

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

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und Planungsziel

In den letzten Jahren wurden zunehmend Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und Wettbüros im Stadtbereich Schwandorf gestellt. Eine derartige Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt. Ebenso nahmen Anfragen für die Ansiedlung oder Erweiterung vorhandener Handelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Schwandorf stetig zu. Leerstände in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt sind zunehmend die Folge. Die Stadt sah sich daher veranlasst sowohl das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortzuschreiben als auch ein „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/Wettbüros“ erarbeiten zu lassen. Die Handlungsempfehlungen dieser beiden städtebaulichen Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind laut Empfehlung der Konzepte planungsrechtlich in den Bauleitpläne der Stadt zu sichern. Im Bereich der Industriestraße erfolgt dies mit Durchführung der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 79 mit dem Titel „Spielhallenverbot Industriestraße“ entsprechend des bisherigen Planungsziels.

Darüber hinaus soll durch Änderung der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Wohnnutzung) in einer untergeordneten Teilfläche im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die gewachsenen Gemengelange im Übergang der Wohnviertel nördlich der Industriestraße und der gewerblich/industriell genutzten Bereiche südlich der Industriestraße einer weiteren Verschärfung der Nutzungskonflikte entgegengewirkt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 „Steuerung von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im Bereich der Industriestraße“ – zur Verdeutlichung der neuen Planungsziele umbenannt von „Spielhallenverbot Industriestraße“ – wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bestandteil der Planung erstellt. 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 die Änderung des Bebauungsplanes nicht, da keine Erweiterung von Baurechten, sondern lediglich Zulässigkeitsregelungen für Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/



Wettbüros getroffen werden. Auch die Änderung der Art der Nutzung (von bisher Mischgebiet in Gewerbegebiet) in einem Teilbereich und damit Ausschluss von Wohnnutzung in diesem Bereich durch entsprechende Festsetzungen, verursacht keine Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Eingriffe in die Natur. Zusammenfassend hat die 1. Änderung 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 20.07.2020 bis 04.09.2020 gingen von Bürgern keine Stellungnahmen ein.

Auch während der **Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)** vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 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 16.07.2020 und Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020.

Die **Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2021 und Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 25.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021.

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
Bayerisches Landesamt für Umwelt	Die zu vertretenen Belange des Landesamtes werden nicht berührt bzw. sind ausreichend berücksichtigt. Das Landesamt verweist auf die Zuständigkeit der Unteren Naturschutz- und Immissionsschutzbehörden des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes Weiden Wasserwirtschaft in Bezug auf örtlich und regional zu vertretenden Belange. → Entsprechende Fachstellen wurden im Verfahren beteiligt
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.



Eisenbahn-Bundesamt	Auf den Ausbau der Bahnstrecke „Hof-Marktredwitz-Regensburg“ und „Nürnberg-Schwandorf-Furth im Wald“ wird hingewiesen. Es wird daher empfohlen die Regierung von Mittelfranken als zuständige Behörde für nichtbundeseigene Eisenbahnen im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen. → Die Regierung von Mittelfranken wurde am Verfahren beteiligt.
Bayernwerk	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsverfahren, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerkes nicht beeinträchtigt werden. → Keine Beeinträchtigungen erkenntlich oder beabsichtigt.
IHK Regensburg	IHK Regensburg begrüßt das Vorgehen der Stadt. (Aufstellung strategischer Gesamtkonzepte, anschließende Umsetzung in Teilbereichen, ebenso Maßnahme zur Vermeidung von Nutzungsstörungen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich) Auf die Relevanz des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe wird hingewiesen. Eine proaktive Einbeziehung der Eigentümer und Betreiber wird angeregt. → Es erfolgt kein Eingriff auf Bestandsrechte, daher wird davon ausgegangen, dass die Belange der vorhandenen Betriebe ausreichend berücksichtigt sind. Die Betriebe haben die Möglichkeit zur Äußerung im Verfahren, proaktive Beteiligung wird daher nicht für erforderlich erachtet.
Regierung der Oberpfalz, SG 50 Technischer Umweltschutz	Seitens des Sachgebiets werden keine Bedenken vorgebracht. Das Landratsamt Schwandorf wäre in seiner Funktion als Untere Immissionsschutzbehörde zuständig für das Bauleitplanverfahren. → Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde beteiligt.
Landratsamt Schwandorf, SG 3.1, Immissionsschutz und Abfallrecht	Hinweis darauf, dass die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit von Vorhaben mittels Schallimmissionsprognosen nachzuweisen ist. Für bestehende Wohnnutzungen auf den bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen verringert sich durch die Änderung der Art der Nutzung in Gewerbegebiet der Schutzanspruch. → eine entsprechende Textliche Festsetzung zum Erfordernis des Nachweises der Verträglichkeit mittels Schallimmissionsprognosen wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im bisherigen Mischgebiet (ehem. Betriebsleiterwohnung) wird durch Formulierung einer Fremdkörperfestsetzung soweit wie möglich gesichert.
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	Es werden keine Bedenken vorgebracht, sondern vielmehr attestiert, dass die Planung zur Verwirklichung des Ziels 5.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen kann. (Erhalt der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren) → wird zur Kenntnis genommen



TenneT TSO GmbH	Im Planbereich sind keine Anlagen der TenneT TSO GMBH vorhanden. Belange des Unternehmens werden daher nicht berührt. → wird zur Kenntnis genommen
PLEdoc GmbH	Versorgungsanlagen der PLEdoc GmbH werden nicht von der Planung berührt. → 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 werden die städtebauliche Entwicklungskonzepte „Einzelhandelsentwicklungskonzept“ aus dem Jahr 2014 sowie das „Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten /Wettbüros der Stadt Schwandorf“ aus dem Jahr 2019 im Gebiet südlich der Industriestraße verbindlich planungsrechtlich umgesetzt. Damit sowie mit der Nutzungsartenänderung für ein kleines Teilgebiet von Misch- in Gewerbegebiet soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im diesem südlichen Kernstadtbereich erfolgen und zudem die vorhandene Gemengelage bestmöglich planungsrechtlich gefasst werden. Die Stadt Schwandorf ist strukturiert und methodisch vorgegangen um die Zulässigkeiten von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten/Wettbüros im gesamten Stadtgebiet rechtsverbindlich regeln zu können. Im Bereich der Industriestraße wird dies entsprechend der Handlungsempfehlungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 umgesetzt. Alternative Vorgehensweisen wurden demnach bereits im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte erörtert. Die getroffenen Handlungsempfehlungen stellen für die Gesamtstadt die besten Alternativen dar und werden mit diesem Bauleitplan im Bereich der Industriestraße planungsrechtlich umgesetzt.

Schwandorf im Juli 2021
Sachgebiet Stadtplanung
Sabina Sommerer