der Rahmenplan verfolgt folgende Zielsetzung:

- anhaltende Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Förderung der Aufenthaltsqualität und Ansiedlung von Dienstleistungen als Aufwertung der Promenade und Maximilianstraße
- Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes
- Stärkung des Einzelhandels, Ladenhandwerks und Kleingewerbes
- Erhalt und Verbesserung der Wohnfunktion, auch in innenstadtnahen Bereichen
- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten
- Schutz sozialer und kirchlicher/religiöser Einrichtungen
- Dauerhafte Sicherung von Gewerbegebieten in ihrer Eigenart

<sup>1</sup> Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen. Quelle:

- Schutz des Bodenpreisgefüges in Innenstadt und Gewerbegebieten
- Vermeidung von Vergnügungsstätten-Häufungen

Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Stadtrat im Oktober 2013 die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2b BauGB zur Regelung von Vergnügungsstätten beschlossen. Um die für Vergnügungsstätten verträglichen Bereiche herauszufiltern ist ein Rahmenplan als Grundlage für die Bauleitplanung zu erstellen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Konzeption zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten - in der Hauptsache Spielhallen und Wettbüros betreffend – eine sog. Negativplanung vermieden werden muss. Somit hat sich die Verwaltung in einer Abwägung bei der Anzahl und Lage der (positiv) zulässigen Gebiete am unteren Rand der Möglichkeiten orientiert. Daneben dürfen bei diesem Sachverhalt auch ausschließlich städtebauliche Überlegungen stattfinden. Etwaige gesundheitspolitische Aspekte (Suchtprävention) müssen diesbezüglich ausgeblendet werden.

### **A) Präsentation der Untersuchungsergebnisse des Büros Dr. Donato Acocella - Stadt - und Regionalentwicklung**

Das Büro Dr. Donato Acocella - Stadt - und Regionalentwicklung – wurde beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ansbach zu erstellen. Die Untersuchungsergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und werden durch das Büro präsentiert.

### **B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat hat im Oktober 2013 beschlossen, zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden, den Bebauungsplan Nr. 70 (einfacher Bebauungsplan) aufzustellen.

Als Ansatz zur Steuerung von Vergnügungsstätten empfiehlt das Büro Acocella das gesamte Stadtgebiet zu betrachten.

Dies macht eine Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig.

Der geänderte Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Ansbach. Der Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne und die sog. § 34 BauGB-Gebiete, den nicht überplanten Innenbereich.

Bei den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden die Festsetzungen im Themenfeld „Vergnügungsstätten“ geändert bzw. spezifiziert. Ansonsten behalten die bestehenden Bebauungspläne ihre Rechtskraft. Die Änderungen zu den jeweiligen Bebauungsplänen werden einzeln bezeichnet, die jeweilige Nummer des jeweiligen Änderungsverfahrens einzeln aufgeführt und einzelne Beschlüsse dazu herbeigeführt.

Die Gebiete, in denen sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB bemisst, werden mit einem einfachen Bebauungsplan überplant.

Da der Geltungsbereich auch Gebiete nach § 35 BauGB einschließt soll in den Festsetzungen folgendes festgeschrieben werden:

Der Anwendungsbereich ist räumlich nur auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (entsprechend § 34 BauGB) bezogen. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches auf das gesamte Stadtgebiet ist allerdings notwendig, da der Bebauungszusammenhang einer dynamischen Veränderung unterworfen ist.

### **C) Erlass einer neuen Veränderungssperre**

Zur Sicherung des Planverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden wurde in der Sitzung vom 15.10.2013 eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen (in Kraft getreten am 22.10.2013 – Gültigkeit 2 Jahre).

In der Sitzung vom 22.09.2015 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr, wenn besondere Umstände es erfordern. Die Verwaltung erachtet dies nicht als sinnvoll, da die umfangreiche Analyse des Büros Acocella eine Überplanung/Betrachtung des gesamten Stadtgebietes - und nicht wie bisher nur einzelner Stadtteile - als notwendig erachtet. Dies führt zu einer Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 70 ist der erneute Erlass der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der Planung sinnvoll, da einerseits eine deutliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70 gegeben ist, andererseits eine sachliche Kontinuität die Fortführung der bestehenden Veränderungssperre empfiehlt. Diese ist gem. § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

### **Beschlussvorschlag: (Empfehlung des BA an das Plenum)**

#### **B) Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Der Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2013 für den Bebauungsplan Nr. 70 wird erweitert.

Der Geltungsbereich wird, wie im Planentwurf vom 22.08.2016 des Amts für Stadtentwicklung und Klimaschutz dargestellt, auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, in Meinhardswinden, Elpersdorf, Schalkhausen, Katterbach und in den Gewerbegebieten Eyb und Brodswinden wird in Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach geändert.

Es handelt sich weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### C) Erneuter Erlass einer neuen Veränderungssperre

Zum erneuten Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet wird folgende Satzung beschlossen:

**Satzung  
vom 11.10.2016  
über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 70 zur Regelung von  
Vergnügungsstätten  
für das Stadtgebiet der Stadt Ansbach  
(wie im Plan vom 22.08.2016 dargestellt)**

Die Stadt Ansbach erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 folgende Satzung:

#### **§ 1 Planung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.10.2016 zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Bereich des gesamten Stadtgebietes wie im Lageplan vom 22.08.2016 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 3 Verbote**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen, soweit es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vergnügungsstätten handelt,

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### **§ 4 Ausnahmen**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

#### **§ 5 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 70 in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach dem 22.10.2017.