



1. Änderung des einfachen Bebauungsplans **>Nr. 79<**

“Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten / Wettbüros im Bereich der Industriestraße“



Satzung 05.07.2021



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz





Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Satzung	4
Teil A: Planzeichnung	5
Teil B: Textliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) ... 7	
1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO.....	7
1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.....	7
1.3 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	7
1.4 Zulässigkeit von Handelsnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB.....	8
1.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros gem. § 9 Abs. 2b BauGB....	8
2. Immissionsschutz	9
3. Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf	9
Teil C: Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1. Verfahren	10
Teil D: Begründung	11
1. Anlass	11
2. Gesetzliche Grundlage	12
3. Situationsbeschreibung	13
3.1 Großräumliche Lage.....	13
3.2 Wirtschaftskraft und Sozialstruktur.....	14
4. Lage und Beschreibung des Plangebiets	15
4.1 Lage in der Region.....	15
4.2 Lage im städtischen Gefüge.....	15
4.3 Derzeitige Nutzung.....	16
5. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben	17
5.1 Landes- und Regionalplanung	17
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung	17
5.3 Bestehende Bebauungspläne.....	18
5.4 Informelle Planungen und Gutachten.....	20
6. Bedarf, Erfordernis und städtebauliche Konzeption	22
7. Planungskonzeptionen	23
7.1. Allgemeine Zulässigkeiten im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete..	23
7.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen.....	23
7.3 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet mit Einschränkungen.....	24
7.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.....	24
7.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	26
7.6 Regelungen zum Lärmschutz	30



TEIL E: Umweltbericht 31

1. Beschreibung der Planung	31
1.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	31
1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	32
1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	32
2. Planerische Vorgaben	32
2.1 Landesplanung und Regionalplanung	32
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	33
2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Belange	33
2.4 Schutzgebiete	33
3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	34
3.1 Schutzgut Mensch	34
3.2 Schutzgut Boden	34
3.3 Schutzgut Wasser	34
3.4 Schutzgut Klima und Luft	35
3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume	35
3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	35
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
3.8 Wechselwirkung zwischen Schutzgütern	36
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
5. Eingriffe in Natur und Landschaft	36
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	36
7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	36
7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren	37
7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben	37
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

TEIL F: Abkürzungen/Quellen..... 38

Abkürzungsverzeichnis
Quellenverzeichnis



SATZUNG

über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020, erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. des Planungs- und Umweltausschusses vom folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der einfache Bebauungsplan Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ in der Fassung vom 22.07.2010 wird geändert. Gleichzeitig wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 79 in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“ umbenannt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile dieser Satzung sind:	Seite
- Teil A: Planzeichnung mit Legende, Festsetzungen und Verfahrensvermerken	5
- Teil B: Textliche Festsetzungen	7 + 9
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	10
- Teil D: Begründung	11 – 30
- Teil E: Umweltbericht	31 - 37
- Teil F: Abkürzungen/Quellen	39

in der Fassung vom 05.07.2021

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Stadt Schwandorf
Schwandorf,

Andreas Feller
Oberbürgermeister



- Siegel -

Bei Satzungsbeschluss waren außerdem folgende maßgebliche Vorschriften gültig:

Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung – PlanZV i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)



TEIL A PLANZEICHNUNG

Platzhalter Planzeichnung Teil A



Platzhalter Planzeichnung Teil A Rückseite

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5, 9,10 BauNVO

- 1.1.1 Im Gebiet sind nur solche Anlagen und Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.1.2 Zulässig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind:
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 3. Tankstellen
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.3 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
- 1.1.4 Die bestehende Wohnnutzung in Quartier W (Flur-Nr 870/4) ist weiterhin allgemein zulässig. Erweiterungen Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Wohngebäudes sind im untergeordneten Maße zulässig, sofern diese keine schutzwürdigen Auswirkungen gegenüber den zulässigen Nachbarnutzungen haben. (Fremdkörperfestsetzung gemäß §1 Abs. 10 BauNVO)
- 1.1.5 Unzulässig sind Vergnügungsstätten/Wettbüros gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 1.2.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2.1 Zulässig sind
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 3. Tankstellen,
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2.2 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
- 1.2.3 Unzulässig sind Vergnügungsstätten/Wettbüros gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, ausgenommen im Quartier V

1.3 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

- 1.3.1 Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind
- 1.3.2 Zulässig sind
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - 2. Tankstellen
- 1.3.3 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

1.4 Zulässigkeit von Handelsnutzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB

1.4.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig:

- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, - pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Fahrräder/Sportgroßgeräte

Diese Liste ist dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Schwandorf von der GMA München, Stand: Fortschreibung vom 18.11.2013, gebilligt im Stadtrat am 7.4.2014, entnommen.

1.4.2. Alle nicht aufgeführten Sortimente sind nicht zulässig.

1.4.3. Zentrenrelevante Sortimente sind bei Betrieben als Randsortimente nur zulässig, wenn sie branchentypisch sind und maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment einnehmen. Es ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.

1.4.4. Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, können an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Fläche bis max. 100 m² oder 10% der gesamten Betriebsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher bereithalten.

1.5 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros gem. § 9 Abs. 2b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten/Wettbüros gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur im „**Quartier V**“ ausnahmsweise zulässig

In allen anderen Gebieten sind Sie unzulässig.

Definition Vergnügungsstätte

entnommen dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ des Büros Acocella, gebilligt als Städtebauliches Entwicklungskonzept im September 2019

„Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual- Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten (8).

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,

- *Wettbüros* ⁽⁹⁾,
- *Diskotheiken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen* ⁽¹⁰⁾,
- *Varietés*⁽¹¹⁾, *Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).*

Nicht dazu zählen:

- *Gaststätten (Betriebe, bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),*
 - *Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn⁽¹²⁾ etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören ⁽¹³⁾,*
 - *Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),*
 - *Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besonderer Art)⁽¹⁴⁾.*
- "Graubereiche":
- *Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter ⁽¹⁵⁾ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),*
 - *Sex-/ Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen)*

⁸ Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.

⁹ In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.

¹⁰ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.04.2011, Az. 7 B 1263/10; BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

¹¹ Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹³ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁴ Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen."

¹⁵ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

2. Immissionsschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

In Baugenehmigungsverfahren ist die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von Vorhaben mit den benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen anhand von Schallimmissionsprognosen nachzuweisen. Dies gilt auch für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit den benachbarten, gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen.

3. Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf

Die Wirksamkeit von Festsetzungen sonstiger Satzungen der Stadt Schwandorf, welche über die hier getroffenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr.79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" hinausgehen, bleibt durch diesen unberührt.

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Verfahren

Der einfache Bebauungsplan Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ aus dem Jahr 2010 wird gem. § 1 BauGB im sogenannten Regelverfahren geändert. Zur Veranschaulichung des Planungszieles wurde der Bebauungsplan Nr. 79 umbenannt in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“. Die Regelungen des § 9 Abs. 2a und 2b BauGB werden analog herangezogen.

Für diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 kein Naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe (Erschließung, Bebauung in weiten Teilen bis auf Restflächen) bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten bzw. zulässig waren. Zudem setzt dieser einfache Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung fest.

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil dieser Begründung.

2. Belange der Deutschen Bundesbahn

2.1 Infrastrukturelle Belange

Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen und Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Erforderlichenfalls sind von Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

2.2 Sicherheitsauflagen bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

1. Anlass

In den letzten Jahren wurden zunehmend Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und Wettbüros im Stadtbereich Schwandorf gestellt. Eine derartige Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Ebenso nehmen die Anfragen für die Ansiedlung oder Erweiterung vorhandener Handelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Schwandorf stetig zu. Leerstände in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt sind zunehmend die Folge.

Der Stadtrat von Schwandorf hat es daher für erforderlich erachtet, für das gesamte Stadtgebiet die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten festzulegen. Zu diesem Zweck wurde 2016 ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beauftragt. Das vom Büro Acocella aus Lörrach im Jahr 2017 erarbeitete und im Jahr 2019 konkretisierte Konzept weist städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Schwandorf aus. Nach Billigung im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz am 24. September 2019 liegt das konkretisierte Konzept nun als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor und bildet somit die rechtliche Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwandorf.

Die in diesem Konzept erstellten Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Bereich der Industriestraße werden mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 planungsrechtlich umgesetzt.

Zur Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Stadt fasste der Stadtrat 2005 den „Grundsatzbeschluss zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt“. In dem einfachen Bebauungsplan Nr. 64 „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“, gebilligt am 13.12.2005, wurden die zuvor in einem Einzelhandelsgutachten der GfK Prisma erstellten Handlungsempfehlungen im südlichen Stadtbereich planungsrechtlich umgesetzt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde hiervon ebenfalls abgedeckt. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Jahr 2009 beauftragt, ein neues Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept wurde 2013 fortgeschrieben und mit Beschluss des Stadtrates vom 7.4.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligt. Es ist seither die Grundlage für die Verwaltung für die Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet.

Die in diesem Konzept erstellten Empfehlungen für die Zulässigkeit von Handelsnutzungen im Bereich der Industriestraße werden mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 planungsrechtlich umgesetzt.

Um sowohl die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes aus dem Jahr 2019 sowie die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ aus dem Jahr 2010 zu integrieren, fasste der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz im September 2018 den Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes „Spielhallenverbot Industriestraße“, verbunden mit der Namensänderung des Bebauungsplanes in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“.

Ein weiterer Anlass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 einzuleiten war eine Bauvoranfrage für verdichteten Wohnungsbau in dem im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Bereich im Norden des Planungsgebietes. Wohnungsbau wäre dort zwar grundsätzlich möglich, wäre hier allerdings den Emissionen des benachbarten Industriegebietes ausgesetzt. Zudem schränkt die heranrückende Wohnbebauung das bestehende, benachbarte Industriegebiet in seinem planungsrechtlichen Bestand unnötig ein und ist daher unzweckmäßig. Um hier die bestehende Gemengelage nicht zu verschärfen, soll daher das Mischgebiet in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen geändert werden. Hierin sollen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Zur Sicherung des Planungszieles während der Erarbeitung wurde im September 2018 zusätzlich eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen.

2. Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Ferner werden lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen bzw. Vergnügungsstätten/Wettbüros analog zu § 9 Abs. 2a bzw. 2b BauGB festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, da diese entbehrlich sind.

3. Situationsbeschreibung

3.1 Großräumliche Lage

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral - westlich im gleichnamigen Landkreis und bildet dessen Zentrum. Derzeit leben knapp 30.000 Einwohner auf einer Fläche von 123,76 km². Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Schwandorf als zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die aufstrebende Stadt zu einem lebens- und liebenswerten Zentrum mit einem bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt. Sie stellt sich heute als wichtiges Versorgungs- und Bildungszentrum dar. Der Einzugsbereich umfasst derzeit im Wesentlichen den Landkreis mit über 140.000 Einwohnern.

Schwandorf hat eine zentrale Lage im überregionalen Verkehrsnetz. Durch die unmittelbare Lage an der A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der Staatsstraße ST 2397 (Regensburg – Hof), der Bundesstraße B 85 (Nürnberg -Amberg-Schwandorf-Cham-Furth i.W.), den Bahnlinien Regensburg - Schwandorf - Hof (in Nord- Süd Richtung) und Nürnberg-Amberg-Schwandorf-Furth i.W. (in Ost-West-Richtung) und dem Sonderlandeplatz "Charlottenhof" ist die Große Kreisstadt sehr gut angebunden. Ferner besteht eine gute Einbindung in ein ausgeklügeltes ÖPNV-Netz.



3.2 Wirtschaftskraft und Sozialstruktur

Im Bereich des produzierenden Gewerbes stellt das verarbeitende Gewerbe einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Hier sind die wichtigsten Arbeitgeber insbesondere in der Drucktechnik, in der chemischen Industrie, der Automobilzulieferung und im Landmaschinenbau zu finden. Zahlreiche Handwerksbetriebe bilden einen stabilen Faktor in der Schwandorfer Wirtschaft. Der Dienstleistungssektor ist in Schwandorf stark ausgeprägt, verfügt jedoch noch über ein Entwicklungspotential.

Schwandorf kann ein gutes Arbeitsplatzangebot aufweisen. Bedarfsgerechte Baulandausweisung und attraktive Wohnbauflächen in arbeitsplatznahen Gebieten bilden dafür stabile Faktoren. Die optimale Verkehrsanbindung macht Schwandorf auch für Pendler zu einem interessanten Wohnort. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Oberpfälzer Seenland und die Schulen, Bildungs- und Kulturinstitutionen kommen den verschiedensten Interessen entgegen. Das Angebot an sozialen und medizinischen Einrichtungen gewährt Hilfe in den unterschiedlichsten Lebenslagen.

Weiter unterstützt die Stadt Familien und andere Haushalte mit Kindern in Form einer Förderung beim Erwerb von städtischen Baugrundstücken und der damit verbundenen Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum.



Genannte Rahmenbedingungen machen die Große Kreisstadt zu einem immer beliebter werdenden Standort, für welchen im Laufe der letzten Jahre eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu verzeichnen ist.

Um eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur zu gewährleisten, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, den Mobilitätsaufwand zu verringern sowie die Attraktivität der Gesamtstadt zu steigern, wurde und wird zu den Zielen der Altstadtsanierung und zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt eine gezielte und konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung betrieben. Um diese Entwicklung nicht zu gefährden und negative Tendenzen einzugrenzen wird vorliegender Bauleitplan geändert.

4. Lage und Beschreibung des Plangebiets

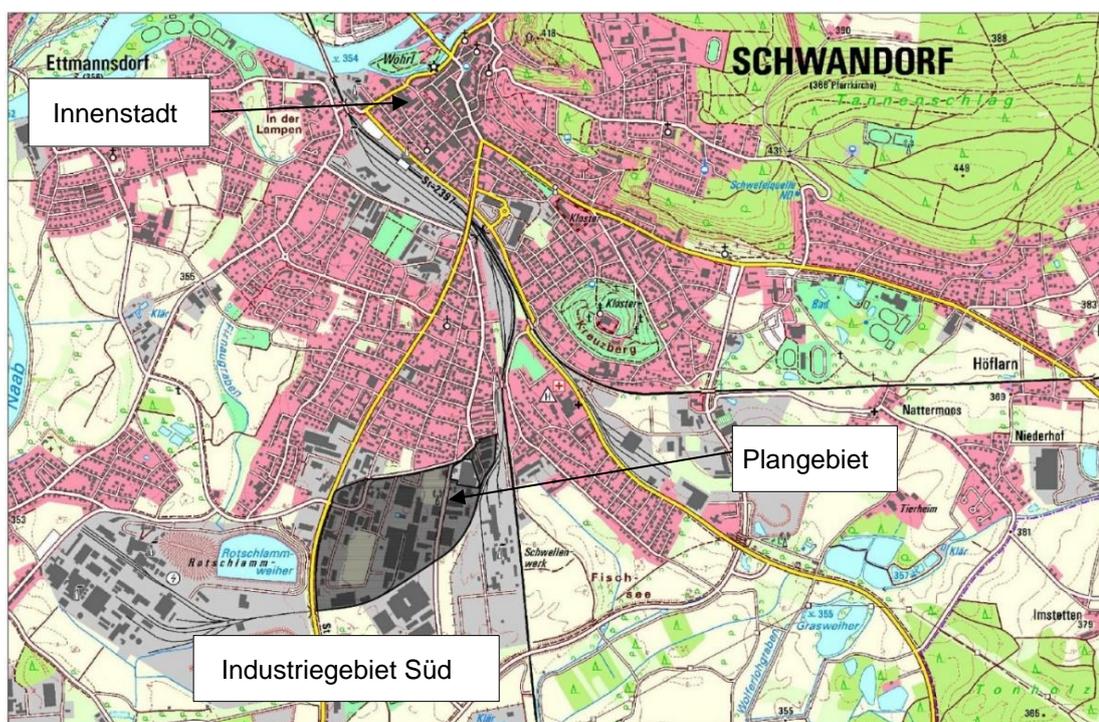
4.1 Lage in der Region

Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral - westlich im gleichnamigen Landkreis. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Weizsach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich des Regionalzentrums Regensburg und ca. 25 km südöstlich des Oberzentrums Amberg.

4.2 Lage im städtischen Gefüge

Das als Industriegebiet Süd bezeichnete Gebiet im Süden des Innenstadtbereiches ist der mit Abstand größte gewerbliche Bereich in Schwandorf. Der Standort hat eine Größe von insgesamt rund. 130 ha.

Im Norden dieses Industriegebietes, südlich angrenzend an die Innerstädtischen Wohngebiete, ist ein ca. 34,57 ha großer Bereich davon der Planbereich dieses Bebauungsplanes.

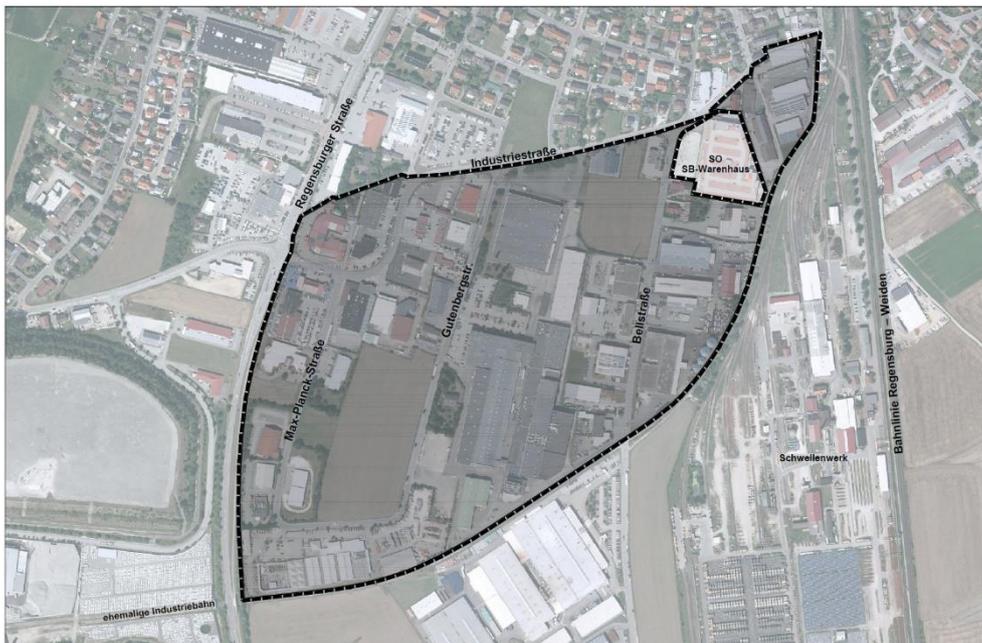


Übersichtskarte Innenstadtgebiet Schwandorf

Das Plangebiet umfasst die Bereiche südlich der Industriestraße zwischen der Regensburger Straße im Westen und der Bahnlinie bzw. dem Schwellenwerk im Osten. Im Norden schließen sich Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete an, im Süden liegt das Industriegebiet Bellstraße.

Das Gebiet grenzt im Norden direkt an die südlich der Innenstadt liegenden Wohngebiete der Stadt an. Im nördlichen Bereich bildet es somit einen Übergangsbereich zwischen der Wohn- bzw. Mischnutzung im Norden und der gewerblichen- bzw. industriellen Nutzung im Süden.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ein Gebiet von ca. 34,57 ha.



Luftbild: Ausschnitt des Industriegebietes - Süd mit Darstellung des Geltungsbereiches

4.3 Derzeitige Nutzung

Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereiches, östlich der Regensburger Straße und nördlich der Industriestraße, ist von einer eher heterogenen Mischung aus Kfz-Gewerbe, Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bestimmt. Das städtebauliche Niveau ist hier eher durchschnittlich. In diesem Bereich finden sich einzelne Leerstände, die vormals von Einzelhandelsbetrieben genutzt worden sind und ein potenzieller Standort für Vergnügungsstätten sind.

Direkt südlich an die Industriestraße angrenzend ist mittig im Plangebiet ein kleinerer Bereich bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Außer 3 Dienstleistungsbetrieben und einem Wohnhaus liegt dieser Bereich brach.

Der restliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 30 ha ist stärker gewerblich-industriell geprägt und enthält eine starke Mischung unterschiedlicher Nutzungen, unter denen sich auch einige große industrielle Betriebseinheiten befinden. Teile des Areals sind gegenwärtig nicht genutzt.

In der Max-Planck-Straße befindet sich auch ein Spielhallenstandort. Städtebaulich ist das gesamte Gelände von mittlerer Qualität; das Spektrum schwankt zwischen überdurchschnittlicher Qualität einzelner Gebäude und geringer Wertigkeit mit eher

ungepflegtem Erscheinungsbild auf anderen Grundstücken. In der Summe ist der Standort städtebaulich als durchschnittlich zu bezeichnen.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Sondergebiet SB-Warenhaus (ehem. Kaufland). Derzeit stehen hier rund 5.000m² Verkaufsfläche leer. Aufgrund der Standortfaktoren entspricht die Lage nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen an einen modernen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter. Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept könnte hier ein Nahversorger oder ein Handelsbetrieb für nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Der Bereich des Sondergebietes ist vom Geltungsbereich dieses vorliegenden Bebauungsplanes ausgenommen.

Der Bereich ganz im Nordosten des Geltungsbereiches wird durch eine Reihe gewerblicher Hallen für Lagerzwecke und gewerbliche Kleinbetriebe genutzt. In der Summe erweckt dieser Teilbereich einen städtebaulich unattraktiven Eindruck.

5. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben

5.1 Landes- und Regionalplanung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf und der gleichnamige Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (letzte Änderungsverordnung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020) als Zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft. Der Raum Schwandorf gehört einem „ländlichen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ an. Schwandorf hat die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Diese Ziele werden aktuell erfüllt.

Um die Anforderungen eines Mittelzentrums weiterhin erfüllen zu können, ist es unumgänglich die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Leerstände, bauliche Missstände und die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel (Internethandel als große Konkurrenz) könnten dazu führen einen sog. Trading – Down- Prozess einzuleiten. In einigen Bereichen sind bereits Tendenzen in diese Richtung erkennbar. Gemäß dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 sowie dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Schwandorf“ von 2019 wurde Handlungsbedarf festgestellt. Werden keine Handlungen unternommen, wäre es zunehmend schwierig, die im LEP formulierten und im Regionalplan konkretisierten Ziele weiter zu verfolgen.

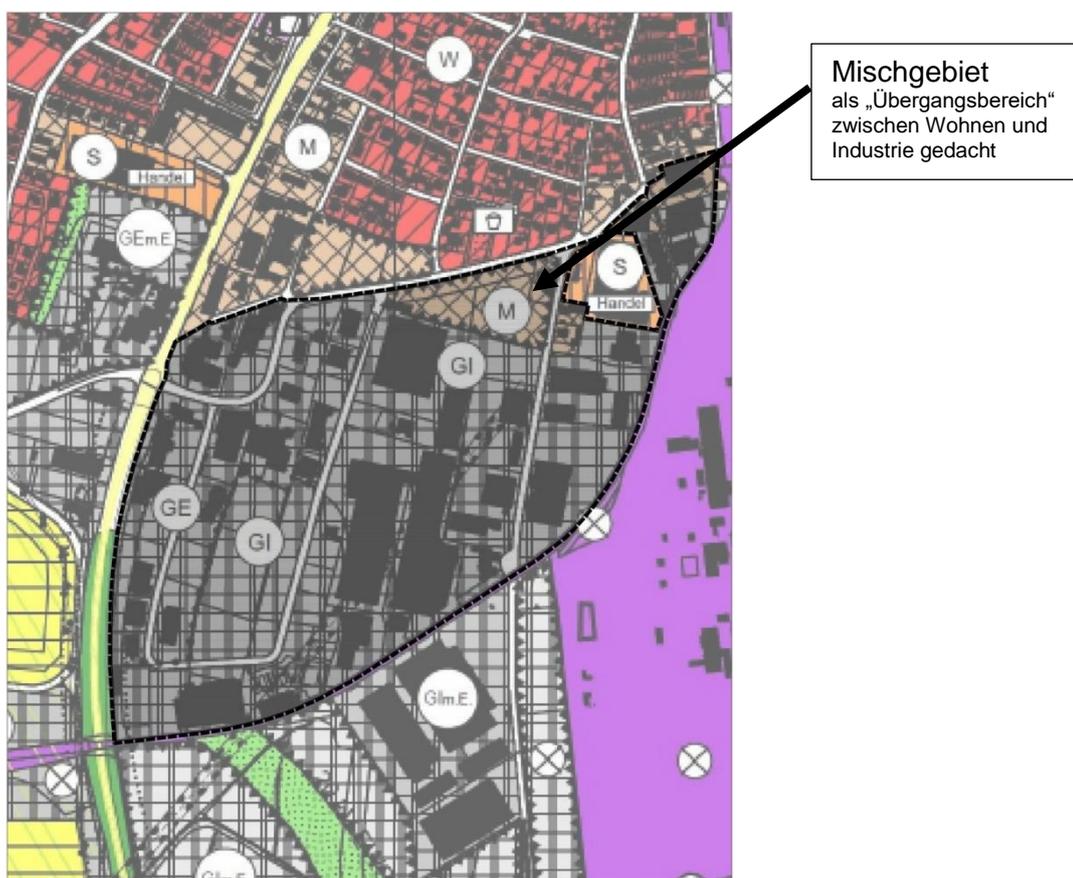
Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die städtebaulichen Entwicklungskonzepte „Einzelhandelsentwicklungskonzept“ und „Konzept für die Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich umzusetzen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Schwandorf besteht seit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 6 Abs.5 BauGB vom 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend gewerbliche und industrielle Bauflächen dar. Im nördlichen Bereich, direkt angrenzend an die Industriestraße, ist eine Mischgebietsfläche dargestellt.

Die Ausweisung dieses Mischgebietes im FNP 2010 sollte einen „Übergangsbereich“ zwischen der industriellen Nutzung im südlichen Bereich und den Wohnflächen nördlich der Industriestraße schaffen und so die bestehende Gemengelage möglichst harmonisch gliedern. Leider hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass in derartigen Mischgebieten aufgrund der Grundstücksknappheit am Wohnsektor vermehrt Bauge-suche für Geschosswohnungsbauten gestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau in dieser Gemengelage wäre aber sehr ungünstig, da zum einen das Wohnen den Im-missionen der angrenzenden gewerblich-industriell genutzten Gebiete ausgesetzt wäre und zum anderen so neue schutzwürdige Immissionsorte wesentlich näher an die in-dustriell genutzten Gebiete heranrücken und hier gegebenenfalls sogar zu Nutzungseinschränkungen führen.

Um diese Nutzungskonflikte nicht weiter zu verstärken, sondern die städtebauliche Ent-wicklung soweit wie möglich zu harmonisieren, hat der Stadtrat beschlossen, das bisher als Mischgebiet südlich der Industriestraße festgesetzte Gebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen auszuweisen. Hierin sollen weiterhin nicht wesentlich störende Ge-werbebetriebe zulässig sein, die eventuell zu Konflikten führende Wohnnutzung ist je-doch damit hier unzulässig. (mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen)



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 12. April 2010

5.3 Bestehende Bebauungspläne

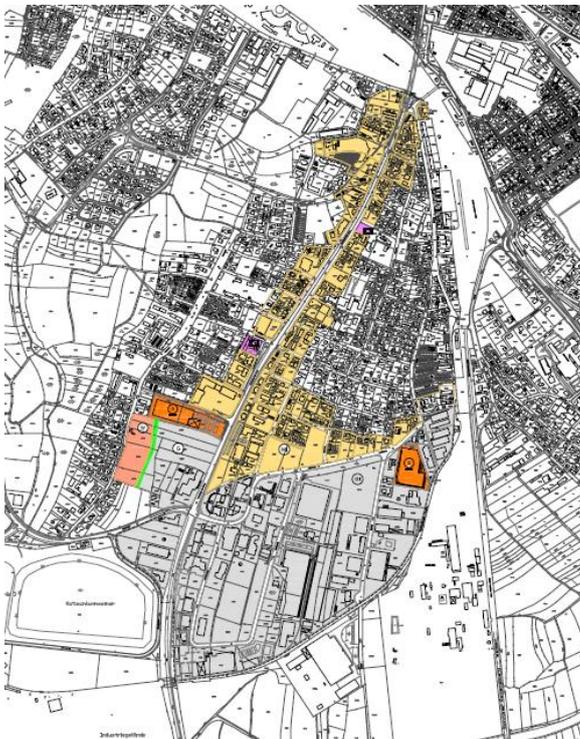
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird von einem anderen Bebauungsplan überdeckt: Der einfache Bebauungsplan „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“ aus dem Jahr 2005 deckt einen sehr großen Bereich beidseits der Regensburger Straße ab. Im Norden ist dieser begrenzt von der Adenauerbrücke, im Süden reicht er bis zur ehemaligen Industriebahn-anbindung der Bahnlinie Regensburg-Schwandorf zum ehemaligen VAW-Gelände in Dachelhofen heran, welche südlich des

vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Im Osten hat er dieselbe Ausdehnung wie vorliegender Bebauungsplan.

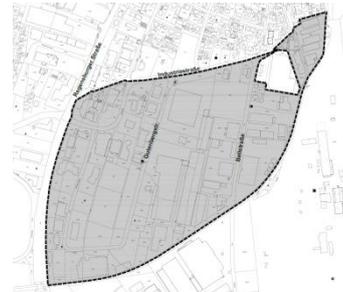
Bisher ergänzten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spielhallenverbot Industriestraße“ und des Bebauungsplans „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“, da jeweils nur Festsetzungen zum Einzelhandel bzw. zur Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten geregelt wurden.

Nun sollen im vorliegenden Bebauungsplan mit der neuen Bezeichnung „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“ sowohl Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen als auch zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros festgesetzt werden.

Für den einfache Bebauungsplan „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz 29.04.2020 der Beschluss zur Einleitung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Geltungsbereich wurde hierbei so definiert, dass sich keine Überschneidung mehr mit vorliegendem Bebauungsplan ergeben. Beide Bebauungspläne liegen nach Durchführung der beiden Änderungsverfahren räumlich direkt nebeneinander und regeln beide die Belange Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten.



Bisheriger Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64
„Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“



Bisheriger Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 79
„Spielhallenverbot Industriestraße“

Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt der qualifizierte Bebauungsplan „Kaufland – Sondergebiet SB-Warenhaus“ aus dem Jahr 2008. Dessen Geltungsbereich ist aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“ ausgenommen. Vergnügungsstätten sind hier laut o.g. Bebauungsplan nicht zulässig.

5.4 Informelle Planungen und Gutachten

5.4.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)

Im Jahr 2010 wurde im Rahmen des Intergerierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) erarbeitet und in den politischen Gremien beschlossen. Durch Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben haben sich in den Folgejahren die Einzelhandelsstrukturen so verändert, dass im Jahr 2013 das Konzept fortgeschrieben wurde. In der Sitzung des Stadtrates am 7. April 2014 wurde das EHEK in der fortgeschriebenen Form als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Konzept ist die Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandelsbereich, sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

Es ermöglicht eine objektive Prüfung künftiger Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben.

Das Konzept mit Fortschreibung beinhaltet u.a. folgende relevante Kernelemente:

- Strukturdaten (Besatz, Darstellung der Ist- Situation, Kaufkraftströme und Bindungen, Quoten, etc.)
- Entwicklungstrends
- Entwicklungsprognosen
- Sortimentsbezogenes Leitbild, als Grundlage für die branchenspezifische Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben mit Sortimentskonzept
- Formulierung von räumlichen Prioritäten zur Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten (Standortkonzept), u.a. die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich
- Handlungsfelder, Handlungsstrategien

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes im Bereich der Industriestraße umgesetzt.

Wie im § 9 Abs. 2a BauGB festgelegt, kann in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten (auch nur bestimmter Arten) geregelt werden, um die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Das EHEK aus dem Jahr 2014 kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung, eingesehen werden. Parallel ist das EHEK auf den Internetseiten der Stadt unter https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_2357_1.PDF?1520240586 jederzeit abrufbar.

5.4.2. Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf (Vergnügungsstättenkonzept; VSK)

Im Jahr 2016 wurde das Büro Acocella mit Hauptsitz in Lörrach beauftragt, ein Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt zu erarbeiten. Anlass hierfür waren die zunehmenden Anfragen auf Genehmigung von Spielhallen und Wettbüros. Die Stadt befürchtete negative Auswirkungen und wollte die Möglichkeiten ausloten, steuernd auf derartige Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Besonders die Möglichkeiten des Schutzes der Innenstadt vor einem befürchteten, beziehungsweise bereits eingesetzten Trading-Down-Effekt sollte untersucht werden.

Um langfristig eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten rechtlich fundiert festlegen zu können ist es notwendig, planungsrechtlich Gebiete auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zulässig sind. Ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich.

Im Rahmen des Konzeptes wurde daher das Stadtgebiet genau untersucht und die vorhandenen Nutzungen und Strukturen ausführlich analysiert. Im Folgenden wurde städtebaulich abgewogen und ausführlich begründet, in welchen Bereichen welche Arten von Vergnügungsstätten zulässig bzw. unzulässig oder teilweise zulässig sein könnten.

Das Konzept wurde intern mit allen maßgeblichen Stellen diskutiert, öffentlich ausgelegt und den Fachstellen zugeleitet. Das abgestimmte Konzept wurde vom Planungs- und Umweltausschuss am 07.12.2017 gebilligt.

Im Vollzug hat sich in den folgenden Jahren gezeigt, dass es notwendig war, das Konzept in einigen Bereichen zu konkretisieren. Das überarbeitete und konkretisierte Konzept wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 24. September 2019 neu gebilligt.

Mit diesem überarbeiteten Konzept hat die Stadt Schwandorf somit nun ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Basis für weitere Regelungen.

Durch diese Konzeption wurden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Wie im Konzept vorgeschlagen, werden die Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet nun mittels verbindlicher Bauleitpläne rechtlich verankert.

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes im Bereich der Industriestraße umgesetzt.

Wie im § 9 Abs. 2b BauGB festgelegt, kann in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (auch bestimmter Arten von Vergnügungsstätten) geregelt werden, wenn Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion eines Gebietes zu befürchten sind.

Das „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung sowie jederzeit auf den Internetseiten der Stadt unter https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720 eingesehen werden.

6. Bedarf, Erfordernis und städtebauliche Konzeption

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein, ökonomische Interessen zu beachten und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen sowie gleichzeitig die Interessen zukünftiger Generationen zu wahren. Der demografische Wandel sowie soziale und wirtschaftliche Veränderungen sind nur ein Teil der Herausforderungen, denen sich die Stadt Schwandorf in den letzten Jahren gestellt hat und künftig auch stellen muss. Hierzu wurden in den letzten Jahren Entwicklungstendenzen analysiert und definiert, um sie langfristigen und nachhaltigen Lösungen zuzuführen. Die Stadt hat 2012 diese Erkenntnisse in einer integrierten Stadtentwicklungskonzeption, basierend auf den Erkenntnissen der Vergangenheit und der Analyse des künftigen Bedarfs, zusammengeführt (ISEK der Stadt Schwandorf vom Juli 2012).

Als wesentliches Ziel ist dabei die Entwicklung der Innenstadt zu einem lebendigen und lebenswerten Mittelpunkt als wichtigste Aufgabe der nahen Zukunft definiert worden. Die Fortschreibung der Einzelhandelsentwicklungskonzeption 2014 sowie die Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet ab 2017 sind ebenfalls Bausteine, die die Entwicklung der Stadt zielführend zu strukturieren.

Auch in den Wohnquartieren der Stadt hat sich in den letzten Jahren ein deutlicher Wandel gezeigt. Wohnbauland wird rar. Verstärkt werden auch Flächen für verdichteten Wohnungsbau immer mehr nachgefragt, auch in Lagen, die bisher nicht oder nur bedingt für Wohnnutzung geeignet erschienen. Die Situation in Gemengelagen, sprich in Lagen an denen verschiedene Arten der Nutzung aufeinandertreffen, verschärft sich zusehends.

Die sich von der Innenstadt nach Süden ausbreitenden Wohngebiete nähern sich im Bereich der Industriestraße den historisch im Süden der Stadt angesiedelten Industriegebieten immer näher an. Die Nutzungskonflikte treten somit immer deutlicher hervor. Lagen vor Jahren noch breite Brachflächen zwischen den konträren Nutzungen, so grenzen die Nutzungen inzwischen fast aneinander.

Hier gilt es, eine möglichst verträgliche Abstufung der Nutzungen im Hinblick auf Verkehr, Immissionen und sonstige Anforderungen festzulegen, um die gewachsene Gemengelage zumindest nicht weiter zu verschärfen. Ziel muss es sein, sowohl Trading-Down-Tendenzen bei den schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu verhindern als auch ökonomisch wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen weiterhin zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und kulturelles sowie soziales Zentrum Schwandorfs, gilt es auch, die Zulässigkeit der Handelsnutzungen im gesamten Stadtgebiet zu steuern. Vor allem an den Haupteinfallsstraßen gibt es immer wieder Ansiedlungsanfragen für innenstadtrelevante Handelsnutzungen. Aus diesem Grunde hat die Stadt bereits in einigen Bauleitplänen die Zulässigkeit von Handelsnutzungen reglementiert. Diese bisherigen Regelungen sollen mit vorliegender Bebauungsplanänderung für den Bereich der Industriestraße aktualisiert werden.

Auch die Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sollen in dieser Bebauungsplanänderung gemäß den Handlungsempfehlungen des 2019 gebilligten Vergnügungsstättenkonzeptes im Bereich der Industriestraße aktualisiert werden.

7. Planungskonzeptionen

7.1 Allgemeine Zulässigkeiten im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete

Grundsätzlich sind die Zulässigkeiten in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 und 9 BauNVO definiert. Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter der Gebiete als Standort für die örtlichen Gewerbe- und Industriebetriebe weiterhin gesichert werden.

Einzelne städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet stehen dieser Zielsetzung aber entgegen oder lassen bei fortschreitender Entwicklung für die Zukunft eine Beeinträchtigung dieses Ziels erwarten. Daher werden für bestimmte Bereiche Nutzungseinschränkungen definiert:

7.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

Der Bereich des künftig als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesenen Gebietes war bisher im FNP wie auch im Bebauungsplan als Mischgebiet dargestellt. Diese Festsetzung war in dieser Gemengelage gewählt worden, um eine möglichst harmonische Abstufung der historisch gewachsenen Nutzungen zu erreichen: Das Wohngebiet nördlich der Industriestraße sollte von dem sehr nah gelegenen Industriegebiet südlich der Industriestraße über eine Mischnutzung möglichst verträglich angebunden werden. Ein abgestufter Übergang sollte entstehen.

Aufgrund der enorm gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland in den letzten Jahren, werden nun aber auch in derartigen Gemengelagen Grundstücke für verdichteten Wohnungsbau nachgefragt. Diese Vorhaben sind in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Damit würden aber neue Immissionsorte für die bestehenden industriellen Nutzungen im Süden entstehen und diese unter Umständen erheblich einschränken.

Der Stadtrat von Schwandorf hat daher beschlossen, das Mischgebiet in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen umzuwandeln. Entsprechend den Steuerungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung sind die Einschränkungen so definiert, dass sich der Gebietscharakter in Bezug auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nicht ändert: Weiterhin sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Neue Wohngebäude sind künftig aber mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen nicht mehr zulässig, da diese zum einen den Immissionen der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe ausgesetzt wären und zum anderen den gewerblich-industriellen Charakter der bestehenden Industriebetriebe im Süden einschränken würden. Die Verschärfung der Gemengelage soll dadurch verhindert werden. Rechtlich wird hierbei die Steuerungsmöglichkeit des § 1 Abs. 5 der BauNVO angewandt.

Entsprechend des Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird für diesen Bereich im Parallelverfahren eine FNP-Änderung durchgeführt.

7.3 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Eine Besonderheit stellt die Fremdkörperfestsetzung im Bereich des neu definierten Gewerbegebietes mit Einschränkung für ein Grundstück entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO dar.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Aktuell ist der Bereich als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wohnnutzung ist somit aktuell zulässig. Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohngebäude im Zusammenhang mit einer Werkstatt genehmigt.

Nun soll der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt wird. Somit wäre eine Wohnnutzung nicht mehr zulässig.

Um diese Situation planungsrechtlich zu bewältigen, wird für dieses Grundstück die vorhandene Nutzung als Wohngebäude ausnahmsweise weiterhin zugelassen, ebenso wie Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen. Die Fremdnutzung des Grundstücks als Wohngebäude im Gewerbegebiet mit Einschränkungen - im Bebauungsplan als **Quartier W** definiert - wird somit ausnahmsweise gestattet, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baugenehmigungsgegenstandes.

7.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Mit der im „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ (VSK) durchgeführten Funktions- und Standortanalyse wurde überprüft, ob derartige Nutzungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation im Schwandorfer Stadtbereich führen können.

In Gewerbe- und Mischgebieten wären Vergnügungsstätten zulässig, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes oder der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder –ziele beeinträchtigt werden.

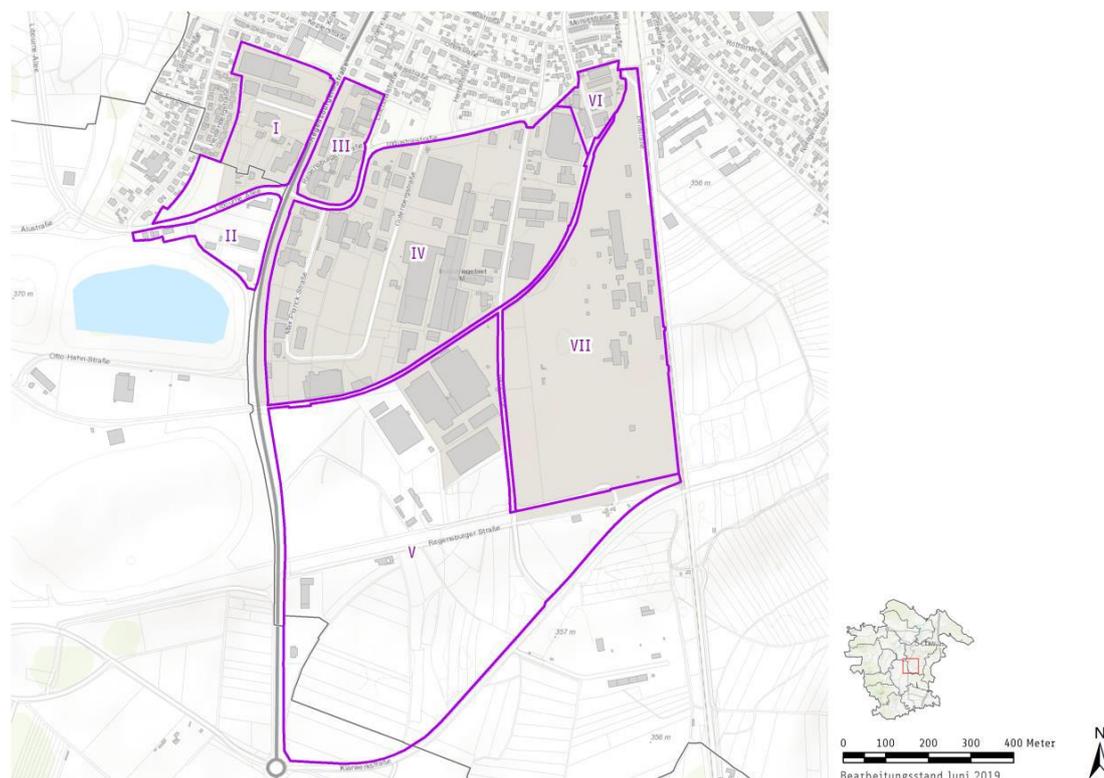
Konkret werden folgende Beurteilungskriterien im Konzept definiert:

- Der Standort hat eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Schwandorf
- Für den Standort existieren städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen
- Der Standort hat ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes bestimmen
- Der Standort hat spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist eine exponierte Lage auf
- Die Entwicklung des Standortes ist entweder von einer großen Stabilität bestimmt oder es finden sich Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen.

Für den Bereich des Industriegebietes Süd erläutert der Gutachter im VSK nach städtebaulich-funktionalen Analyse wie folgt: (siehe Konzept VSK, S. 64-66)

Das Industriegebiet Süd „gliedert sich in verschiedene Teilbereiche, die jeweils von einer speziellen Nutzungsstruktur geprägt sind. Vergnügungsstätten sind nicht in allen Teilbereichen unterzubringen, sondern würden in einzelnen Quartieren die Entwicklung des Standortes beeinträchtigen. Dies betrifft:

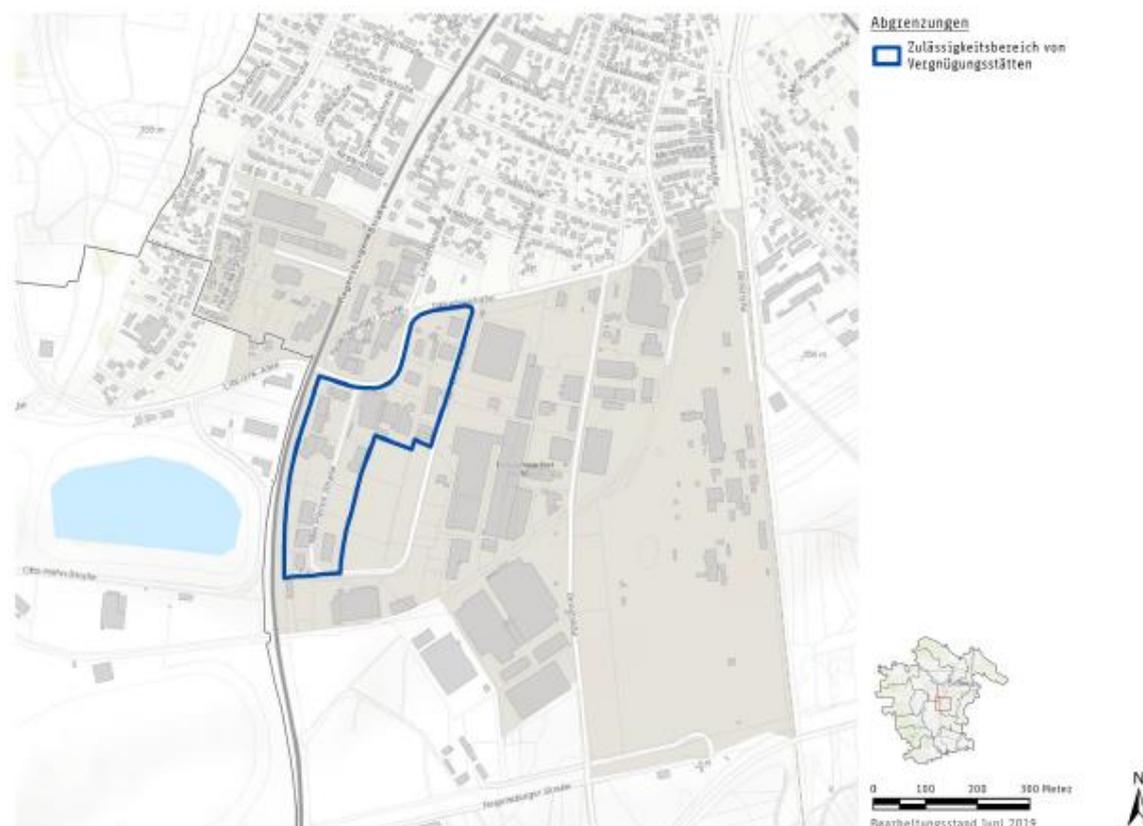
- die vorrangig durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Teilquartiere I und III;
- das Teilquartier II, in dem noch eine kleingewerblich geprägte hochwertige Entwicklung möglich ist;
- das Teilquartier V, dessen Flächenreserven für industrielle Ansiedlung in Schwandorf von Bedeutung sind;
- das Teilquartier VI, das eine enge Verflechtung mit schützenswerten Wohnnutzungen aufweist;
- das Teilquartier VII, das von einem Einzelbetrieb der Deutschen Bahn geprägt und für dessen weitere Entwicklung vorgesehen ist. Die Stadt Schwandorf hat hierauf keine Zugriffsmöglichkeiten.



Unterteilung Industriegebiet Süd in Teilbereiche; Auszug aus dem VSK Büro Acocella vom 06.08.2019

Lediglich das Teilquartier IV würde demnach durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt werden. Weder die Nutzungsstruktur noch die städtebauliche Ausgestaltung weisen dort Qualitäten auf, die durch die Anwesenheit von Vergnügungsstätten abgewertet würden.

Aufgrund der bestehenden Ausweisungen von Teilflächen als Industriegebiet (GI) bzw. als Sondergebiet (SO) konzentriert sich der Zulässigkeitsbereich auf den Bereich beidseits der Max-Planck-Straße sowie einen Bereich zwischen Industriestraße im Westen und Gutenbergsstraße im Osten, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind. Der als Mischgebiet ausgewiesene Teil zwischen Gutenbergsstraße und Bellstraße wird nicht in den Zulässigkeitsbereich einbezogen, um eine Beeinträchtigung der weiteren Entwicklung der nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu verhindern.“



Zulässigkeitsbereiche Vergnügungsstätten aus „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“, vom 6.8.2019, Büros Acocella, als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen im September 2019

Entsprechend dieser Empfehlungen des Konzeptes wird in der Bebauungsplanänderung das **Quartier V** als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten definiert.

7.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Der Stadtrat billigte am 7. April 2014 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept. Damit ist es als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen.

Folgende übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandlungsentwicklung werden in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2014 formuliert:

- Eine qualitativ und quantitativ möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in Schwandorf mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Eine Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt als zentralen und integrierten Einkaufs-, Versorgungsstandort und Kommunikationsort
- Die Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt, auch für das Umland.

Im Konzept wird als Ergebnis der Situationsanalysen des Einzelhandelsstandortes Schwandorf ein Sortimentskonzept für Schwandorf definiert. Die Aufgabe dieses sortimentsbezogenen Leitbildes ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen,

welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Einkaufslagen, vor allem der Innenstadt, verantwortlich sind. Grundlage hierfür bilden in o.g. Konzept die ermittelten Bestandsstrukturen in Schwandorf und seine gewachsenen Einkaufslagen, die realistischen Ansiedlungschancen in der zentralen Lage und dem aus städtebaulichen Gründen erwünschten Sortimentsspektrum in der Innenstadt.

Folgende Einteilung der Sortimente ist im EHEK definiert:

1. Innenstadtrelevante Sortimente tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis bei. Sie kennzeichnet eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, ein begrenzter Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit. Als innenstadtrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu nennenswerten Umsatzzumlenkungen zu Lasten zentraler Lagen führen kann, woraus Verdrängungseffekte und Funktionsverluste der zentralen Lage resultieren.

2. Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dienen (vor allem Lebensmittel, Apothekerwaren, Zeitungen/Zeitschriften). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich, mehrmals die Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden. Daher werden diese Sortimente als **nahversorgungsrelevante Sortimente** bezeichnet.

3. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind dagegen nicht oder nur in geringem Umfang in Innenstädten vertreten. Zudem würden sie nur geringe Synergieeffekte und Frequenzwirkungen für das innerstädtische Angebotsspektrum hervorrufen. Es handelt sich dabei vorwiegend um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die ganz überwiegend von PKW-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes. Derartige Angebotskonzepte können daher in zentralen Lagen meist gar nicht errichtet werden. Eine Ansiedlung solcher Anbieter außerhalb zentraler Lagen ist häufig nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll, sondern auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Allerdings ist dabei auf den Umfang und Struktur von innenstadtrelevanten Randsortimenten zu achten, damit Schädigungen der zentralen Lagen ausgeschlossen werden können. Diese Randsortimente sind daher auf ein notwendiges Maß zur Abrundung des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes zu beschränken.

Laut EHEK werden folgende Kriterien zur Einordnung der Sortimente festgelegt:

- Warenbeschaffenheit/Transport
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität und Branchenmix in der Innenstadt
- Magnetfunktion
- Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten
- Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz

Auf Basis dieser Kriterien und der städtebaulichen Zielsetzungen wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2014 folgende Sortimentsliste für nicht innenstadtrelevante Sortimente definiert:

- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen

- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, - pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Fahrräder/Sportgroßgeräte

Neben dem Sortimentskonzept wird im Einzelhandelskonzept ein **Standortkonzept** definiert. Dieses differenziert zwischen den unterschiedlichen Lagekategorien

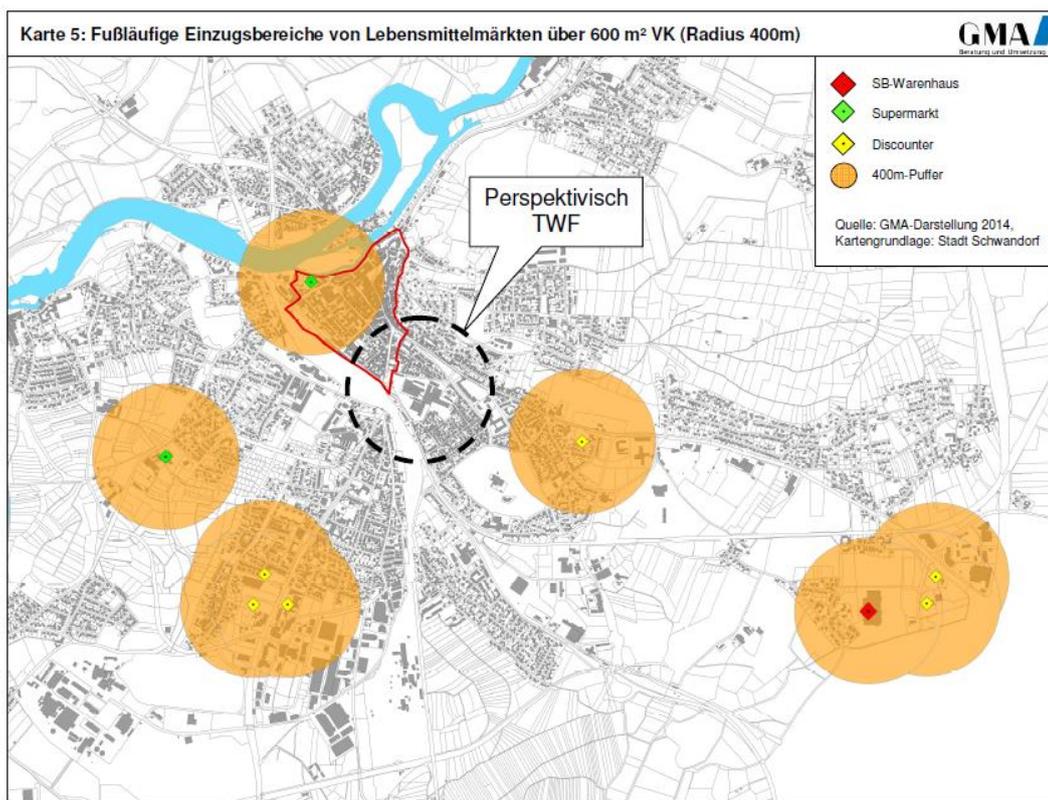
- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Innerstädtischer Ergänzungsstandort TWF-Gelände
- Nahversorgungslagen
- Dezentrale Standorte bzw. Standortbereiche für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel

Der Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplanänderung ist als **dezentraler Standortbereich** einzuordnen. Diese Standorte tragen laut Konzept, wie die Nahversorgungslagen, ebenfalls in wesentlichem Maße zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Schwandorf bei.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert als branchen- und standortbezogenen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf die Zulässigkeit der Sortimente folgendes:

- Innenstadtrelevante Sortimente sind als Hauptsortiment von Betrieben nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind an integrierten Standorten (Nahversorgungslagen mit fußläufiger Wohngebietsanbindung) zulässig, sofern eine Stärkung der Nahversorgung festzustellen ist und keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgungsstruktur anzunehmen ist. Des Weiteren sind sie im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und z.T. am innerstädtischen Ergänzungsstandort TWF-Gelände zulässig. Die fußläufige Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Standorte ist in Karte 5 dargestellt.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Innenstadt, am Ergänzungsstandort TWF-Gelände, in Streu- und Nebenlagen sowie in dezentralen Standortbereichen zulässig. (Empfehlung: Konzentration auf die bereits bestehenden Standortbereiche.)

Dementsprechend wird in vorliegendem Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes die Festsetzung definiert, dass im Geltungsbereich ausschließlich die nicht innenstadtrelevanten Sortimente laut oben genannter Liste zulässig sind. Alle anderen Sortimente werden als unzulässig definiert.



Darüber hinaus werden im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Regelungen empfohlen, welche der Empfehlung folgend als Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan formuliert sind:

- Als Regelung zum geordneten Umgang mit Randsortimenten bei Betreibern mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte aufgenommen werden, dass an Standorten außerhalb der Innenstadt die zentrenrelevanten Sortimente dahingehend zu beschränken sind, dass diese branchentypisch sein müssen und nur maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100m² VK je Einzelsortiment einnehmen und soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.
- Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Fläche bis max. 100m² oder 10% der gesamten Betriebsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher bereithalten können, sollten auch außerhalb von ausgewiesenen Standortbereichen zulässig sein.

7.6 Regelungen zum Lärmschutz

Die im Norden des Geltungsbereiches angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sowie die innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässigen Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern sind entsprechend ihrer Einstufung im BauGB als schutzwürdige Nutzungen entsprechend der TA Lärm zu schützen.

Da es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt und dieser Bebauungsplan vorrangig das Ziel hat, die Zulässigkeit von Handelsnutzungen im Gebiet zu regeln, wird mit Zustimmung der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Festlegung von Lärmkontingenten (Emissionskontingenten) in diesem einfachen Bebauungsplan verzichtet.

Um den Schutzanspruch der Wohnnutzungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass in Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von Vorhaben mit den benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen anhand von Schallimmissionsprognosen nachzuweisen ist. Dies gilt auch bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Geltungsbereiches.

EPILOG

Die Stadt Schwandorf geht davon aus, dass durch diesen Bebauungsplan die eingeleitete Aufwertung der Innenstadt unterstützt wird und negative Entwicklungstendenzen verhindert werden. Zudem wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nachhaltig positiv gesteuert werden kann. Der Bebauungsplan ist zudem ein Teil der gewünschten langfristigen und nachhaltigen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt.

TEIL E: UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

1.1 Lage und Geltungsbereiche des B-Plans

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt Schwandorfs. Das Plangebiet umfasst Bereiche südlich der Industriestraße zwischen der Regensburger Straße im Westen und der Bahnlinie bzw. dem Schwellenwerk im Osten. Im Norden schließen sich Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete an, im Süden liegt das Industriegebiet Bellstraße.

Das Gebiet grenzt im Norden direkt an die südlich der Innenstadt liegenden Wohngebiete der Stadt an. Im nördlichen Bereich bildet es somit einen Übergangsbereich zwischen der Wohn- bzw. Mischnutzung im Norden und der gewerblichen- bzw. industriellen Nutzung im Süden.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ein Gebiet von ca. 34,57 ha.

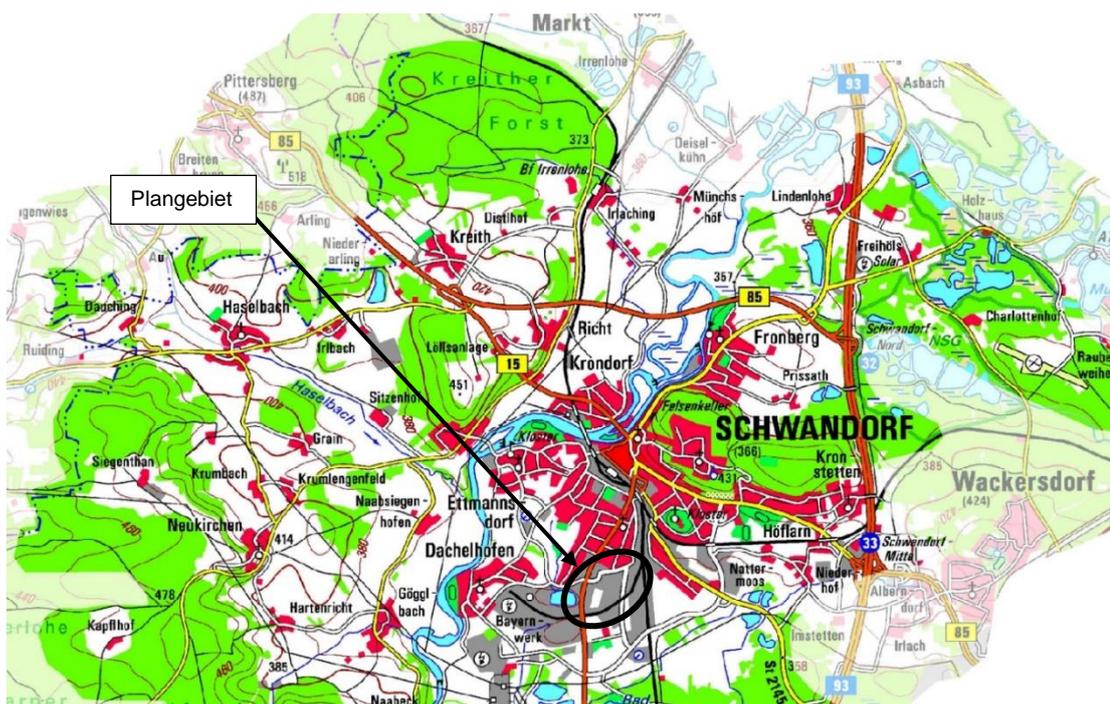


Abb 1.: Übersichtskarte der Stadt Schwandorf

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt im gesamten Stadtgebiet sowie insbesondere zur Sicherung der Sanierungsziele in der Innenstadt wurde im Jahr 2014 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie im Jahr 2019 das „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros“ für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Die Empfehlungen dieser Konzepte sollen eine städtebaulich möglichst verträgliche und räumlich ausgewogene Verteilung sowohl der Handelsnutzungen als auch der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet ermöglichen. Vorliegende Bebauungsplanänderung verankert die Empfehlungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte i.S. des § 1 Abs.

6 Nr. 11 BauGB durch Definition planungsrechtliche Festsetzungen im Bereich der Industriestraße. Darüber hinaus soll mit dieser Bebauungsplanänderung verhindert werden, dass sich die entstandene Gemengelage zwischen den Wohn- und Mischgebieten im Norden der Industriestraße und den gewerblich/industriell genutzten Gebieten südlich der Industriestraße weiter verschärft. Daher wird das bisherige Mischgebiet in diesem Bereich in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen geändert.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ aus dem Jahr 2010 mit dieser Änderung umbenannt in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
- Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- Zulässigkeit von Handelsnutzungen gem. § 9 Abs.2a BauGB
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/ Wettbüros gem. § 9 Abs. 2b BauGB
- Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf

Weitere detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Nach der Verwaltungsgliederung des Freistaats Bayern liegt die Große Kreisstadt Schwandorf im gleichnamigen Landkreis in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6).

Im System der zentralen Orte wird die Stadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (letzte Änderungsverordnung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020) als Zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft. Der Raum Schwandorf gehört einem „ländlichen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ an. Schwandorf hat die Aufgabe, die Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten. Diese Ziele werden aktuell erfüllt.

Um die Anforderungen eines Mittelzentrums weiterhin erfüllen zu können, ist es unumgänglich die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Leerstände, bauliche Missstände und die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel könnten dazu führen, einen sog. Trading – Down- Prozess einzuleiten. In einigen Bereichen sind bereits Tendenzen in diese Richtung erkennbar. Gemäß dem „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ sowie dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Schwandorf“ wurde Handlungsbedarf festgestellt. Wird nicht gehandelt, wäre es zunehmend schwierig die im LEP formulierten und im Regionalplan konkretisierten Zielen weiter zu verfolgen.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die städtebaulichen Entwicklungskonzepte „Einzelhandelsentwicklungskonzept“ und „Konzept für die Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf“ mit dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umzusetzen.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Schwandorf besteht mit der öffentlichen Bekanntmachung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) am 12. April 2010 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend gewerbliche und industrielle Bauflächen dar. Im nördlichen Bereich, direkt angrenzend an die Industriestraße, ist eine Mischgebietsfläche dargestellt.

Die Ausweisung dieses Mischgebietes im FNP 2010 sollte einen Übergangsbereich zwischen der industriellen Nutzung im südlichen Bereich und den Wohnflächen nördlich der Industriestraße schaffen und so die bestehende Gemengelage möglichst harmonisch gliedern. Leider hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass in derartigen Mischgebieten aufgrund der Grundstücksknappheit am Wohnsektor vermehrt Bauge-suche für Geschosswohnungsbauten gestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau in dieser Gemengelage wäre aber sehr ungünstig, da zum einen das Wohnen den Im-missionen der angrenzenden gewerblich-industriell genutzten Gebiete ausgesetzt wäre und zum anderen so neue schutzwürdige Immissionsorte wesentlich näher an die industriell genutzten Gebiete heranrücken und hier gegebenenfalls sogar zu Nut-zungseinschränkungen führen.

Um diese Nutzungskonflikte nicht weiter zu verstärken, sondern die städtebauliche Entwicklung soweit wie möglich zu harmonisieren, hat der Stadtrat beschossen, das bisher als Mischgebiet südlich der Industriestraße festgesetzte Gebiet als Gewerbege-biet mit Einschränkungen auszuweisen. Hierin sollen weiterhin nicht wesentlich stö-rende Gewerbebetriebe zulässig sein, die eventuell zu Konflikten führende Wohnnut-zung ist jedoch damit hier unzulässig. (mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen)

2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der SaP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmä-ßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausge-schlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches er-hoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkom-men der Arten mit der Reichweite der Vorhabenwirkungen überlagert.

Die Erstellung einer speziellen Artschutzrechtlichen Prüfung ist im Zuge der B-Plan Änderung nicht relevant.

2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 und § 32 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. (Bayernatlas)

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung, überwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen:

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich mit dem Ziel geändert, in der gewachsenen Gemengelage die Schutzbedürfnisse bzw. die Nutzungsansprüche bestmöglich aufeinander abzustimmen und eine weitere Verschärfung der Gemengelage zu verhindern. Konkrete Regelungen zu Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan weiterhin nicht getroffen. Die Prüfung dieser Thematik wird auf die konkrete Baugenehmigung verlagert.

Die Zulässigkeitsregelungen für Handelssortimente und Vergnügungsstätten dienen im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Schwandorf gemäß der entsprechenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte. Diese dienen u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Menschen durch störende Nutzungen zu vermeiden.

Das Vorhaben hat damit für den Betrachtungsraum insgesamt eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand:

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Böden vorhanden. Größtenteils ist das Plangebiet bereist versiegelt, oder wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten

Es sind keine Altlastverdachtsflächen direkt im Geltungsbereich vorhanden.

Auswirkungen:

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht verändert. Die Bebauungsplanänderung führt nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Es gibt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer oder dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht verändert. Die B-Plan Änderung führt nicht zu Veränderungen des Schutzgutes Wasser.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Als Klimatische Werte sind Jahresmitteltemperaturen von 7-8 °C, Jahresniederschlagssumme von 650 bis 750 mm sowie ein Trockenheitsindex von 35- 40 mm/C zu nennen. Besondere regionalklimatische Faktoren sind nicht bekannt. Die Fläche ist von zwei Seiten her durch Bebauung umgeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen oder sonstige Flächen mit (klein)klimatischer Bedeutung vor.

Auswirkungen:

Eine Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ist nicht gegeben.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Plangebiet gibt es wenig, bis keine nennenswerten Strukturen oder wertvolle Biotoptypen, die als Lebensraum für geschützte Arten dienen. Die Gewerbeflächen und die Landwirtschaftsflächen stellen keinen schützenswerten Lebensraum dar.

Auswirkungen:

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeit gültigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung zeigt keine nachteiligen Wirkungen auf den Baumbestand sowie im Ortsteil heimischen Tier und Pflanzenarten.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird nicht tangiert.

3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Bestand:

Das Gebiet ist geprägt durch eine industriell genutzte und strukturarme Flur.

Auswirkungen:

Die Fläche wird in ihrer Qualität durch die Planung nicht in ihrer Qualität verändert. Es entstehen keine Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand:

Bedeutende Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

3.8 Wechselwirkung zwischen Schutzgütern

Bestand:

Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen nicht.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen von Wechselwirkungen sind nicht gegeben.

4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen. Es besteht jedoch die Gefahr nachteiliger Auswirkungen insbesondere auf das Wohnumfeld und somit auf die Schutzgüter Mensch (Lärm, städtebauliche Struktur, soziales Gefüge) und dem Landschaftsbild/Stadtbild bei Nichtdurchführung. Bei Verzicht auf die Planung könnten die Zielsetzungen der Vergnügungsstätten- und Einzelhandelskonzeption nicht rechtsverbindlich umgesetzt werden.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem derzeitigen Maß nicht geändert. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Da kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, besteht daher keine Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

7.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung, der dem Amt Planen und Bauen zur Verfügung gestellten Unterlagen, der über die Internetangebote und Viewer der zuständigen Behörden abrufbaren Daten, sowie Luftbildauswertungen, ergänzt durch Bestandserhebungen vor Ort. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt keine Auswertung.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage der verfügbaren Daten und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

7.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung verwendeter Angaben

Schwierigkeiten bei der Bestandserfassung und Auswertung ergaben sich nicht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Auswirkungen der Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Mit der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ wird bezüglich der Art der Nutzung die Nutzung „Vergnügungsstätten“ in gewissen Teilen ausgeschlossen, sowie nur bestimmte Handelssortimente (nicht-innenstadtrelevante) zugelassen. Zudem wird für einen Teilbereich Wohnnutzung ausgeschlossen.

Durch diese Nutzungsbeschränkungen werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken nicht verändert.

Zusammenfassend lassen sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Schutzgütern erkennen. Durch den Vollzug der Bebauungsplanänderung wird nicht weiter eingewirkt und es erfolgt keine Veränderung gegenüber der vorliegenden Situation.

TEIL F: ABKÜRZUNGEN/QUELLEN

Abkürzungsverzeichnis

ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
EHEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsprogramm
RP	Regionalplan
FNP	Flächennutzungs- und Landschaftsplan
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauGB	Baugesetzbuch

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B); zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; BauNutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)

Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf

Aktuelle Fassung vom 1. Dezember 2020

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/292_82_1.PDF?1607685591, zuletzt aufgerufen am 01.07.2020

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aktueller Stand 01.01.2020

URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>;
zuletzt aufgerufen am 01.07.2020

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)

27. Änderung des Regionalplanes in Kraft getreten am 01.06.2018

URL: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html,
zuletzt aufgerufen am 01.07.2020

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf



Rechtswirksam seit 12. April 2010

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_1925_1.PDF?1495184008, zuletzt aufgerufen am 01.07.2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Schwandorf, 2012

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3867_1.PDF?1583749038; zuletzt aufgerufen am 01.07.2021

Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwandorf

Fortschreibung 2014

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_2357_1.PDF?1520240586; zuletzt aufgerufen am 01.07.2021

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros in der Stadt Schwandorf, 2019

URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720, zuletzt aufgerufen am 01.07.2021



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeiter: Sabina Sommerer
Clarissa Legl
Markus Dickert