

- beglaubigte Abschrift -

# Bebauungsplan 94/7

## "Vergnügungsstätten im Bereich Gewerbegebiet Hasenheide"

Entwurf vom 23.02.2016

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

## Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

§2 Abs. 1 sowie §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S 458), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung als Satzung.

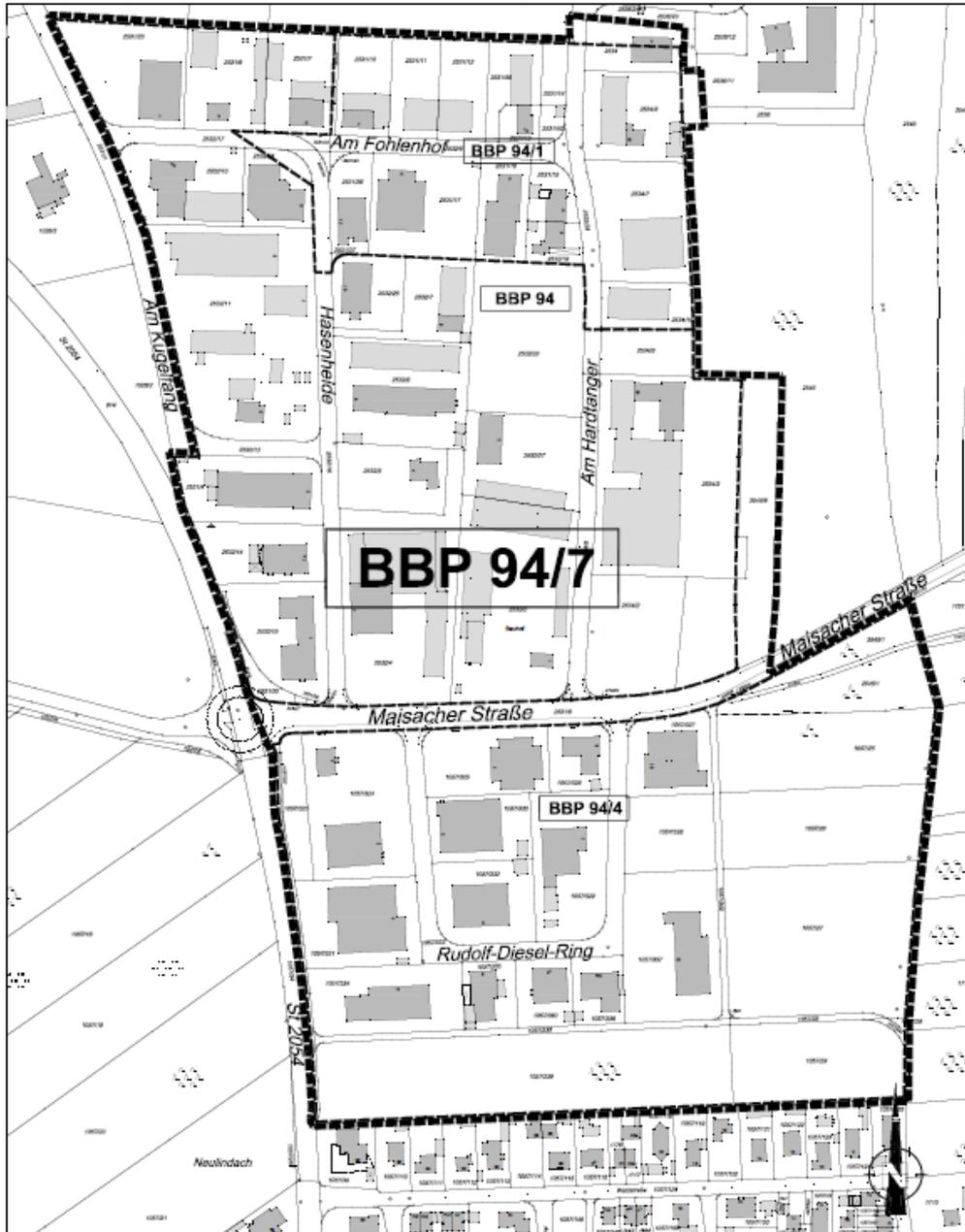
## Inhaltsverzeichnis

<b>Planzeichnung</b>	<b>4</b>
<b>1 Festsetzungen durch Text</b>	<b>5</b>
<b>2 Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>3 Begründung</b>	<b>7</b>
3.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
3.2 Änderung bestehender Bebauungspläne	8
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>9</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>12</b>

Planzeichnung

BBP Nr. 94/7

Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Hasenheide

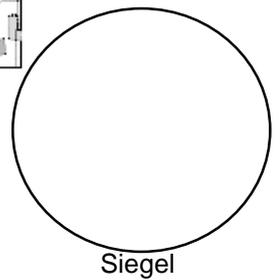


Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Erich Raff  
(2. Bürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Martin Kornacher  
Planfertiger



# 1 Festsetzungen durch Text

## Vergnügungsstätten

1.1 Für den Bereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Zulässigkeit einzelner Unterarten von Vergnügungsstätten bestimmen die folgenden Festsetzungen.

1.2 Allgemein zulässig sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

- Diskotheken und Tanzlokale
- Fest- und Eventhallen

Die allgemeine Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

1.3 Ausnahmsweise können Spielhallen sowie vergleichbare Nutzungen (Spielcasinos, Spielbanken etc.) zugelassen werden, sofern

- die Spielhalle nicht in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen (oder vergleichbaren Nutzungen) steht und
- ein Mindestabstand von 250 Metern Luftlinie zu anderen Spielhallen (oder einer vergleichbaren Nutzung) eingehalten wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

1.4 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.

## 2 Hinweise

### 2.1 Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. §9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§33StVo i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

### 2.2 Produktfernleitung

In dem Bereich befindet sich eine, seit 2009 stillgelegte, militärische Produktfernleitung. Diese ist auch weiterhin in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 6 m breiten Schutzstreifen gesichert. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

## 3 Begründung

### 3.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war, dass sich der Bereich des Gewerbegebietes Hasenheide in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem Standort entwickelt hat, in dem sich **14 Vergnügungsstätten**, in diesem Fall hauptsächlich Spielhallen (12 Spielhallen-Konzessionen an vier Standorten mit insgesamt 132 Geldspielgeräten), in direkter Nachbarschaft zueinander angesiedelt haben. Neben den Spielhallen liegen noch eine Diskothek und ein Tanzlokal in dem Gebiet. Ökonomisch betrachtet ist diese Ballung von Vergnügungsstätten auf kleinem Raum nicht nachvollziehbar; die Synergieeffekte sind aus Sicht der Betreiber offensichtlich bedeutsamer. Wie die Erfahrungen aus vielen Städten und Gemeinden zeigen, war die Zahl der Genehmigungsanträge für Vergnügungsstätten deutlich angestiegen. Mit weiteren Anträgen war und ist somit auch in der Hasenheide zu rechnen.

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 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. **TradingDown-Effekt** (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Nach Auffassung des Stadtbauamtes war somit bereits 2010 ein Punkt erreicht, der es erforderte, über die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich des Gewerbegebiets Hasenheide nachzudenken und **steuernd einzugreifen**. Da kaum Möglichkeiten zur Einflussnahme mit Mitteln des Gewerbe-, Ordnungs- oder Bauordnungsrechts bestehen, wird vorgeschlagen, zukünftig mithilfe der Bauleitplanung steuernd einzugreifen, auch wenn ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Dazu soll insb. die **Zahl der zulässigen Unterarten** von Vergnügungsstätten deutlich reduziert (nicht mehr zulässig sind bspw. Billardcafés und Dart-Clubs, Internet-Cafés, Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters, Wettbüros, Swingerclubs etc.) die **Zulässigkeit weiterer Spielhallen** begrenzt und **gestalterischen Defizite** zukünftig minimiert werden. Im Rahmen des sich derzeit in Erarbeitung befindenden Vergnügungsstättenkonzeptes werden ausreichend

und geeignetere Standorte für die an dieser Stelle ausgeschlossenen Unterarten von Vergnügungsstätten aufgezeigt.

Im Ersten Staatsvertrag zur Änderung des **Staatsvertrages zum Glücksspielwesen** in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag) sowie dessen Umsetzung auf Ebene des Freistaates Bayern (2012) sind zahlreiche Regelungen bzgl. unterschiedlicher Arten von Vergnügungsstätten enthalten:

- **Verbot der Mehrfachkonzessionen** (baulicher Verbund mehrerer Spielhallen) bzw. einzuhaltender **Mindestabstand zwischen Spielhallen** von 250m Luftlinie (gemessen von Spielhalle zu Spielhalle)
- Von der **äußeren Gestaltung** der Spielhalle darf **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.
- **Bestandsschutz** der früher erteilten gewerberechtlichen Genehmigungen **endet zum 01.07.2017.**

Einerseits wurden die ersten beiden Punkte als **Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen** in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Baurecht möglichst transparent darzustellen und damit diese Kriterien unabhängig vom Glücksspielstaatsvertrag als Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen bestehen bleiben. Andererseits hat der dritte Punkt zur Folge, dass mit Beendigung des Bestandsschutzes zum 01.07.2017 alle Baugenehmigungen der Spielhallen neu beantragt werden müssen. Vor dem Hintergrund der einzuhaltenden Abstände von 250m sind zukünftig im Gewerbegebiet Hasenheide nur noch maximal 3 und mindestens 2 Spielhallen zulässig (derzeit sind es 12 Konzessionen / Spielhallen). Spielhallen sind somit auch zukünftig bauplanungsrechtlich möglich.

### 3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 94/7

Der Bebauungsplan Nr. 94/7 ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

- **Bebauungsplan Nr. 94** aus dem Jahr 1978: allgemeine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

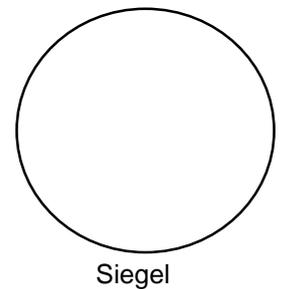
- **Bebauungsplan Nr. 94/1** aus dem Jahr 1979: allgemeine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- **Bebauungsplan Nr. 94/4** aus dem Jahr 1982: allgemeine Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten
- **Bebauungsplan Nr. 94/6** aus dem Jahr 2008: ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Erich Raff  
(2. Bürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Martin Kornacher  
Planfertiger



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 30.11.2010.

Der Beschluss wurde am 11.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 13.08.2015 bis 14.09.2015 statt. .  
(Vorentwurfsfassung vom 16.07.2015).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2015 (zur Post am 06.08.2015, mit Fristsetzung 1 Monat beteiligt. (Vorentwurfsfassung vom 16.07.2015).

### **Billigungsbeschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.10.2015 und die zugehörige Begründung am 27.10.2015 gebilligt.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.11.2015 bis 08.01.2016 statt. (Entwurfssfassung vom 27.10.2015)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2015 bis 08.01.2016 Stellungnahmen eingeholt.

(Entwurfssfassung vom 27.10.2015)

### **Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 23.02.2016.

### **Zusammenfassende Erklärung**

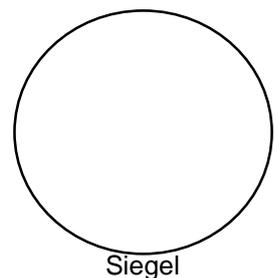
Dem Bebauungsplan 94/7 „Vergnügungsstätten im Bereich Gewerbegebiet Hasenheide“ wurde gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Erich Raff  
(2. Bürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Martin Kornacher  
Planfertiger

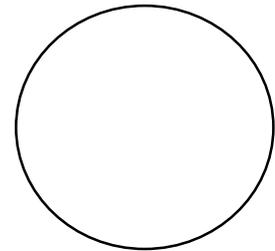


**Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 02.03.2016

Fürstenfeldbruck, den .....  
gez.

\_\_\_\_\_  
Erich Raff  
(2. Bürgermeister)



Siegel

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 23.02.2016

## 1 Anlass der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war, dass sich der Bereich des Gewerbegebietes Hasenheide in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem Standort entwickelt hat, in dem sich **14 Vergnügungsstätten**, in diesem Fall hauptsächlich Spielhallen (12 Spielhallen-Konzessionen an vier Standorten mit insgesamt 132 Geldspielgeräten), in direkter Nachbarschaft zueinander angesiedelt haben. Neben den Spielhallen liegen noch eine Diskothek und ein Tanzlokal in dem Gebiet. Ökonomisch betrachtet ist diese Ballung von Vergnügungsstätten auf kleinem Raum nicht nachvollziehbar; die Synergieeffekte sind aus Sicht der Betreiber offensichtlich bedeutsamer.

Wie die Erfahrungen aus vielen Städten und Gemeinden zeigen, war die Zahl der Genehmigungsanträge für Vergnügungsstätten deutlich angestiegen. Mit weiteren Anträgen war und ist somit auch in der Hasenheide zu rechnen. 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 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. **TradingDown-Effekt** (Image-Verlust) in Gang setzen und zu einer völligen Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur führen kann.

Nach Auffassung des Stadtbauamtes war somit bereits 2010 ein Punkt erreicht, der es erforderte, über die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich des Gewerbegebiets Hasenheide nachzudenken und **steuernd einzugreifen**. Da kaum Möglichkeiten zur Einflussnahme mit Mitteln des Gewerbe-, Ordnungs- oder Bauordnungsrechts bestehen, wurde vorgeschlagen, zukünftig mithilfe der Bauleitplanung steuernd einzugreifen, auch wenn ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Es wurde daraufhin ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zusteuern. Grundlage bildete hier das am 27.10.2015 im Stadtrat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. Die

Festsetzungen im Bebauungsplan 94/7 „Vergnügungsstätten im Bereich Gewerbegebiet Hasenheide“ entsprechen den Planungsabsichten im Vergnügungsstättenkonzept. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Eignungsgebietes Gewerbegebiet Hasenheide. Der Bebauungsplan Nr. 94/7 ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 94, 94/1, 94/4 und 94/6 nur hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

## 2 Ausgangslage

Das Planungsgebiet gehört zur Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das überplante Gebiet liegt nördlich der B 471 im Gewerbegebiet Hasenheide.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23,88 ha.

## 3 Verfahrensablauf

In der Sitzung des Stadtrates vom 30.11.2010 wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94/7 „Vergnügungsstätten im Bereich Hasenheide“ aufzustellen.

Am 12.03.2014 wurde anlässlich eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl. Nr. 2531/36 zur Sicherung der städtischen Planungsabsichten eine Veränderungssperre erlassen.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 16.07.2015 wurde dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt.

Für den Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.08.2015 – 14.09.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 27.10.2015 wurde der Bebauungsplan – Entwurf in der Fassung vom 27.10.2015 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Sitzung des Stadtrates am 23.02.2016 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat bei der Konzeption des Entwurfes die aus dem Entwurf resultierenden Anforderungen ebenso berücksichtigt, wie die, ihr zum Zeitpunkt des Verfahrens, bekannten sonstigen Belange.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt.

So wurden zum einen vom Staatlichen Bauamt Freising zur Bauverbotszone entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sowie vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur seit 2009 stillgelegten militärischen Produktfernleitung Äußerungen und Anregungen vorgebracht. Diese wurden im Rahmen des Billigungsbeschlusses behandelt und ein entsprechender Hinweis eingearbeitet. Im Rahmen der 2. Auslegung wurden keine weiteren Anregungen mehr vorgebracht.

Fürstenfeldbruck, den .....Fürstenfeldbruck, den .....  
gez. gez.

\_\_\_\_\_  
Erich Raff  
(2. Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
Martin Kornacher  
Planfertiger

