

Bebauungsplan 1.4

"Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt"

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Inhaltsverzeichnis

Planzeichnung	4
I Festsetzungen durch Text	5 - 7
II Begründung	8
1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
1.2 Verfahren	9
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	10
1.4 Planungsrechtliche Situation	11
2 Vergnügungsstättenkonzept	12
2.1 Vergnügungsstätten Definition	12
2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	13
2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	13
2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet / Eignungsgebiete	15
2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiete	15
3. B-Plan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt	17
3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt	17
3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4	20
3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“	21
4 Staatsvertrag zum Glücksspielwesen	27
5 Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne	28
6 Gebiete nach § 34 BauGB	37
6.1 Analyse und Beurteilung	37
6.2. Einschätzung und Fazit:	42

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht abgesehen. Der Entwurf in der Fassung vom 04.08.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Plansicherungsgesetz (PlanSiG)). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2021 den Billigungsbeschluss gefasst.
4. Der Entwurf in der Fassung vom 24.11.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 08.02.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ wurde vom Stadtrat am 02.05.2022 gefasst.

Fürstenfeldbruck, den 07.06.2022

gez.

Erich Raff

Oberbürgermeister

Siegel

6. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ erfolgte am 22.06.2022.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

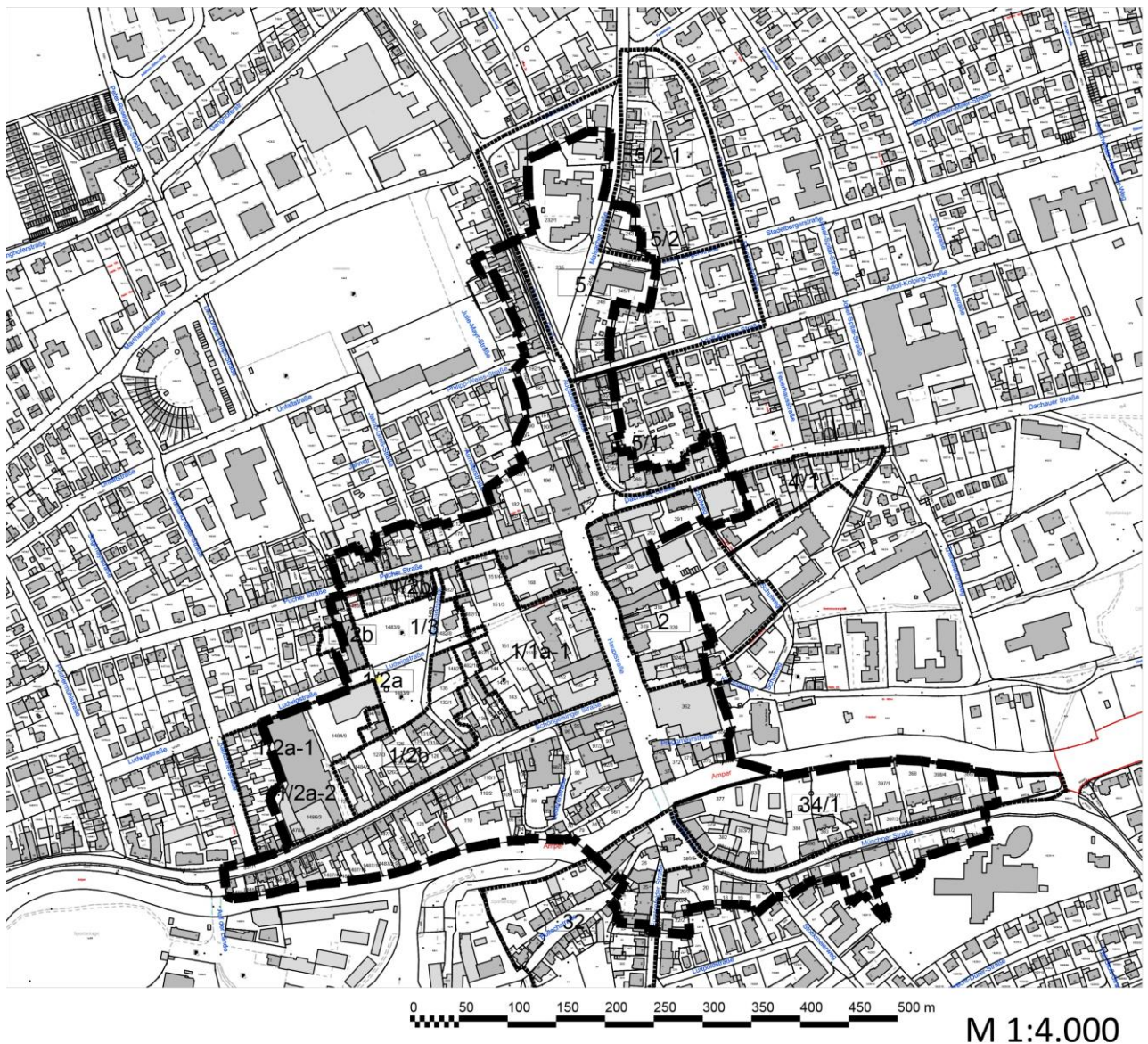
Fürstenfeldbruck, den 24.06.2022

gez.

Erich Raff

Oberbürgermeister

Siegel



Umgriff B-Plan 1.4

Fürstenfeldbruck, den 07.06.2022...Fürstenfeldbruck, den 02.06.2022
gez.

Erich Raff
(Oberbürgermeister)

Johannes Dachsel
Planfertiger

Siegel

I Festsetzungen durch Text

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),—zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als Satzung.

Der **Bebauungsplan Nr. 1.4.** „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ umfasst folgende Bebauungspläne in **Aufstellung**:

Nr. 2 „Innenstadt Ost“; Nr. 32 „Bullachstraße“;

sowie Teile oder ganze Geltungsbereiche folgender **rechtskräftiger** Bebauungspläne:

Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“; Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“; Nr. 1/ 2b, Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“; Nr. 5 Augsburg-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße, Nr. 5.1 Augsburg-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“; Nr. 5.2 „Maisacher-, Feuerhaus- und Stadelbergerstraße“; Nr. 34.1 „Nördlich der Münchner Straße“

und **folgende Flurstücke**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139, 141, 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3; 164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175; 177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196; 197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Vergnügungsstätten

- 1.1 Für den Bereich des Bebauungsplans 1.4 "Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt" sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen hierzu sind in 1.3 geregelt. Der Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in seinem Umgriff nur hinsichtlich der Zulässigkeit zu Vergnügungsstätten. *Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter **und die damit verbundenen Zulässigkeiten**.*

Die Zulässigkeit einzelner Unterarten von Vergnügungsstätten bestimmen die folgenden Festsetzungen.

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

- Billardcafés und Dart-Clubs
- Diskotheken und Tanzlokale
- Internetcafés
- Kinos

Die allgemeine Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

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

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken (auch MK-typische): vertikale Gliederung (ab 1. OG), nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*
- Wettbüros: nicht in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße, Münchner Straße, *Dachauer Straße, Maisacher Straße, Augsburger Straße, Am Viehmarktplatz, Leonhardsplatz, Viehmarktstraße, Ludwigstraße, Kirchstraße, Bullachstraße, Fürstenfelder Straße, Schulweg, Adolf-Kolping- Straße, Stadelberger Straße, Schöngeisinger Straße und Pruggmayrstraße.*

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

- 1.4 nicht zulässig sind demgegenüber folgende Arten von Vergnügungsstätten:
- Fest- und Eventhallen
 - Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino, Swingerclub).
- 1.5 nicht zulässig sind:
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops
- 1.6 Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der Vergnügungsstätten formuliert:
- Werbeanlagen sind nur in dem entsprechenden Geschoss der Nutzung zulässig und dürfen nur maximal 20 % der entsprechenden Fassade bedecken.
- Schaufenster dürfen maximal zu 25 % verdeckt werden.
- Diese Festsetzungen gelten unbeschadet der Belange des Denkmalschutzes, d.h. der Denkmalschutz hat Vorrang.

II Begründung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass

In den letzten Jahren gab es häufig Nachfragen zu Nutzungsänderungen von u.a. Ladenflächen in Vergnügungsstätten (*Vergnügungsstätte siehe Definition unter Punkt 2.3*). Diese konnten häufig durch eine Bauberatung mit Hilfe des Vergnügungsstättenkonzeptes (beschlossen Ende 2015) abgewendet werden.

Desweiteren finden seit dem 01.07.2021 die Regelungen des neuen Glücksspielstaatsvertrages 2021 (GlüStV) sowie des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag vom 23.06.2021 (AGGlüStV) Anwendung. Diese neuen Regelungen ersetzen somit den bis dahin gültigen Glücksspielstaatsvertrag vom 15. Dezember 2011 sowie das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007.

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:

- auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
- in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
- in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten
- ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.

2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:

- sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
- ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie, unterschritten wird.

3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Unverändert blieben allerdings die gleichrangigen Ziele des Staatsvertrages in § 1 GlüStV. Kernziele dieses Staatsvertrags sind weiterhin die Vermeidung und Bekämpfung von Glücksspielsucht, die Kanalisierung in ein begrenztes Glücksspielangebot sowie die Bekämpfung des Schwarzmarktes, die Gewährleistung von Jugend- und Spielerschutz, die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Spielbetriebs und die Kriminalitätsbekämpfung sowie die Vorbeugung von den Gefahren für die Integrität des Sports.

Um diese Ziele des Staatsvertrages künftig besser zu erreichen und das schützenswerte (Innen-)Stadtbild zu erhalten, wurde im Jahr 2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen.

Da die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren, besteht die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Veränderungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. „Trading-Down-Effect“ (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll insbesondere die Zahl der zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten deutlich reduziert und die Zulässigkeit weiterer Spielhallen begrenzt bzw. gestalterische Defizite künftig minimiert werden.

Derzeit liegen zwei Anträge in der Innenstadt vor:

- a. der Antrag auf Nutzungsänderung Einzelhandelsgeschäft in Espresso-Bar mit Alkoholausschank und Automatenspielgeräten sowie einer Wettannahmestelle und
- b. der Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Wettbüro

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher:

- Eine Gefährdung des Stadtbildes und der Nutzungsstruktur abzuwenden
- Einer Störung des Bodenpreis- und Mietgefüges mit anschließendem trading-down-Effekt vorzubeugen
- Einer stadtgestalterischen Beeinträchtigung durch aufdringliche Werbeanlagen und verklebte Schaufenster, Verkehrsprobleme sowie Verdrängung von Wohnungen, Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe vorzubeugen .
- Die abgestimmten und beschlossenen Grundsätze des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen.

1.2 Verfahren

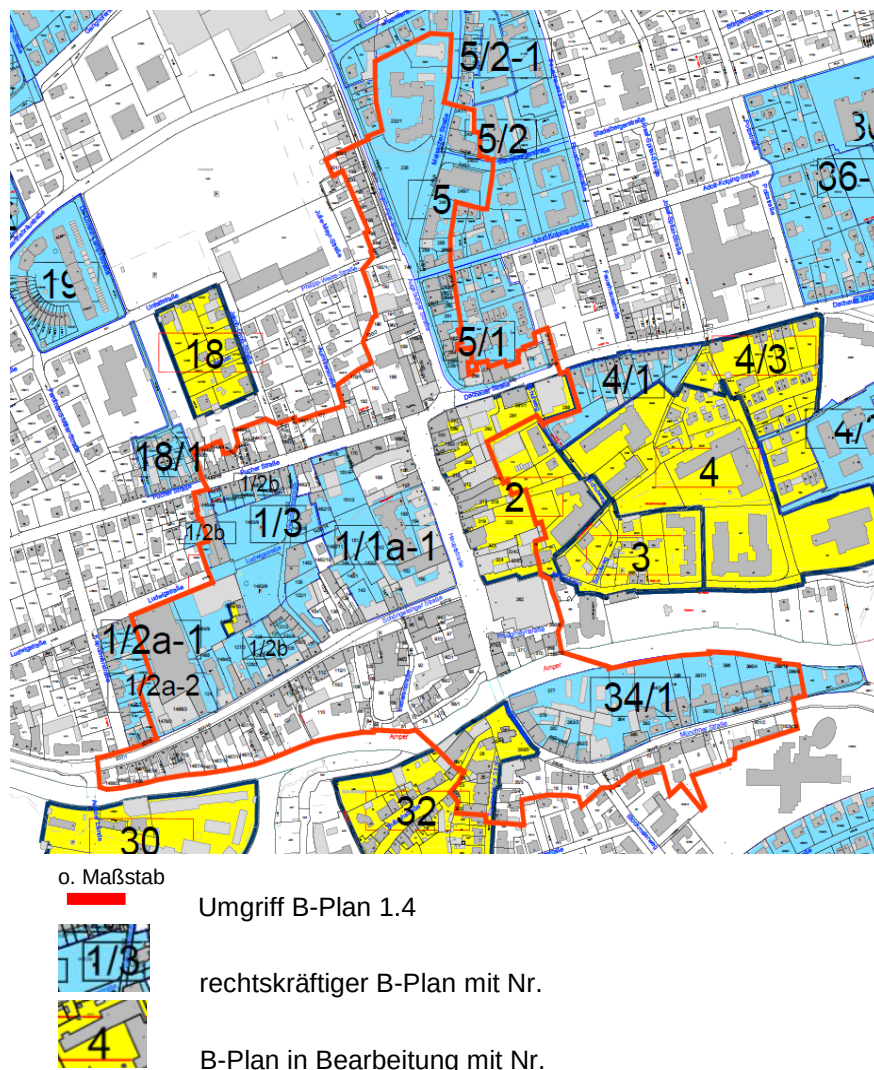
Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses am 24.06.2019 und des Stadtrats am 25.06.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ beschlossen. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 3 Plansicherungsgesetz im Zeitraum vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten im

Bereich des Eignungsgebietes Innenstadt“ in seiner Sitzung am 24.11.2021 gebilligt. Der Entwurf in der Fassung vom 24.11.2021 und die dazugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 08.02.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 3 PlanSiG). Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Verfahren nach § 13 BauGB ist möglich, da nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB getroffen werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Beim Verfahren nach § 13 BauGB wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Da der Bebauungsplan nur die Lage/ Art der Vergnügungsstätten regelt und keinerlei bauliche Festsetzungen (GF, GR) getroffen werden, sind keine Umweltauswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



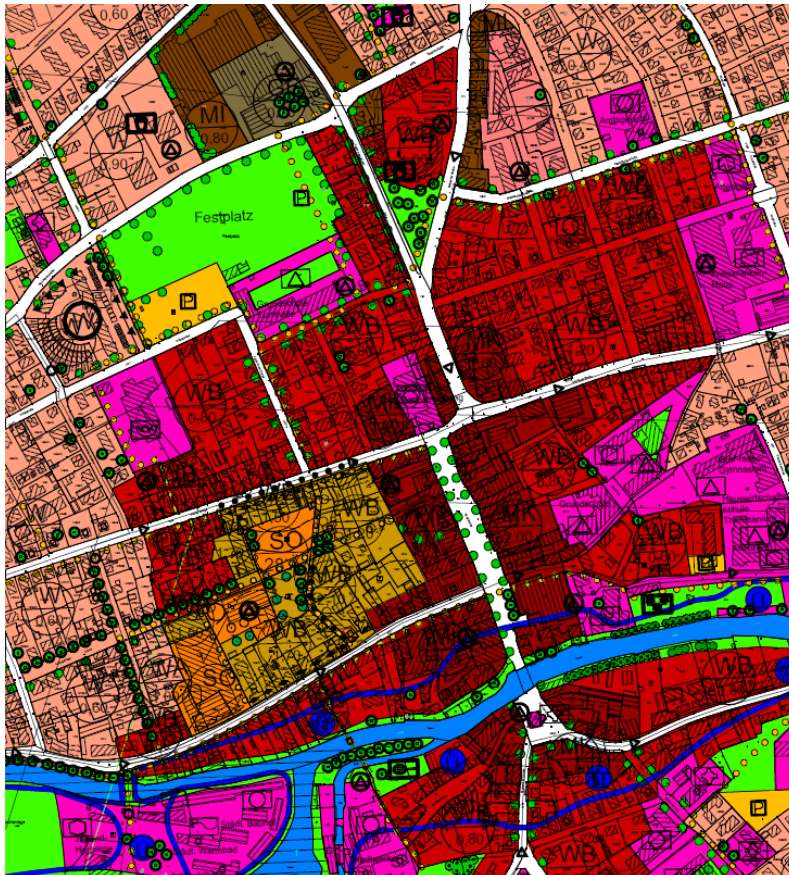
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Umgriff mit 41.000 qm und folgende **Grundstücke** aus Bereichen **ohne Bebauungsplan**:

1629/10; 401/2; 1; 4; 6; 5; 8; 10; 14; 16; 19; 18; 20; 20/3; 20/4; 22/2; 368; 370; 371; 372; 374; 374/2; 362; 94/2; 94/0; 97/0; 92; 92/1; 68; 68/2; 68/1; 75; 76; 78; 79; 81; 84; 86; 89; 92; 97/0; 97/3; 12; 97/2; 95; 96; 98; 98/2; 99; 104; 105; 106; 107; 109; 110; 110/1; 110/2; 112; 113; 115; 116; 118; 119; 119/1; 119/2; 119/3; 121; 123; 350; 1487/9; 1487/11; 1487/16; 1487/2; 1487/14; 1487/15; 1487/3; 1487/4; 1487/10; 1487/5; 1487/6; 1487/7; 1487/8; 1487/12; 1488; 1488/2; 1488/3; 164; 165; 168; 169/2; 168/1; 169; 169/1; 170; 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2; 1449/3; 1449/4; 1449/2; 1449/5; 1449/3; 1449/9; 1449/6; 1448/2; 1448/3; 1447/4; 1447/19; 1447/3; 1447/10; 1447/11; 1447/2; 14; 1447/12; 175; 177; 178; 189; 189/2; 189/3; 5; 182; 182/1; 182/2; 182/3; 178/1; 183/1; 183; 186; 189/4; 189/5; 189/6; 188/2; 190; 190/1; 190/2; 190/3; 191; 192; 192/2; 192/1; 194/2; 194; 195; 196; 197; 198; 200; 199; 201/1; 203/2; 277/3

Sowie folgende **Grundstücke** aus gesamten oder **Teilbereichen von Bebauungsplänen**:

151/6, 151/4, 151/3, 1482/12, 1482/11, 144, 161, 143/1, 143, 143/2, 151/2, 150, 152, 155, 154, 164, 149, 147, 1478/2, 1478/3, 1486/3, 124, 1484/9, 1483/9, 1482/14, 1483, 1483/8, 1483/5, 324/3, , 324/2, 324, 323, 320, 318, 319, 317, 314, 312, 310, 308, 306, 303, 300, 299, 297, 292, 291/1, 291, 286, 259/3, 259, 255, 248, 246/1, 245/4, 245/2, 245/6, 245/3, 243, 241/1, 234/3, 232/1, 235, 736/3, 746, 280/5, 260/3, 260/4, 260/6, 260, 260/7, 261, 263, 264, 236/3, 236/1, 269, 264, 273 271, 278, 277/3, 277/4, 381, 360/5, 26, 23, 380/2, 25, 29/2, 380/3, 377, 379, 382, 383/3, 384, 382/2, 382/1, 383, 390, 393, 384/1, 395, 397/3, 397/1, 398, 398/4, 399/2, 399/19, 399/9, 1629/10, 397/3,

1.4 Planungsrechtliche Situation



- Flächennutzungsplan rechtsverbindlich

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (vom 30.07.1983) sind die im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 befindlichen Grundstücke überwiegend als MK-Flächengekennzeichnet. Diese MK Flächen konzentrieren sich um die Hauptstraße, Teile der Münchner Straße, um die Kirche St. Leonhard und in der Hauptstraße um den Bereich des Rathauses (Teil B 2 / Teil Dachauer Str.). Die daran angrenzenden Bereiche sind als WB (Besondere Wohngebiete) festgestellt. MI Bereiche sind keine vorhanden.

2. Vergnügungsstättenkonzept

Aufgrund des zunehmenden Ansiedlungsdruckes von Vergnügungsstätten wurde die Ausarbeitung eines stadtweiten Konzeptes zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Nach einer abgeschlossenen Analyse / Bestandsaufnahme und Bewertung, erfolgte eine Definition von **Eignungsgebieten (2.4)**, welche verteilt über das Stadtgebiet eine unkontrollierte Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten verhindern soll.

Diese Eignungsgebiete wurden nach ihrer „Eignung“ für bestimmte Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgesucht und die Arten der Vergnügungsstätten festgelegt. Eine Definition der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten erfolgte in **allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig** und **nicht zulässig**.

2.1 Vergnügungsstätten - Definition

Bei **Vergnügungsstätten** handelt es sich um eine **wirtschafts- und gewerberechtlich besondere Art der Gewerbebetriebe**. Eine allgemeingültige Definition von Vergnügungsstätten existiert jedoch nicht. Unter dem Begriff werden Gewerbebetriebe verstanden, bei denen die **kommerzielle Unterhaltung** der Besucher oder Kunden im Vordergrund steht, nicht aber die Geselligkeit oder kulturelle Aspekte. Sie sind durch **gewinnbringende Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe** gekennzeichnet, bei denen das Vergnügen im Zuschauen oder Zuhören sowie in vermittelter Tätigkeit bestehen kann (z.B. auf der Tanzfläche oder an Geldspielgeräten). Unerheblich ist die Bezeichnung des jeweiligen Betriebes (z.B. Billardcafé). Entscheidend ist vielmehr die tatsächliche Nutzung.

Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen

- Diskotheken und Tanzlokale,
- Fest- und Eventhallen,
- Kinos (als Kinocenter i. V. mit anderen Einrichtungen),
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peepshow, Sex-Kino),
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,

- Swingerclubs und
- Wettbüros.

Nicht eindeutig zuzuordnen sind

- Billardcafés und Dart-Clubs sowie
- Internetcafés, die auch Spiele anbieten (on-/offline).

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen

- Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
- Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen sowie
- Veranstaltungen ohne standortgebundene Betriebsstätte (z. B. Weihnachts- oder Jahrmärkte),
- Sex- oder Erotik-Shops (Einzelhandel),
- (kleine) Kinos (z.B. Programm-Kinos) und
- Videotheken.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVerwG v. 25.11.1983, IV C 21/83) ebenfalls nicht als Vergnügungsstätten, sondern als **Gewerbebetriebe** einzustufen und können daher **nicht im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes gesteuert werden.**

2.2 Definition kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als „**zentrale Dienstleistungsbetriebe** auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und für ein „**größeres und allgemeines Publikum** erreichbar sein sollen“. Für diese Beurteilung wird in erster Linie die Größe des Betriebs (**Spielhallen** ein Schwellenwert von **100 m²**) maßgeblich sein. Als nicht kerngebietstypisch sind demnach solche Vergnügungsstätten anzusehen, die der üblichen Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil dienen.

2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff der Vergnügungsstätte vor allem in der BauNVO von 1990 und 2017 Verwendung. Darin werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert, welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung gegeben. Nach den älteren BauNVO (1962, 1968 und 1977) sind Vergnügungsstätten begrifflich lediglich in § 7 Kerngebiete aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe behandelt werden.

Die Baunutzungsverordnungen regeln die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen:

Gebietsart	nicht MK- typisch	MK- typisch	nicht MK- typisch	MK- typisch	nicht MK- typisch	MK- typisch
	BauNVO 1962 - 1977		BauNVO 1990		BauNVO 2017	
Kleinsiedlungsgebiete (WS)						
Reines Wohngebiet (WR)						
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
Besonderes Wohngebiet (WB)						
Dorfgebiet (MD)	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (MI): überwieg. durch Wohnen geprägt	Als sonstige Gewerbe					
Mischgebiet (MI): überwieg. durch Gewerbe geprägt						
Urbane Gebiete (MU)						
Kerngebiet (MK)						
Gewerbegebiet (GE)						
Industriegebiet (GI)						
Sondergebiet (SO) Erholung						
Sondergebiet (SO)	abhängig von Zweckbestimmung					
allgemein zulässig		ausnahmsweise zulässig		unzulässig		

Zulässigkeit der Vergnügungsstätten aufgrund der BauNVO

Aufgrund der Regelungen in der BauNVO (Stand 2017) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) sowie im reinen Wohngebiet (WR) keine Vergnügungsstätten zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies gilt ebenso für Industriegebiete (GI). Ausnahmsweise sind im Besonderen Wohngebiet (WB), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Wohnen, nicht mk-typische Vergnügungsstätten zulässig.

Eine allgemeine Zulässigkeit von nicht mk typischen Vergnügungsstätten ist nur in den Gebieten Mischgebiet (MI) mit Schwerpunkt Gewerbe- und Kerngebiet (MK) gegeben.

Im Kerngebiet (MK) ist als einziges Gebiet eine allgemeine Zulässigkeit von mk typischen und nicht mk typischen Vergnügungsstätten gegeben.

2.4 Vergnügungsstättenkonzept Regelung im Stadtgebiet - Eignungsgebiete

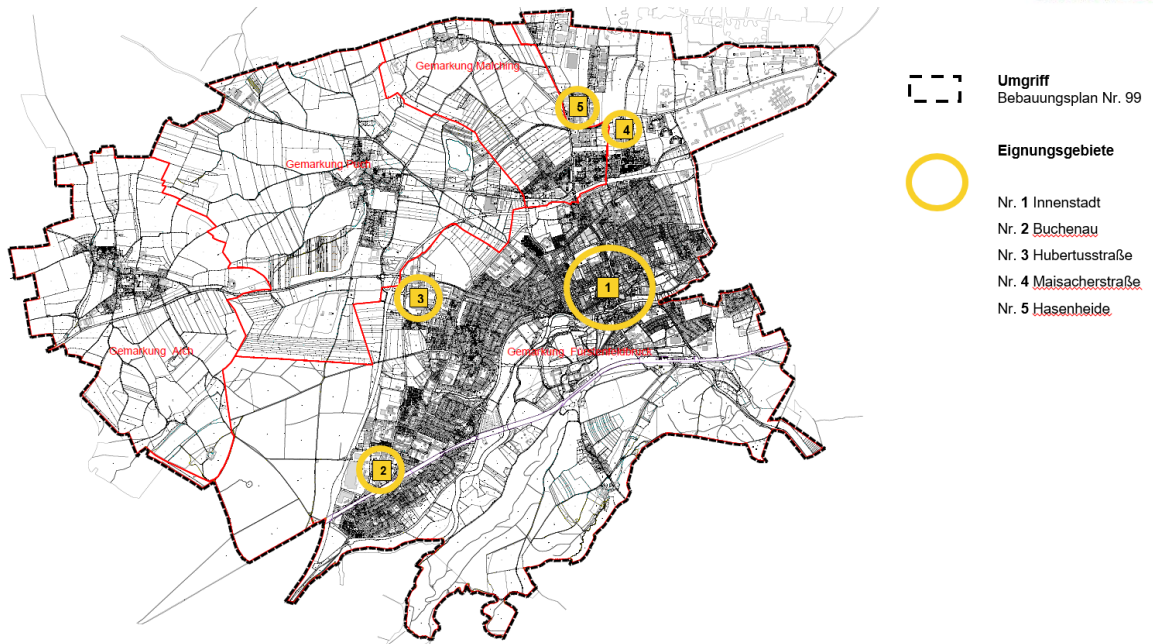
Im Rahmen der Analyse zum Vergnügungsstättenkonzept hat man die Möglichkeit der Ansiedlung der verschiedensten Unterarten von Vergnügungsstätten untersucht. Dabei sind aufgrund der vorherrschenden Konzentration der Nutzungen **5 Gebiete** gefunden worden, welche sich auch aufgrund ihrer Lage für eine zusätzliche Ansiedlung und somit Konzentration der Vergnügungsstätten im Stadtgebiet eignen. Diese „**Eignungsgebiete**“ sind in ihrer Art sehr unterschiedlich, um möglichst alle Unterarten von Vergnügungsstätten aufnehmen zu können.

Für das Stadtgebiet haben sich 5 Eignungsgebiete herauskristallisiert, welche für die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten besonders geeignet sind:

- Eignungsgebiet Gewerbegebiet Hasenheide
- Eignungsgebiet Innenstadt
- Eignungsgebiet Buchenau
- Eignungsgebiet Hubertusstraße
- Eignungsgebiet nördliche Maisacher Straße

2.5 Zulässigkeit der Vergnügungsstätten nach ihrer Unterart im gesamten Stadtgebiet / Eignungsgebiet

Im Vergnügungsstättenkonzept sind die verschiedensten Unterarten der Vergnügungsstätten auf die 5 Eignungsgebieten aufgeteilt worden. Dabei sind diese wie folgt, in allgemein oder ausnahmsweise zulässig, festgelegt. Es handelt sich hierbei um eine konzeptionelle Festlegung, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, weitergehend betrachtet und dann durch Festsetzungen genauer bestimmt werden soll. Dieser Bebauungsplan befindet sich gerade parallel in Bearbeitung.



Die Unterarten der Vergnügungsstätten sollen nach Vergnügungsstättenkonzept dann jeweils in den folgenden Eignungsgebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein:

- Kinos allgemein zulässig im Eignungsgebiet *Innenstadt*, Eignungsgebiet *Buchenau*
- Billardcafés und Dart-Clubs allgemein zulässig im Eignungsgebiet *Innenstadt*, Eignungsgebiet *Buchenau*
- Internetcafés allgemein zulässig im Eignungsgebiet *Innenstadt*, Eignungsgebiet *Buchenau*,
- Diskotheken und Tanzlokale allgemein zulässig im Eignungsgebiet *Hasenheide*, Eignungsgebiet *Innenstadt*, Eignungsgebiet *Buchenau* Eignungsgebiet *Hubertusstraße*
- Fest- und Eventhallen allgemein zulässig im Eignungsgebiet *Hasenheide*, Eignungsgebiet *Hubertusstraße*, Eignungsgebiet *Maisacher Straße*
- Wettbüros ausnahmsweise zulässig im Eignungsgebiet *Innenstadt*, Eignungsgebiet *Buchenau*
- Swingerclubs: in keinem Eignungsgebiet zulässig, verbleibt am momentanen Standort

- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peep-show, Sex-Kino) allgemein zulässig im:

Eignungsgebiet *Maisacher Straße*

- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken ausnahmsweise zulässig im
Eignungsgebiet *Hasenheide*,
Eignungsgebiet *Innenstadt*,
Eignungsgebiet *Buchenau*

Zusätzlich ist im Rahmen der Ausarbeitung des B-Plan 1.4 untersucht worden, im Eignungsgebiet *Hubertusstraße* zusätzlich als allgemein zulässig die Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Wettbüros zu ermöglichen.

3. B-Plan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ - Eignungsgebiet Innenstadt

3.1 Vergnügungsstättenkonzept -> Eignungsgebiet Innenstadt

In der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2014 / 2015 wurde zum **Bereich Innenstadt** folgendes herausgefunden:

Die Innenstadt zeichnet sich durch eine typische innerstädtische Nutzungsmischung aus: Dienstleistungen, (großflächiger) Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen. Sie ist vergleichsweise großflächig mit verschiedenen Schwerpunktlagen (Hauptstraße, Schöngeisinger Straße, Dachauer und Pucher Straße sowie Teile der Münchner und Augsburger Straße) und bildet dabei hinsichtlich einer kundenorientierten Nutzungsstruktur eine weitestgehend räumliche Einheit. Trotz einer unterdurchschnittlichen Leerstandsquote steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung gegenüber.

In der Innenstadt befinden sich insgesamt 3 Vergnügungsstätten (Stand 2021). Hierbei handelt es sich um die drei Spielhallen in der Ledererstraße 14, in der Hauptstraße 28 und in der Dachauer Straße 5-7. In der gesamten Stadt Fürstenfeldbruck sind aktuell 17 Spielhallen mit 196 Geldspielgeräten, 2 Diskotheken, 3 Wettvermittlungsstellen (befinden sich alle im Moment im Genehmigungsverfahren nach dem neuen GlüStV) und 1 Swingerclub.

In den drei Spielhallen in der Innenstadt sind insgesamt 36 Geldspielgeräte aufgestellt. Somit befinden sich knapp 20 % (18,3 %) der in den Spielhallen aufgestellten Geldspielgeräte in der Innenstadt. Dies verdeutlicht, dass trotz der relativ großen Anzahl an Spielhallen diese lediglich eine relativ geringe Größe aufweisen, auch wenn es sich bei allen Spielhallen um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Die

Vergnügungsstätten sind nur bedingt von den größeren Straßenzügen aus wahrnehmbar, da sie sich entweder in Nebengassen (Casino Player's Paradise, Ledererstraße 14) oder in der zweiten Baureihe (K1 Spielothek, Hauptstraße 28) angesiedelt haben bzw. lediglich über

eine schmale Fassade zum öffentlichen Raum verfügen (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7).

Die sonst sehr öffentlichkeitswirksame zentral im Verbindungsweg von der Innenstadt zum Bahnhof Fürstenfeldbruck liegende Spielhalle in der Münchner Straße 3 („City Play“) wird mittlerweile nicht mehr betrieben. Trotz der relativ großen Anzahl an Vergnügungsstätten haben diese eine vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen zur Folge.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der relativ kleinen Spielhallen, haben eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und eine Beeinträchtigung des Straßenbildes noch nicht stattgefunden.

Konflikte mit sensiblen Nutzungen bestehen derzeit nicht, könnten jedoch bei der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte in der Kirchstraße, insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Kirche St. Magdalena, entstehen.

Eine Unterbrechung von Laufwegen ist nur bedingt gegeben (Casino Spieloase, Dachauer Straße 5-7), da die Breite der betroffenen Fassade kaum ins Gewicht fällt.

Eine fehlende Einbindung der Vergnügungsstätten in das Nutzungsgefüge ist zwar grundsätzlich gegeben, da sich im Umfeld neben dem Einzelhandel und Dienstleistungen jedoch auch zahlreiche Gastronomie-Angebote befinden, wird dieser Aspekt als nur wenig gewichtig bewertet.

Ergebnis der Strukturanalyse im Vergnügungsstättenkonzept ist daher, dass sich der Bestand an Vergnügungsstätten als sehr verträglich darstellt. Unter Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen kann sich daher auch eine zusätzliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Betrachtungsraum Innenstadt als verträglich darstellen.

Zu Bedenken ist, dass die Betreiber von Vergnügungsstätten häufig in der Lage sind, höhere Mieten zu akzeptieren. So besteht auch hier in der Innenstadt die Gefahr einer Verzerrung des Bodenpreis- und Mietgefüges. In der Folge ist ein zunehmender Verdrängungsdruck zu erwarten, der in Verbindung mit gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (zunehmende optische Präsenz der Vergnügungsstätten durch die oft „laute“ Werbung und / oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen) einen sog. **Trading-Down-Effekt** (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.



o. Maßstab

3.2 Eignungsgebiet Innenstadt -> Bebauungsplan 1.4

Aufgrund der Untersuchung des Vergnügungsstättenkonzeptes und der möglichen Entwicklung der Vergnügungsstätten in dem Bereich der Innenstadt, erfolgte eine Empfehlung für die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten in diesem Bereich. Im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ sind die Vergnügungsstätten nun wie folgt zulässig:

allgemein zulässig:

- Kinos
- Billardcafés und Dart-Clubs
- Internetcafés
- Diskotheken und Tanzlokale

ausnahmsweise zulässig:

- Wettbüros
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken

Dass in dem Eignungsgebiet diese Vergnügungsstätten allgemein oder auch ausnahmsweise zulässig sein sollen, begründet sich aus den schon vorhandenen Vergnügungsstätten sowie der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsmischung Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen.

Ausgeschlossen sind:

- Fest- und Eventhallen
- Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (zum Beispiel Striptease Bar, Peepshow, Sexkino, Swingerclub)

Der Grund für den Ausschluss der Vergnügungsstätten, Fest- und Eventhallen, ergibt sich aus der hierfür benötigten Größe, die im Umgriff des BBP 1.4 nicht gegeben ist. Fest – und Eventhallen sind demzufolge in den Eignungsgebieten Hubertusstraße, Eignungsgebiet Maisacherstr. sowie im Eignungsgebiet Hasenheide, aufgrund der dort zur Verfügung stehenden Flächen möglich.

Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sexkino) sind in größeren Städten / Metropolen häufig im Bereich des Bahnhofes angesiedelt und haben daher ein negatives Image. Sie eignen sich daher nicht für den Bereich der Innenstadt und werden deshalb in dem Eignungsgebiet Maisacherstraße vorgesehen werden. Der Swingerclub ist im Bereich des Sommerkellerweges momentan vorhanden. Ein anderer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.

3.3 Regelungen im Bebauungsplan 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“

Im Bebauungsplan 1.4 sind Wettbüros, Spielhallen Spielbanken und Spielcasinos als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt worden. Das Vergnügungsstättenkonzept als Grundlage des Bebauungsplanes hatte dies nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung so zugeordnet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich nicht zuletzt aus der städtebaulichen zentralen Lage des Bebauungsplanes im „Herzstück der Stadt Fürstenfeldbruck“. Hier findet als Schwerpunkt der Stadt neben den öffentlichen Gebäuden des Rathauses und des Standesamtes das öffentliche Leben mit Cafes, Treffpunkten, Banken und Geschäften oder auch Veranstaltungen, wie das Altstadtfest etc., statt. Deshalb sollen bestimmte Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und dann auch nur im OG und nur in zweiter Reihe zulässig sein. Durch diese Zulässigkeit wird eine Mischung aus den verschiedensten Nutzungen ermöglicht, um auch die verschiedensten Interessen zu bedienen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Vergnügungsstätten Gesamtstadt“, welcher die Zulässigkeit aller Vergnügungsstätten im Stadtgebiet regelt und die Eignungsgebiete festsetzt, erfolgte eine erneute Betrachtung der Gebiete und eine Zuordnung der Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken. Momentan sind diese im Stadtgebiet nur ausnahmsweise, im Eignungsgebiet Hasenheide und im Eignungsgebiet Buchenau zulässig, nicht allgemein zulässig.

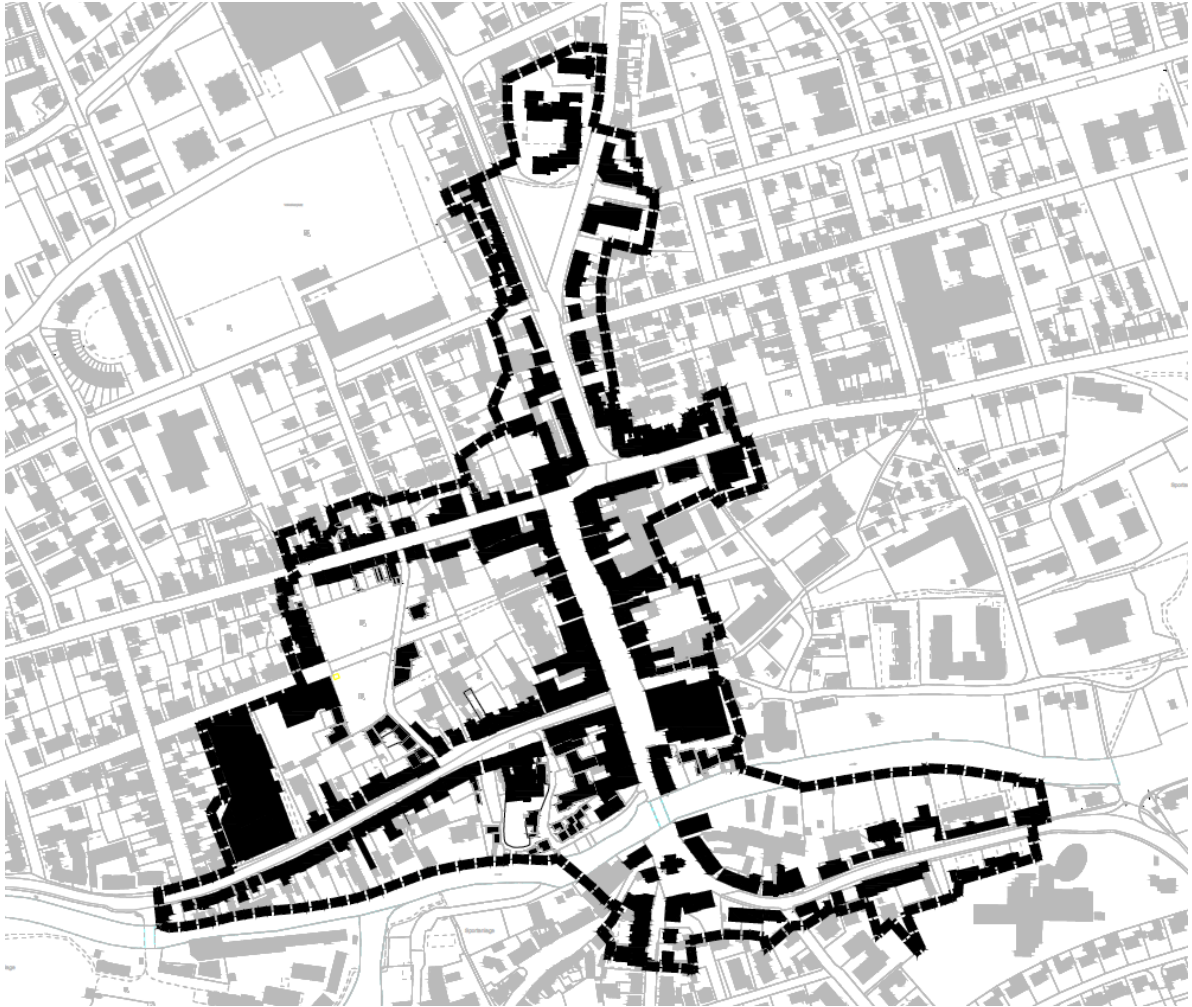
Eine allgemeine Zulässigkeit würde sich nur für das Eignungsgebiet Hubertusstraße ergeben. In diesem Bereich sind bisher Fest- und Eventhallen und Diskos-/ Tanzlokale vorgesehen. Das Vergnügungsstättenkonzept wird zurzeit entsprechend überarbeitet / angepasst.

Die ausgeschlossenen Fest- und Eventhallen sind im Eignungsgebiet Hasenheide, Eignungsgebiet Hubertusstraße und im Eignungsgebiet Maisacher Straße allgemein zulässig. Nachtlokale mit Darstellung sexuellen Charakters (Striptease Bar, Peepshow, Sex Kino) sollen allgemein sowie ausnahmsweise im Eignungsgebiet Maisacher Straße möglich werden, wenn es sich um nicht mk typische Vergnügungsstätten handelt. Mk typische Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden.

Es wurden prinzipiell alle im Umgriff des 1.4 befindlichen Straßen als Straßen festgesetzt, an denen die Regelung 1. und 2. Reihe mit vertikaler Gliederung gilt.

Festgesetzt ist eine Zulässigkeit mit einer vertikalen Gliederung nur in der zweiten Gebäudereihe, nicht in der ersten Gebäudereihe. Hierbei wurde genau festgelegt / definiert, was erste und zweite Gebäudereihe bedeutet.

Die schwarz dargestellten Gebäude definieren die erste Gebäudereihe. Die anderen liegen dementsprechend in der rückwärtigen, also zweiten Gebäudereihe.



o. Maßstab

Darüberhinaus wurde klar definiert, dass die Zulässigkeit der bisherigen Gebietskategorien und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die mit den Gebietskategorien verbundenen **Zulässigkeiten** unverändert weiter gelten. Eine Änderung findet lediglich in der Zulässigkeit in den Bebauungsplänen statt. So sind Vergnügungsstätten jetzt zum Teil möglich wo sie bisher ausgeschlossen waren. Allerdings wird klargestellt, dass die Zulässigkeit allgemein oder auch ausnahmsweise **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig ist**. Damit soll gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 15 BauNVO mit der umgebenden Bebauung erbracht werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen bzw. Störungen von den Nutzungen ausgehen.

Darüber hinaus ist folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt:

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden folgende Anforderungen an die äußere Gestaltung der Vergnügungsstätten formuliert:

Werbeanlagen sind nur in dem entsprechenden Geschoss der Nutzung zulässig und dürfen nur maximal 20 % der entsprechenden Fassade bedecken.

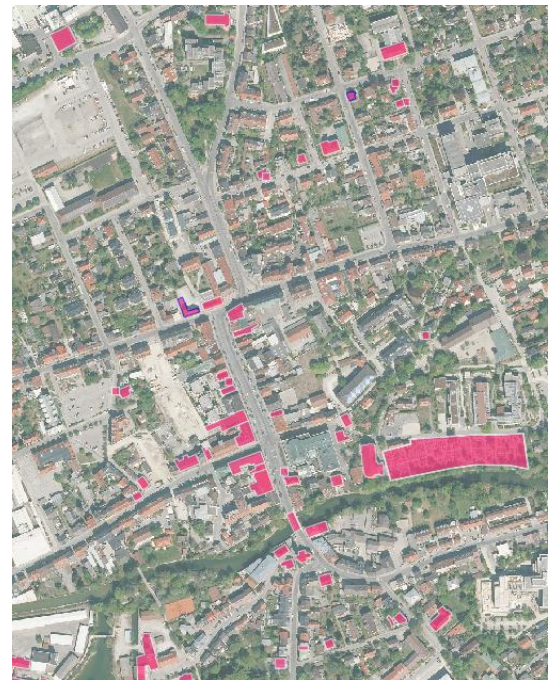
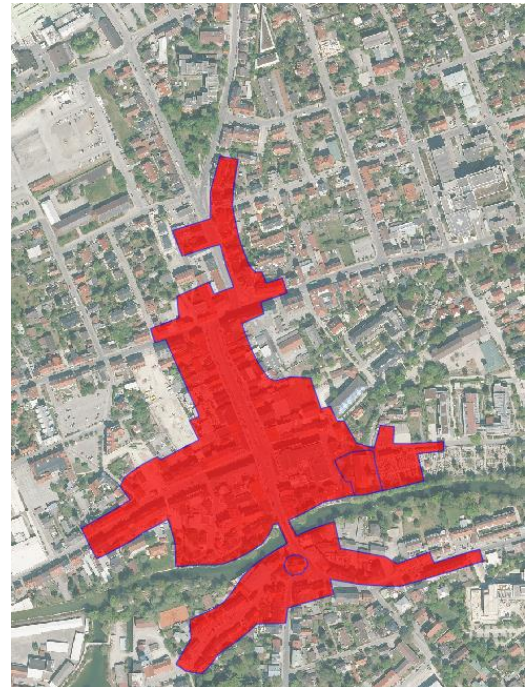
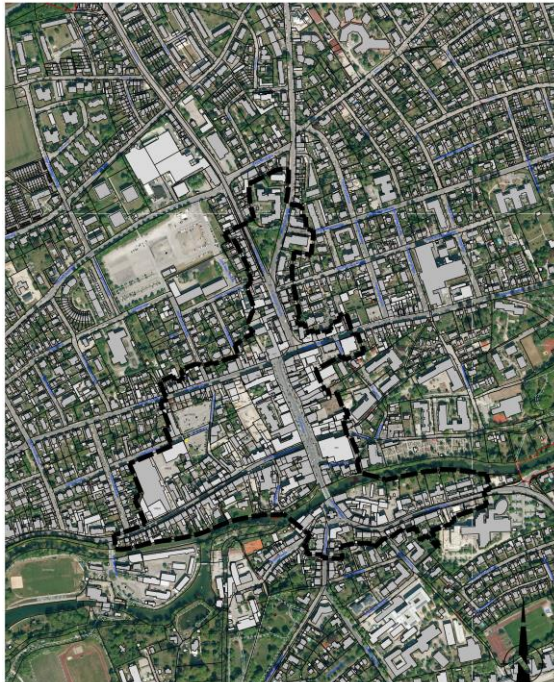
Schaufenster dürfen maximal zu 25 % verdeckt werden. Diese Festsetzungen gelten unbeschadet der Belange des Denkmalschutzes, d.h. der Denkmalschutz hat Vorrang.

In dem Bereich des Bebauungsplanes 1.4 „Vergnügungsstätten im Eignungsgebiet Innenstadt“ sind 26 Baudenkmäler (Stand 05/ 2022) vorhanden. Darüber hinaus existieren Bodendenkmäler sowie das Ensemble Hauptstraße mit Leonhardsplatz. Das „**Ensemble Hauptstraße mit Leonhardsplatz (E-1-79-121-1)**“ (lt. Angaben aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege *„umfasst den ältesten Ortskern, dessen planmäßige Anlage mit erweiterter Marktstraße im 12., spätestens im 13. Jh. anzunehmen ist. Der Markt wurde 1306 zuerst genannt. Die Hauptachse der Marktstraße (Hauptstraße) wird durch die Richtung der Brücke bestimmt, deren Endpunkte durch das heutige Rathaus und die St. Leonhardskirche hervorgehoben sind. Die geschlossene Bebauung, meist aus dem 18./19. Jh. mit Bauten des 1. Drittels des 20. Jh., wird durch die zahlreichen ehem. Gasthöfe mit stattlichen Giebeln und Fassaden nachhaltig geprägt; die übrigen Bürgerhäuser sind meist zu geschlossenen Fronten mit flächiger Putzgliederung zusammengebaut. Der Leonhardsplatz mit der freistehenden Kirche in der Mitte wird vorwiegend durch Einzelhäuser gleichen Charakters bestimmt, deren freie Lage zum Flußufer der Amper bezeichnend ist“*).

Jährlich besuchen viele Touristen Fürstenfeldbruck. Neben dem Kloster Fürstenfeld sind dann zwischen der Hauptstraße beim Rathaus und der Kirche am Leonhardsplatz viele Touristen unterwegs. Beim alten Standesamt am Brunnen finden die Trauungen statt. Gerade der Bereich um den Brunnen mit seinen Sitzgelegenheiten lädt nicht nur nach standesamtlichen Trauungen sondern auch so zum Verweilen ein. Das Ensemble und die zahlreichen Baudenkmäler sind zu bewahren. Das Hauptaugenmerk sollen die Gebäude und nicht die Werbeanlagen bilden.

Bodendenkmäler (rot)

Ensemble (hellrosa)/ Baudenkmäler (pink)/ im Bereich des Bebauungsplanes 1.4:



© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung

Liste der Baudenkmäler/ Bodendenkmäler/ Ensemble im Bereich des Bebauungsplanes 1.4:

E-1-79-121-1 Ensemble Hauptstraße mit Leonhardsplatz

Amper; Hauptstraße; Leonhardsplatz (D-1-79-121-133). Amperbrücke, Eisenbetonbrücke mit Widerlagern, zwei Pfeilern und Überbau aus Plattenbalken, Brüstung mit Kanzeln und Wappen, von Dyckerhoff und Widmann, bez. 1909; zugehörig Brückenfigur, Hl. Johann Nepomuk mit Flussfigur der Moldau, von Franz Hoser, 1924.

Hauptstraße D-1-79-121-9. Kriegerdenkmal, neubarocker Brunnen mit Figur des Hl. Sebastian und Putten, oktogonales Becken mit Brunnenpfeiler, von Franz Hoser, um 1923.

D-1-79-121-70 Hauptstraße 1 a. Ehem. Gasthof, dreigeschossiger langgestreckter Traufseitbau zu 10 Achsen, um 1722/23 (dendro.dat.), mit seitlich angeschlossenen zweigeschossigen Nebengebäude, um 1766/67 (dendro.dat.).

D-1-79-121-12 Hauptstraße 3. Ehem. Nebengebäude, dreigeschossiger barocker Traufseitbau mit reicher Putzgliederung und Gewölbe im Erdgeschoss, bez. und dendro.dat. 1722.

D-1-79-121-13 Hauptstraße 4. Ehem. Bürgerhaus und Altes Rathaus, sog. Moraschenhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Freitreppe und Giebelreiter, Neubau von 1781, von Johann Marggraff 1866/68 umgebaut, weitere Veränderungen 1908.

D-1-79-121-14 Hauptstraße 5. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau im Stil der Neurenaissance, mit Ecktürmchen und reicher Fassadengestaltung, 1897.

D-1-79-121-15 Hauptstraße 7. Ehem. Postamt und Hotel, dreigeschossiger spätklassizistischer Eckbau mit Erker und Putzgliederung, über älteren Kellern 1872 errichtet, Veränderung der Fassade 1965.

D-1-79-121-16 Hauptstraße 9. Ehem. Klosterschulhaus, später Rentamt und Forstamt, dreigeschossiger Satteldachbau mit Flacherker und großem Toreingang, errichtet 1626 als zweigeschossiges Traufseithaus, Fassadenerneuerung und zweites Obergeschoss frühes 19. Jh., Überarbeitung der Fassade 1885.

D-1-79-121-18 Hauptstraße 12. Wohnhaus, schmaler zweigeschossiger Bau mit geschweiftem Giebel und Erker, 1709 (dendro.dat.).

D-1-79-121-21 Hauptstraße 13. Relieftafel zur Erinnerung an das bereits abgebrochene Geburtshaus von Ferdinand von Miller, Bronze, wohl 1936; Mosaikarbeiten, zwei Bilder mit Lebzelterei-Motiven, wohl 1902 in München entstanden, um 1936 transloziert.

D-1-79-121-19 Hauptstraße 13. Ehem. Lebzelterhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Halbwalm und Steherker, 2. Hälfte 18. Jh.

D-1-79-121-22 Hauptstraße 17. Wohn- und Geschäftshaus, sog. Beim Inneren Färber, zweigeschossiger Giebelbau mit Bänderung und Flacherker, nach 1704, transloziertes Mosaik um 1902.

D-1-79-121-23 Hauptstraße 31. Ehem. Landratsamt, jetzt Rathaus, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, im Kern von 1709 (dendro.dat.), Erneuerungen und neubarocker Stuckdekor, 1914.

D-1-79-121-24 Hauptstraße 32. Wohn- und Geschäftshaus, kleiner zweigeschossiger Giebelbau, wohl nach 1704, Umbau 1819 (dendro.dat.), Fassade 1927 überarbeitet.

D-1-79-121-78 Hauptstraße 36. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Neurenaissancebau mit Zwerchhäusern, Eckerker und Marienstatue, 1896.

D-1-79-121-32 Leonhardsplatz 1. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Putzbau mit Eckerkerturm, Fassaden in barockisierendem Jugendstil, um 1900.

D-1-79-121-33 Leonhardsplatz 2. Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 1723

D-1-79-121-108 Leonhardsplatz 4. Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 1560 (dendro.dat.), später verändert.

D-1-79-121-86 Leonhardsplatz 6. Ehem. Gerberhaus, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, im Kern 16. Jh.

D-1-79-121-131 Maisacher Straße 7. Kino, sog. Lichtspielhaus Fürstenfeldbruck, T-förmiges Walmdachgebäude aus zweigeschossigem Vorbau mit konvex vortretendem Eingangsbereich mit Flugdach und rückwärtigem Kinosaal, in Formen der sachlichen Moderne, von Adolf Voll, 1930.

D-1-79-121-35 Münchner Straße 39. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebel und historisierendem Zierputz, bez. 1865; Nebengebäude, erdgeschossiger Massiv- und Holzständerbau mit Walmdach, 2. Hälfte 19. Jh.

D-1-79-121-34 Nähe Leonhardsplatz. Kath. Filialkirche St. Leonhard, quergelagerter Hallenraum mit polygonal schließendem Chor und wuchtigem Westturm, Fassadengestaltung durch Blendfelder und -maßwerk, im spätgotischen Stil, geweiht 1440, 1854 regotisiert; mit Ausstattung.

D-1-79-121-110 Pucher Straße 6. Wohn- und Geschäftshaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, kleiner Eckloggia und Giebelrisalit, reduzierter Historismus, von Hans Voll, um 1910.

D-1-79-121-91 Schöngeisinger Straße 6. Mehrfamilienhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit zwei Kastenerkern mit neubarocken Ziergiebeln, Dekor in den Brüstungsfeldern, Anfang 20. Jh.

D-1-79-121-38 Schöngeisinger Straße 18. Ehem. Bierbrauerei und Metzgerei, Zimmerei und Schusterei u.a., sog. Haus Bausewein, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Ständerker, im Kern 16./17. Jh., Umbauten Anfang 19. Jh.

D-1-79-121-39 Schöngeisinger Straße 20. Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit kleiner Figurennische, 1740 (dendro.dat.).

D-1-7833-0359 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Fürstenfeldbruck

D-1-7833-0360 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Fürstenfeldbruck

4. Staatsvertrag zum Glücksspielwesen

Im neuen GlüStV 2021 (Glücksspielstaatsvertrag 2021), welcher zum 01.07.2021 in Deutschland Anwendung findet, sind zahlreiche Regelungen bezüglich unterschiedlicher Arten von Vergnügungsstätten enthalten.

Diese sind, wie bereits oben erwähnt:

Bezüglich der Vermittlung von Sportwetten und des der Spielhallenbetriebe gilt:

1. Eine Wettvermittlung darf nicht stattfinden:
 - auf oder in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die regelmäßig für sportliche Veranstaltungen genutzt werden
 - in einem Gebäude / Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet
 - in einer Gaststätte mit Geld- oder Warenspielgeräten
 - ohne einen Mindestabstand von 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu bestehenden Schulen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, die sich an Kinder im Alter von mindestens sechs Jahren richten, sowie Suchtberatungs- und Suchtbehandlungsstellen, wobei die zuständige Erlaubnisbehörde unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem Mindestabstand zulassen kann.
2. Die Erteilung einer glücksspielrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb einer Spielhalle ist ausgeschlossen, wenn:
 - sich die Spielhalle in einem baulichen Verbund mit einer weiteren Spielhalle befindet
 - ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, zu einer anderen Spielhalle, bei bestehenden Spielhallen und solchen, für die der vollständige erstmalige Antrag auf Erlaubnis bis zum 30.06.2017 gestellt wurde, 250 m Luftlinie unterschritten wird.
3. Weiterhin gilt, dass von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden darf.

Mit Inkrafttreten des neuen Glücksspielstaatsvertrages wurde auch das Gesetz zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (AGGlüStV) vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 922, BayRS 2187-3-I), zuletzt durch das Gesetz vom 9. Juni 2021 (GVBl. S. 287) geändert. Hierbei handelt es sich um ein Ausführungsgesetz des Freistaates Bayern. Dieses Gesetz enthält genauere zur Ausführung des Staatsvertrages notwendige Bestimmungen. Auch können die Länder mit diesem Ausführungsgesetz weitergehende Anforderungen insbesondere zu den Voraussetzungen

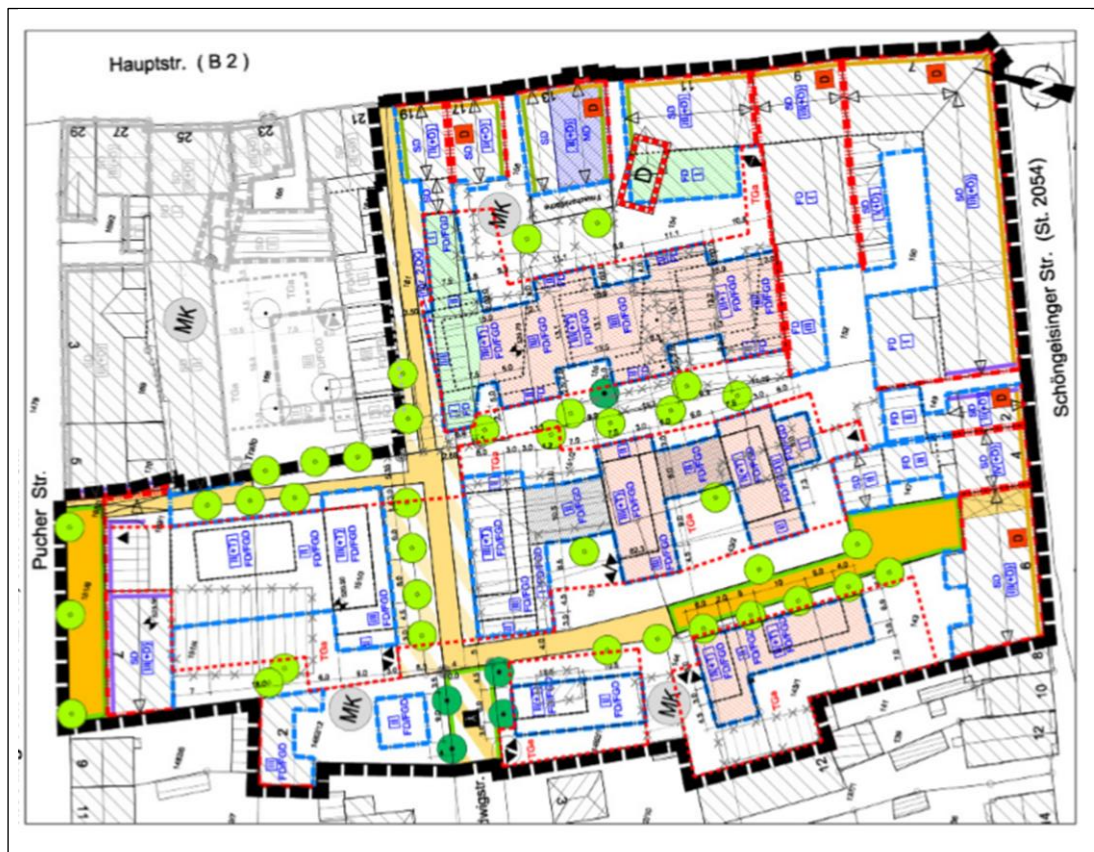
des Veranstaltens und Vermitteln von Glücksspielen festlegen. Außerdem kann geregelt werden, dass Verstöße gegen die Bestimmungen des Staatsvertrages mit Geldbuße oder Strafe geahndet werden.

5. Änderung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Folgenden sind die bestehenden, ruhenden und rechtskräftigen Bebauungspläne aufgeführt, welche sich im Geltungsbereich des B-Planes 1.4 befinden und durch die Festsetzung hinsichtlich der Regelung der Vergnügungsstätten betroffen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

Bebauungsplan Nr. 1/1a -1 „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2012:

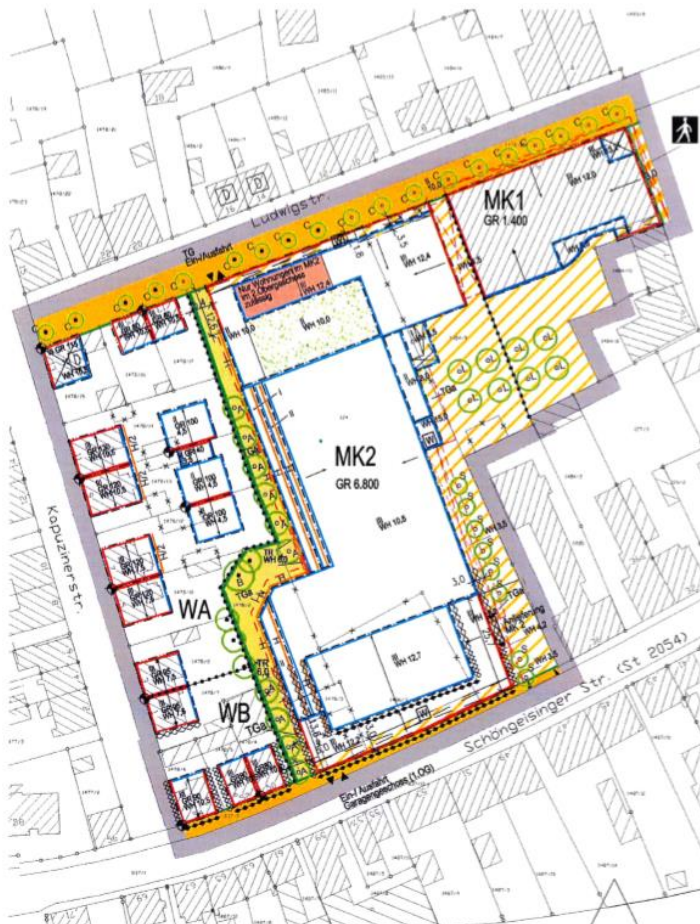


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/1a-1 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Kerngebiet (MK)	allgemein zulässig
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)....., Sex- oder Erotik-	- Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos
	ausnahmsweise zulässig

Shops sowie Bordelle und ähnliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 und §7 Abs. 2 BauNVO)	Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros
--	--

Anmerkung/ Fazit Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

Bebauungsplan Nr. 1/ 2a-1 „Uhlgrundstück“ aus dem Jahr 2004

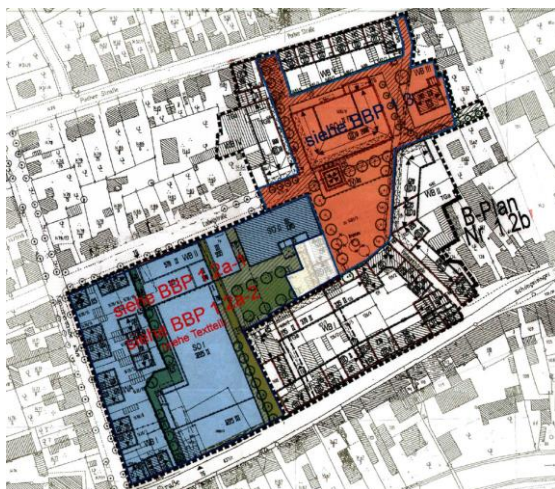


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/ 2a-2 1. Änderung	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet, WB, WA Vergnügungsstätten sind nicht zulässig	allgemein zulässig Billard Cafés und Dart Clubs Diskotheken und Tanzlokale Internetcafés Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Anmerkung/ Fazit

Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept betrachtet worden.

Bebauungsplan Nr. 1.2b „Innenstadt West“ aus dem Jahr 2001



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1.2b „Innenstadt West“	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie WB und SO WB nicht mk typisch ausnahmsweise WB mk typisch unzulässig	allgemein zulässig - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Anmerkung/ Fazit

Keinerlei Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. **WB** laut BauNVO. Im WB **nichtkerngebietstypische VS ausnahmsweise zulässig**. **Kerngebietstypische unzulässig**. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Bebauungsplan Nr. 1.3 „Nördlich Viehmarktplatz“ aus dem Jahr 2010



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 1/3 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie MK Kerngebiet und WB Besonderes Wohngebiet MK und WB Festsetzung: VS sind nicht zulässig auch keine Ausnahmen	allgemein zulässig - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafés - Kinos Ausnahme Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros
Anmerkung Es wird zukünftig mehr zugelassen mit Einschränkung zur Lage. Das was damals ausgeschlossen wurde, wird zukünftig erlaubt. Diese Möglichkeit ist im Rahmen der Untersuchung zum Vergnügungsbetriebekonzept betrachtet worden.	

Bebauungsplan 2 „Innenstadt Ost“ ruht aus dem Jahr 1979:



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 2 ruht

MK, WB

Bebauungsplan Nr. 5 Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus-, Kapellenstraße aus dem Jahr 1980

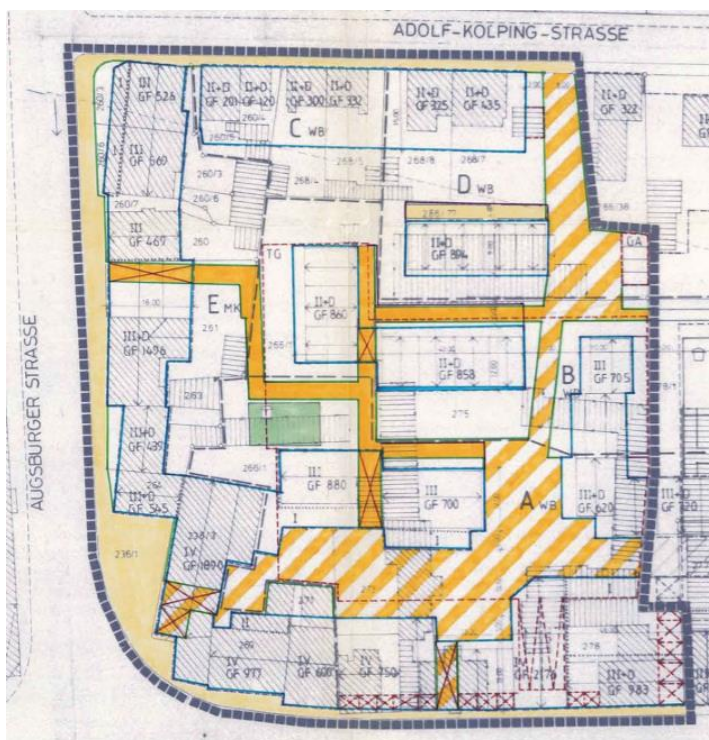


Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-WA MI ohne Einschränkungen zu VS -laut BAUNVO: WA nicht kerngebietstypische ausnahmsweise zul. Kerngebietstypische unzulässig - MI durch Wohnen geprägt sind nicht kerngebietstypische VS allgemein zulässig und kerngebietstypische VS unzulässig -MI durch Gewerbe geprägt sind nicht kerngebietstypische VS allgemein zulässig und kerngebietstypische VS unzulässig	allgemein zulässig - Billardcafes und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafes - Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Anmerkung

Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan.
Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße sowie an der Augsburger Straße.
Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

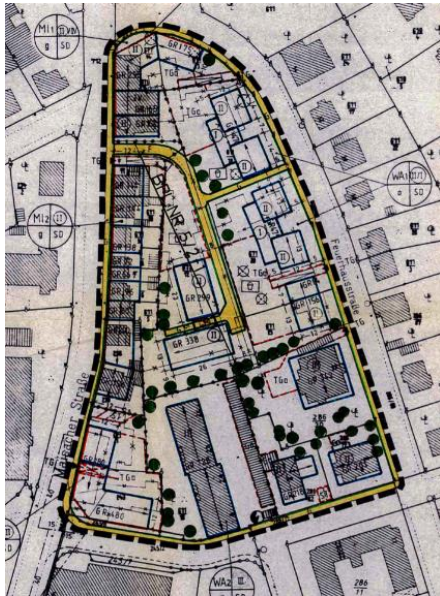
Bebauungsplan Nr. 5. 1 „Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“ aus dem Jahr 1984



Momentan rechtskräftigen B-Plan 5/1 gültig	nach Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
-WA MK ohne Einschränkungen VS -WA nicht kerngebietstypische ausnahmsweise zul. Kerngebietstypische unzulässig - MK allgemein zulässig	allgemein zulässig - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafés - Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Anmerkung
Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan. Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Dachauer Straße sowie an der Augsburger Straße. Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

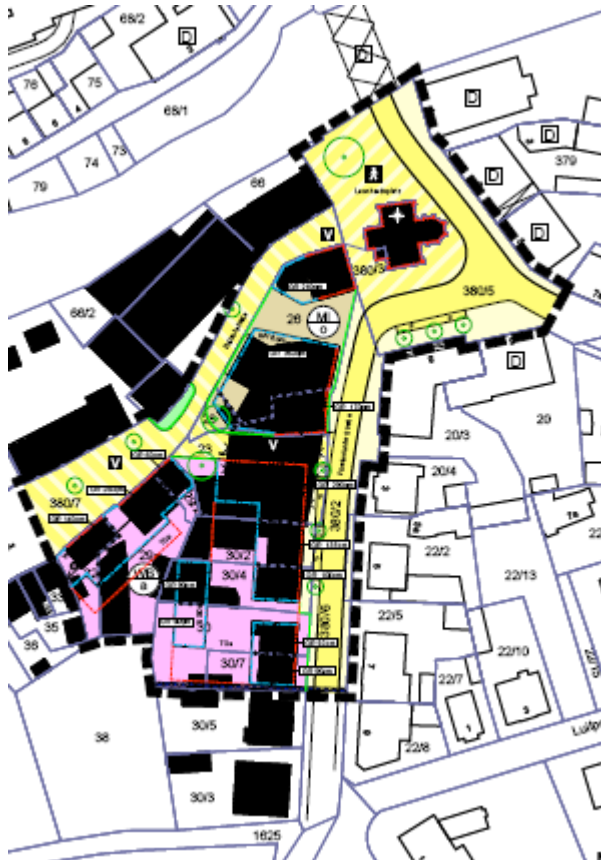
Bebauungsplan 5. 2 „Maisacher-, Feuerhaus- u. Stadelbergerstraße“ aus dem Jahr 1994



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 5/2 gültig		Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie	Mischgebiet	allgemein zulässig
MI, Allgemeines Wohngebiet		- Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafés - Kinos
WA		Ausnahmsweise
Ausschluss von VS		Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

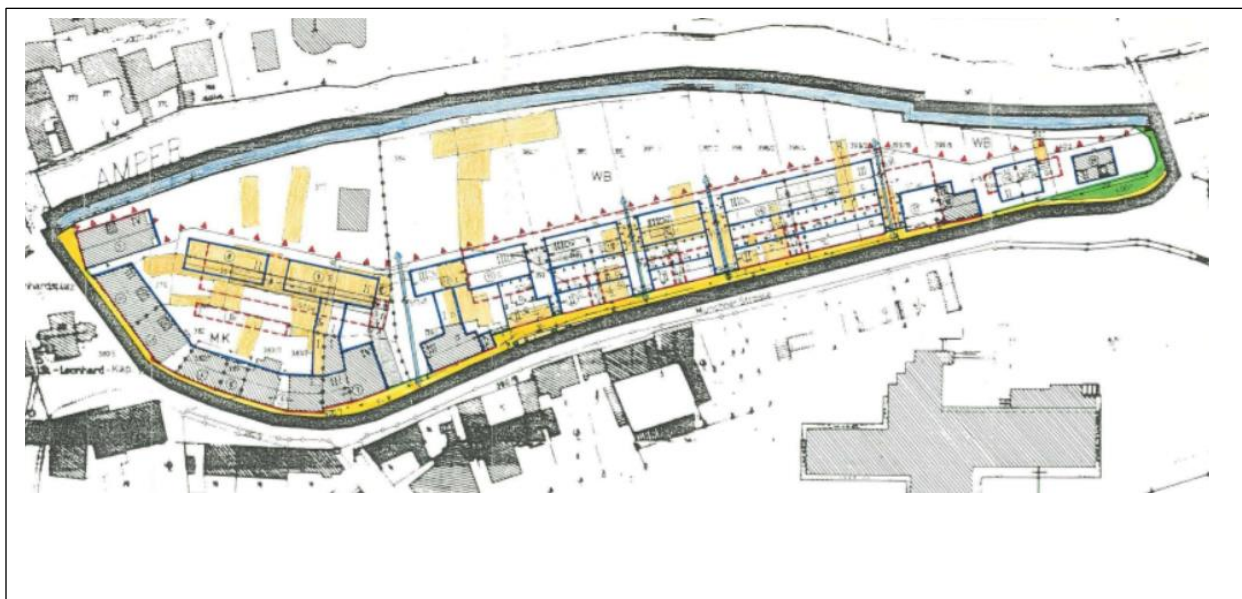
Anmerkung
Die neuen Festsetzungen beziehen sich nur auf den Bereich an der Maisacher Straße. Vergnügungsstätten sind momentan ausgeschlossen. Zukünftig ist so mehr als zum jetzigen Zeitpunkt zulässig.

Bebauungsplan Nr. 32 „Bullachstr.“ ruht



Momentan nach rechtskräftigen B-Plan 32 gültig	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
MI, WA keine VS zulässig auch Ausnahmen ausgeschlossen.	allgemein zulässig - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafés - Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Bebauungsplan Nr. 34. 1 “Nördlich der Münchner Straße“ aus dem Jahr 1990



Momentan rechtskräftigen 34/1 gültig	nach B-Plan	Zukünftig nach B-Plan 1.4 gültig
Gebietskategorie Wohngebiet WB, Kerngebiet MK ohne Einschränkungen zu VS -nach BauNVO WB nicht kerngebietstypische ausnahmsweise zulässig , kerngebietstypische unzulässig -- MK allgemein zulässig	Besonderes	allgemein zulässig - Billard Cafés und Dart Clubs - Diskotheken und Tanzlokale - Internetcafés - Kinos Ausnahmsweise Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros

Anmerkung

Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im alten B-Plan.

Zukünftig kann nur ein Teil der neuen Festsetzungen aufgrund der gültigen Gebietskategorie umgesetzt werden.

Fazit:

Momentan sind 9 Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.4 vorhanden. In einigen sind die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, in manchen allerdings nicht und so sind diese gem. der Gebietskategorie zulässig.

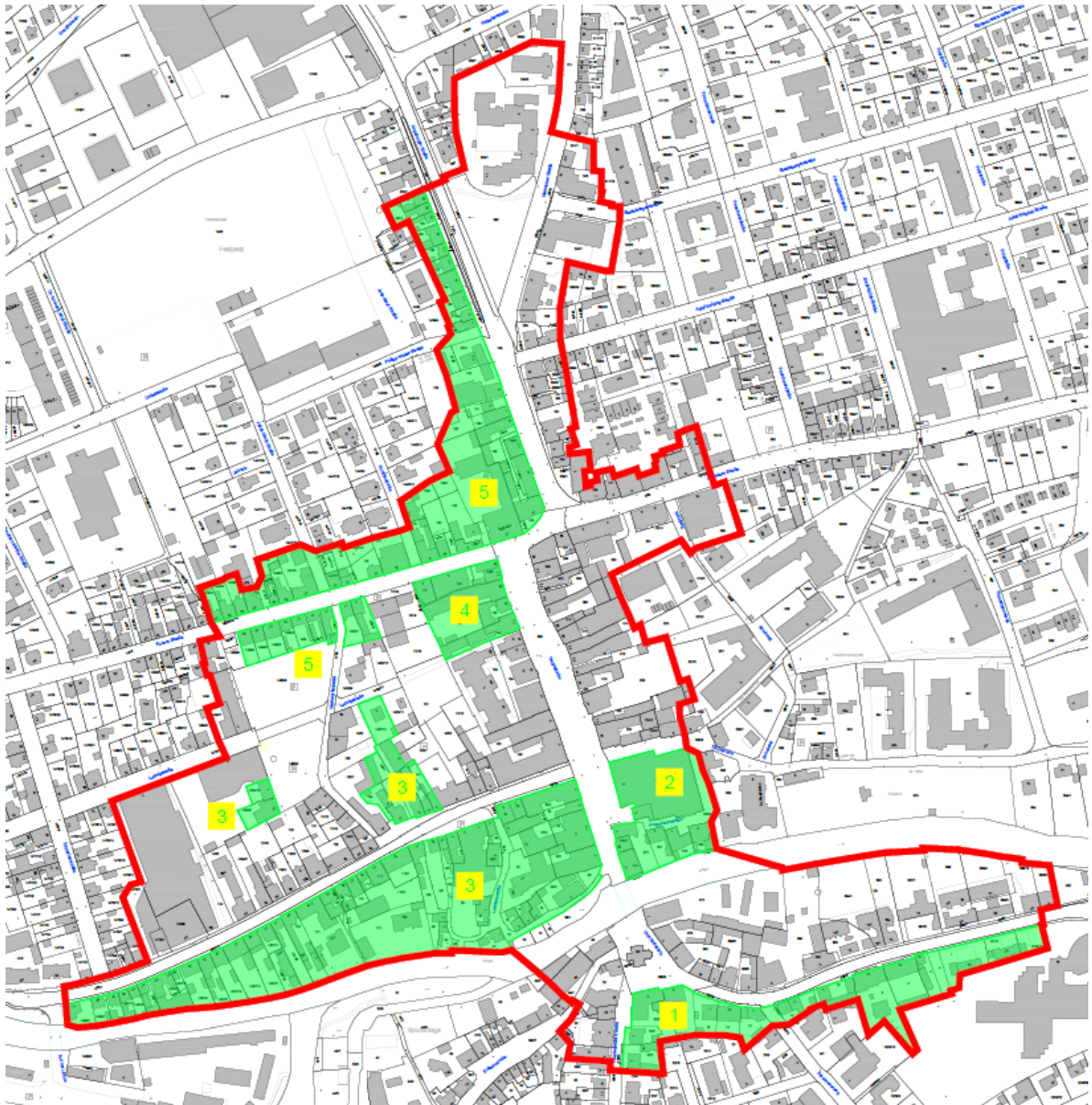
Die Bebauungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten rechtskräftig und so sind auch unterschiedliche BauNVO maßgebend. Um die bisherigen Möglichkeiten nicht einzuschränken, wurde bei der Festsetzung 1.1 ergänzend hinzugenommen: *„Die Gebietskategorie und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.“*

Zusammenfassend kann man feststellen, dass meistens die Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Der BBP 1.4 schafft also die Möglichkeit für Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich. Wichtig ist die Weiterführung des B-Planes 99. Gesamtstadt, damit die anderen Eignungsgebiete entsprechend gesichert werden und so eine Ansiedlung der Vergnügungsstätten gesteuert wird.

6 Bereiche nach § 34 BauGB

6.1 Analyse und Beurteilung:

Im Umgriff des Bebauungsplanes 1.4 „Vergnügungsstätten Eignungsgebiet Innenstadt“ befinden sich insgesamt 5 Bereiche, welche keine Festsetzungen durch einen Bebauungsplan haben und so nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Dabei ist es wichtig, die vorherrschende Nutzung zu erarbeiten, um so die Prägung und die Gebietskategorie gem. BauNVO ermitteln zu können.



Beurteilung der einzelnen Bereiche:

Bereich 1:

Der Bereich 1 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1629/10, 401/2, 1, 4, 6, 5, 8, 10, 14, 16, 19, 18, 20, 20/3, 20/4, 22/2



In diesem Bereich liegen Flächen südlich der Münchner Straße, Teile des Leonhardsplatzes und der Fürstenfelder Straße. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel-, Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Schank- und Speisewirtschaften. Hierbei ist die Verteilung unterschiedlich, verteilt teils geschossweise teils gebäudeweise. Die Wohnnutzung ist überwiegend ab dem 1. OG angesiedelt.

Beurteilung:

Tendenz zum Mischgebiet (**MI überwiegend durch Gewerbe geprägt**) und am Ende in Richtung Innenstadt ab Stockmeierweg Kerngebiet MK.

Nördlich hiervon ist im Bebauungsplan 34/1 im vorderen Bereich MK vorgesehen und im restlichen Bereich WB mit Wohnnutzung in zweiter Reihe und Ausschluss von Wohnnutzung an der Münchner Straße.

Fazit:

Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 1 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) und somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig. Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten möglich.

Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereich 2:

Der Bereich 2 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn.: 368, 370, 371, 372, 374, 374/2, 362



Dieser Bereich umfasst den südöstlichen Teil der Hauptstraße, die Pruggmayrstraße und die südliche Kirchstraße.

Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, öffentlichen Gebäuden und Dienstleistungen (Sparkassengebäude) sowie Schank- und Speisewirtschaften und einem geringen Wohnanteil. Dieser ist ab dem 1. OG vorhanden.

Beurteilung:

Tendenz zum Kerngebiet, da auch nördlich angrenzend im B-Plan 2 MK festgesetzt ist. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, liegt hier eher der Gebietscharakter eines Kerngebietes vor. Die Nutzungen (Einzelhandelsnutzungen, Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur) überörtlicher, größerer Einzugsbereich mit starkem Publikumsverkehr (Bank, Standesamt, öffentlicher Platz mit Brunnen).

Fazit:

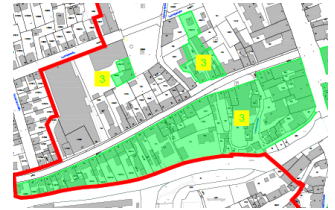
Aufgrund der vorherrschenden Nutzung, Einschätzung als Kerngebiet **MK**.

Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 2 in MK, die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.

Durch den B-Plan 1.4 werden diese weiterhin möglich sein, allerdings mit Einschränkung in ihrer Unterart und in ihrer Lage, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereiche 3:

Der Bereich 3 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. :
 1484/10, 1484/8, 1482/10, 134, 135/1, 136/1, 136, 137/1, 139,
 141, 94/2, 94/0, 97/0, 92, 92/1, 5, 68, 68/2, 68/1, 75, 76, 78, 79,
 81, 84, 86, 89, 92, 97/0, 97/3, 97/2, 95, 96, 98, 98/2, 99, 104,
 105, 106, 107, 109, 110, 110/1, 110/2, 112, 113, 115, 116, 118,
 119, 119/1, 119/2, 119/3, 121, 123, 350, 1487/9, 1487/11,
 1487/16, 1487/2, 1487/14, 1487/15, 1487/3, 1487/4, 1487/10, 1487/5, 1487/6, 1487/7,
 1487/8, 1487/12, 1488, 1488/2, 1488/3



Dieser Bereich umfasst den süd-westlichen Bereich der Hauptstraße, Ledererstraße und einen Teil südlich der Schöngeisinger Straße. Die Nutzung ist im Bereich der Hauptstraße bis Ledererstraße stark geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnen. In Richtung Westen nimmt die Wohnnutzung zu.

Beurteilung:

Im Bereich Hauptstraße / Lederer Straße zeigt sich aufgrund der vorhandenen Nutzung (Einzelhandel, wie Fuchsweber mit größerem Einzugsbereich, Geschäfte, Bank) eine eher MK Prägung. Im weiteren Verlauf des Bereiches nach Westen nimmt die Wohnnutzung und demzufolge MI Prägung (teilweise MI überwiegend durch Wohnen geprägt und Wohnen überwiegend durch Gewerbe geprägt). zu.

Fazit:

Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 3 in **MI** (überwiegend durch Gewerbe geprägt) **nicht MK typische** Vergnügungsstätten allgemein zulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.

Im **MI** (überwiegend durch Wohnen geprägt) sind somit **nicht MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig und **MK typische** Vergnügungsstätten unzulässig.

Im **MK** geprägten Bereich sind **nicht MK typische** und **MK typische** Vergnügungsstätten zulässig.

Durch den B-Plan 1.4 wird die Zulässigkeit der MK typischen Vergnügungsstätten in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereich 4:

Der Bereich 4 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 164, 165, 168, 169/2, 168/1, 169, 169/1, 170

Dieser Bereich umfasst die Gebäude, welche sich am nord-westlichen Rand der Hauptstraße / Ecke Pucher Straße befinden. Die Nutzung ist geprägt durch Einzelhandel, Gewerbe und



Schank- und Speisewirtschaften mit einem geringen Wohnanteil ab dem 1. OG.

Beurteilung:

Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, ...) ist der Bereich MK geprägt aufgrund der Lage in der Innenstadt, im Zentrum, im Mittelpunkt. Die Anzahl der Einwohner ist hier höher, allerdings die Anzahl der Gewerbeeinrichtungen ist dem Bereich 5 im Verhältnis gleich. Der Bereich ist dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:

Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 4 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich. Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt um dadurch eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

Bereich 5:

Der Bereich 5 umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.Nrn. : 1483/4, 1483/3, 1483/2, 1480/2, 1480, 1482/2, 1482/3, 1482/7, 1482/6, 1450/2, 1449/3, 1449/4, 1449/2, 1449/5, 1449/3, 1449/9, 1449/6, 1448/2, 1448/3, 1447/4, 1447/19, 1447/3, 1447/10, 1447/11, 1447/2, 1447/12, 175, 177, 178, 5, 182, 182/1, 182/2, 182/3, 178/1, 183/1, 183, 186, 189, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5, 189/6, 188/2, 190, 190/1, 190/2, 190/3, 191, 192, 192/2, 192/1, 194/2, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 199, 201/1, 203/2, 277/3

Der zweitgrößte Bereich umfasst die nördliche Pucher Str., Ecke Hauptstraße – Augsburgerstraße und einen Teil der Dachauer Str. Die Nutzung ist geprägt von Einzelhandel, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentlichen Gebäuden sowie von Wohnen überwiegend ab dem 1. OG.



Beurteilung:

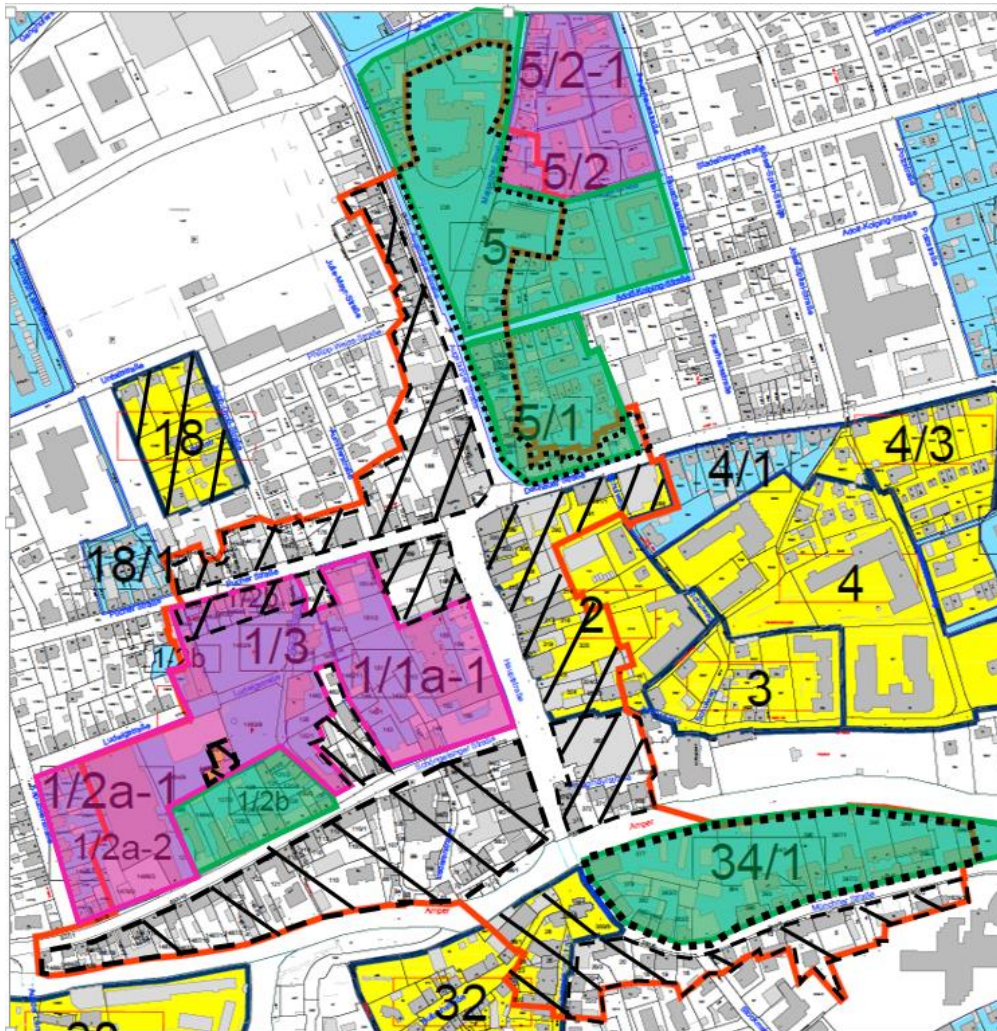
Durch die umgebende Bebauung mit Nutzung ist der Bereich MK geprägt. Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Optiker, öffentliche Einrichtung, wie das Rathaus mit Oberbürgermeister. Die Anzahl der Einwohner ist hier geringer. Das Gewerbe überwiegt hier deutlich. Der Bereich ist somit eindeutig dem Kerngebiet zuzuordnen.

Fazit:

Momentan sind aufgrund der Beurteilung und Kategorisierung des Bereiches 5 in MK die momentan ausnahmsweise und auch uneingeschränkt zulässigen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.

Durch den B-Plan 1.4 werden diese in ihrer Unterart und in ihrer Lage eingeschränkt, um so, eine Steuerung der Vergnügungsstätten zu erreichen.

6.2. Einschätzung und Fazit:



	Vergnügungsstätten in bestehenden B-Plänen nicht zulässig		kein B-Plan vorhanden, Prägung MK
	keine Festsetzungen zu VS in bestehenden B-Plänen		kein B-Plan vorhanden, Prägung MI MK
	B-Plan ruhend		Festsetzungen des B-Planes 1.4 teilweise nicht umsetzbar
	Umgriff B-Plan 1.4		

Bei den 5 Bereichen handelt es sich überwiegend um MI und MK geprägte Gebiete. In manchen Teilbereichen ist die Wohnnutzung größer in manchen geringer, was sich gesehen an der Gesamtfläche, ausgleicht.

Im Bereich des zukünftigen B-Planes 1.4 ist momentan eine Regelung der Vergnügungsstätten durch Ausschluss in B-Plänen vorhanden. Zukünftig würden hier die neuen Festsetzungen des 1.4 gelten. Der totale Ausschluss der VS, ob mk typisch oder nicht mk typisch, würde dann wegfallen. Die Gebietskategorie MK, die hier festgesetzt wurde, ermöglicht in allen bisherigen und in der aktuellen BauNVO VS als mk typisch, wie auch nicht mk typisch, mit einer allgemeinen Zulässigkeit.

In den übrigen Bereichen mit B-Plänen sind VS nicht ausgeschlossen. Demzufolge greift die damals entsprechend gültige BauNVO. Dies führt bei einigen B-Plänen zu Konflikten, da nach BauNVO in den jetzt festgesetzten Gebietskategorien diese Festsetzungen des zukünftigen BBP 1.4 (allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit) nicht festsetzbar sind. Die zukünftigen Festsetzungen sind hier also nicht vollständig und nur da wo die bisherige BauNVO dies zulässt, umsetzbar.

MK typische Nutzungen, lt. B-Plan 1.4 allgemein und ausnahmsweise zulässig, sind zukünftig nur in den Bereichen der bestehenden B-Pläne mit einer Gebietskategorie MK möglich. Das betrifft 5 von 9 B-Plänen. Bereiche ohne B-Plan sind MK und / oder MI geprägt. Hier trifft ebenfalls eine Zulässigkeit nur im Bereich der MK Prägung zu.

Darüberhinaus wurde klar definiert, dass die Zulässigkeit der bisherigen *Gebietskategorien und die dazugehörige BauNVO der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die mit den Gebietskategorien verbundenen **Zulässigkeiten** unverändert weiter gelten. Eine Änderung findet lediglich in der Zulässigkeit in den Bebauungsplänen statt. So sind Vergnügungsstätten jetzt zum Teil möglich wo sie bisher ausgeschlossen waren. Allerdings wird klargestellt, dass die Zulässigkeit allgemein oder auch ausnahmsweise **nur nach immissionsschutztechnischer Prüfung zulässig ist**. Damit soll gewährleistet werden, dass diese Nutzungen nur zulässig sind, wenn der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 15 BauNVO mit der umgebenden Bebauung erbracht werden kann und keine unzumutbaren Belästigungen bzw. Störungen von den Nutzungen ausgehen.*

Fürstenfeldbruck, den 07.06.2022...
gez.

Erich Raff
(Oberbürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den 02.06.2022
gez.

Johannes Dachsel
Planfertiger

Siegel