

Aktenzeichen

Verfasser

Kraus, Sonja

Beratung

Datum

Bauausschuss

03.04.2017

öffentlich

Stadtrat

25.04.2017

öffentlich

Betreff

1. Beschluss des Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

2. Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach

2.1 Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.2 Offenlegungsbeschluss

Sachverhalt:

1. Beschluss des Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Das Büro Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.09.2015 beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ansbach auf der Grundlage des Angebotes vom 07.08.2015 zu erstellen.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung stellt eine geeignete Grundlage dar, um transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung sowie rechtliche Planungssicherheit zu schaffen. In der Sitzung des Stadtrates vom 11.10.2016 wurden die Untersuchungsergebnisse bereits vorgestellt.

Die Ergebnisse des Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) des Büros Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung wurden gemäß Stadtratsbeschluss (Billigung) vom 10.11.2016 in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 vom 15.02.2017 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“ eingearbeitet. Anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt (s.u.).

Modifizierungen gegenüber dem Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) in der Umsetzung in die Bauleitplanung:

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach soll mit in eine verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Neben der Aufstellung des hier in Rede stehenden dem Bebauungsplans Nr. 70 sind auch andere Bebauungspläne im Stadtgebiet entsprechend zu ändern. Das Konzept wurde dementsprechend nach Fertigstellung mit den in den betroffenen Bereichen bestehenden Bebauungsplänen und den dortigen Festsetzungen abgeglichen.

Konkret wurde daher überprüft, welche Bebauungspläne i.S.d. Konzepts geändert werden müssen. Hierbei haben sich zwei geringfügige Modifizierungen gegenüber dem Konzept ergeben:

1) Das Konzept definiert Gewerbestandorte im Stadtgebiet aufgrund ihrer tatsächlichen Ausprägung. Hier sollen künftig sonstige Vergnügungsstätten (also Diskotheken und Festhallen, keine Spielhallen oder Wettbüros) ausnahmsweise zulässig sein.

Die Bebauungspläne Nr. 35, CL-1, EI-7 und VEP 2a liegen innerhalb der im Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) festgelegten Gewerbestandorte, Einzelhandel ist hier jedoch im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Gewerbestandorte, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist, sollen auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden. Dies wird vom Konzept so empfohlen, da dies in der Rechtsprechung regelmäßig als angreifbar dargestellt wird. Aus diesem Grund werden die Bebauungspläne Nr. 35, CL-1, EI-7 und VEP 2a nicht geändert.

2) Ferner wurden im Konzept einige Bereiche als Zulässigkeitsbereiche und Gewerbestandorte definiert, die förmlich als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt sind. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Auch diese Gebiete sollen nicht für Vergnügungsstätten zugänglich gemacht werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Dies wäre im Übrigen nur über die Umwandlung in Gewerbegebiete möglich, die damit einhergehende Beeinträchtigung im Bereich der zulässigen Emissionen ist im Interesse der ansässigen Betriebe zu vermeiden und könnte ansonsten auch Schadensersatzforderungen gegen die Stadt Ansbach nach sich ziehen.

Das als Anlage 1 beigefügte Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) soll nun als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

2. Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“

2.1 Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.2 Offenlegungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 wurde am 15.10.2013 vom Stadtrat beschlossen und mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2016 auf das gesamte Stadtgebiet erweitert.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 10.11.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, nach Einarbeitung der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.02.2017 bis einschließlich 02.03.2017 statt. Hierzu wurde am 15.02.2017 zusätzlich eine Informationsveranstaltung mit Herrn Helbig (Büro Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung) angeboten, um interessierten Bürgerinnen und Bürgern das erarbeitete Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach vorzustellen und Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden folgende Anregungen abgegeben:

- Anregungen im Rahmen der Informationsveranstaltung am 15.02.2017
- Eigentümer Bahnhofplatz 8 / Bahnhofstraße 2 mit Schreiben vom 28.02.2017
- Eigentümer Würzburger Landstraße 41a mit Schreiben vom 28.02.2017

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2017 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.02.2017 bis einschließlich 02.03.2017 statt.

Eine Stellungnahme **ohne Einwände** haben abgegeben:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit E-Mail vom 23.02.2017
- citymarketing Ansbach (CMAN) mit E-Mail vom 27.02.2017
- Handelsverband Bayern (HBE) mit Schreiben vom 28.02.2017
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 01.03.2017
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 01.03.2017
- Brücken-Center Ansbach GmbH mit E-Mail vom 06.03.2017
- Gemeinde Weihenzell mit E-Mail vom 15.03.2017
- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 15.03.2017
- Markt Lehrberg mit Email vom 24.03.2017

Anregungen brachten vor:

- Wirtschaftsförderung Stadt Ansbach mit Schreiben vom 20.02.2017
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 27.02.2017
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken mit E-Mail vom 02.03.2017
- Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 15.03.2017

Behandlung der Anregungen

Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 15.02.2017 wurden folgende Anregungen eingebracht:

1) Die künftigen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten sollten so dimensioniert sein, dass **mehrere Vergnügungsstätten innerhalb der Bereiche** eröffnen können. Hier wird auf die Vorgabe des AGGlStV (Mindestabstand in Bayern von 250m) verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung bestätigt, dass der Radius der künftigen Zulässigkeitsbereiche groß genug ist, um eine gewisse Anzahl an Vergnügungsstätten zulassen zu können. Im Einzelfall wird anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 bzw. den rechtskräftigen Bebauungsplänen entschieden.

Beschlussvorschlag

Die Einwendungen werden zurückgewiesen, da der Entwurf des Bebauungsplanes das geforderte Ziel bereits erreicht. Der Bebauungsplan Nr. 70 muss dahingehend nicht angepasst werden.

2) Das **Verkleben der Schaufenster** von Spielhallen und Wettbüros im Erdgeschoss wurde von Anwesenden moniert. Dies solle im Rahmen des Bebauungsplans verhindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In den letzten beiden Jahrzehnten wurde vom Bauausschuss bzw. Stadtrat regelmäßig mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass Verbesserungen in Belangen des Stadtbildes (hier vorrangig bei Werbeanlagen und bei der Schaufenster- bzw. Fasadengestaltung) lediglich auf Basis von persuasiven Mitteln erreicht werden sollen. Dies ist er-

fahrungsgemäß ein zäher, aufwändiger und zeit- sowie personalintensiver Prozess, der seinen Erfolg in der Hauptsache bei Verständnis und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Mieter hat. Die angesprochenen Beklebungen können jedoch mit der Anwendung von Richtlinien (Arbeitsblätter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 1995: Werbeanlagen und Markisen) nicht in letzter Konsequenz umgesetzt werden.

Die Verwaltung hat unabhängig davon schon vor einiger Zeit einen bebilderten „Katalog“ mit positiven und negativen Beispielen erarbeitet und vertritt die Auffassung, dass ausschließlich auf Basis von Beratung keine langfristigen Verbesserungen erzielt werden können.

Die Gestaltung der Schaufenster könnte über eine Gestaltungssatzung geregelt werden (diese würde ebenso Gastronomie und Einzelhandel etc. betreffen). Eine Gestaltungssatzung ist nicht Teil des neuen Bebauungsplans Nr. 70, kann aber –wenn gewünscht – durch die Verwaltung ergänzend vorbereitet, in den Gremien beraten und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung mit dem Entwurf einer Gestaltungssatzung zu beauftragen.

3) Ein Betreiber fragt, ob eine Nutzungsänderung einer bestehenden Spielhalle in ein Wettbüro außerhalb der Zulässigkeitsbereiche zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Spielhallen und Wettbüros sind zwar beides Vergnügungsstätten, jedoch bauplanungsrechtlich unterschiedlich definiert und haben aufgrund ihrer jeweils spezifischen Ausprägung andere Auswirkungen auf ihre Umgebung. Für diese Art der Nutzungsänderung ist demzufolge eine neue Baugenehmigung notwendig. Eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung fällt unter die Veränderungssperre bzw. den neuen Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“. Neue Vergnügungsstätten werden nur noch in den (positiv) ausgewiesenen Bereichen zulässig sein.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

4) Der Umgang mit Bestandseinrichtungen wird erfragt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“ werden neue Vergnügungsstätten künftig nur noch in bestimmten Bereichen zulässig sein. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf bestehende Vergnügungsstätten.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Eigentümer Bahnhofsplatz 8/ Bahnhofstraße 2 nimmt wie folgt Stellung:

Das Flurstück Nr. 1062/1 (Gemarkung Ansbach) liegt innerhalb des lt. Bebauungsplan Nr. 70 künftig festgelegten Zulässigkeitsbereichs von Spielhallen und Wettbüros sowie sonstigen Vergnügungsstätten. Beantragt wird, die Beschränkung für Teile des Geländes mit sofortiger Wirkung wieder aufzuheben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung des räumlichen Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) geschieht im Einklang mit der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) der Stadt Ansbach (2010).

Der im EEK definierte zentrale Versorgungsbereich (ZVB, Ansbach 2010) umfasst den gesamten Bereich der Innenstadt inklusive Bahnhof und Postgebäude.

Im zentralen Versorgungsbereich (siehe EEK) der Stadt Ansbach finden sich diverse Nutzungen: Wohnen, soziale, öffentliche und kulturelle Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Kirchen, Schulen und Dienstleistungen. Diese sollen vor Konflikten mit Vergnügungsstätten in ihrem Bestand geschützt werden: diese Konflikte können beispielsweise durch Lärmemissionen oder Verdrängungseffekte entstehen. Des Weiteren kann durch Spielhallen und Wettbüros ein Trading-Down-Effekt ausgelöst werden, der gewachsene Einzelhandelslagen bedroht. Gerade aufgrund der Kleinteiligkeit des ZVB hält das Konzept die Verdrängung in den entsprechenden Einkaufslagen für möglich. Demzufolge sollen im Gebiet des zentralen Versorgungsbereichs (EEK) mit Ausnahme des Bereichs Brücken-Center Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen werden. Der räumliche Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten (zentraler Versorgungsbereich / Brücken-Center) leitet sich aus der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation in Verbindung mit den höchsten Bodenrichtwerten ab.

Zusätzlich wird mit dem Bebauungsplan Nr. 70 das Ziel verfolgt, das Stadt- und Ortsbild zu schützen und zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Innenstadt sowie die Haupteingangsstraßen vor dem Hintergrund ihrer identitätsstiftenden und imageprägenden Funktion. Dem Bahnhofsplatz mit dem Postgebäude als Entrée zur Stadt kommt in diesem Sinne eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Aus genannten Gründen soll der Zulässigkeitsbereich Bahnhofstraße weiterhin in aktueller Umgrenzung bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Begründung der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 70 wird nicht angepasst.

Der Eigentümer Würzburger Landstraße 41a nimmt wie folgt Stellung:

Die in der Fränk. Landeszeitung vom 17.02.2017 veröffentlichte Absicht der Stadt Ansbach, Zonen für Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten wie Discos, Kinos und Nachtlokale in großem Umfang in Bebauungsplänen auszuweisen, verfolgen wir mit großer Sorge.

Uns betrifft unmittelbar der Bereich Würzburger Landstraße. Hier soll eine derartige Zone im Anschluss an das Areal des Staatl. Bauamts in nordwestlicher Richtung entstehen.

Wir wohnen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der geplanten Zone seit ca. 30 Jahren und konnten die bauliche Entwicklung dieses Stadtteils bereits seit über 70 Jahren beobachten, weil sich unser Grundstück seit 1938 in Familienbesitz befindet. In unserem Bereich ist seit einigen Jahrzehnten eine gute Mischung aus kleinen Gewerbebetrieben, Handwerkern, einer großen Staatsbehörde, Anwaltskanzlei und Wohnungen entstanden. Auch eine Spielhalle, entstanden aus dem Automatenunternehmen der viele Jahre dort ansässigen Familie Loreck ist vorhanden. Sie ist ein Fremdkörper mit negativer Ausstrahlung.

Die Wohnungen, überwiegend in Einfamilienhäusern, haben u.E. mehrheitlich ein gehobenes Niveau und sind in gutem baulichen Zustand bzw. neu renoviert.

Die Nutzer des Gebäudes leben ohne gegenseitige Störung. Auch hat sich die Bebauung Nutzung ohne städtebauliche Vorgaben der Stadt Ansbach entwickelt. Es existiert unseres Wissens auf beiden Straßenseiten kein Bebauungsplan für diesen Bereich zwischen Staatl. Bauamt und Gabrielistraße. Der Festlegung von Baugrenzen diene in unserem Bereich ein alter Baulinienplan.

Die Stadt Ansbach hat nun die Absicht, diesem in vielen Jahren gewachsenen Bereich einen Bebauungsplan „überzustülpen“, um Bau- und Nutzungsrechte für Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten wie Discos, Kinos und Nachtlokale zu schaffen.

Dies liegt nicht im Interesse der Bewohner und Nutzer dieses Bereichs und dient nicht deren Wohl. Dieses sollte aber die oberste Priorität für die Verantwortlichen der Stadt haben, vor allem für die gewählten Kommunalpolitiker.

Deshalb bitten wir Sie und den Stadtrat von den genannten städtebaulichen Planungsabsichten im Bereich der Würzburger Landstraße Abstand zu nehmen und Planungsrecht für die vorgenannten Etablissements in reinen Gewerbegebieten zu schaffen, wo Anwohner nicht betroffen sind.

Dem FLZ-Bericht vom 08.10.2016 ist zu entnehmen, dass das beauftragte Planungsbüro dem Bauausschuss „vier mögliche Schwerpunktgebiete präsentierte. Am Ende sollte eines ausgewiesen werden“. nach dem Bericht vom 17.02.2017 soll nun doch dem Stadtrat vorgeschlagen werden, für alle vier Gebiete entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Wir sind der Meinung, dass eine Stadt in der Größe Ansbachs nicht vier Zonen für die genannte Nutzung mit einer Gesamtfläche von 315.000 qm ausweisen sollte. Dies steht doch völlig im Widerspruch zu dem „Glücksspielstaatsvertrag der Länder“, der die Aufgabe hat, Suchtprävention zu bewirken und die Zahl der Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen zu senken. Auch hat lt. Pressebericht die Bayer. Staatsregierung bereits einen Gesetzentwurf mit gleicher Zielsetzung auf den Weg gebracht. Weshalb wartet die Stadt Ansbach nicht die zu erwartenden rechtlichen Vorgaben ab?

Außerdem steht das von Planern vorgeschlagene Konzept ganz allgemein wegen des Umfangs im Widerspruch zu den Stärken der Stadt Ansbach als kulturelles Zentrum und Schul- bzw. Hochschulstadt mit tausenden Schülern und Studenten, für die Spielhallen und Nachtlokale sicher nicht förderlich sind. Bekanntlich liegen in der Nähe der Würzburger Landstraße die Fachhochschule, das Theresien-Gymnasium und die Staatl. Realschule.

Speziell für den Standort Würzburger Landstraße sollte auch bedacht werden, dass die über die B 13 nach Ansbach kommenden Fremden nicht den Eindruck haben sollten, Sie sind in einem kleinen „Las Vegas“ angekommen, wo sie doch möglicherweise die Stadt des Fränkischen Rokoko bzw. der Bachwoche besuchen wollten.

Abschließend zitieren wir zwei Aussagen des Planers Peter Helbig gem. FLZ vom 08.10.2016, wonach die Häufung von Spielhallen einen „Trading-Down-Effekt“ erzeugt und dass Spielhallen „Ihr Umfeld nach unten zerrren“. Das möchten wir in unserer Wohngegend nicht, insbesondere kein Planungsrecht für weitere Spielhallen und sogar für Discos, Kinos oder Nachtlokale. Bitte bedenken Sie, dass die Grundstücke im Umfeld solcher Einrichtungen durch das angestrebte Planungsrecht einen Wertverlust erleiden und ggf. zu prüfen ist, ob Entschädigungsansprüche entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Analyse (s. Entwurf Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Ansbach 2017) der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten hat u.a. gezeigt, dass

- die i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorte der Stadt Ansbach – mit Ausnahme der Bereiche Bahnhofstraße und Welsnerstraße / Draisstraße sowie Rotenburger Straße / Würzburger Straße – frei von Vergnügungsstätten sind.

- Einzelhandelsnutzungen hingegen in mehreren i.S.d. Konzepts definierten Gewerbestandorten oder unmittelbar daran angrenzend vorhanden sind, wobei eine Prägung derartiger publikumsorientierter Nutzungen in den Bereichen Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße zu verzeichnen ist.

Der überwiegende Teil der i.S.d. Konzepts definierten Gewerbestandorte der Stadt Ansbach ist demgemäß hinsichtlich der Nutzungsstruktur gewerblich im klassischen Sinne geprägt – hier finden sich also publikumsorientierte Nutzungen höchstens untergeordnet. Diese Tatsache ist eine wichtige Standortqualität für die ansässigen und potentiellen, künftigen Betriebe. Zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe und entsprechender Ansiedlungspotentiale in Ansbach (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) werden dementsprechend ausschließlich die Bereiche Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten aller Art definiert.

Der angesprochene Zulässigkeitsbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße ist in erheblichem Maße durch publikumswirksame Einrichtungen – insbesondere Einzelhandel und Kfz-Gewerbe - sowie durch eine Spielhalle geprägt. Aus diesem Grund wird der Bereich Rothenburger Straße / Würzburger Straße als Zulässigkeitsbereich zur ausnahmsweisen Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art ausgewiesen. Die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) besteht überdies gemäß dem Konzept hier nicht.

Die Zulässigkeit bezieht sich explizit nur auf den gewerblich geprägten Bereich nordöstlich der Würzburger Landstraße. Hier gelten die Festsetzung bestehender Bebauungspläne (s.u.). Der von Wohnnutzung geprägte Bereich im süd-westlichen Teil der Würzburger Landstraße – für den es keinen Bebauungsplan gibt (einschlägig ist hier der § 34 BauGB) - wurde ausgespart.

Der gesamte Zulässigkeitsbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße ist mit folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant:

- Nr. 3 (1970)
- 30/I (1979)
- Ne1 (1972)

Betroffene Bebauungspläne werden entsprechend dem Konzept geändert. Die Ausnahmetatbestände für den Zulässigkeitsbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Straße ergeben sich aus der Annahme, unter welchen Bedingungen städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen zu erwarten sind bzw. unter welchen Bedingungen Ansiedlungen zu städtebaulich unverträglichen Folgen führen können:

- Spielhallen und Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt. Eine „Las Vegas“-Wirkung wird somit ausgeschlossen.
- in den Geltungsbereichen der genannten rechtskräftigen Bebauungspläne sind städtebauliche Gründe für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art nach § 15 BauNVO gegeben, wenn die Nutzung nach Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebietes entspricht.

Vergnügungsstätten werden also nicht in großem Umfang zugelassen. Die Zulässigkeit ist an klare Ausnahmetatbestände gekoppelt. Zudem ergeben sich für den Bereich Würzburger Landstraße / Rothenburger Straße keine fundamentalen Änderungen in der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, wie aus den Ausführungen klar hervorgeht. Aufgrund des AGGlüStV sind ferner zu der im Bereich bestehenden Spielhalle 250 Meter Abstand zu halten, die derzeit noch im Entwurfsstadium befindliche Änderung des AGGlüStV sieht sogar 500 Meter Abstand zwischen Spielhallen vor. Eine Häufung und

damit einhergehende Beeinträchtigung insbesondere der Wohnlagen süd-westlich der Rothenburger und Würzburger Straße ist demzufolge weitestgehend ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der ausführlichen Begründung der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Der Zulässigkeitsbereich Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße bleibt im Bebauungsplan Nr. 70 unverändert.

Die **Wirtschaftsförderung** der Stadt Ansbach hat keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf und begrüßt die Regelung von Vergnügungsstätten für das Stadtgebiet Ansbach sehr. Die Wirtschaftsförderung teilt ferner mit, dass die Verbreitung von Vergnügungsstätten vor allem im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) wie auch in den Zufahrtsstraßen zum ZVB in den vergangenen Jahren bereits zur Abwertung einzelner Geschäftslagen geführt hat. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel und anderer innenstadtrelevanter Dienstleistungen werden immer wieder einzelne Innenstadtlagen unter Druck geraten. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet daher ein geeignetes Instrument zur Aufrechterhaltung der innenstädtischen Versorgungsfunktion in diesen Lagen, wenn der Zugriff auf die Erdgeschossflächen verbindlich und rechtssicher ausgeschlossen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zulässigkeitsbereich „zentraler Versorgungsbereich / Brücken-Center“ wird bereits der Ausnahmetatbestand der vertikalen Steuerung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt. Zur besseren Verträglichkeit sollen die Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros nur außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sein (vertikale Steuerung).

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Das **Landratsamt Ansbach** weist darauf hin, dass im Bereich des Zulässigkeitsbereichs „zentraler Versorgungsbereich/ Brücken-Center“ das Staatliche Berufliche Schulzentrum Ansbach, Brauhausstraße 9, liegt. Die Liegenschaftsverwaltung des Landkreises sieht es als bedenklich an, wenn im Bereich einer Schule vermehrt Spielhallen und Wettbüros eröffnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen Spielhallen und Wettbüros bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen gesteuert werden, da hier die Verdrängungswirkung aufgrund der i.d.R. insgesamt höheren Ertragsstärke reduziert wird. Die strukturell stärksten Bereiche befinden sich hier u.a. im Bereich des Brücken-Centers. Zur besseren Verträglichkeit sollen Spielhallen und Wettbüros darüber hinaus im Zulässigkeitsbereich „zentraler Versorgungsbereich / Brücken-Center“ nur außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sein (vertikale Steuerung).

Der Zulässigkeitsbereich „zentraler Versorgungsbereich/ Brücken-Center“ wurde angepasst. Das Staatliche Berufliche Schulzentrum Ansbach, Brauhausstraße 9, wurde aufgrund der Nutzung aus dem Zulässigkeitsbereich herausgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Der Zulässigkeitsbereich „zentraler Versorgungsbereich / Brücken-Center“ wird im Bebauungsplan Nr. 70 dergestalt angepasst, dass sich das Staatliche Berufliche Schul-

zentrum Ansbach, Brauhausstraße 9 (Flurstück Nr. 2128/1) nicht mehr im Zulässigkeitsbereich befindet.

Seitens der **Industrie und Handelskammer (IHK) Nürnberg für Mittelfranken** werden folgende Ziele aus gesamtwirtschaftlicher Sicht außerordentlich begrüßt:

- Anhaltende Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Förderung der Aufenthaltsqualität und Ansiedlung von Dienstleistungen als Aufwertung der Promenade und Maximilianstraße
- Stärkung des Einzelhandels, Ladenhandwerks und Kleingewerbes
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich
- Schutz des Bodenpreisgefüges in Innenstadt und Gewerbegebieten

Die sogenannten Trading-Down-Effekte und Verdrängung anderer gewerblicher Marktteilnehmer in zentralen Versorgungsbereichen werden durch die konsequente Umsetzung der Ziele verhindert.

Die IHK gibt jedoch im Interesse der Wirtschaft zu Bedenken, dass auch die sog. „Sonstigen Vergnügungsstätten“ in Gewerbegebieten zu Nutzungskonflikten führen können. Aus diesem Grund bitten sie um genaue Prüfung des Konfliktpotenzials in diesen Mikrolagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Analyse und Überprüfung (s. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten der Stadt Ansbach 2017) der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten hat u.a. gezeigt, dass

- die i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorte der Stadt Ansbach – mit Ausnahme der als Zulässigkeitsbereiche definierten Bereiche Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße – frei von Vergnügungsstätten sind.
- Einzelhandelsnutzungen hingegen in mehreren i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorten oder unmittelbar daran angrenzend vorhanden sind, wobei eine Prägung derartiger publikumsorientierter Nutzungen in den Bereichen Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße zu verzeichnen ist.

Der überwiegende Teil der i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorte der Stadt Ansbach ist demgemäß hinsichtlich der Nutzungsstruktur gewerblich im klassischen Sinne geprägt. Diese Tatsache ist eine wichtige Standortqualität für die ansässigen sowie potentiellen, künftigen Betriebe. Zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Ansbach (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) werden dementsprechend ausschließlich die Bereiche Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten aller Art definiert.

Weitere Standorte sollen für Unterarten von Vergnügungsstätten ermöglicht werden. Dabei sollen wohngeprägte Mischgebiete nicht mit Vergnügungsstätten belastet werden bzw. derartige Einrichtungen in diesen Gebieten – sofern bestehend – auch nicht nachträglich konzeptionell gesichert werden. Insofern verbleiben die i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorte außerhalb der drei Zulässigkeitsbereiche als Zulässigkeitsbereiche für sonstige Vergnügungsstätten, in denen sonstige Vergnügungsstätten (beispielsweise Diskotheken oder Kinos, jedoch keine Spielhallen und Wettbüros) zulässig

sind. Zusätzlich soll gelten, dass Gewerbestandorte, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist, auch für Vergnügungsstätten nicht zugänglich gemacht werden.

Aus dieser differenzierten Analyse und daraus resultierender Festsetzung der verschiedenen Bereiche wird klar, dass eine ausreichend präzise Prüfung des Konfliktpotentials stattgefunden hat und somit der Stellungnahme Genüge getan wurde.

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Eine Änderung der Zulässigkeitsbereiche bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 ist nicht notwendig.

Der **Freistaat Bayern** ist Eigentümer diverser Grundstücke im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans. Aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit hat der Freistaat Bayern insbesondere die Grundstücke geprüft, die direkt im „lila“ gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans liegen bzw. direkt angrenzen. Im Ergebnis der Prüfung bittet die Immobilien Freistaat Bayern das Grundstück Fl.Nr. 1720/2 der Gemarkung Ansbach aus dem vorgesehenen Zulässigkeitsbereich herauszunehmen. Dies begründet sich wie folgt:

Das staatlich berufliche Schulzentrum Ansbach-Triesdorf (Fl.-Nr. 2128/1) sowie die Flussmeisterstelle Ansbach (Fl.Nr. 1720/2) sind aufgrund ihrer Lage innerhalb der geplanten Zulässigkeitsbereiche „Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten“ unmittelbar vom Bebauungsplan Nr. 70 betroffen. „Prominente“ Nutzungen, wie die Hochschule Ansbach sowie das Wasserwirtschaftsamt grenzen unmittelbar an einen der geplanten Zulässigkeitsbereiche „Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten“ an.

Gemäß der Begründung zum Entwurf vom 15.02.2017 soll der Bebauungsplan Nr. 70 Vergnügungsstätten eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit geben, ohne dabei die möglicherweise vorhandenen negativen städtebaulichen Situationen zu verstärken bzw. zusätzliche zu schaffen.

Die Hochschule Ansbach als auch das angrenzende Brücken-Center bilden jeweils städtebaulich in sich abgeschlossene Bereiche. Darüber hinaus setzen wir voraus, dass mögliche Vergnügungsstätten innerhalb der bestehenden Gebäude des Brücken-Centers angesiedelt werden und an die Öffnungszeiten des Brücken-Centers gebunden sind. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass eine negative Beeinflussung der Hochschule Ansbach als auch des staatlichen beruflichen Schulzentrums Ansbach-Triesdorf, wenn überhaupt, nur in geringem Maß gegeben ist.

Was das Grundstück Fl.Nr. 1720/2 anbelangt, auf dem sich die Flussmeisterstelle Ansbach befindet, ist nicht verständlich, warum dieses vom geplanten Umgriff des Zulässigkeitsbereichs „Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten“ erfasst wird. Da wir davon ausgehen, dass die vorhandene öffentliche Nutzung durch die Flussmeisterstelle beibehalten werden soll, besteht für eine weitere Nutzungsspezifizierung im Sinne einer allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kein Erfordernis. Da darüber hinaus eine negative Beeinflussung des Bodenrichtwertes nicht auszuschließen ist, sollte das Grundstück vom Umgriff des geplanten Zulässigkeitsbereichs „Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten“ ausgenommen werden.

Was den Standort des Wasserwirtschaftsamtes anbelangt, so ist aufgrund einer bereits vorhandenen Vorbelastung eine weitere Verschlechterung im Sinne eines Trading-Down-Effektes eher unwahrscheinlich. Da das Grundstück jedoch an den geplanten Zulässigkeitsbereich „Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten“ angrenzt, ist auch hier eine negative Beeinflussung des Bodenrichtwertes nicht auszuschließen. Dies würde in Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt

Ansbach stehen, das Bodenpreisgefüge in Innenstadt und Gewerbegebieten schützen zu wollen (vgl. Rahmenplan).

Stellungnahme der Verwaltung

Wie von der Immobilien Freistaat Bayern ausgeführt, wird seitens der Verwaltung ebenfalls davon ausgegangen, dass die vorhandene öffentliche Nutzung durch die Flussmeisterstelle beibehalten wird. Der Bebauungsplan Nr. 70 eröffnet lediglich die künftige Möglichkeit zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sowie sonstige Vergnügungsstätten im geplanten Zulässigkeitsbereich.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt darüber hinaus unabhängig von (möglicherweise wechselnden) Eigentumsverhältnissen nach städtebaulichen Kriterien.

Das erstellte Vergnügungsstättenkonzept stellt einen Rahmenplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Wettbüros) dar. Es 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 sind. Das Konzept fußt auf einer detaillierten Analyse des gesamten Stadtgebiets einschließlich der Gewerbegebiete. Die Analyse der potenziell möglichen bzw. aktuell tatsächlichen Standorte für Vergnügungsstätten hat u.a. gezeigt, dass

- die i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorte der Stadt Ansbach – mit Ausnahme der Bereiche Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße – frei von Vergnügungsstätten sind.
- Einzelhandelsnutzungen hingegen in mehreren i.S.d. Konzepts definierten Gewerbebestandorten oder unmittelbar daran angrenzend vorhanden sind, wobei eine Prägung derartiger publikumsorientierter Nutzungen in den Bereichen Bahnhofstraße und Welslerstraße / Draisstraße sowie Rothenburger Straße / Würzburger Straße zu verzeichnen ist.

Der Zulässigkeitsbereich Bahnhofstraße / Welslerstraße / Draisstraße ist demnach in erheblichem Maße durch zahlreiche publikumswirksame Einrichtungen wie Einzelhandel (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Zoofachmarkt, Haushaltwarenfachmarkt), Dienstleistungen und Kfz-Gewerbe sowie durch Vergnügungsstätten geprägt. Aus diesem Grund wird der genannte Zulässigkeitsbereich zur ausnahmsweisen Ansiedlung von Vergnügungsstätten aller Art ausgewiesen. Die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) besteht hier nicht zudem nicht, so dass auch die Sorge um eine negative Beeinträchtigung des Bodenrichtwerts unbegründet erscheint. Die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzept hat aufgrund der beschriebenen umfassenden Analyse den in Rede stehenden Bereich als Zulässigkeitsbereich definiert, um eine einheitliche Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vergnügungsstätten gewährleisten zu können. Das Interesse der Stadt Ansbach, die rechtssichere Zulassung von Vergnügungsstätten zu gewährleisten, wäre gefährdet, wenn aufgrund grundstückwirtschaftlicher Interessen wie einer negativen Beeinträchtigung des Bodenrichtwertes die Definition der Zulässigkeitsbereiche aus dem Vergnügungsstättenkonzept beeinflusst werden würde.

Das Staatliche Berufliche Schulzentrum Ansbach, Brauhausstraße 9, wurde ferner aufgrund der Nutzung aus dem Zulässigkeitsbereich herausgenommen (s. hierzu Ausführungen zur Stellungnahme des Landratsamtes.)

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 70 wird nicht geändert, lediglich der Zulässigkeitsbereich im Bereich des Schulzentrums wird angepasst.

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss des Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Bauausschuss nimmt das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Ansbach (2017) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

2. Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“

Es wird von den Stellungnahmen Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie aufgeführt im Bebauungsplan Nr. 70 „zur Steuerung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Ansbach“ berücksichtigt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 70 „zur Steuerung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Ansbach“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anlagen:

Anlage 1_VSK Ansbach Bericht