

Bebauungsplan Nr.63c „Ahornhof Süd – Innerer Teil“, Gemarkung Kronstetten

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und Planungsziel

Im Laufe der letzten 25 Jahre ist durch stetige Bebauung mittels Einzelbaugenehmigungen an der Autobahnausfahrt Schwandorf-Mitte in der Gemarkung Kronstetten eine Gemengelage entstanden, die vermehrt zu städtebaulichen und baurechtlichen Unklarheiten und Problemen führte.

Um für die bestehenden Betriebe die baurechtliche Situation zu definieren, und auch für künftige Nutzungsänderungen oder -erweiterungen die baurechtlichen Möglichkeiten klar aufzuzeigen, ohne die bereits bestehenden Betriebe einzuschränken, war der Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ aufgestellt worden. Dieser seit 14.12.2012 rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 63 „Ahornhof – Süd“ wurde vom Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGh) mit Urteil vom 12. Mai 2015 im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes auf den Grundstücken FlNr. 102 und 104 für unwirksam erklärt. Im übrigen Geltungsbereich blieb der Bebauungsplan rechtsgültig.

In seiner Urteilsbegründung führt das BayVGh aus: „die Festsetzung des Sondergebiets „Sport, Freizeit und Handel“ (ist) von der Ermächtigungsgrundlage des § 11 Abs. 1 BauNVO nicht gedeckt“... „Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich nicht wesentlich von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die nach A.2.1.4. bis A.2.1.6. der textlichen Festsetzungen abweichend hiervon getroffenen Regelungen der Art der baulichen Nutzung hätten auch in einem Gewerbegebiet mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4,5 und 9 BauNVO festgesetzt werden können. (...) die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt durch diese Festsetzungen gewahrt (...)“

Der für unwirksam erklärte innere Teilbereich war damit nicht mehr verbindlich überplant. Somit war die Regelung der baurechtlichen Situation in diesem Bereich erneut erforderlich. mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 63c wird verbindliches Baurecht für vorgenannten inneren Teilbereich geschaffen. Planungsziel war es hierbei die planungsrechtliche Situation zu klären, mögliche Baurechte zu definieren und diese mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung abzustimmen. Vor allem sollten hierbei Regelungen über die Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten getroffen werden.

Dies war erforderlich, da in Schwandorf zum einen ein Übergewicht an Einzelhandelsbeständen in dezentralen Baugebieten im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich der historisch gewachsenen Innenstadt besteht. Zum Schutz der Innenstadt war ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt worden, welches vom Stadtrat am 7.4.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligt wurde. Das Gebiet „Ahornhof Süd“ liegt dezentral abseits von Wohngebieten, andererseits verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A93, wodurch ein relativ hoher Ansiedlungsdruck vor allem seitens des Einzelhandels existiert. Die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für werden mit vorliegendem Bebauungsplan planungsrechtlich im Geltungsbereich umgesetzt.

Zum anderen wurden in Schwandorf in den letzten Jahren vermehrt Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen, Wettbüros sowie anderer Vergnügungsstätten gestellt. Derartige Nutzungen können 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 im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz am 24. September 2019 ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebilligt. Dieses bildet seither die rechtliche Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Schwandorf.

Die in diesem Konzept erstellten Empfehlungen für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten werden mit vorliegendem Bebauungsplan Nr. 63c in dessen Geltungsbereich planungsrechtlich umgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bebauungsplan Nr. 63 „Ahornhof Süd“ ist ein Grünordnungsplan integriert. Ebenso wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste – bis zu dessen Nichtig-Erklärung in diesem Teilbereich – auch den Planungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63c. Die Untersuchungen und daraus resultierenden Festlegungen im Aufstellungsverfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 63 im Jahr 2012 wurden entsprechend qualifiziert erhoben, untersucht und abgewogen.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Teil-Bebauungsplan Nr. 63c keine Erweiterung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Die Grundkonzeption der Nutzung wird nicht geändert, es wird lediglich die Art der Nutzung anders definiert. Es wird somit kein höherer Eingriff in die Natur und die Umwelt verursacht. Darüber hinaus ist auf die Tatsache zu verweisen, dass das Planungsgebiet wie die gesamte Umgebung vollständig erschlossen und bebaut ist. Nur in sehr geringem Umfang sind Erweiterungen oder Nutzungsänderungen des Bestandes möglich. Dementsprechend werden die Ausführungen sowie die Festsetzungen des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 2012 sowie des Umweltberichtes aus dem Bebauungsplan von 2012 für den darin enthaltenen Teilbereich dieses vorliegenden Bebauungsplanes übernommen und lediglich, soweit erforderlich, Aktualisierungen und Anpassungen vorgenommen.

Die ermittelten voraussichtlichen Umwelteinwirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter sind im Umweltbericht festgehalten.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern erforderlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt. Der vorliegende Umweltbericht stellt damit eine Fortschreibung über das gesamte Verfahren dar.

Die Flächen des Planungsbereichs befinden sich im Innenbereich, sind vollständig erschlossen und größtenteils bereits bebaut. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Soweit erkennbar, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlich relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Eingriffe in die Natur entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht, da keine Erweiterung von Baurechten erfolgt. Die vorhandene Bebauung wird lediglich planungsrechtlich gesichert unter Gewährung von geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten. Vordergründig werden Zulässigkeitsregelungen für Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros getroffen.

Zusammenfassend hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, die Überwachung begrenzt sich auf die Einhaltung und Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)** vom 02.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 gingen von Bürgern keine Stellungnahmen ein.

Auch während der **Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)** vom 18.05.2021 bis 30.06.2021 gingen von Bürgern keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Beteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB)** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2020 und Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen binnen eines Monats ab Zugang.

Die **Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 18.05.2021 bis einschließlich 30.06.2021 statt.

Hierbei wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1/2 BauGB im Einzelnen sowie Kurzdarstellung der Abwägung des Stadtrates hierzu.

TÖB	Kurzzusammenfassung - →Abwägung
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Bei Beachtung und Einhaltung der aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweisen bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Konkret sind keinerlei Einschränkungen des Eisenbahnbetriebs, des Unterhalts oder von Aus- bzw. Umbaumaßnahmen zu gewährleisten. Im- und Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb sind hinzunehmen. Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Bauantragsunterlagen vorzulegen. → Die Auflagen und Hinweise wurden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bayernwerk	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerkes nicht beeinträchtigt werden. → Wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben bestehen.
Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz	Die Handwerkskammer folgt dem Planungsanlass. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Verfahren entsprechend berücksichtigt werden sollen. Einschränkungen im Bestand sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden und formell genehmigten Standorten sollten nicht erfolgen. Die Zustimmung der Handwerkskammer zum Verfahren setzt voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange oder Einwendungen entgegenstehen. → Es erfolgt kein Eingriff auf Bestandsrechte, daher wird davon ausgegangen, dass die Belange der vorhandenen Betriebe ausreichend berücksichtigt sind. Die Betriebe haben im Verfahren die Möglichkeit zur Äußerung. Betriebliche Belange die dem Verfahren entgegenstehen oder Einwendungen gegen das Verfahren sind nicht bekannt.
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungs- behörde	Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde werden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht. → Dies wird zur Kenntnis genommen.



Aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Ergänzungen und Hinweise aufgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben.

Weitere Einzelheiten können den Abwägungen und gefassten Beschlüssen entnommen werden.

Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63c „Ahornhof Süd – Innerer Teil“, Gemarkung Kronstetten wird der zwischenzeitlich unbeplante Innenbereich wieder verbindlich überplant. Damit wird die planungsrechtliche Situation geklärt, Baurechte definiert und diese mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung abgestimmt. Zudem werden die Empfehlungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte „Einzelhandelsentwicklungskonzept“ aus dem Jahr 2014 sowie das „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten /Wettbüros der Stadt Schwandorf“ aus dem Jahr 2019 im Gebiet verbindlich planungsrechtlich umgesetzt. Damit ist dieser Bebauungsplan ein Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwandorf.

Die Stadt Schwandorf ist hierbei strukturiert und methodisch vorgegangen. Die Zulässigkeiten von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im gesamten Stadtgebiet wurden auf Basis von städtebaulichen Entwicklungskonzepten für die Gesamtstadt abgeleitet. Baurechte wurden auf den Bestand abgestimmt, Erweiterungsmöglichkeiten zwar gewährt, aufgrund der räumlichen Enge und der Art der umgebenen Bebauung jedoch in sehr geringen Umfang.

Alternative Vorgehensweisen waren daher nicht gefordert oder zielführend, bzw. wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte im Vorfeld erörtert. Die in den Konzepten getroffenen Handlungsempfehlungen stellen für die Gesamtstadt die besten Alternativen dar und werden mit diesem Bauleitplan im Bereich „Ahornhof-Süd – Innerer Teil“ planungsrechtlich umgesetzt.

Schwandorf im November 2021
Sachgebiet Stadtplanung
Sabina Sommerer