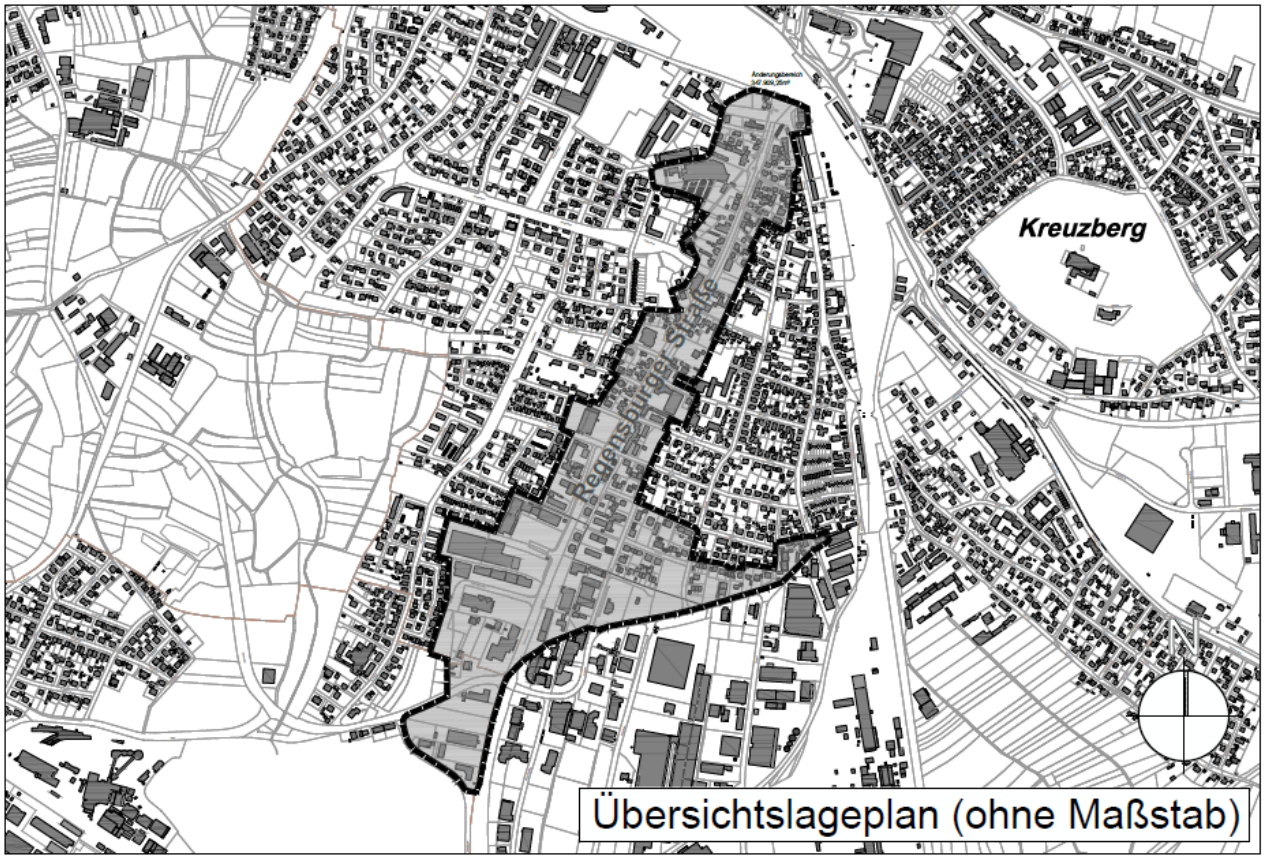
Große Kreisstadt
Schwandorf

Anlage 2 zur BVL 60/008/2022

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans **Nr. 64**

“Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße“



Vorentwurf vom 24.01.2022

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**
Satzung **4**
Teil A: Planzeichnung **5**
Teil B: Textliche Festsetzungen **7**
1. Art der baulichen Nutzung **7**
1.1. Zulässigkeit von Handelsnutzungen
1.2. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros
2. Wirksamkeit sonstiger Satzungen **9**
Teil C: Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen **10**
1. Verfahren **10**
2. Änderung des Geltungsbereichs **10**

Teil D: Begründung **11**
1. Anlass **11**
2. Gesetzliche Grundlage **12**
3. Situationsbeschreibung **13**
3.1 Großräumliche Lage 13
3.2 Wirtschaftliche und soziale Situation 13
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes **15**
4.1 Lage in der Region 15
4.2 Lage im städtischen Gefüge 15
4.3 Derzeitige Nutzung 15
5. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben **18**
5.1 Landes- und Regionalplanung 18
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 20
5.3 Bestehende Bebauungspläne 21
5.4 Informelle Planungen und Gutachten 23
5.4.1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 23
5.4.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 24
5.4.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros (VSK) 25
6. Bedarf, Erfordernis und städtebauliche Konzeption **26**
6.1 Übergeordnete Städtebauliche Ziele 26
6.2 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung 27
6.3 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Wettbüros 33
Teil E: Quelle **36**

SATZUNG

über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplan Nr. 64 “Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße“
Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl S. 74), und § 8 Abs. 2 Nr. 6 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf vom 01.12.2020 erlässt die Stadt Schwandorf aufgrund des Beschlusses Nr. xx des Planungs- und Umweltausschusses vom xx.yy.xyxy folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Der einfache Bebauungsplan Nr. 64 “Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“ in der Fassung vom 10.05.2005 wird geändert. Gleichzeitig wird die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 64 in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Regensburger Straße“ umbenannt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung Seite 5
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite 7-9
- Teil C: Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen Seite 10
- Teil D: Begründung Seiten 11 – 35
- Teil E: Anlagen / Anhang / Sonstiges Seite 36

in der Fassung vom xx.ss.yyyy

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:2500 maßgebend.

§ 4 Inkrafttreten

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

Stadt Schwandorf
Schwandorf, ……

- Siegel -

Andreas Feller
Oberbürgermeister

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 1990 – PlanZV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

.

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, 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 Auswirkungen 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 Vergnügungsstäten/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)*

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. 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.

TEIL C: 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 6 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 Geltungsbereich. Nur auf diesen Flächen sind dem Ziel des BPs entgegenstehende 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.

TEIL D: BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Generationenwechsel, der Wandel im Einzelhandel und weitere Faktoren haben in Schwandorf, wie in vielen anderen Kleinstädten, in den letzten Jahren den generell notwendigen Transformationsbedarf verschärft. In den Jahren 2009-2012 wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Stadt in den nächsten 15-20 Jahren erarbeitet. Die in diesem Rahmen entwickelten Leitlinien und Maßnahmen geben den konstruktiv-gestalterischen Rahmen für die Bewältigung der Herausforderungen vor, denen sich die Stadt stellen muss. Die Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie als kulturelles und soziales Zentrum der Stadt ist als eines der wichtigsten Ziele aus dem ISEK hervorgegangen. Um dieses Ziel umsetzen zu können, ist von der Stadt ein Strategisches Vorgehen und eine entsprechende planungsrechtliche Umsetzung erforderlich.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 64 „Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“ aus dem Jahr 2005 regelte - wie aus dem Titel ersichtlich –die Zulässigkeit von Handelsnutzungen. Er stellt eine reine Negativplanung dar, was sich als rechtlich nicht unproblematisch erwiesen hat, obwohl er auf dem „Grundsatzbeschluss zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt“ beruht und ein Einzelhandelsgutachten als rechtliche fundierte Basis herangezogen worden war.
Im Rahmen des oben erwähnten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beauftragte die Stadt Schwandorf im Jahr 2009 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) zu erarbeiten. Dieses im Jahr 2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept gebilligte EHEK war ein Baustein für die Zielformulierungen des ISEK 2012. Inzwischen wurde das EHEK fortgeschrieben. Diese Fortschreibung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 7.4.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligt. Damit gibt es seither die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Schwandorfs vor. Es ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen da es die kommunalen städtebaulichen Planungsabsichten aufzeigt.

Die Steuerung der Ansiedlung und Entwicklung der Handelsnutzungen wurde seither in weiten Teilen gemäß den Empfehlungen des EHEK vorangetrieben. So wurde beispielsweise das am Rande der Innenstadt befindliche ehemalige Tonwarenfabrikgelände wie empfohlen zum Ergänzungsstandort der Innenstadt ausgebaut. In den peripheren Lagen haben sich trotz einiger Veränderungen des Einzelhandelbesatzes seither keine wesentlichen Veränderungen an der Situation des Einzelhandels ergeben.
Allerdings wurden im Bereich der Regensburger Straße immer wieder An- oder Umsiedlungswünsche von Handelsnutzungen an die Stadtverwaltung herangetragen, zu deren Beurteilung aufgrund der planungsrechtlich nicht gesicherten Lage Einzelgutachten eingeholt werden mussten. Um die Umsetzung des EHEK künftig zu erleichtern, sollen mit vorliegender Bebauungsplanänderung die Empfehlungen des EHEK 2014 im Geltungsbereich planungsrechtlich umgesetzt werden. Damit kann künftig der Schutz der zentralen Innenstadt vor schädlichen Entwicklungen in peripheren Lagen konsequenter verfolgt werden.

In den letzten Jahren wurden zudem 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.

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 Konzept weist auf Basis der Situationsanalyse und daraus abgeleiteter städtebaulicher Abwägungen im Stadtgebiet Bereiche aus, innerhalb derer eine Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten empfohlen wird.
Das Konzept wurde im Stadtrat im Dezember 2017 gebilligt und bildete somit die rechtliche Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwandorf.
2019 wurde das Konzept redaktionell überarbeitet und in einigen Punkten konkretisiert, da sich im Vollzug einige Unklarheiten gezeigt hatten. Das am 24.09.2019 im Planungs- und Umweltausschuss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligte Konzept ist seither die rechtliche Grundlage für die Steuerung der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.
Die im Konzept erstellten Empfehlungen für den Bereich entlang der Regensburger Straße werden mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.

2. Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Festsetzungen über die Zulässigkeit von Handelsnutzungen analog zu § 9 Abs. 2a BauGB sowie über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Wettbüros analog zu § 9 Abs. 2b BauGB. Auf eine Gebietsfestsetzung wird verzichtet, da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Zweck des Bauleitplanes entbehrlich ist.

Zur Sicherung des Planungszieles während der Erarbeitung wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Dies war erforderlich, da absehbar war, dass die Planungen aufgrund der komplexen Rechtslage einige Zeit in Anspruch nehmen würden. Veränderungen des Gefüges während dieses Analysestadiums würden unter Umständen zu erheblichen Komplikationen führen und sollten daher vermieden werden.

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 sowie im Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Schwandorf 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 Autobahn A 93 als wichtige Nord-Süd-Verbindung mit drei Anschlussstellen im Stadtgebiet, der ST 2397 (Regensburg – Hof) und 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 Wirtschaftliche und soziale Situation

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, die Schulen, Bildungs- und Kultureinrichtungen 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.

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 und in der Automobilzulieferung 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.

Der Einzelhandelsstandort Schwandorf weist einen hohen Flächenbesatz und eine gute Flächenausstattung in nahezu allen Branchen auf. Zudem ist der Besatz an modernen Fachmarkt – und Discountmarktkonzepten hoch, so dass Schwandorf stabile Standortrahmenbedingungen bezüglich Bevölkerung, Kaufkraft und Beschäftigung vorweisen kann. Jedoch liegen die Einzelhandelsschwerpunkte zumeist am Stadtrand Im zentralen Innenstadtbereich bestehen jedoch tendenziell Defizite hinsichtlich modernen Handels- und Dienstleistungsangeboten.

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 eine strategische Entwicklung der Stadt angestrebt. Zu diesem Zweck wurde beispielsweise ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und seit 2012 schrittweise umgesetzt. So wird zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt eine gezielte und konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung betrieben. Um diese Entwicklung planungsrechtlich im Bereich der Regensburger Straße zu sichern wird dieser Bauleitplan aufgestellt.

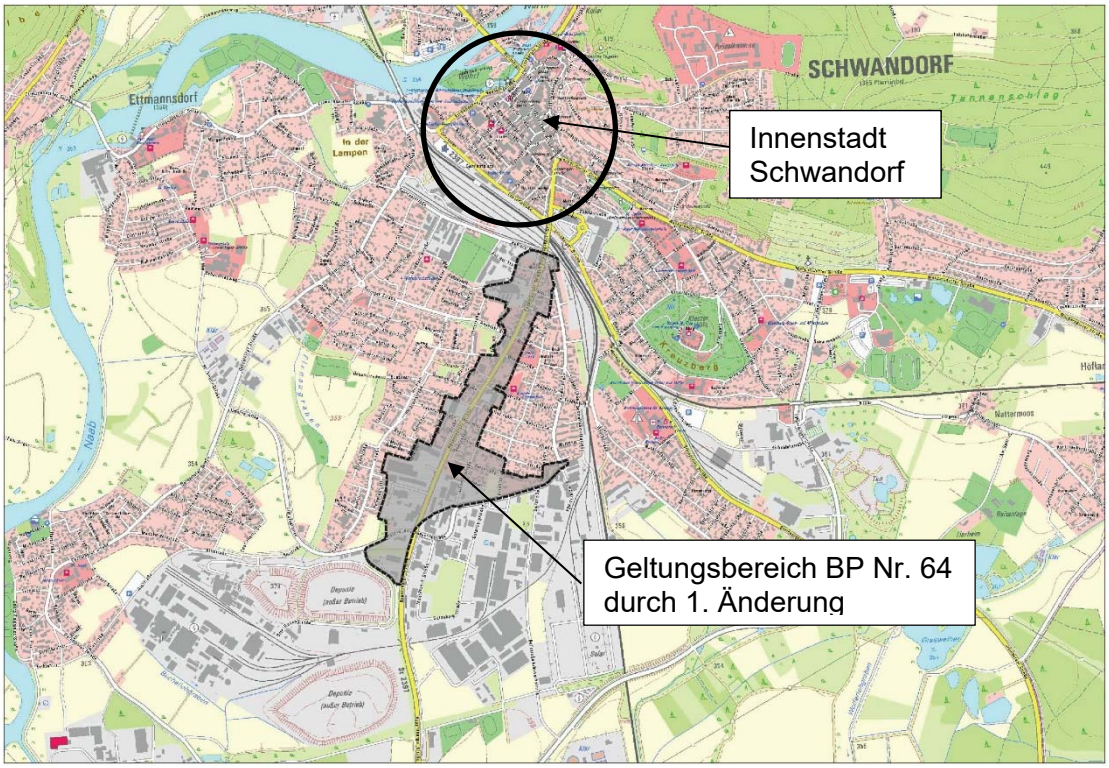
4. Lage und Beschreibung des Plangebiets

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-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Das Mittelzentrum Schwandorf liegt ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich vom Oberzentrum Amberg.

4.2 Lage im städtischen Gefüge

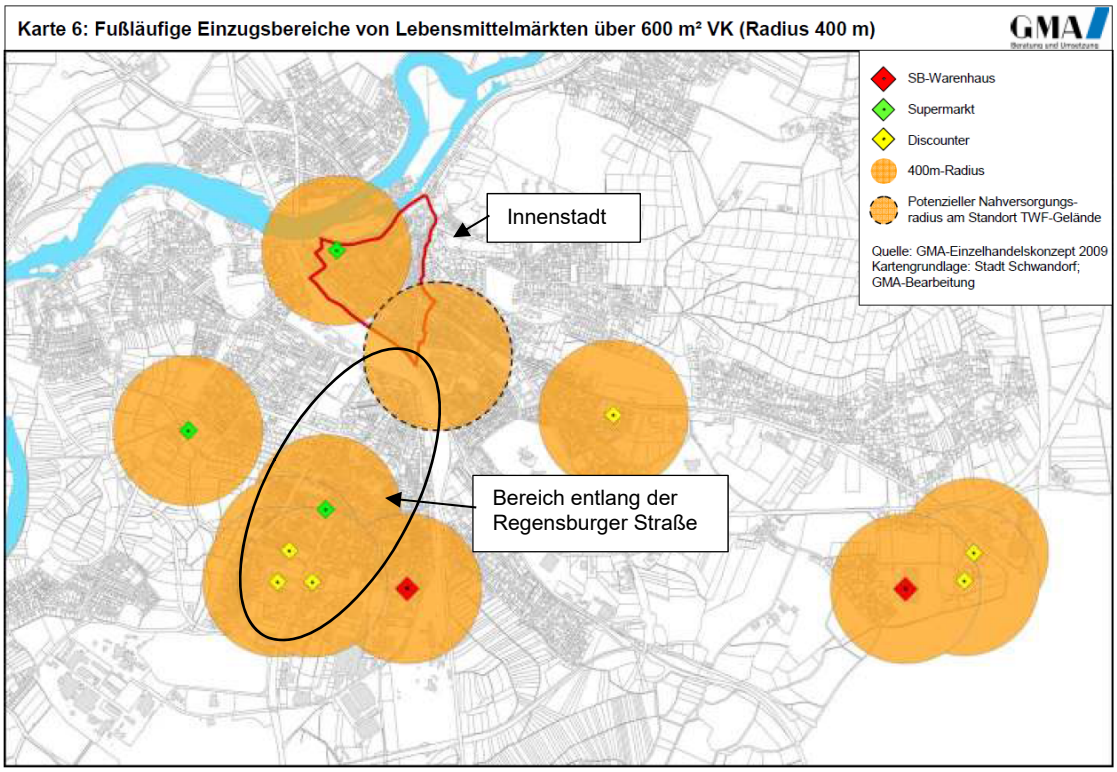
Das Plangebiet umfasst Bereiche beiderseits der Regensburger Straße, von Norden her beginnend südlich der Adenauerbrücke in Richtung Süden bis auf Höhe der Industriestraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 35 ha.



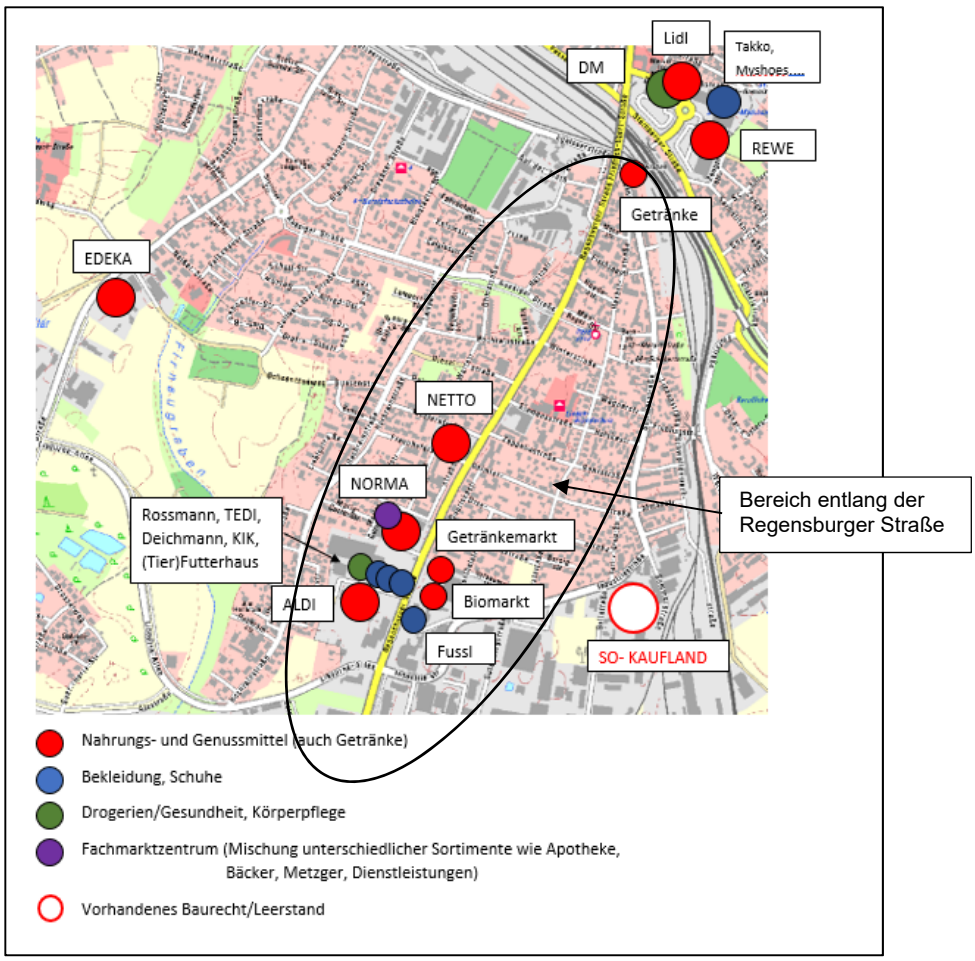
Übersichtskarte Stadtgebiet Schwandorf mit Lage des Geltungsbereiches;
Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

4.3 Derzeitige Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegen entlang der Regensburger Straße gemischte Bauflächen. Hier befinden sich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie zumeist nicht Innenstadtrelevante Handelsnutzungen in den Erdgeschosszonen. Die Obergeschosse sowie die von der Straße zurückgesetzten Bereichen sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt.
Weiter südlich haben sich einige solitäre Lebensmittelmärkte entlang der Regensburger Straße angesiedelt. Diese nehmen in Teilen Nahversorgungsfunktionen für die umliegend lebende Wohnbevölkerung war, so dass die Wohngebiete als recht gut versorgt einzustufen sind. Laut Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) handelt sich aber aufgrund der geringen Konzentration der einzelnen Anbieter sowie aufgrund der vorherrschenden Autokundenorientierung dieser Märkte aber nicht um echte Nahversorgungslagen.

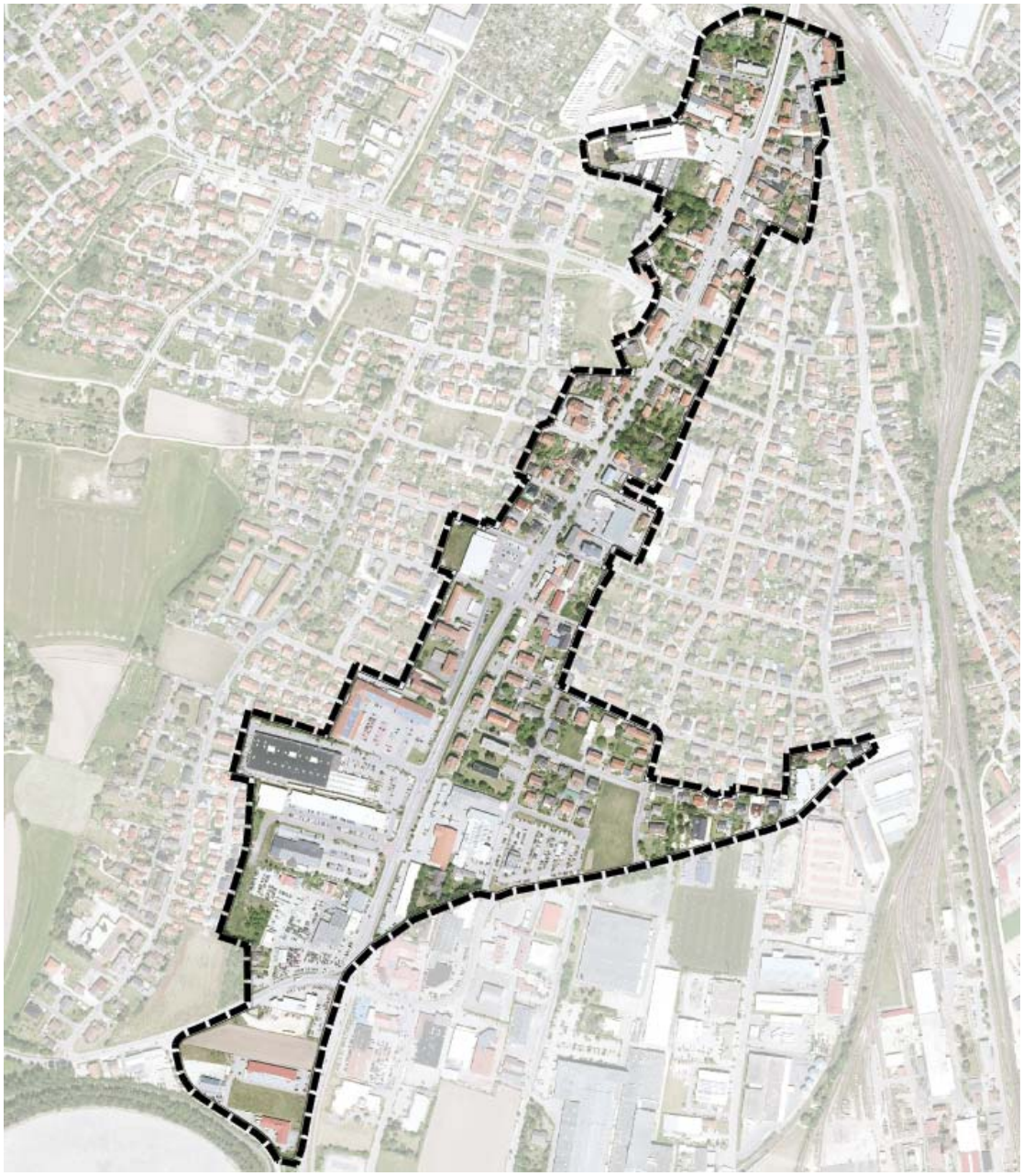


Übersichtskarte Nr. 6 aus dem EHEK 2014; fußläufige Einzugsbereiche von Lebensmittelmärkten



Aktueller Besatz an relevanten (Nahversorgungs-)Handelsflächen; Stand November 2021; eigene Darstellung

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend gewerbliche Betriebe wie Autohäuser und Autozubehör sowie Betriebe mit nicht Innenstadtrelevanten Handelssortimenten wie Teppiche oder Möbel. Auch Betriebe der Systemgastronomie sind hier anzutreffen.

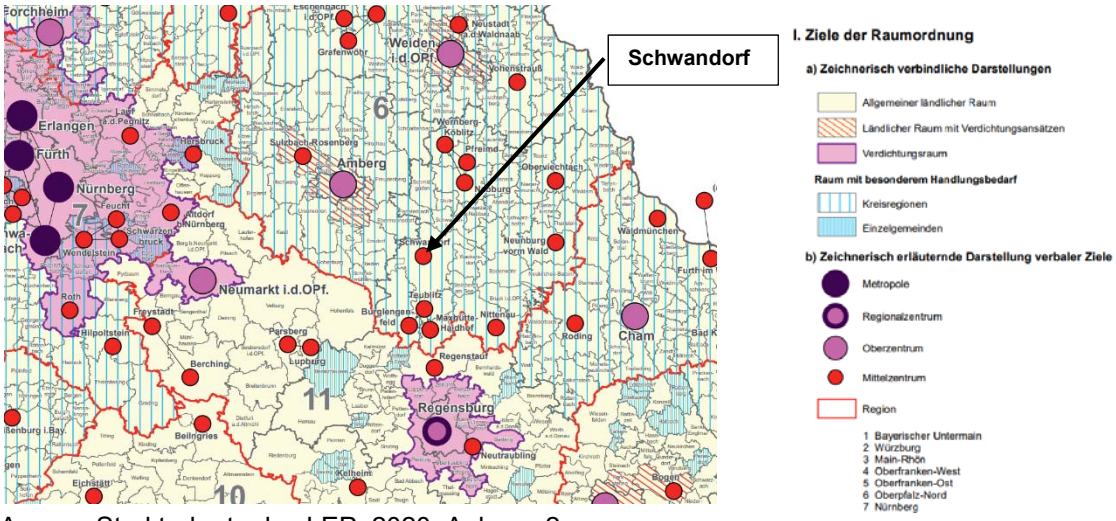


Luftbild Schwandorf mit Darstellung des Geltungsbereiches, eigene Darstellung,
Quelle Kartengrundlage: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

5. Übergeordnete und bestehende Planungsvorgaben

5.1 Landes- und Regionalplanung

Im System der zentralen Orte wird die Große Kreisstadt Schwandorf nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (letzte Änderungsverordnung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 1.1.2020) der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) zugeordnet. Die Stadt ist als Zentraler Ort, konkret als Mittelzentrum eingestuft.



Auszug Strukturkarte des LEP, 2020, Anhang 2

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen in Zielen und Grundsätzen formuliert. Für die Stadt Schwandorf gelten unter anderem folgende Ziele und Grundsätze:

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte (Ziel)
Mittelzentren (wie Schwandorf) sollen „zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“

2.1.7 Mittelzentren (Grundsatz)
Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3 Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen (Grundsatz)
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Grundsatz) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Ziel)
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten … sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur (Grundsatz)
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
5.3 Einzelhandelsgroßprojekte (Ziel)
5.3.1 Lage im Raum (Ziel) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Ziel)
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

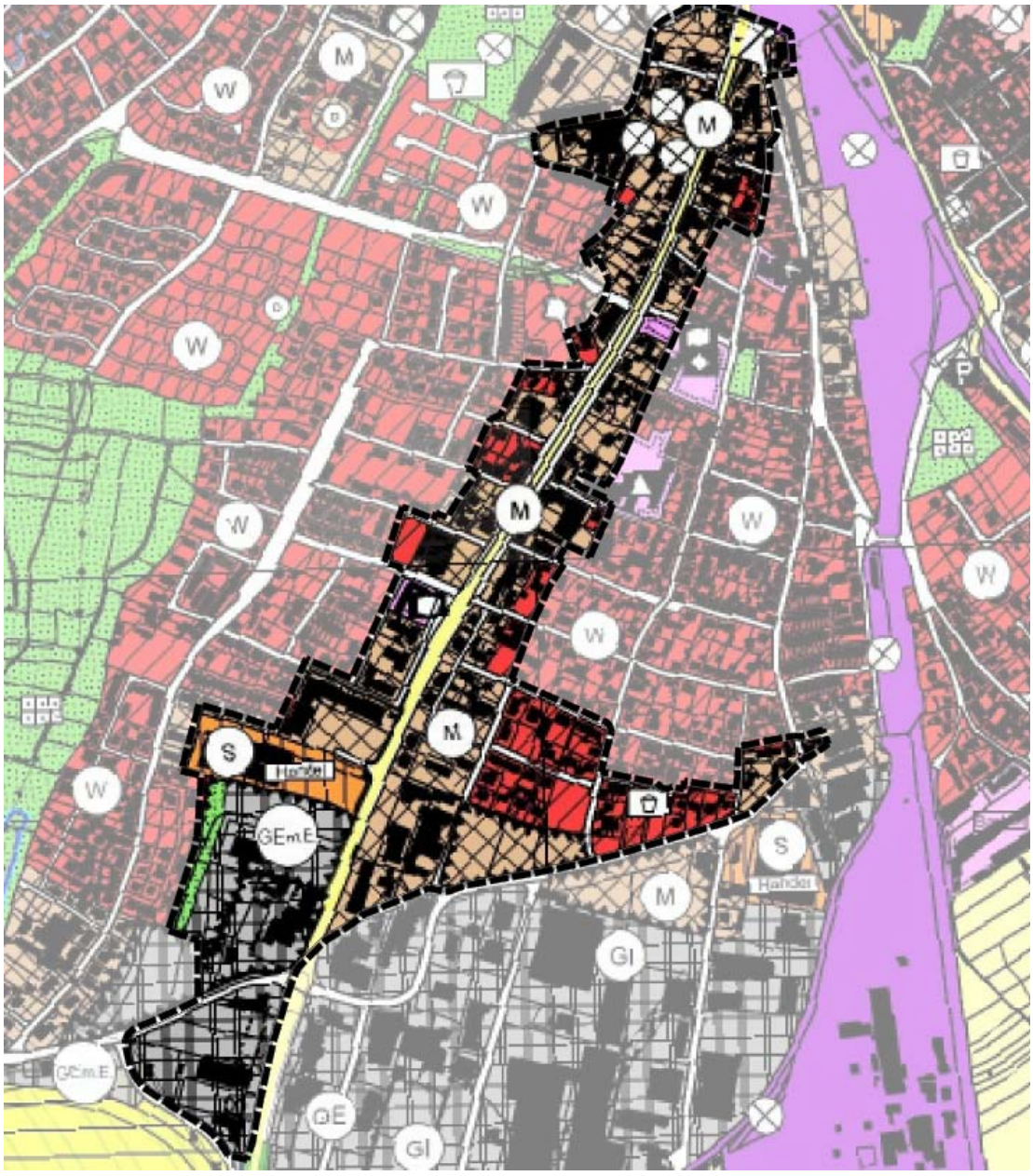
Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1.1.2020

Die Region gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern insgesamt einem ländlichen Teilraum an, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.
Im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) wird hierzu konkreter als Ziel der Raumstruktur unter 1.1 formuliert: „In der Region …sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, für eine Stabilisierung der Verbesserung der ökologischen Situation, für eine Verbesserung der Umweltbedingungen und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden….Insbesondere sollen…die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe gefördert werden.“

Um die Anforderungen eines Mittelzentrums weiterhin erfüllen zu können, ist es in Schwandorf unumgänglich, die Innenstadt als den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde Handlungsbedarf festgestellt. 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. Das Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Schwandorf geben konkrete Handlungsempfehlungen. Ohne Festlegung diesbezüglicher planungsrechtlicher Regelungen wäre es zunehmend schwierig, die im LEP und daraus resultierend im Regionalplan formulierten Ziele und Grundsätze weiter zu verfolgen.

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 gemischte Bauflächen (M) dar, einige Teilflächen sind als Allgemeines Wohngebiet definiert, eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ist ausgewiesen. Im Süden des Geltungsbereiches ist eine Sondergebietsfläche Handel sowie ein größeres Areal als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt.

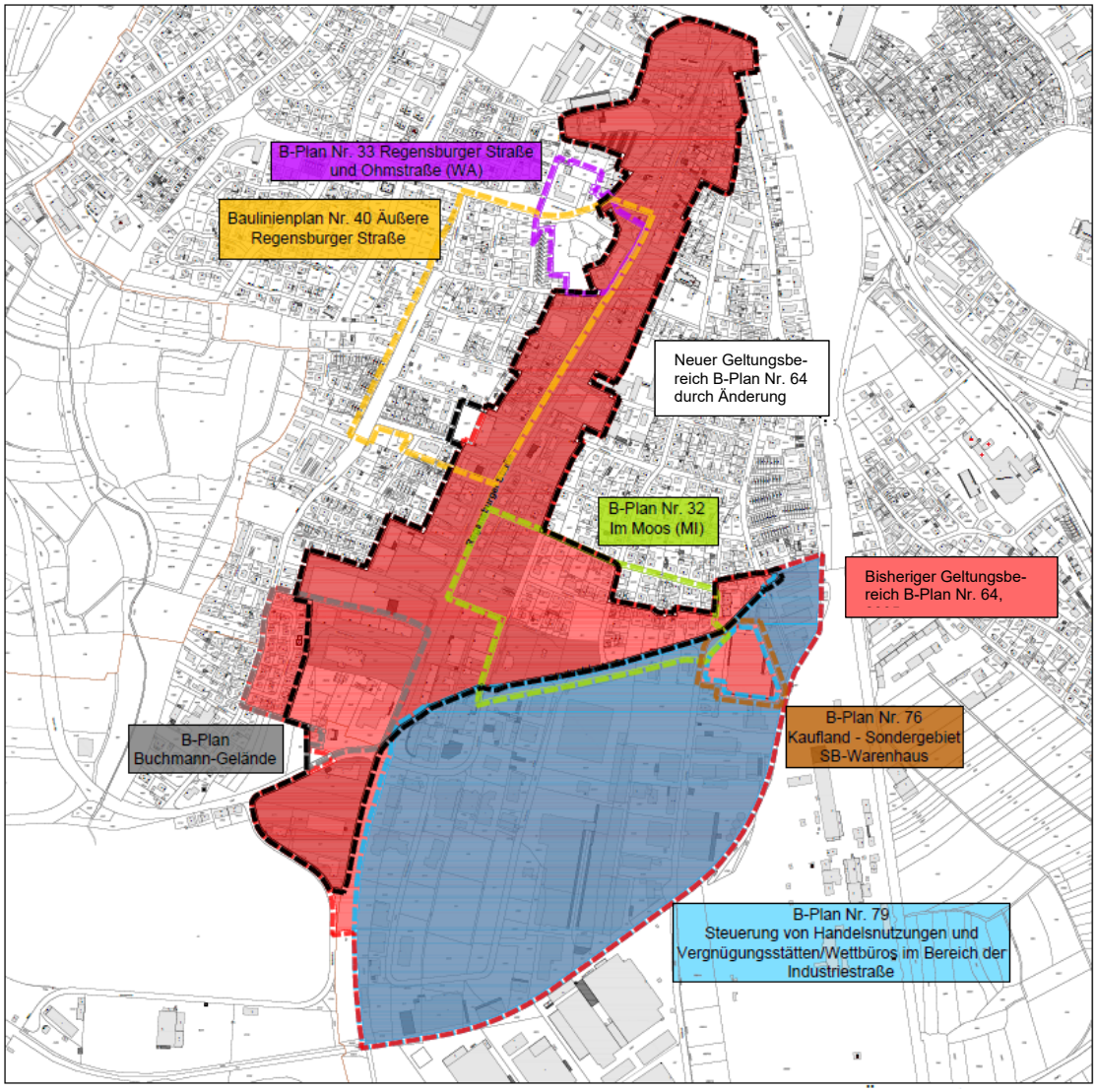


Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf vom 12. April 2010. Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 64 “Einzelhandelsverbot Regensburger Straße“, rechtskräftig seit 13. Dezember 2005 überlagerte sechs rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan (BP) Nr. 32 „Im Moos“, rechtskräftig seit 4.9.1971, zwei Änderungen rechtskräftig seit 17.2.1978 sowie 25.10.1999
- BP Nr. 33 „Regensburger Straße und Ohmstraße“, rechtskräftig seit 21.12.1989, 3 Änderungen rechtskräftig, letzte am 3.12.2013
- Baulinienplan Nr. 40 „Äußeren Regensburger Straße“ (Hochrain) rechtskräftig seit 16.10.1937
- BP Nr. 76 „Kaufland-Sondergebiet SB-Warenhaus“, rechtskräftig seit 4.11.2008
- BP Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ aus dem Jahr 2010. 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie Namensänderung in „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros rechtskräftig seit 15.11.2021.
- Vorhabenbezogener BP „Buchmanngelände“, rechtskräftig seit 6.12.2005



Darstellung Bebauungspläne im bisherigen und neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, eigene Darstellung, Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Mit dieser der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 64 wird der Geltungsbereich des Planes im Vergleich zum Geltungsbereich des Planes aus dem Jahr 2005 verkleinert. Gründe hierfür sind zum einen, dass möglichst nur Gebiete überplant werden sollen, für welche die zu regelnden Nutzungen relevant sind (Gewerbe- und Mischgebiete) und zum anderen um unnötige Überlagerungen mit anderen Bauleitplänen zu vermeiden.
Konkret wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 76 ausgenommen: Für den Bebauungsplan Nr. 79 „Spielhallenverbot Industriestraße“ aus dem Jahr 2010 wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 mit dem geänderten Titel „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“ wurde am 15.11.21 rechtskräftig. Dieser Plan regelt nun - anders als vor der Änderung - ebenfalls die Zulässigkeiten im Bereich Handel und Vergnügungsstätten. Daher ist eine Überlagerung zur Sicherung der Planungsziele nicht mehr erforderlich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Kaufland- Sondergebiet SB-Warenhaus“, rechtskräftig seit 4.11.2008, regelt die Zulässigkeiten von Handelsnutzungen eigenständig, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Auch hier ist eine Überlagerung nicht geboten.
Darüber hinaus wird der Geltungsbereich geringfügig reduziert. Künftig liegen nur Bereiche unmittelbar an der Regensburger Straße sowie angrenzende Misch- oder Gewerbeflächen im Geltungsbereich. Nur auf diesen Flächen sind dem Ziel des Bebauungsplanes entgegenstehende Entwicklungen grundsätzlich zulässig.

Somit werden vom Bebauungsplan Nr. 64 künftig noch vier Bebauungspläne in Teilen überlagert.
Die Festsetzungen dieser vier Bebauungspläne Nr. 32, Nr. 33 und Nr. 40 sowie „Buchmanngelände“ gelten bis auf die Regelungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten uneingeschränkt weiter. Bisher sehen die o.g. Bauleitpläne für diesen Belange keine Nutzungseinschränkungen vor bzw. verweisen auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 64.

5.4 Informelle Konzepte und Gutachten

5.4.1. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im Jahr 2009 startete der Prozess der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Schwandorf. Am 23.07.2012 wurden die erarbeiteten Ziele und Maßnahmen vom Stadtrat gebilligt. Das ISEK dient seither als Impulsgeber und Handlungsgrundlage für die zukünftigen Entwicklungen der Stadt in den nächsten 15 bis 20 Jahren.
Im Rahmen des ISEK wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, dessen Empfehlungen in die Ziele und Maßnahmen des ISEK einflossen.

Als ein wesentliches Ziel wurde im ISEK die „Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt als zentralen und integrierten Einkaufs-, Versorgungsstandort und Kommunikationsort“ definiert, und somit zu einem lebendigen und lebenswerten Mittelpunkt der Stadt. Zudem soll eine qualitativ und quantitativ flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in Schwandorf mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Kreisstadt auch für das Umland gesichert werden.

Einige der im ISEK formulierten Maßnahmen wurden bereits in Angriff genommen. Neben Maßnahmen in der Innenstadt zur Attraktivitätssteigerung, wie die Umgestaltung der Haupteinkaufsstraße „Friedrich-Ebert-Straße“ oder die Mobilisierung der innerstädtischen Brachflächen Spitalplatz und Schmidtbräu-Gelände, sind auch Maßnahmen außerhalb der Kernstadt in Angriff genommen worden. So wurden in den letzten Jahren weitere gesamtstädtische Entwicklungskonzepte erstellt bzw. weiterentwickelt, deren Empfehlungen nun schrittweise durch Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderungen im Stadtgebiet umgesetzt werden. Vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 im Bereich der Regensburger Straße ist ein weiterer Baustein, die formulierten Maßnahmen des ISEK konsequent umzusetzen.

Das ISEK kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Darüber hinaus ist es unter folgendem Link auf den Städtischen Internetseiten jederzeit abrufbar: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3867_1.PDF?1583749038

5.4.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)

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

Das Konzept ist seither 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 beinhaltet u.a. folgende Kernelemente:
- Strukturdaten (Besatz, Darstellung der Ist- Situation, Kaufkraftströme und Bindungen, Quoten, etc.)
- Entwicklungstrends
- Entwicklungsprognosen
- Städtebauliche Ziele des EHEK
- Sortimentskonzept - als Grundlage für die branchenspezifische Beurteilung und Steuerung von Ansiedlungsvorhaben
- Standortkonzept - Formulierung von räumlichen Prioritäten zur Weiterentwicklung der Flächen des Einzelhandels nach Standorten
- Empfehlungen zur Umsetzung des EHEK

Die Fortschreibung des EHEK wurde in Abstimmung mit der Stadt Schwandorf und weiteren wesentlichen Akteuren der Stadtentwicklung (Politik, Handelsverband, IHK, Gewerbetreibende, Wirtschaftsforum) erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, wird im Konzept u.a. vorgeschlagen die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB sollten hierfür genutzt werden. Damit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des EHEK entgegensteht. Mit vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 werden die Empfehlungen des EHEK im Bereich der Regensburger Straße planungsrechtlich umgesetzt.

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

5.4.3 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf (Städtebauliches Entwicklungskonzept)

Im Jahr 2016 wurde das Büro Acocella mit Hauptsitz in Lörrach beauftragt ein Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt Schwandorf 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. Nachdem das Konzept vom Planungs- und Umweltausschuss am 07.12.2017 gebilligt worden war, zeigten sich im Vollzug, dass das Konzept an einigen Stellen konkretisiert werden muss, um eine rechtlich einwandfreie Handhabung zu gewährleisten. Das Konzept wurde daher überarbeitet. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz billigte das konkretisierte Konzept vom 6.8.2019 am 24.09.2019. Mit diesem Konzept verfügt die Stadt Schwandorf somit nun über ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Basis für planungsrechtliche Regelungen für die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Schwandorf. Durch diese Konzeption wurden ebenso transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen und damit insgesamt eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Wie im Konzept vorgeschlagen werden die Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet nun in verbindlichen Bauleitplänen rechtlich verankert.
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den Teilbereich entlang der Regensburger Straße. Diese Straße ist von Süden kommend die Haupteinfallstraße in das Stadtzentrum von Schwandorf und somit ein begehrter Bereich für publikumsintensive Ansiedlungen.
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 des Gebietes zu befürchten sind.

Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros für die Stadt Schwandorf von 2019 kann im Rathaus der Stadt Schwandorf zu den üblichen Dienststunden im Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden. Ebenso ist es auf den Internetseiten der Stadt unter dem Link https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720 jederzeit abrufbar.

6. Bedarf, Erfordernis und städtebauliche Konzeption

6.1 Übergeordnete städtebauliche Ziele

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedeutet, sich der sozialen Verantwortung bewusst zu sein, ökonomische Interessen zu beachten, ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und 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 Analyse des künftigen Bedarfs, zusammengeführt (siehe ISEK vom Juli 2012).

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als Standort für Wohnen, Freizeit und Öffentliche Einrichtungen sowie als zentraler Versorgungsbereich ist eines der im ISEK formulierten Hauptziele. Schwandorf soll darüber hinaus in seiner Funktionsvielfalt als Zentraler Ort in der Region gestärkt werden. Hierfür wurden in 9 verschiedenen Themengebieten Maßnahmen definiert und in einem Rahmen- und Konzeptplan zusammengefasst.

Folgende für diesen Bebauungsplan relevante Maßnahmen werden im ISEK formuliert:
Themengebiet 04 Gewerbe/Industrie, Maßnahme 4.3 (ISEK, 2012, S. 55):
Mit Instrumenten der Bauleitplanung die Art der Nutzung (im Bereich rund um die Regensburger Straße) sichern und gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente festsetzen.

Im Themengebiet 05 Handel werden als übergeordnete Ziele 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 und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt, auch für das Umland

(ISEK, 2012, S. 45 und 58):

Als **Maßnahme 5.6** wird formuliert (ISEK, 2012, S. 59):
Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) durch sukzessive Anpassung der Bebauungspläne sowie Heranziehen des EHEK als verbindliche Konzeption bei der Beurteilung von Ansiedlungsanfragen.

Diese übergeordneten Ziele des ISEK aus dem Jahr 2012 wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Jahr 2014 als weiterhin gültig und damit als weiterhin zu verfolgende städtebauliche Ziele für Schwandorf bestätigt. (siehe EHEK, 2014; S. 41 sowie S. 67)

6.2 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele sollen durch eine effektive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis der Empfehlungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (EHEK) aus dem Jahr 2014 erreicht werden.
Als Basis wurde hierfür im EHEK zum einen ein Sortimentskonzept und zum anderen ein Standortkonzept definiert. In Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO bilden diese Konzepte Bausteine eines planungsrechtlichen Instrumentes, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels der Stadt Schwandorf zukünftig gesteuert werden kann.

6.2.1 Sortimentskonzept

Im **Sortimentskonzept** wird zwischen Innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten differenziert, denen die entsprechenden konkreten Sortimente zugeordnet sind: (Quelle: Fortschreibung EHEK für die Große Kreisstadt Schwandorf, 2014, S. 50 Abbildung 11)

Innenstadtrelevante Sortimente:
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Computer
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche/Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Nähmaschinen
- Foto, Fotozubehör
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Devotionalien
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse
- orthopädische und medizinische Produkte
- Uhren, Schmuck
- Bücher, Briefmarken
- Musikinstrumente, Musikalien
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- 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

Nicht innenstadtrelevante Sortimente:
- 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

Im EHEK wird empfohlen diesen gutachterlichen Vorschlag zur Einstufung der Sortimente in innenstadt-, nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevante Sortimente als Basis für die künftigen Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt zu verwenden. (Siehe S. 49+50 EHEK 2014)
Entsprechend der Empfehlung des EHEK zur Umsetzung dieses Sortimentskonzepts wird in diesem Bauleitplan das Instrument der Sortimentsdifferenzierung angewandt: Durch die Formulierung positiver Festsetzungen werden bestimmte Sortimente in den jeweiligen Bereichen zugelassen, alle anderen sind damit automatisch ausgeschlossen. So werden die zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt bzw. in den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen. (Sortimentskonzept, EHEK 2014 ab S. 42-51)

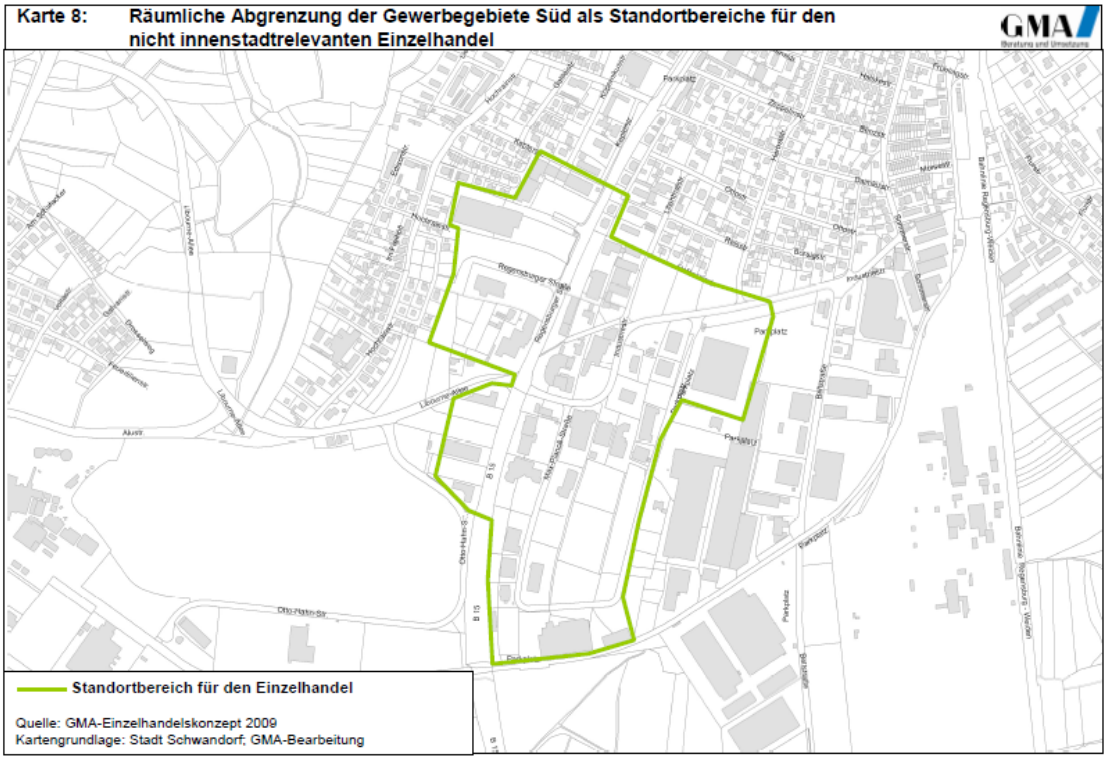
6.2.2 Standortkonzept

Neben dem Sortimentskonzept ist im EHEK ein **Standortkonzept** definiert. Hierbei wird zwischen den unterschiedlichen Lagekategorien zentrale Lagen und dezentrale Lagen differenziert. Während der Analysen im Fortschreibungsprozess des EHEK aus dem Jahr 2010 sowie der Beteiligungsprozesse zur Aktualisierung des EHEK zeigte sich, dass eine Änderung des im Jahr 2010 definierte Standortkonzeptes weder erforderlich noch sinnvoll ist.

Demnach existieren in Schwandorf weiterhin in unveränderter Abgrenzung zum EHEK 2010 folgende Lagekategorien: (Quellen: EHEK, 2014, S. 51)

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

Gemäß der im EHEK von 2010 definierten räumlichen Abgrenzung sind die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans zwei Lagekategorien zuzuordnen:
Die nördlichen Bereiche sind als **integrierte Standorte** zu klassifiziert, die südlichen Bereiche als **dezentrale Standorte**. Karte Nr. 8 des EHEK von 2010 zeigt diese räumliche Abgrenzung.



Karte 8 aus EHEK 2010, S. 119, Räumliche Abgrenzung der dezentralen Lagen an der Regensburger Straße

6.2.3 Verknüpfung Sortimentskonzept und Standortkonzept

Um die Einzelhandelsentwicklung effektiv zu steuern werden im EHEK als Verknüpfung des Sortimentskonzeptes mit dem Standortkonzeptes standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Folgendes Prüfraster fasst die Grundsatzempfehlungen zusammen. Bei strittigen Fällen wird ergänzend eine gutachterliche Bewertung empfohlen.

Abbildung 12: Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung Schwandorf

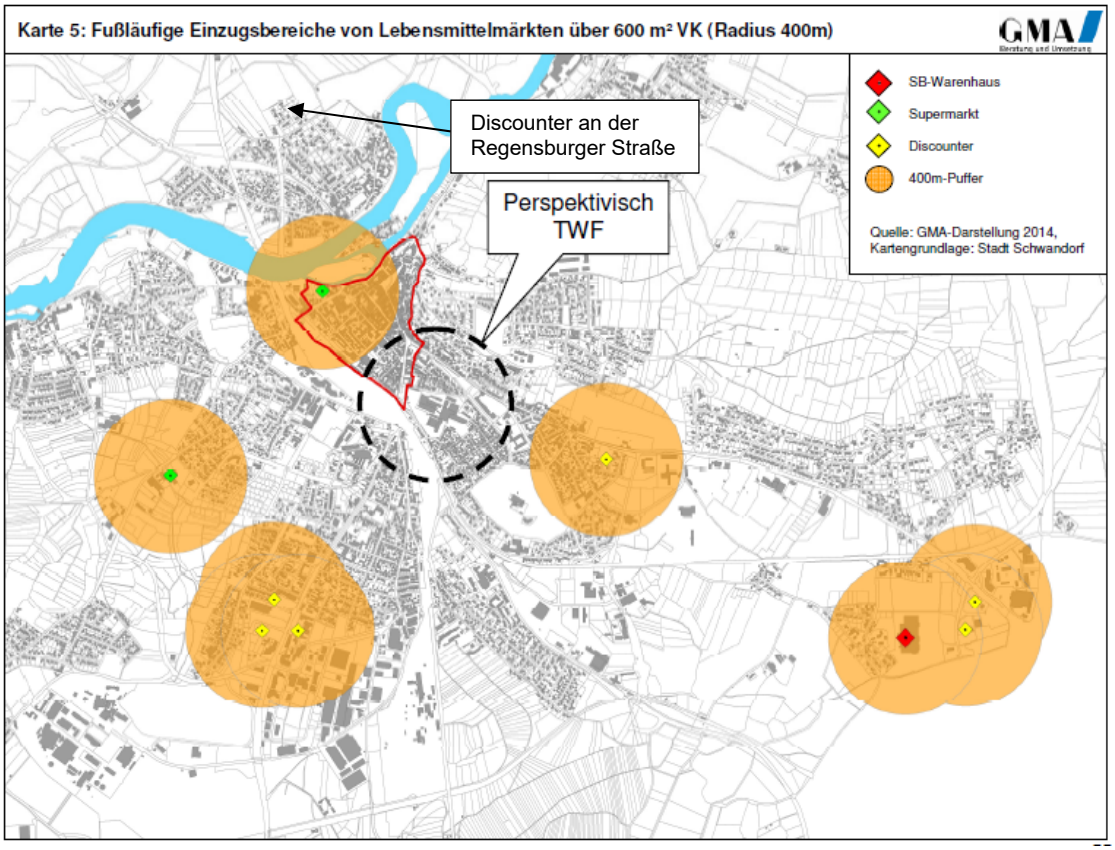
Ansiedlung mit ...	Innenstadt	TWF-Areal	Nahversorgungslagen	Dezentrale Standorte
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	✓	✓	o	↯
innenstadtrelevantem Kernsortiment	✓	↯/ o*	↯	↯
nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment	✓	✓	✓	✓
Schutzfunktion als zentraler Versorgungsbereich gemäß BauGB	ja	nein	nein	nein

✓ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen
o Einzelfallprüfung erforderlich
↯ Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen
* siehe im Exkurs definierte Ausnahmen
GMA-Empfehlungen 2014

Tabelle Prüfraster der Grundsatzempfehlungen des EHEK 2014, Quelle: EHEK 2014, S. 58

Folgende Grundsätze werden darüber hinaus konkret im EHEK formuliert:
(EHEK 2014, S. 56)

- Innenstadtrelevante Sortimente sind als Hauptsortiment von Betrieben nur im zentralen Versorgungsberiech 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 sind. Des Weiteren sind sie im zentralen Versorgungsberiech Innenstadt und z.T. am innerstädtischen Ergänzungsstandort TWEF-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)



Karte 5 aus dem EHEK 2014, S. 56, Darstellung der fußläufigen Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Standorte

Entsprechen diesen Empfehlungen im EHEK 2014 wurden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen in diesem Bebauungsplan formuliert:

Die südlichen Bereiche des Geltungsbereiches sind gemäß der Abgrenzung in Karte 8 des EHEK 2010 (siehe Vorseite) als **„dezentrale Lagen“** mit dem Planzeichen „D“ definiert. Hierin werden die im Sortimentskonzept als „Nicht- innenstadtrelevante Sortimente“ definierten Sortimente als zulässig definiert. Alle anderen Sortimente werden in diesem Bereich ausgeschlossen.
Die restlichen, nördlich dieser dezentralen Lagen gelegenen Bereiche des Geltungsbereiches werden gemäß der Einstufung im EHEK als „Nahversorgungslagen mit fußläufiger Wohngebietsanbindung“ sogenannten **„integrierten Lagen“** mit dem Planzeichen „I“ gekennzeichnet. In diesen Lagen werden die nahversorgungsrelevanten

Sortimente gemäß der im Sortimentskonzept des EHEK definierten Liste als zulässig definiert. Alle anderen Sortimente werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

Zur Erläuterung des Begriffs Nahversorgungslagen: Im EHEK 2010 wird hierzu ausgeführt, dass in Schwandorf „keine gewachsenen Nahversorgungslagen im Sinne von idealtypischen Versorgungszentren vorhanden sind, da lediglich solitäre Lebensmittelmärkte (z.B.) an der Regensburger Straße in Teilen auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegend lebende Wohnbevölkerung wahrnehmen.“ „Aufgrund der geringen Konzentration der einzelnen Anbieter sowie der vorherrschenden Autokundenorientierung der Märkte (sei) hier nicht von echten Nahversorgungslagen zu sprechen.“ (Quelle EHEK 2010, S. 110)
Nahversorgungsrelevante Sortimente seien aber neben der Innenstadt und am Ergänzungsstandort TWF – Gelände auch an „integrierten Standorten möglich, sofern eine Stärkung der Nahversorgung festzustellen ist und keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt anzunehmen sind.“ (Quelle EHEK 2010, S. 122)
Das EHEK 2014 attestiert hierzu, dass die Nahversorgungslagen auch zukünftig über die Zielsetzung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verfügen. Diese übergeordnete Zielsetzung gewinne vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an Bedeutung. Daher wären auch zukünftig neue Nahversorgungsstandorte (in integrierten Lagen) zulässig, „sofern sie die vorhandenen Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigen, sondern maßgeblich verbessern.“ (EHEK 2014, S. 54)

Die dezentralen Standortbereiche würden in wesentlichem Maße zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Schwandorf beitragen, so die Einschätzung des EHEK 2014. Dies wären vor allem die Gewerbegebiete „Am Ahornhof“, „Am Brunnfeld“ sowie der Standortbereich des Gewerbegebietes Süd, hierbei vor allem die Bereiche an der Regensburger Straße, welche teilweise im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes liegen. Umfangreiche neue dezentrale Einzelhandelsstandorte sollten aber darüber hinaus nicht entwickelt werden. Daher wird eine Konzentration auf die bereits bestehenden Standortbereiche empfohlen. (EHEK 2014, S. 54 und 56)
Im EHEK 2014 werden keine konkreten Empfehlungen für die planungsrechtliche Umsetzung der Konzentration auf bestehend Standortbereiche gegeben. Daher wird als Basis für die in diesem Bebauungsplan hierzu formulierten Festsetzungen auf die konkreter formulierten Empfehlungen des EHEK aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen.
Zwar wird im EHEK von 2014 aufgrund der Aktualisierung des Sortimentskonzeptes aus dem Jahr 2010 festgestellt, dass sich neue Aspekte bei der Zusammenführung von Standort- und Sortimentskonzept in Bezug auf die Zulässigkeit der Sortimente in den unterschiedlichen Lagen ergeben. (EHEK 2014, S. 56) Das Standortkonzept von 2010 wird aber ausdrücklich als weiterhin gültig und sinnvoll definiert. Konkret empfiehlt das EHEK 2010, dass dezentrale Standortbereiche „so weit wie möglich auf den Status Quo beschränkt und bis auf weiteres nicht mehr ausgebaut werden (sollten).“ (EHEK 2010, S. 117) Dies entspricht sinngemäß der Intention des aktuellen EHEK von 2014 mit der Formulierung „…eine Konzentration auf die bereits bestehenden Standortbereiche wird empfohlen.“
Die Schlussfolgerungen aus der o.g. Empfehlung im EHEK 2010 werden daher mit den textlichen Festsetzungen „1.1.2 Ausschluss von Einzelhandel in dezentralen Lagen“ planungsrechtlich umgesetzt. Demnach sind künftig keine neuen Einzelhandelsstandorte in dem Bereich „dezentrale Lagen“ mehr zulässig. Bestehende Betreibe genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Auch wird diesen die Möglichkeit zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Flächenerweiterungen gegeben, jedoch nur bis zu einer Größenordnung von max.10%.

Als weiterführende Regelungen wird im EHEK 2014 empfohlen den **Umgang mit Randsortimenten** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortimenten zu regeln. Dieser sollte außerhalb der Innenstadt dahingehend beschränkt werden, dass

diese Randsortimente branchentypisch sein müssen und nur maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. jeweils maximal 100 m² Verkaufsfläche je Einzelsortimente einnehmen dürfen, soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen.
Ferner sollte laut Empfehlung des EHEK definiert werden, dass Handwerksbetriebe sowie Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen, handwerklichen, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb von ausgewiesenen Standortbereichen vertreiben, wenn die Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Sortimenten an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Flächen bis max. 100 m² oder 10% der gesamten Betriebsflächen für den letzte Verbraucher angeboten werden.
Auch diese beiden weiterführenden Regelungen werden mit entsprechenden Textlichen Festsetzungen in vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.

Insgesamt wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zulässigkeit von Handelsnutzungen unter 1.1. im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 64 die Standortentwicklung des Einzelhandels im Bereich der Regensburger Straße unter Beachtung der städtebaulichen Ziele für die Gesamtstadt entsprechend den Empfehlungen des EHEK zielgerichtet gesteuert.

6.3 Steuerung der Ansiedelung von Vergnügungsstätten/Wettbüros

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.

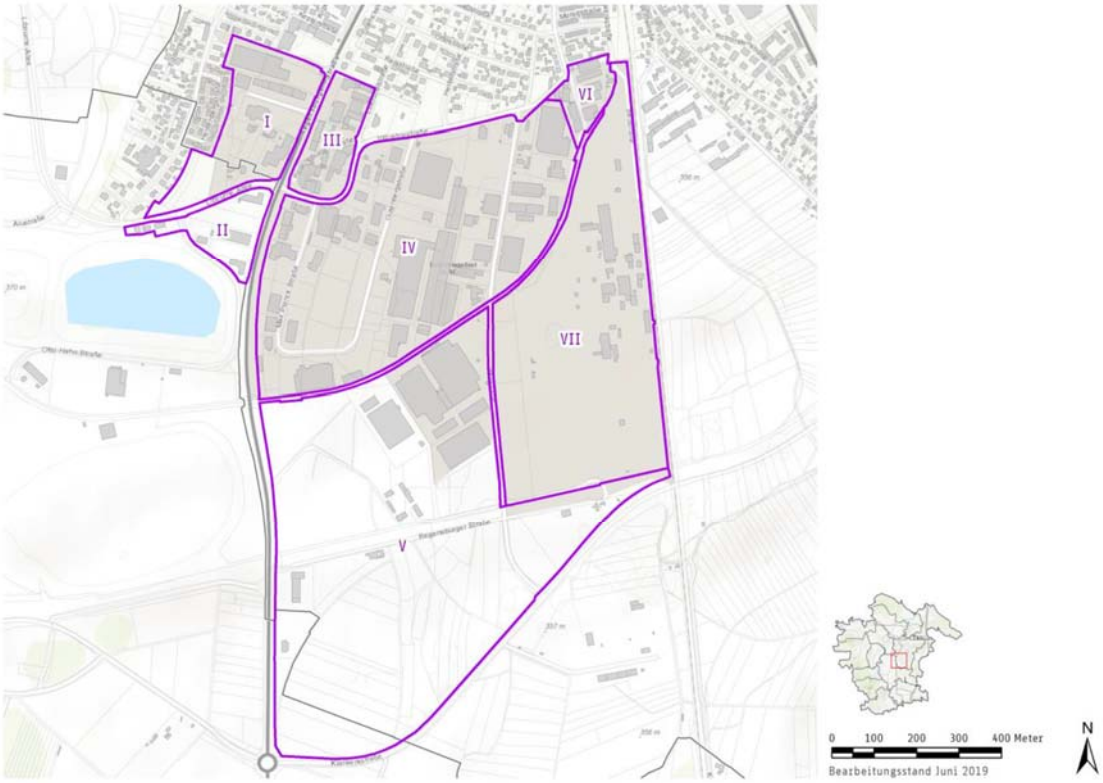
Grundsätzlich sind in Gewerbe- und Mischgebieten Vergnügungsstätten zulässig, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Ein genereller oder typenbezogener Ausschluss ist möglich, wenn die Funktion des betreffenden Gebietes oder der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten oder –ziele beeinträchtigt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

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches vorliegenden Bebauungsplans ist der nördliche Teil des Industriegebietes Süd. Der Gutachter erläutert das Ergebnis seiner städtebaulich-funktionalen Analyse im VSK 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.



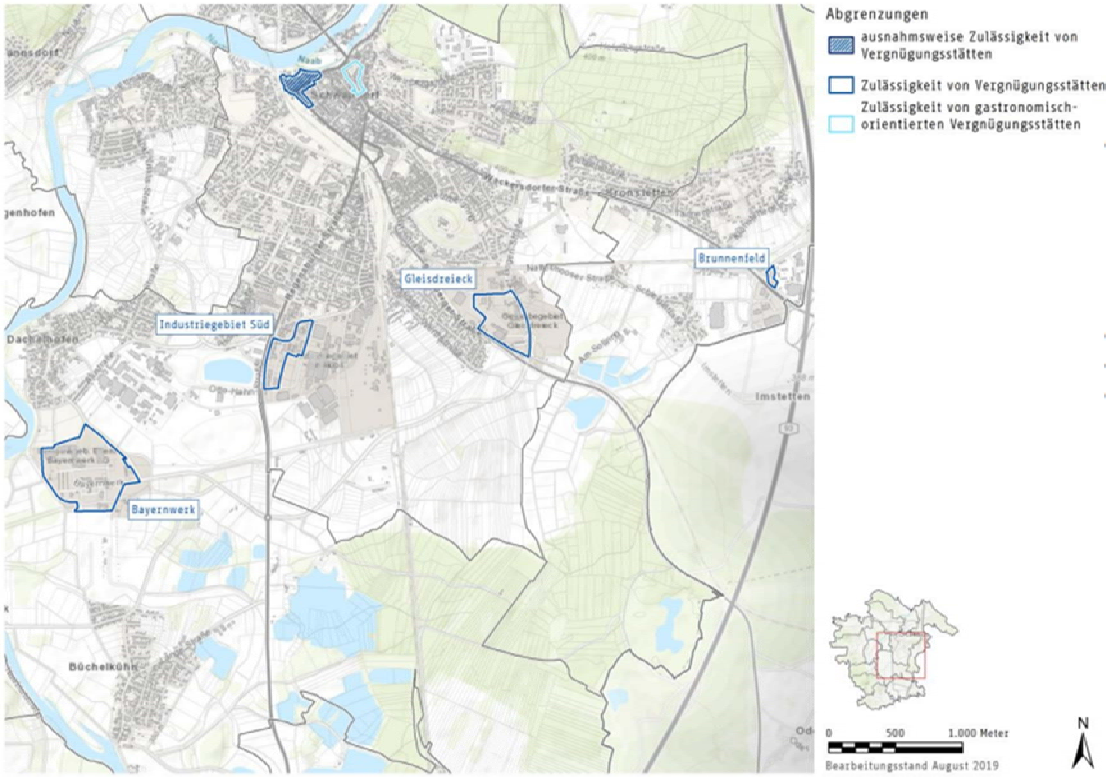
Unterteilung Industriegebiet Süd in Teilbereiche; Auszug aus dem VSK Büro Acocella vom 06.08.2019

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.

Die Analyse der daran anschließenden weiter nördlich gelegenen Bereiche vorliegenden Bebauungsplanes resümiert der Gutachter wie folgt:
„In den größtenteils als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen an der Regensburger Straße hat die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass sich hier Nutzungsveränderungen ergeben, die zwar die Zusammensetzung, nicht aber die Funktion des Bereiches verändern; diese Veränderungen zeigen aber an, dass die Funktion dieses Bereiches gestärkt und seine Entwicklung unterstützt werden muss. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diese Entwicklung und die Funktion dieses Bereiches beeinträchtigen und sollte daher nicht erfolgen.

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt zusammenfassend folgende räumliche Steuerung im Stadtgebiet Schwandorf:

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Schwandorf wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:
- *Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;*
- *ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten des zentralen Versorgungsbereiches unter Zulässigkeit von Diskotheken und Nachtlokalen im zentralen Einkaufsbereich (Quartier III) sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;*
- *ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten inkl. Spielhallen und Wettbüros in definierten gewerblichen Gebieten mit Differenzierung nach Arten von Vergnügungsstätten und unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele*



Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in Schwandorf, Karte aus dem VSK, S. 74

Demnach empfiehlt das VSK im gesamten Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes den Ausschluss von Vergnügungsstätten.
Dieser Empfehlung wird mit einer entsprechend formulierten Festsetzung in Bezug auf § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB gefolgt. Zur Vermeidung von Uneindeutigkeit des Begriffes „Vergnügungsstätten“ wird in der Festsetzung die Definition aus dem Gutachten zitiert. (VSK, S. 4 und 5)

Die Empfehlungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros werden damit mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt. Damit werden die übergeordneten städtebaulichen Ziele Schwandorfs konsequent weiterverfolgt: Die Stärkung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereich Schwandorfs sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Kreisstadt.

TEIL E: QUELLEN

Abkürzungsverzeichnis

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
EHEK Einzelhandelsentwicklungskonzept
VSK Vergnügungsstättenkonzept (Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten)
FNP Flächennutzungs- und Landschaftsplan
BayBO Bayerische Bauordnung
BauGB Baugesetzbuch

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S.588) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

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)

Planzeichenverordnung (PlanZVO):
in der Fassung 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)
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 (GBBl. S. 74)

Geschäftsordnung für den Stadtrat der Großen Kreisstadt Schwandorf
Aktuelle Fassung vom 1. Dezember 2020
URL: https://www.schwanodrf.de/media/custom/292_82_1.PDF?1607685591;
zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Regierung der Oberpfalz
27. Änderung des Regionalplanes in Kraft getreten am 01.06.2018
URL: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionjalplanung/regionalplanung/index.html, zuletzt aufgerufen am 24.07.2021

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1.1.2020
URL: https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm,
zuletzt aufgerufen 24.07.2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Schwandorf,
rechtswirksam seit 12. April 2010
URL: ttps://www.schwandorf.de/media/custom/2410_1925_1.PDF?1495184008, zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Schwandorf, 2012
URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3867_1.PDF?1583749038;
zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Einzelhandelsentwicklungskonzepte der Stadt Schwandorf (EHEK), 2010 und 2014
URL: https://www.schwandorf.de/Wirtschaft-Bauen/Stadtplanung/St%C3%A4dtebauliche-Konzepte-Rahmenpl%C3%A4ne/index.php?La=1&object=tx,2410.286.1&kat=&kuo=2&sub=0,
zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros der Stadt Schwandorf, Vergnügungsstättenkonzept (VSK), 2019; URL: https://www.schwandorf.de/media/custom/2410_3547_1.PDF?1570634720, zuletzt aufgerufen am 02.08.2021

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
Sabina Sommerer
Markus Dickert