Bebauungsplanänderung



Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit; Katasterauszug vom Dezember 2018

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

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

1.1.1 Im Gebiet sind nur solche Anlagen und Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.2 Zulässig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

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

1.1.4 Die bestehende Wohnnutzung in Quartier W (Flur-Nr 870/4) ist weiterhin allgemein zulässig. Erweiterungen Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Wohngebäudes sind im untergeordneten Maße zulässig, sofern diese keine schutzwürdigen Auswirkungen gegenüber den zulässigen Nachbarnutzungen haben. (Fremdkörperfestsetzung gem. §1 Abs. 10 BauNVO)

1.1.5 Unzulässig sind Vergnügungsstätten/Wettbüros gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

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

1.2.4 Unzulässig sind Vergnügungsstätten/Wettbüros gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, ausgenommen im Quartier V

1.3 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

1.3.1 Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind

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

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

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

1.4.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig:
- Möbel, Küchenmöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke)
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, - pflegemittel
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Leuchten
- Fahrräder/Sportgroßgeräte

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

1.4.2. Alle nicht aufgeführten Sortimente sind nicht zulässig.

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

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

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

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

In allen anderen Gebieten sind Sie unzulässig.

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

„Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten (a.
Dazu zählen:
- *Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,*
- *Wettbüros (b),*
- *Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen (c),*
- *Varietés(c), 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(d) etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören (e),*
- *Einrichtungen und Anlagen, die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center),*

Textliche Festsetzungen

- *Bordelle/ bordellartige Betriebe (als reines Bordell Gewerbebetrieb besondererArt)(a), "Grauzbereiche":*
- *Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter (d)(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)*

a. Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.
b In Abgrenzung zu Wettannahmestellen vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.10.2013.
c 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).
d Gemäß §33a GewO gilt dies nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder tänzlichem Charakter.
e Vgl. Fickert/Fieseler 2002.
f Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.
g Im Einzelfall kann ein Bordell in Verbindung mit einem Animierbetrieb (z.B. einer auch unabhängig besuchbaren Nachtbar) eine Vergnügungsstätte darstellen."
h Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

2. Immissionsschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

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

3. Sonstige bestehende Satzungen der Stadt Schwandorf

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

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Verfahren

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

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

2. Belange der Deutschen Bundesbahn

2.1. Infrastrukturelle Belange
Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin ohne Einschränkungen zu gewähren.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen und Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Erforderlichenfalls sind von Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

Planliche Festsetzungen

LEGENDE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
PlanzV 90; Anlage Punkt 15.13.

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 9 und 9 BauNVO)

GI — Industriegebiete
PlanzV 90; Anlage Punkt 1.3.2.

GE — Gewerbegebiete
PlanzV 90; Anlage Punkt 1.3.1.

GEm.E — Gewerbegebiete mit Einschränkungen
PlanzV 90; Anlage Punkt 1.3.1.

M — Gemischte Bauflächen
PlanzV 90; Anlage Punkt 1.2.

Quartier V: Vergnügungsstätten/Wettbüros sind gem. § 9 Abs. 2b BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 ausnahmsweise zulässig

Quartier W: bestehende Wohnnutzung ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig

Verfahrensvermerke

1. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 27.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" und parallel die Umbenennung des Bebauungsplans Nr. 79 beschlossen (Vormals "Spielhallenverbot Industriestraße"). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 16.06.2020 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" in der Fassung vom 29.05.2020 gebilligt.
3. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" in der Fassung vom 29.05.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" in der Fassung vom 29.05.2020 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 24.09.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" in der Fassung vom 26.11.2020 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" in der Fassung vom 26.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2021 in der Zeit vom 25.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 beteiligt.
7. Der Planungs- und Umweltausschusses hat mit Beschluss vom 22.04.21 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.21 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Schwandorf, den 05. Aug. 2021

Oberbürgermeister

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Große Kreisstadt Schwandorf, den 11. Nov. 2021

Oberbürgermeister

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" wurde am 15.11.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Große Kreisstadt Schwandorf, den 15. Nov. 2021

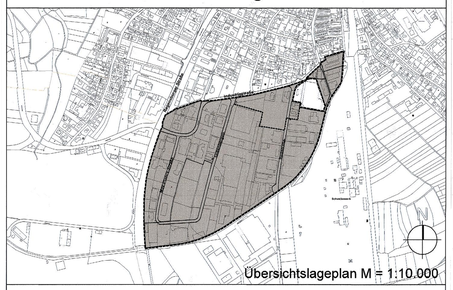
Oberbürgermeister

(Siegel)

Anlage 1 zu BVL 60/052/2021

Große Kreisstadt Schwandorf

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 "Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße" -Satzung-



PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1:2.500

Satzung 05.07.2021

Planfertiger:

Große Kreisstadt Schwandorf
Planen und Bauen
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

G:\prj\StadtCAD_Projekte\BPlan_Spielhallenverbot_Industriestrasse\1.Änderung\Entwurf Satzung 1.Änderung 05.07.2021 in Kataster GK 12_18.dwg