



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 94

„Historische Altstadt“

Begründung

Schongau, den 12.09.2022

.....

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass / Ziele der Planung	3
3.	Ausgangslage	4
4.	Eigenschaften und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	6
5.	Ausschluss von Vergnügungsstätten	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst den gesamten Altstadtbereich innerhalb der Stadtmauer der Stadt Schongau mit Ausnahme des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 36 "Schongau Mitte" und Nr. 83 "Liedlstraße Nord".

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 "Schongau Mitte" ist bereits ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83 "Liedlstraße Nord" enthält zwar keine Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, jedoch befinden sich die in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke vornehmlich im Eigentum der Stadt Schongau.

In dem hiesigen Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe.

2. Anlass / Ziele der Planung

Mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch das Büro Dr. Heider im Jahr 2017 wurden die Zielsetzungen zur Sicherung der Stadt Schongau - insbesondere im Bereich der historischen Altstadt - als Wirtschaftsstandort und als Lebensraum definiert:

(...) Hauptintention ist es, die Altstadt als traditionelles und funktionsstarkes Zentrum Schongaus wie auch der Region zu sichern und unter den gegebenen Bedingungen zu stärken und nachhaltig weiter zu entwickeln. Innenstädte sind nicht nur die gewachsenen historischen Mitten unserer Städte, sondern auch wichtige Identifikations- und Treffpunkträume für die Bürger einer Stadt: Auch deshalb bilden Innenstädte immer ein zentrales Thema der Stadtentwicklungspolitik; (...) Neben einer Sicherung und anzustrebenden Ergänzung des Einzelhandelsangebotes nimmt die Aufwertung und Attraktivierung der Schongauer Altstadt bzw. des sog. „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ - städtebaulich und funktional - dementsprechend auch eine Schlüsselfunktion in der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein.

Ziel und Zweck der Planung ist, die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und Wettannahmestellen im Altstadtbereich bauplanungsrechtlich zu regeln. Auf diesem Weg sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden, der Verdrängung hochwertiger Nutzung (Trading-Down-Effekt) entgegengewirkt und der Erhalt historisch gewachsener Bau- und funktionaler Strukturen gesichert werden. Nicht zuletzt verfolgt die Bauleitplanung auch das Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt“.

Darüber hinaus fallen Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und Wettannahmestellen durch ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum auf. Diesbezüglich ist vor allem auf die sehr offensive Werbung hinzuweisen. Neben zahlreichen Außenwerbeanlagen wird häufig auch vollflächige Fensterbeklebungen eingesetzt. Diese Maßnahmen führen dann zu einer Abschottung nach Außen, was im Widerspruch zu einer offenen attraktiven

Schaufenstergestaltung in Versorgungsbereichen steht. Das Stadt- und Ortsbild soll vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden. In der historischen Altstadt soll die Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben bewahrt werden. Nutzungsverdrängungen, Verzerrungen im Miet- und Bodenpreisgefüge und Häufungen/Konzentrationen von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und Wettannahmestellen sollen verhindert werden.

Zum Schutz der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung sowie weiterer schutzbedürftiger Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen ist daher vorgesehen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und Wettannahmestellen im gesamten Altstadtbereich, bezogen auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB des Altstadtbereichs innerhalb der Stadtmauer der Stadt Schongau – mit Ausnahme der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 36 „Schongau Mitte“ und Nr. 83 „Liedlstraße Nord“ – auszuschließen.

Außerdem wurden zwei konkrete Baugenehmigungsanträge auf Nutzungsänderung von bestehenden Ladenflächen in Ladengeschäfte mit „Wettannahme“ gestellt.

Die Stadt Schongau hat vor diesem Hintergrund in ihrer öffentlichen Stadtratssitzung am 03.12.2019 beschlossen, für die innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindlichen Grundstücke im historischen Stadtkern der Stadt Schongau den einfachen Bebauungsplan Nr. 94 „Historische Altstadt“ aufzustellen und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten räumlich zu steuern. Zur Sicherung der vorstehenden Ziele während dem Aufstellungsverfahren hat der Stadtrat der Stadt Schongau eine Veränderungssperre am 03.12.2019 (Inkrafttreten am 21.12.2019) in gleicher Sitzung erlassen, die am 13.12.2021 verlängert wurde, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Altstadt regeln zu können.

3. Ausgangslage

Die gut erhaltene Altstadt von Schongau mit ihrem denkmalgeschützten Baubestand bildet unverändert das repräsentative und lebendige Zentrum der Stadt. Neben Wohn- und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet verschiedene soziale Einrichtungen wie Berufs-/Bildungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude des Landratsamtes Weilheim-Schongau, der Stadtfriedhof Schongau oder mehrere Kirchen vorhanden.

Seit vielen Jahren erhält die Stadt Schongau Mittel der Städtebauförderung. Wesentliches Ziel war dabei stets der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Altstadt im Hinblick auf die Gebäude, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Gastronomie und Einzelhandel. Das historisch gewachsene und gut funktionierende Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung in der Altstadt stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf.

Das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Heider, Augsburg kommt zu folgendem Schluss:

“Zusammenfassend betrachtet sind eine Sicherung und eine schrittweise Stärkung des Einzelhandelsbesatzes wichtig, um den Kundenzuspruch und die Kundenfrequenz am Einzelhandelsstandort Alt-/Innenstadt zu erhalten bzw. mittelfristig wieder

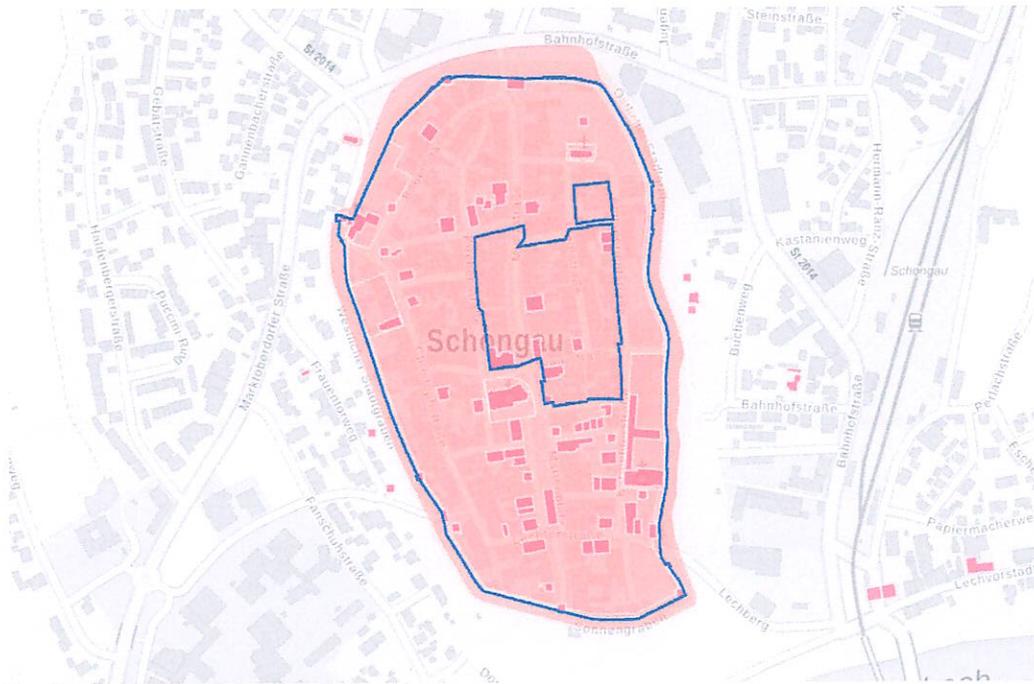
zu erhöhen. Ähnliches gilt neben den Einzelhandelsbetrieben ergänzend insbesondere auch für Dienstleistungs-/Komplementäranbieter, wodurch in der Summe nicht nur eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes, sondern auch eine Wiederbelebung der bestehenden Leerstände möglich ist. Darüber hinaus sollte ... auch weiterhin an der Aufenthaltsqualität der Alt-/Innenstadt gearbeitet werden. Kunden legen heutzutage einen hohen Wert auf ein gewisses Flair und ein einladendes Gesamterscheinungsbild beim Einkaufen bzw. Besuch einer Alt-/Innenstadt. Durch ein engagiertes, abgestimmtes und aktives Vorgehen bestehen gute Aussichten, die Alt-/Innenstadt Schongaus auch diesbezüglich zu stärken und zu erreichen, dass diese wieder verstärkt als lebendiges und attraktives Hauptzentrum der Stadt wahrgenommen wird und eine höhere Ausstrahlkraft gewinnen kann.“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 94 "Historische Altstadt" überwiegend als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) gemäß § 4a BauNVO und zu einem Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan (o.M.)

Der Planbereich überlagert das Bodendenkmal D-1-8131-0168 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Schongau“. Er umfasst das Ensemble "Altstadt Schongau". Im Geltungsbereich ist außerdem eine Vielzahl von Baudenkmälern in der Denkmalliste verzeichnet.



Denkmäler im Geltungsbereich o.M.
 (© Denkmaltlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege)

4. **Eigenschaften und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten**

Der Begriff Vergnügungsstätten ist bauplanungsrechtlich losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen, als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO abschließend geregelt und steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem Begriff Vergnügungsstätte 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 Vergnügungsstätten fallen:

- Diskotheken und Tanzlokale,
- Fest- und Eventhallen,
- Multiplexkinos,
- Nachtlokale mit Darstellungen sexuellen Charakters (Striptease-Bar, Peep-show, Sex-Kino),
- Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken,

- Swingerclubs und
- Wettbüros.

Man unterscheidet nach kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten richtet sich nach ihrer Zweckbestimmung und ihrem Umfang. 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.

Im Allgemeinen sind folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten:

- **Trading-down-Effekt:**
Der Trading-down-Effekt (negative Strukturveränderung eines Gebietes) wird durch eine sog. „Sogwirkung“ verursacht, der von Vergnügungsstätten ausgeht. Je mehr solcher Nutzungen in einem Gebiet vorhanden sind, umso attraktiver ist es für weitere Vergnügungsstätten. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdenden Ladenlokalen verliert das Baugebiet an Attraktivität für andere Nutzungen, dies führt in der Folge zu weiterer Abwanderung von Einzelhandelsnutzungen und anderen gebietsverträglichen Nutzungen. Zudem haben Spielhallen / Wettbüros i.d.R. einen geringen Investitionsbedarf und gleichzeitig eine hohe Ertragsstärke, was tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und somit zu einer Verdrängung von anderen Gewerbebetrieben mit im Vergleich schwächerer Finanzkraft führt. Insgesamt können diese Prozesse zu einer schleichenden Verschlechterung der Gebietsqualität führen. Durch die Verdrängung und in Verbindung mit dem negativen Image, das bestimmten Arten von Vergnügungsstätten i.d.R. anhaftet, besteht die Gefahr eines Trading-down-Effektes.
- **Lärm:**
Typisch für alle Arten von Vergnügungsstätten ist, dass sie meistens eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Verursacht wird der Lärm insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch das Verhalten der durch den Besuch der Vergnügungsstätte animierten Besucher. Von Bedeutung sind hierbei auch die i.d.R. langen Öffnungszeiten, die typischerweise außerhalb der üblichen Öffnungszeiten gewerblicher Nutzungen liegen und sich häufig auch erstrecken auf die der Ruhe und Erholung der Wohnbevölkerung dienenden späten Abendstunden und Sonntage. Auch und gerade zu diesen Zeiten werden durch Vergnügungsstätten Besucher angezogen, was dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung zuwider läuft.
- **Werbung:**
Die oftmals aggressive Werbung von Vergnügungsstätten verstärkt zudem noch die negative Auswirkung auf Wohnbereiche. Darüber hinaus führt die branchentypische Gestaltung von Spielhallen und Wettbüros (reißerisch und das Triebverhalten ansprechend aufgemacht) i.d.R. zu einer Beeinträchtigung des

Ortsbildes. Das Verkleben der Schaufenster führt i.d.R. auch zu einem Bruch der Nutzungen in der Erdgeschosszone, eine Interaktion zwischen der Nutzung im Inneren und dem öffentlichen Raum, wie es bei gastronomischen Einrichtungen sehr ausgeprägt ist, kann nicht stattfinden. Die Nutzungen schotten sich vielmehr nach außen hin ab.

- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges:
Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros können oftmals sehr hohe Boden- und Mietpreise zahlen. Daher kann die Ansiedlung einer Spielhalle oder eines Wettbüros zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Die Folge ist oftmals eine Verdrängung der traditionell ansässigen Betriebe (z.B. Einzelhandel / Dienstleistungen in Innenstädten / Ortszentren).

Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind daher selbst die nicht kerngebietstypischen (kleineren) Vergnügungsstätten in den Wohngebieten (§§ 2 bis 4 BauNVO) generell unzulässig. In einem besonderen Wohngebiet gem. § 4a BauNVO wie in den Teilen eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO, die überwiegend gewerblich geprägt sind, können solche nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Systematik lässt die Logik erkennen, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht mit Wohnnutzungen verträglich sind. Gleiches lässt sich dem § 9 Abs. 2b BauGB entnehmen, hier wird die Möglichkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten oder von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten gegeben mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen (Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten) zu verhindern. Weiteres Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten auf Basis des § 9 Abs. 2b BauGB ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Hintergrund für diese Steuerungsmöglichkeit ist die Gefahr des Eintretens von sog. „Trading-down-Effekten“ durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen können auch entstehen, wenn – vorwiegend oder teilweise – dem Wohnen dienende Stadt- und Ortsteile betroffen sind.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich. Dieser Bereich der Innenstadt ist geprägt von einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen und einer im Wesentlichen in den Obergeschossen stattfindenden Wohnnutzung. Eine Konzentration von Gewerbe auf einen bestimmten Bereich kann nicht ausgemacht werden, sondern es findet vielmehr eine homogene Durchmischung der beiden vorgenannten Nutzungsarten statt, so dass nach Auffassung der Stadt tatsächlich wohl durchgehend von einem faktischen Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO auszugehen ist, in dem eine überwiegend gewerbliche Prägung nicht vorliegt.

5. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vor dem Hintergrund der vorstehend genannten Ziele besteht der Planungsinhalt in der Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Wie nachfolgend dargestellt, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht verträglich anzusiedeln. Daher werden im Plangebiet auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB kerngebietstypische sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

In Anwendung von § 9 Abs. 2b BauGB werden folgende Zielsetzungen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen:

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, soll vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt beide o.g. Zielsetzungen. Die im Geltungsbereich liegende Wohnbebauung soll vor den Störpotentialen, die von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere auch zum Erhalt und zur Stärkung der traditionellen Handwerks- und Gewerbebetriebe am Standort.

Bisher sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Vergnügungsstätten vorhanden. Dennoch besteht die Gefahr, dass bereits heute leerstehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude oder zukünftig noch aufgegebenen Betriebe mit Vergnügungsstätten belegt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von einzelnen Unterarten von Vergnügungsstätten hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden, da davon ausgegangen wird, dass alle Unterarten von Vergnügungsstätten sich jeweils im Hinblick auf ihren spezifischen Störfaktor und -grad negativ auf das Gebiet auswirken.

Grundsätzlich ergibt sich – wie obig bereits dargelegt – für Vergnügungsstätten ein Störpotential im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung aufgrund der oft sehr langen Öffnungszeiten. Es ist außerdem zu befürchten, dass auch andere im Plangebiet vorhandene schutzbedürftige Anlagen wie kirchliche und kulturelle Nutzungen beeinträchtigt werden. Des Weiteren können Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust des jeweiligen Gebietes führen. Weiterhin können Vergnügungsstätten bestehende Einrichtungen verdrängen, da sie infolge der i. d. R. deutlich höheren Gewinnerträge zu einer Steigerung der Grundstückspreise und damit zu einer Verdrängung der bestehenden Einrichtungen führen.

Neben der Vermeidung solcher städtebaulichen Fehlentwicklungen soll mit der vorliegenden Planung zudem eine nachhaltige Sicherung der Sanierungsmaßnahmen und der Erhalt historisch gewachsener Bau- und funktionaler Strukturen erfolgen. Des Weiteren sollen die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept genannten Ziele gerade für den Altstadtbereich verfolgt werden. Sie umfassen unter anderem die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Altstadt und deren Potenziale als Versorgungs- und Wohnstandort sowie flankierend die Aufwertung des zur Stabilisierung und Attraktivierung der Wohn- und Geschäftsbereiche.

Da das Plangebiet aufgrund der oben genannten Gründe eine recht große Stömpfindlichkeit gegenüber Vergnügungsstätten aufweist und Vergnügungsstätten insoweit der städtebaulichen Zielsetzung nach Attraktivierung der innerstädtischen Altstadt zuwiderlaufen, aufgrund ihrer Nutzungszeiten Konflikte mit der ansässigen Wohnbevölkerung nicht ausgeschlossen werden können, mithin im Ergebnis also ein „trading-down“-Effekt für die Altstadt zu befürchten ist, sollen die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans generell ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Bereich der historischen Altstadt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch vertretbar. An anderen weniger stömpfindlichen Stellen im Stadtgebiet bestehen ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten. Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben insoweit Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Altstadtkerns, im übrigen Stadtgebiet, z. B. in Bereichen der Lechvorstadt (Bebauungsplan Nr. 7 „Zwischen Bahnberg und Lechberg“) sowie in den außerhalb der Stadtmauer gelegenen faktischen Mischgebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB, in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Schongau, 12 September 2022

Germering, 12. Sept. 2022

Gez.

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



.....
Till Fischer, AKFU-Architekten