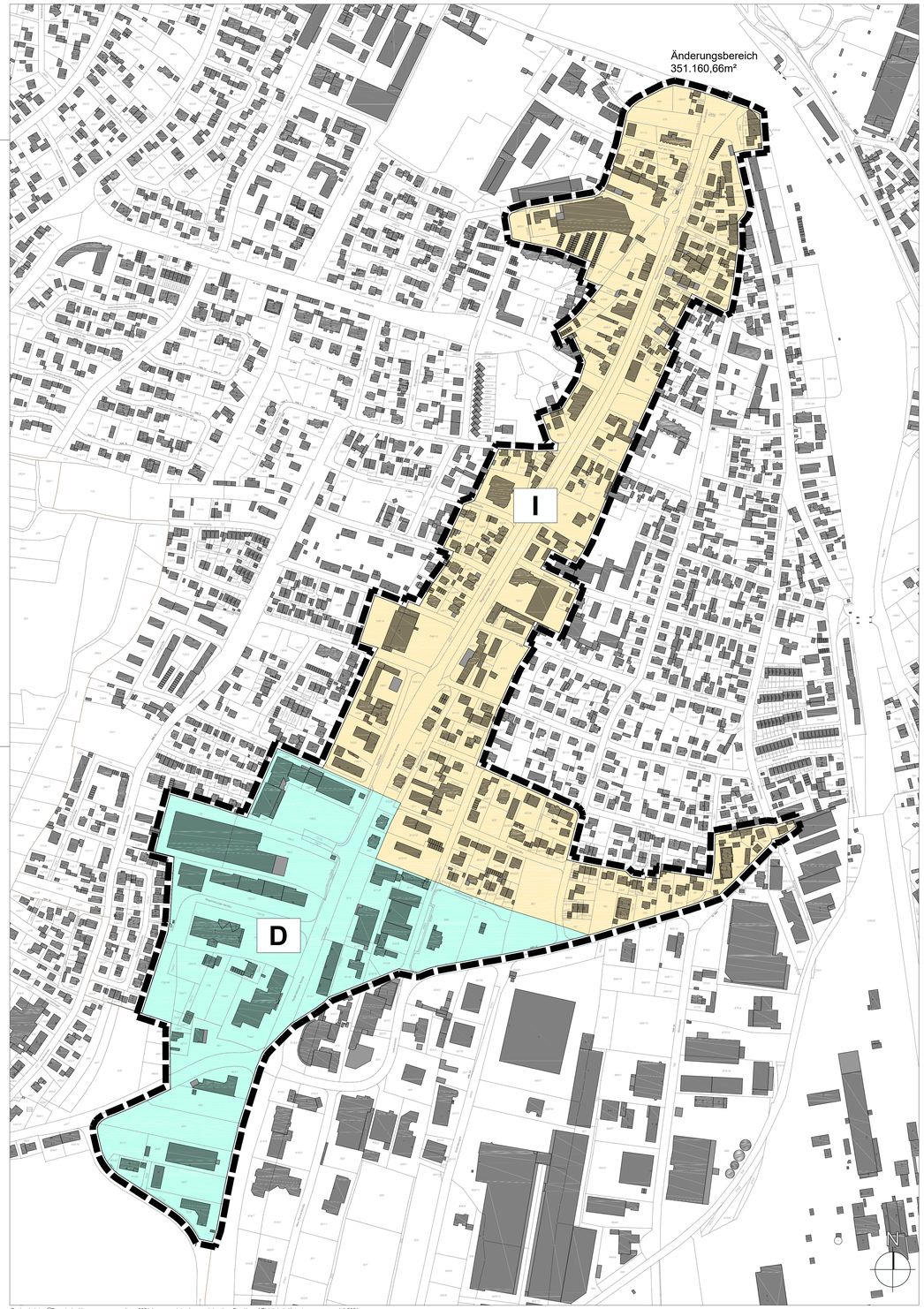


Geobasisdaten:©Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom Juli 2021

## Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

I — Integrierte Lagen

D — Dezentrale Lagen

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 11, 16, 19 und 23 BauNVO)

**1.1 Zulässigkeit von Handelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes** gem. § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

**1.1.1 Zulässigkeiten von Handelsnutzungen in dezentralen Lagen**

In dem als „dezentrale Lagen (D)" gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich 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

Alle nicht aufgeführten Sortimente sind nicht zulässig.

**1.1.2 Ausschluss von Einzelhandel in dezentralen Lagen**

1.1.2.1 Neue Einzelhandelsstandorte sind in dezentralen Lagen nicht zulässig.

1.1.2.1 Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Modernisierungsmaßnahmen und Flächenerweiterungen bis zu einer Größenordnung von max.10% der Verkaufsfläche zum Bestand im Jahr 2022 sind zulässig.

1.1.2.2 Neuansiedlungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind generell nicht zulässig.

1.1.2.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

**1.1.3 Zulässigkeiten von Handelsnutzungen an Integrierten Lagen**

In dem als „Integrierte Lagen (I)" gekennzeichneten Bereich sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste zulässig, sofern eine Stärkung der Nahversorgung festzustellen ist und keine negativen Auswirk-ungen auf die Innenstadt anzunehmen sind. Dies ist bei Neuansiedlungen gutachterlich nachzuweisen.
- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Naturkost
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel
- Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel, Lottoannahme, Zeitschriften, Zeitungen

Alle nicht aufgeführten Sortimente sind nicht zulässig.

**1.1.4 Zulässigkeit von Randsortimenten**

Zentrenrelevante Sortimente sind im gesamten Geltungsbereich als Randsortimenten nur zulässig, wenn sie branchentypisch sind und maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment einnehmen. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.

**1.1.5 Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben**

Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben können 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.

**1.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2b BauGB**

Vergnügungsstätten/Wettbüros sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich nicht zulässig.

**Definition Vergnügungsstätte**
entnommen dem „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf" des Büros Acocella, gebilligt als Städtebauliches Entwicklungskonzept im Dezember 2017

„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],
· Diskotheken 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 besondererArt)[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)

## Textliche Festsetzungen

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 geschlos-
senen 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.Wirksamkeit sonstiger Satzungen**

Die Wirksamkeit der Festsetzungen sonstiger Satzungen der Stadt Schwandorf, welche über die hier getroffenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr.64 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" hinausgehen, bleiben durch diesen unberührt.

## Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Verfahren

Der einfache Bebauungsplan Nr. 64 „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße", rechtskräftig seit 13.12.2005, wird gem. § 1 BauGB geändert. Zudem wird der Titel zur Verdeutlichung des Planungsziels umbenannt in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße".

Der geänderte Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB (Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schwandorf durch entsprechende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Handelssortimenten und Vergnügungsstätten). Aus diesem Grunde wird das **vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB** angewendet. Dementsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2, Satz 2 (Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs 1 abgesehen.

Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest, es werden lediglich die Zulässigkeitsregelungen für Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros getroffen. Es entsteht somit kein Eingriff in die Natur und Landschaft. Eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen ist daher nicht geboten.

### 2. Änderung des Geltungsbereichs

Der einfache Bebauungsplan Nr. 64 "Einzelhandelsverbot Regensburger Straße" in der Fassung vom 10.05.2005 überlagert innerhalb seines Geltungsbereiches sechs Bebauungspläne:
- Bebauungsplan (BP) Nr. 32 „Im Moos
- BP Nr. 33 „Regensburger Straße und Ohmstraße"
- Baulinienplan Nr. 40 „Äußeren Regensburger Straße" (Hochrain)
- BP Nr. 76 „Kaufland-Sondergebiet SB-Warenhaus
- BP Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße" seit 11/2021 „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße"
- Vorhabensbezogener BP Nr. V „Buchmanngelände", rechtskräftig seit 6.12.2005

Der Geltungsbereich des BP Nr. 64 wird mit dieser 1. Änderung abgewandelt:

1. Der Geltungsbereich wird reduziert. Künftig liegen nur Bereiche unmittelbar an der Regensburger Straße sowie angrenzende Misch- oder Gewerbeflächen im Gelt-ungsbereich. Nur auf diesen Flächen sind dem Ziel des Bebauungsplans ent-gegenstehende Entwicklungen grundsätzlich zulässig.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 im Bereich der Industriestraße wird ausgenommen. Dieser Bebauungsplan wurde geändert und regelt dieselben Nutzungsarten. Daher ist eine Überschneidung nicht mehr erforderlich. (vormals regelten die Pläne nur einen Aspekt: Zulässigkeiten im Bereich Einzelhandel oder Vergnügungsstätten.)

3. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kaufland-Sondergebiet SB-Warenhaus" wird ausgenommen. Dieser Bauleitplan regelt die Zulässigkeiten von Handel in seinem Geltungsbereich, Vergnügungsstätten sind hierin nicht zulässig.

Somit werden vom Bebauungsplan Nr. 64 künftig 4 Bebauungspläne überlagert.

Die Festsetzungen der weiterhin teilweise vom Geltungsbereich überlagerten Bebauungspläne Nr. 32, Nr. 33 und Nr. 40 sowie „Buchmanngelände" gelten bis auf die Regelungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten uneingeschränkt weiter.

## Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 29.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" und parallel die Umbenennung des Bebauungsplans Nr. 64 beschlossen (Vormals „Einzelhandels-verbot Regensburger Straße). Der Änderungsbeschluss wurde am 12.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Planungs- und Umweltausschusses hat in der Sitzung vom __.__.__ den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" in der Fassung vom __.__.__ gebilligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 "Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom __.__.__ die 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.__ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf, den

SIEGEL

Oberbürgermeister Andreas Feller

8. Ausgefertigt

Große Kreisstadt Schwandorf, den

SIEGEL

Oberbürgermeister Andreas Feller

9. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße" wurde am __.__.__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 64 mit Begründung wird seit diesem Tag während der üblichen Dienststunden bei der Stadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Schwandorf, den

SIEGEL

Oberbürgermeister Andreas Feller

Anlage 1 zur BVL 60/008/2022

# Große Kreisstadt Schwandorf

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße“

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1:2.500

Vorentwurf 24.01.2022

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\pr\StadtCAD_Projekte\BPlan Regensburger Straße\2022\Vorentwurf Jan2022.dwg