

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2643/2022

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses				
Betreff/Sach-antragsnr.	B-Plan 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Satzungsbeschluss			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	02.02.2022	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	06.04.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	02.05.2022	Ö
Anlagen:	1. Anlage 1 Beschlussbuchauszüge : - PBA BBP-Nr. 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2019 - STR BBP-Nr. 1.4 Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2019 - PBA BBP-Nr. 1.4 Billigungsbeschluss vom 24.11.2021 2. BBP-Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ Entwurf Plan, Festsetzungen, Begründung Stand 24.11.2021 3. B 1 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Hinweise 4. B 2 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung/ Anregungen			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Unter Bezugnahme auf die vorberatenden Einzelbeschlüsse und dem abschließenden Empfehlungsbeschluss des Planungs- und Bauausschusses, wird der Bebauungsplan-Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt", nach abschließender Abwägung der öffentlichen Belange als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen. Der Bebauungsplan-Nr. 1.4 "Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt" Billigungsbeschluss trägt das Datum des Stadtrats, den 02.05.2022.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**I. Sachstand**

In der Stadtratssitzung vom 25.06.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Innenstadt“ gefasst. Außerdem erfolgte zur Sicherung der Planungsziele ebenfalls in der Sitzung am 25.06.2019 der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Die Veränderungssperre trat am 17.07.2019 in Kraft. In der Sitzung des Stadtrates am 18.05.2021 erfolgte ein Beschluss über eine einjährige Verlängerung der Veränderungssperre.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung am 25.06.2019 beauftragt, einen Vorentwurf auszuarbeiten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich Innenstadt“ gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.v.m § 3 Plansicherungsgesetz durchzuführen (s. Anlage 1).

Dies erfolgte im Zeitraum vom 02.09.21 – bis einschließlich 05.10.2021.

Der Billigungsbeschluss wurde in der Planungs- und Bauausschuss-Sitzung am 24.11.2021 beschlossen.

Die zweite Auslegung erfolgte vom 23.12.21 – 08.02.2022.

II. Behandlung der Stellungnahmen**A ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum			
			Einwand/ Ja	Einwand/ nein	Hinweise
1.	Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck				
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck (AELF)	09.09.2021 03.02.2022		x x	
3	Amt für ländliche Entwicklung, München				
4	Bayerischer Bauernverband, München				
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München				
6	Bund Naturschutz e.V.				
7	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				
8	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Mün-				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
	chen				
9	Deutsche Post Immobilien-service GmbH, Niederlassung München				
10	Deutsche Telekom AG, PTI 23	01.03.2022			x
11	Energie Südbayern GmbH	27.12.2021			x
12	Evang.-Luth. Pfarramt Erlö-serkirche				
13	Evang.-Luth. Pfarramt Gna-denkirche Fürstenfeldbruck				
14	Hochschule für den öffentli-chen Dienst in Bayern Fach-bereich Polizei				
15	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	29.12.2021		x	
16	Gemeinde Alling	14.09.2021 17.12.2021		x x	
17	Gemeinde Emmering	22.09.2021 17.01.2022		x x	
18	Gemeinde Maisach				
19	Stadt Olching	13.09.2021 03.02.2022		x x	
20	Gemeinde Schöngeising				
21	Handwerkskammer für Oberbayern	05.10.2021 08.02.2022		x x	
22	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg				
23	Industrie- und Handelskam-mer für München und Oberbayern	23.09.2021 04.02.2022		x x	
24	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Vodafone GmbH Region: Bayern	28.09.2021 08.02.2022		x x	x x
25	Kath. Pfarramt -St.Bernhard-				
26	Kath. Pfarramt -St.Magdalena-				
27	Kreisbrandrat Hubert Stefan				
28	Kreishandwerkerschaft				
29	Kreisheimatpflegerin Susanne Poller				
30	Kreisjugendring				
31	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) KG Fürstenfeldbruck				
32	Landratsamt Fürstenfeld-bruck Referat 21	05.10.2021 07.02.2022	x	x	x x
33	LBV-Naturschutzinfozentrum Kreisgruppe FFB				
34	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH				
35	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München				

Pkt.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Einwand/	Einwand/	Hinweise
			Ja	nein	
36	Regierung von Oberbayern - SG 800 / 801 Höhere Landesplanung -	22.09.2021 20.12.2022		x x	
37	Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt	20.12.2021		x	
38	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern-	07.09.2021		x	x
39	Regionaler Planungsverband München	22.09.2021 21.12.2021		x x	
40	Staatl. Schulamt Fürstenfeldbruck				
41	Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München -	15.09.2021 22.12.2021		x x	
42	Stadtbrandinspektor Michael Ott / Kreisbrandinspektor Cornell	05.10.2021 31.12.2021		x	X x
43	Stadtwerke Fürstenfeldbruck - Strom- und Fernwärmeversorgung -				
44	Stadtwerke Fürstenfeldbruck – Wasserversorgung-				
45	Umweltbeirat Georg Tscharke	05.10.2021 12.01.2022		x x	
46	Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf				
47	Wasserwirtschaftsamt München	15.09.2021 29.12.2021		x x	
48	Zweckverband zur Wasserversorgung	29.12.2021		X	
49	telefonica	27.09.2021 25.01.2022		x x	x x
51	Stadt Fürstenfeldbruck AL3 (Rechtswesen/ Ordnung/ Soziales) SG32	17.09.2021			x
52	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 1 (Allgemeine Verwaltung)				
53	Stadt Fürstenfeldbruck Amt 2 (Finanzverwaltung)				
54	Stadt Fürstenfeldbruck SG 41 (Stadtplanung)				
55	Stadt Fürstenfeldbruck SG 42 (Bauverwaltung)	14.09.2021		x	
56	Stadt Fürstenfeldbruck SG 45 (Hochbau)				
57	Stadt Fürstenfeldbruck SG 44 (Tiefbau)				
58	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.01.2022		x	

B 1 Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Äußerungen oder Anregungen eingegangen, jedoch sind keine erkennbaren oder schutzwürdigen Belange betroffen bzw. wurden die Belange ausreichend gewürdigt (Anlage 4)

- Deutsche Telekom, Schreiben vom 01.03.2022
- Energie Südbayern GmbH, Schreiben vom 27.12.2021
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Vodafone GmbH Region: Bayern, Schreiben vom 28.09.2021 und 08.02.2022
- Landratsamt Fürstfeldbruck Referat 21, Schreiben vom 05.10.2021
- Regierung von Oberbayern -Luftamt Südbayern, Schreiben vom 07.09.2021
- Kreisbrandinspektor Cornell, Schreiben vom 05.10.2021 und 31.12.2021
- telefonica, Schreiben vom 27.09.2021 und 25.01.2022

Anmerkungen der Verwaltung:

Es handelt sich überwiegend um Hinweise zu Leitungstrassen und Berichtigungen zum neuen Glücksspielrecht. Es erfolgen entsprechende Ergänzungen.

B 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, von denen Äußerungen oder Anregungen eingegangen sind, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind

Pkt. 32 Landratsamt Stellungnahme vom 07.02.2022

Verfahren:

Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen, um die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB), die Bereithaltung des Bebauungsplanes und der Begründung zur Einsichtnahme und Auskunftserteilung an jedermann, die Feststellung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sowie die Hinweise auf die Rechtsfolgen (vergleiche hierzu Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Immissionsschutz:

Bei nochmaligem, detaillierteren Vergleich der zulässigen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan zu den geplanten Nutzungen fiel auf, dass hier aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine genauere Prüfung erforderlich wäre.

Dies gilt vor allem für die Baugebietstypen „Besonderes Wohnen“ und „Allgemeines Wohnen“. In den bestehenden Bebauungsplänen sind bisher die aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritischen Nutzungen „Diskotheken und Tanzlokale“ ausgeschlossen. Mit der zukünftigen Planung sind diese nun zulässig.

In geringerem Umfang gilt dies auch für die Kerngebiete.

Dort waren bisher als immissionsschutzfachlich kritische Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. In der jetzigen Planung sind dort auch Diskotheken und Tanzlokale zulässig. Diskotheken und Tanzlokale sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht besonders aufgrund der Parkplatzsituation und dem Verhalten der Gäste nach dem Verlassen der Lokale als kritisch anzusehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu klären, ob eine zukünftige Zulässigkeit von Diskotheken und Tanzlokalen mit den vorhandenen Wohnnutzungen, vor allem in Bezug auf die Allgemeinen Wohngebietsflächen und Besonderen Wohngebietsflächen verträglich ist.

Eine Verschiebung der Konfliktbeurteilung auf das Baugenehmigungsverfahren kann nur dann erfolgen, wenn grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass ein Nebeneinander unverträglich ist.

Anmerkungen der Verwaltung:

Nach Rücksprache zwischen einem Immissionsgutachter und dem Landratsamt, ist folgendes Vorgehen möglich:

- *Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Verträglichkeit von Diskotheken und Tanzlokalen im Umgriff des Bebauungsplangebietes ist nicht möglich bzw. sinnvoll, da dies nur basierend auf konkreten Angaben zu Standort, Art und Größe der Lokalität und der konkreten Umgebung möglich ist. Auch allgemeine Maßnahmen (z.B. pauschale Mindestabstände zu Diskotheken) können nicht genannt werden. Die Verträglichkeit ist immer für den konkreten Fall zu prüfen.*
- *Für das Landratsamt ist es wichtig, dass der Bebauungsplan der bekannten Problematik von Diskotheken und Tanzlokalen gerecht wird und dies in der Begründung entsprechend beschrieben wird und Maßnahmen festgelegt werden. So sollte klargestellt werden, dass in den Gebieten ohne Zulässigkeit derartiger Lokalitäten, dies weiterhin so bleibt. Für die Bereiche, in denen die Diskotheken und Tanzlokale (allgemein) zulässig sind, sollte dies **eingeschränkt werden**, z.B. durch Festlegungen wie „**nur ausnahmsweise zulässig**“ oder „**nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig**“.*

Schon im Bebauungsplan sollte klar erkenntlich und festgelegt sein, dass diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung erbracht werden kann.

Eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit bei den Diskotheken und Tanzlokalen würde dazu führen, dass diese nur noch im Eignungsgebiet Hasenheide, Buchenau und Hubertusstraße allgemein zulässig wären. Momentan gibt es im Bereich des Bebauungsplanes Innenstadt 1 Diskothek. Diese Nutzung wurde im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Eignungsgebiet auch priorisiert.

*Der Punkt 1.1 wird wie folgt ergänzt (**fett**)*

*Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter **und die damit verbundenen Zulässigkeiten.***

*Der Punkt 1.2 sowie der Punkt 1.3 werden ergänzt (**fett**) durch*

*1.2 Allgemein und **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig** sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:*

1.3 Ausnahmsweise und **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung** können Spielhallen sowie vergleichbare Nutzungen (Spielcasinos, Spielbanken etc.) zugelassen werden, sofern (...)

Aus Sicht der Verwaltung können die vorgeschlagenen Änderungen redaktionell vorgenommen werden, weil sie lediglich klarstellenden Charakter haben. Die Einschränkung der Zulässigkeit unter Punkt 1.1 waren bereits über die Präambel der Fall, die immissionsschutztechnischer Prüfungen gemäß der Punkte 1.2 und 1.3 wären auch ohne eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden redaktionell vorgenommen. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt auch in der Begründung.

B 2.1 Änderungsvorschläge

keine

B.2.2 Anregungen, die im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden

keine

C. Änderungsvorschläge / Sonstige Änderungen

keine

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.