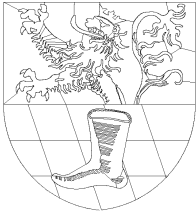


GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF



BEGRÜNDUNG

FÜR DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN > SPIELHALLENVERBOT INDUSTRIESTRASSE <

Gemarkung	Schwandorf
Stadt	Schwandorf
Region	Oberpfalz-Nord
Regierungsbezirk	Oberpfalz

Bebauungsplan:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.TEIL – BEBAUUNGSPLAN (Plan mit Festsetzungen)	
2.TEIL – BEGRÜNDUNG	
1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)	3
I. Ausgangslage	3
II. Städtebauliche Zielsetzungen	3
III. Steuerungsmöglichkeiten	4
2. Beschreibung des Plangebiets	5
I. Lage und Raumbeziehung	5
II. Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	6
III. Schutzgebiete und Schutzbereiche	7
IV. Flächennutzungsplan	7
V. Geltungsbereich	8
3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte (§ 1 Abs. 6, 7)	9
I. Art der baulichen Nutzung	9
II. Nachrichtliche Übernahmen	11
II.1 Altlasten	11
4. Flächenbilanz	12
3.TEIL – SATZUNG	13

1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

I. Ausgangslage

Die Anfragen von Spielhallenbetreibern, die in leer stehenden Gebäuden in den Gewerbegebieten Betriebe eröffnen möchten, häufen sich.

Ziel der Stadt ist es jedoch, die Flächen im Gewerbegebiet Süd vorwiegend für das handwerkliche und produzierende Gewerbe vorzuhalten, zumal die Stadt insgesamt nur begrenzt über Flächen verfügt, die für eine nicht eingeschränkte, gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Zudem wird durch die zunehmende Ansiedlung von Spielhallen ein Qualitätsverlust in den Gebieten befürchtet. Spielhallen mit ihrer »aggressiven Werbung« stellen einen Störfaktor in einem Gewerbegebiet dar.

Weiterführend sind insbesondere die strukturverändernden Auswirkungen von Spielhallen nicht zu unterschätzen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche) und damit eine bessere Ertragssituation auf als Gewerbebetriebe.

Da im Bereich der Industriestraße bereits 12 Konzessionen für Spielhallen vorhanden sind, würde durch eine weitere Genehmigung dieser „ausnahmsweise zulässigen Nutzung“ das Verhältnis von Gewerbeflächen zu Spielhallenflächen in eine Schiefelage geraten. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes könnte zugunsten der Vergnügungsstätten kippen.

Die Stadt ist sich bewusst, dass dadurch die Eigentumsrechte hinsichtlich der Nutzung dieser Grundstücke eingeschränkt werden, städtebauliches Ziel der Stadt ist es jedoch, die Gewerbegebiete vorwiegend für andere gewerbliche Unternehmer, wie Produktionsunternehmer und Handwerksbetriebe vorzuhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich zwar innerhalb des Bebauungsplans „Einzelhandelsverbot Regensburger Strasse“, dieser trifft für die im einzelnen festgesetzten Gebietsarten jedoch nur Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten im Bereich Einzelhandel. Zudem wurde seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsverbot Regensburger Strasse“ der Flächennutzungsplan der Stadt Schwandorf überarbeitet und die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich differenzierter betrachtet.

Der hiesige Bebauungsplan „Spielhallenverbot Industriestrasse“ greift diese Darstellung der Art der baulichen Nutzung aus dem Erneuten Entwurf des Flächennutzungsplans auf und trifft zusätzlich Einschränkungen zur Genehmigung von Spielhallen.

Der Bebauungsplan „Einzelhandelsverbot Regensburger Strasse“ wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Spielhallenverbot Industriestrasse“ von diesem hiermit entsprechend abgeändert.

II. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Wirtschaftskraft der Stadt Schwandorf soll nachhaltig gestärkt und das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen im gewerblich-industriellen und insbesondere im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung geeigneter Industrie- und Gewerbeflächen, durch welche die Erweiterung bzw. Verlagerung bestehender Gewerbebetriebe ermöglicht und die Ansiedlung neuer Betriebe begünstigt werden.

Die Stadt Schwandorf beschränkt die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf einen „Gewerbegebiet“ im Süden und Osten der Kernstadt. Dadurch können die unterschiedlichen Arten von

Industrie- und Gewerbegebieten entlang der Ost- und Südtangenten angeordnet werden. Nahe der Autobahnausfahrt Schwandorf – Mitte finden sich die Handelsstandorte „Brunnfeld“ und „Am Ahornhof“, an der Osttangente Gewerbegebiete („Gleisdreieck“) ebenso wie an der Südtangente. In der Verlängerung auf dem ehemaligen Bayernwerksgelände wird ein Industriegebiet ausgewiesen. Somit werden alle Gewerbe- und Industriegebiete infrastrukturell gut angebunden ohne die Wohngebiete zu tangieren.

Mit dieser Planung wird auch den landesplanerischen Zielen entsprochen, Flächen nahe den Ortskernen zu entwickeln, vor allem wenn die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die gute Erreichbarkeit per Auto, über die Autobahn bzw. die Bundesstraße erhöhen die Attraktivität dieses Standortes.

Ziel der Stadt ist es, die Flächen im Gewerbegebiet Süd vorwiegend für das handwerkliche und produzierende Gewerbe vorzuhalten. Das Gewerbegebiet "Im Moos" wurde bei dessen Aufstellung in den 1970er Jahren von der Regierung gefördert. Dies geschah jedoch nur unter der Vorgabe, dass überwiegend (>50 %) produzierendes Gewerbe anzusiedeln ist. Dies möchte die Stadt Schwandorf einhalten.

Aufgrund der genannten Beschränkung der Gewerbeflächen auf den Süden und Osten verfügt die Stadt ohnehin nur begrenzt über Flächen, die für eine nicht eingeschränkte, gewerbliche Nutzung geeignet sind.

III. Steuerungsmöglichkeiten

Spielhallen sind ein Unterfall der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ und als solche „Unterart“ von Nutzungen (Anlagentyp) im Rahmen des § 1 Abs. 9 BauNVO regelbar (ständige Rechtsprechung seit BVerwG 4 B182.92 vom 21.12.1992)

Deshalb wurden im Bereich des Bebauungsplans „Spielhallenverbot Industriestrasse“ bereits drei Spielhallen mit insgesamt zwölf Einzelkonzessionen genehmigt.

Spielhalle	Adresse	Grundstücksfläche
„Casinothek“	Max- Planck- Strasse 6	5.000,28 m ²
„Mercur Spielothek“	Gutenbergstrasse 4	2.697,23 m ²
„Novolino“	Gutenbergstrasse 2a	2.099,85 m ²

Ohne planungsrechtliche Absicherung reichen die gesetzlichen Grundlagen nicht immer aus, um in jedem Fall weitere Ansiedlungswünsche rechtswirksam zu verhindern.

Spielhallen (sowohl kerngebietstypische, als auch nicht kerngebietstypische) sind in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder faktischen Gewerbegebiet nach der BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig.

Ist eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters nicht gegeben, müssen dem Vorhaben besondere städtebauliche Gründe entgegenstehen. Solange die Genehmigungsbehörde solche nicht benennen kann, steht dem Bauherrn ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für die Spielhalle zu.

Ein genereller Ausschluss von Spielhallen aus sämtlichen Baugebieten einer Stadt würde einen unzulässigen Eingriff in die Gewerbefreiheit bedeuten.

Die abwägungsrechtliche Steuerung der Spielhallen wird dahingehend getroffen, dass empfindliche Bereiche wie die Innenstadt geschützt werde, im übrigen aber auch Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen bestehen bleiben.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits die oben aufgeführten Spielhallen genehmigt wurden, wird dieser Genehmigungsumfang bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans als quantitativer Richtwert herangezogen. Im Planungsbereich kann bereits die beginnende Verschiebung des Gebietscharakters beobachtet werden, es sollen deshalb keine zusätzlichen Spielhallen zugelassen sein.

Für die Festsetzung eines maximal zulässigen Anteils der Spielhallen wird lediglich die Gesamtfläche des Gewerbegebiets im Geltungsbereich von 101.026 m² betrachtet. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten laut BauNVO unzulässig. Die Mischgebietsflächen im Plangebiet dienen vor allem der Abschirmung der nördlich gelegenen Wohnnutzung von der gewerblichen und industriellen Nutzung im Plangebiet. Die Ansiedlung von Spielhallen würde diese Bemühungen der Stadt konterkarieren. Deshalb werden Vergnügungsstätten in dieser „Pufferzone“ generell ausgeschlossen.

Die bereits genehmigten Spielhallen nehmen insgesamt eine Grundstücksfläche von 9.797,36 m² ein, das entspricht einem Anteil von 9,7 % an der Gesamtfläche.

Die Stadt Schwandorf lässt deshalb in dem Bebauungsplan „Spielhallenverbot Industriestrasse“ einen Anteil an Spielhallen von 10 % der Grundstücksflächen zur Gesamtfläche des Gebiets zu. So soll mit den Mitteln der Bauleitplanung die Ansiedlung von zusätzlichen Spielhallen verhindert werden, die bestehenden Spielhallen sind in ihrem Bestand gesichert.

Im Stadtgebiet sind bereits 15 Einzelkonzessionen für Spielhallen. Bei einer Einwohnerzahl von knapp 30.000 Einwohnern ergibt das ein Verhältnis von 2000 Einwohnern pro Konzession. Im Vergleich zum Bundesdeutschen Durchschnitt von lediglich 5566 Einwohnern pro Konzession (Quelle: Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V., Stand 1.1.2008) ergibt sich eine deutliche Überversorgung in unserem Gebiet.

2. Beschreibung des Plangebiets

I. Lage und Raumbeziehung

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral im Landkreis Schwandorf. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an.

Das Mittelzentrum Schwandorf befindet sich ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km süd-östlich von Amberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Kernstadt der Stadt Schwandorf innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt etwa 34,6 ha.

III. Schutzgebiete und Schutzbereiche

Im Süden unterhalb des Gewerbebegürtels befinden sich Vorrangflächen zur Ordnung und Sanierung geschädigter Landschaftsteile.

Außerdem befindet sich ein Naherholungsgebiet südlich des Planungsgebietes. Die dortigen Seen resultieren aus dem Kies- bzw. Sandabbau und sind als Sonderbiotope zu betrachten.

Die Naab ist als FFH- Gebiet "Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg" ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert das FFH- Gebiet nicht - negative Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele führen, können ausgeschlossen werden.

Im Süden unterhalb des Gewerbebegürtels befinden sich Biotope nach bayerischer Biotopkartierung (BayBK) an, die nach Art. 13d und 13e BayNatSchG geschützt sind. Die Bestände bleiben aber von der Planung unberührt.

IV. Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwandorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 (⇒Abb. 2), in dem das Planungsgebiet als Industriegebiet ausgewiesen ist. Im erneuten Entwurf (Stand Feststellungsbeschluss 29.10.2009) wird diese Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Gewerbe- und Industrieflächen aufgeteilt. Zudem wird als Trennung zu den Wohngebieten im Norden des Planbereichs ein Mischgebiet eingefügt (⇒Abb. 3). Dieser Darstellung entspricht der Bebauungsplan.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 1988

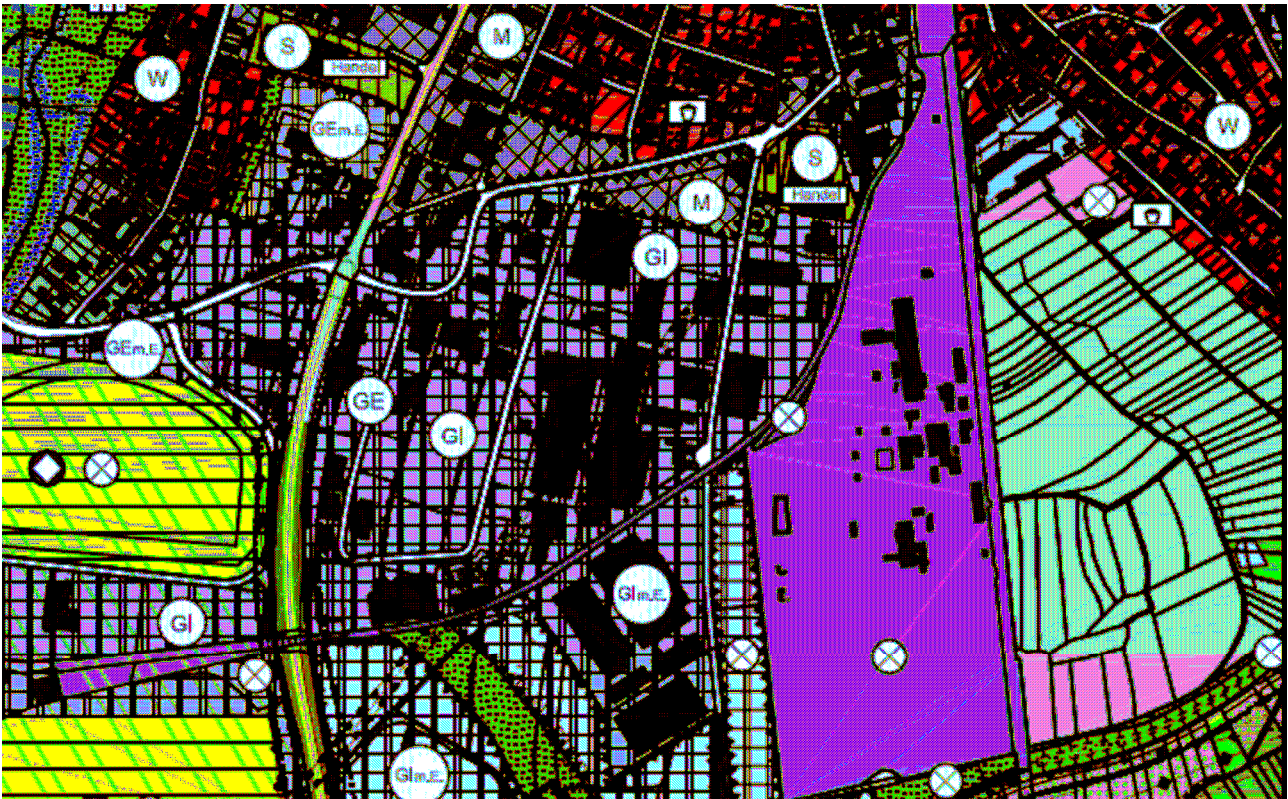


Abb. 3: Ausschnitt aus dem erneuten Entwurf des Flächennutzungsplan, Stand Feststellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Spielhallenverbot Industriestrasse“ wird demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Geltungsbereich

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans:

nördliche Grenze:

Industriestrasse bzw. Unterer Kreuzweg

östliche Grenze:

Gelände des Schwellenwerks Schwandorf

südliche Grenze:

Industriebahn Schwandorf- Dachelhofen

westliche Grenze:

Bundesstrasse B 15

A.3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte

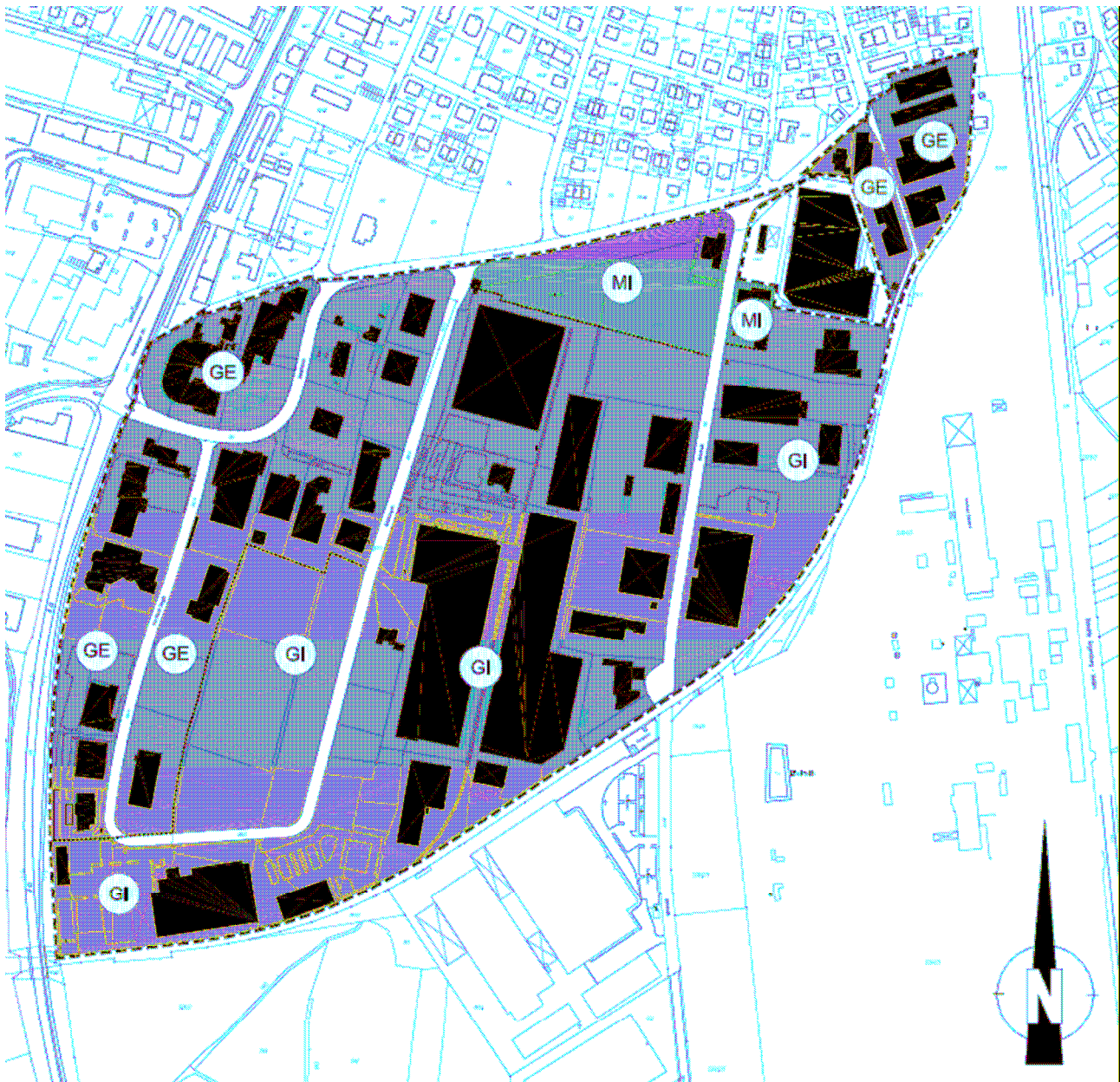


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Spielhallenverbot Industriestrasse“, Stand Entwurf

I. Art der baulichen Nutzung

I.1 Mischgebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden 1,9 ha des Geltungsbereichs als Mischgebiet ausgewiesen (§ 6 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen für das Mischgebiet lauten:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten (außer Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten (außer Spielhallen) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

(4) Spielhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sog. nicht kerngebietstypische) werden im Mischgebiet weder allgemein (in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen) noch ausnahmsweise (in sonstigen Gebietsteilen) zugelassen.“

Grund hierfür ist die Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohngebiete im Norden des Geltungsbereichs. Die Ausweisung des Mischgebiets dient vorwiegend dazu, eine Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Vergnügungsstätten anzusiedeln wäre hier kontraproduktiv.

I.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden 10,1 ha des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet ausgewiesen (§ 8 BauNVO).

Als Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan diejenigen Flächen ausgewiesen, die aufgrund der genehmigten Nutzung nicht mehr als Industriegebiet betrachtet werden können. Darunter fallen die Grundstücke zwischen Bundesstrasse B 15 und Max-Planck-Strasse, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage überwiegend durch Handelsbetriebe genutzt werden.

Die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet lauten:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Spielhallen, jedoch nur solange dieser Anlagentyp insgesamt einen Anteil (Baugrundstücksfläche) von maximal 10 % der Gewerbegebietsfläche nicht übersteigt“.
(Zu betrachten ist jeweils die Summe der Baugrundstücksfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gewerbegebiets von 101.026 m²).
4. sonstige Vergnügungsstätten (außer Spielhallen, für die Nr. 3 gilt).

I.3 Industriegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden 20,3 ha des Geltungsbereichs als Industriegebiet ausgewiesen (§ 9 BauNVO).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Industriegebiet dargestellt, da die Stadt Schwandorf einen Bedarf an Industrieflächen hat, aber nur wenig geeignete Standorte im Stadtgebiet vorhanden sind.

Die textlichen Festsetzungen für das Industriegebiet lauten:

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Spielhallen sind im Industriegebiet von Gesetzes wegen gemäß BauNVO unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

II. 1 Altlasten

Außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in unmittelbarer Nähe dazu, liegen als Altlastenverdachtsflächen der ehemalige Bahndamm und das Schwellenwerk Schwandorf. Die Altlastenverdachtsfläche Schwellenwerk ist in zwei Bereiche unterteilt, den sog. Innenbereich (Schwellenwerksgelände) und den Außenbereich (Bahnseitengraben entlang der Bahnlinie Regensburg-Weiden).

Die Flächenausdehnung der Bodenverunreinigungen ist weder im Schwellenwerk selbst, noch in den angrenzenden Grundstücksbereichen abschließend untersucht. Aufgrund bereits vorgenommener Sondierungen muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke östlich der Bellstraße (westlich des Schwellenwerks) in kritischem Maße belastet sind. Genauere Aussagen hierzu können derzeit nicht getroffen werden.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände südlich des Plangebiets (1 bis 2 m unter OK Gelände), können vorhandene Verunreinigungen auch in oberflächennahe Bodenschichten eingetragen werden.

Durch die Verunreinigungen ist der anfallende Baugrubenaushub zu beproben und ggf. als Abfall geordnet zu entsorgen.

Bei der Wasserhaltung während der Bauphase ist zu beachten, dass an die Oberfläche gebrachtes Wasser erst nach einer Reinigung wieder ins Grundwasser eingeleitet werden kann.

Durch die Grundwassersanierung seitens der Bahn AG im Bereich des Schwellenwerkes kann es zu Setzungen kommen; durch den hohen Kies und Sandanteil ist dies aber nicht wahrscheinlich. In 6 m Tiefe befindet sich zudem eine Tonschicht, die maximale Absenkung des Grundwasserpegels wird so auf etwa 3-4 m beschränkt. Genaue Untersuchungen hierzu müssten stattfinden.

Die zu verlegenden Leitungen sind in Ihrer Materialität so zu wählen, dass keine Korrosion durch die vorhandenen Verunreinigungen auftritt; wegen der besonderen Grundwasser- und Bodenbeschaffenheit ist ausreichend beständiges Rohrmaterial erforderlich.

A.4. Flächenbilanz

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	345.732 m²
--	------------------------------

davon

Mischgebiet	19.375 m ²
Gewerbegebiet	101.026 m ²
Industriegebiet	203.078 m ²

Straßenfläche	22.253 m ²
---------------	-----------------------

3. TEIL – SATZUNG

Satzung

über den Bebauungsplan „Spielhallenverbot Industriestrasse“

Die Große Kreisstadt Schwandorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Gesetze am 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316), Art. 23 GO des Freistaates Bayern (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz am 10.04.2007 (GVBl. S. 271), Art 81 BayBO, geändert durch Gesetz am 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.93 (BGBl.I. S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung (endgültige Fassung Bebauungsplan vom) mit planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung

§ 2 Geltungsbereich

Für den räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Darstellung auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 maßgebend.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwandorf, den

Stadt Schwandorf

Helmut Hey
Oberbürgermeister