



Stadt Neustadt a.d. Aisch

Lkr. Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim

**Bebauungsplan Nr. 78 zur
Steuerung von Vergnügungsstätten**

Begründung

Entwurf vom 13.11.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Neustadt a.d. Aisch
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Klaus Meier

Marktplatz 5
91413 Neustadt an der Aisch

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Lindstadt, M.A.
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Planstand Entwurf vom 13.11.2024

Nürnberg, 13.11.2024
TB|MARKERT

Neustadt a.d. Aisch, _____
Stadt Neustadt a.d. Aisch

MATTHIAS FLEISCHHAUER

BÜRGERMEISTER KLAUS MEIER

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass, Ziele und Zwecke	4
A.2	Verfahren	5
A.2.1	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.2.1.1	Nutzungen	5
A.2.1.2	Erschließung	7
A.3	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.3.1	Übergeordnete Planungen	7
A.3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)	7
A.3.1.2	Regionalplan Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (8)	8
A.3.1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
A.3.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.3.3	Fachplanungen und -gutachten	9
A.4	Planinhalt	10
A.4.1	Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung	10
A.4.2	Geltungsbereich	11
A.4.2.1	Zulässigkeitsbereiche A – D	11
A.4.2.2	Ausschlussbereiche E – M	12
A.4.3	Festsetzungen	14
A.4.4	Örtliche Bauvorschriften	15
A.4.5	Umweltbelange	15
B	Rechtsgrundlagen	16

A Begründung

A.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch erhält zunehmend Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Da eine Häufung derartiger Nutzungen die räumliche Umgebung negativ beeinflussen kann, wird beabsichtigt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten räumlich zu ordnen und auf einzelne Bereiche zu beschränken. Um das Stadtbild bzw. die Aufenthaltsqualität der Innenstadt und einzelner Wohn- bzw. Mischgebiete zu erhalten und vor möglichen Trading-Down-Effekten zu schützen, wird die Aufstellung der Satzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich. Außerdem dient die Bauleitplanung der schnelleren Bewertung und Bearbeitung von Ansiedlungsanträgen.

Für die Aufstellung der Satzung sollen transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgen. Für die Stadt Neustadt a.d. Aisch wurde daher eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption (VSK) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom 27.10.2021, Nürnberg/Dortmund (im Folgenden: VSK 2021), erstellt, die als Grundlage für die Abgrenzung des Geltungsbereiches und der zulässigen Nutzungen herangezogen wird.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ gilt dabei als „Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (VSK 2021, S. 12 u. 15):

„Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

Wettbüros sind ebenfalls eine Unterart von Vergnügungsstätten, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem Buchmacher ermöglicht wird. Sie unterscheiden sich von Wettannahmestellen durch Aufenthaltsmöglichkeiten, Getränkeangebot, das Verfolgen von Wettereignissen (Sportveranstaltungen) auf Bildschirmen und insbesondere durch ein Angebot von Livewetten.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets im Besonderen Wohngebiet (WB) seit 1977, im Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer BauNVO sind "Vergnügungsstätten" außerhalb der Kerngebiete als Gewerbebetriebe zu behandeln.

Dazu zählen Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen, Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen, Festhallen / Hochzeitssäle und vergleichbare Einrichtungen“.

[...] Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 m² Nutzfläche kann dies angenommen werden).“

A.2 Verfahren

Gemäß § 9 Abs. 2b BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

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 von Gebieten, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Am 13.09.2023 hat der Stadtrat der Stadt Neustadt a.d. Aisch entsprechend in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 zur "Steuerung von Vergnügungsstätten" gemäß § 30 BauGB beschlossen.

A.2.1 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung von Vergnügungsstätten setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen.

A.2.1.1 Nutzungen

Altstadt

Die Altstadt von Neustadt an der Aisch wird größtenteils definiert durch die zum Großteil erhaltene Stadtbefestigung des 15. Jahrhunderts. Das Rathaus der Stadt befindet sich zentral in der Altstadt gelegen, an der östlichen Seite des Marktplatzes. Von diesem Platz ausgehend schließt die Innenstadt mit größeren Straßenzügen wie auch kleinere Gassen an. Sie sind meist geprägt durch eine aktive Erdgeschossnutzung wie Einzelhandels- oder Dienstleistungsgeschäfte sowie Gastronomie. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohn- oder Büronutzungen. Von besonderer Relevanz im Stadtbild ist außerdem die Stadtkirche nordwestlich des Marktplatzes und das Alte Schloss am nordöstlichen Altstadtrand. Die Bebauung ist eher dicht und spiegelt die mittelalterlichen Strukturen noch immer stark wider. Im Altstadtbereich befindet sich des Weiteren eine Grundschule, eine private Gesangsschule und der städtische Kindergarten. Ebenso sind hier einzelne Freizeitangebote verortet, wie das KinoNEA oder das Museum im Alten Schloss. Relevante Freiflächen der Altstadt bilden der Bleichweiher sowie die Grünfläche am Schloss. Die Altstadt von Neustadt a.d. Aisch ist durch ihre Nutzungsvielfalt heterogen geprägt, dies fördert insbesondere die Belebtheit und damit Aufenthaltsqualität im Stadtkern für verschiedene Altersgruppen.

Innerhalb des Altstadtkerns und dem zentralen Versorgungsbereich befindet sich bisher eine von insgesamt drei Spielhallen in Neustadt a.d. Aisch. Die Vergnügungsstätte liegt am Altstadtrand, in der Mühlstraße. Die angrenzende Bebauung ist durch eine heterogene Struktur aus Einzelhandel, Dienstleitung und Wohnnutzung geprägt. Die Gestaltung der

Vergnügungsstätte ist eher unauffällig gehalten und fügt sich entsprechend in das angrenzende Strukturgefüge ein.

An die Altstadt angrenzend befindet sich überwiegend Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhausbebauungen. Zwischen den zum Teil größeren Kubaturen befinden sich kleinere Parkanlagen, wie der Luitpoldpark oder der Richtung Südosten weitläufig verlaufende Stadtpark. Die Gebäudekubaturen nehmen zu den Stadtgrenzen hin in ihrer Größe ab, es ist überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vorzufinden.

Umgeben sind die Siedlungsbereiche meist von weitläufigen Flächen für die Landwirtschaft sowie zum Teil größeren Forstgebieten.

Gewerbegebiete

Mehrere Gewerbegebietsflächen integrieren sich in Neustadt a.d. Aisch in das Stadtgefüge oder grenzen an den weiteren Siedlungsbereich an. Die Mehrheit besteht aus eher geringen Gewerbeagglomerationen, daher sind die Strukturen vielzählig und zugleich kleinflächig im Stadtgebiet verteilt.

Innenstadtnah befindet sich westlich zur Altstadt an der Rothenburger Straße ein Einzelhandelsagglomerat aus unterschiedlichen Supermärkten, Discountern, Baumarkt u.ä. mit angrenzenden Stellplatzflächen. Nordöstlich der Altstadt, angrenzend zum Alten Schloss, liegt das Gewerbegebiet Markgrafenstraße, welches durch zum Teil kleinteiligen Einzelhandel sowie weiter nördlich von größeren Gewerbestrukturen dominiert wird. Hier ist des Weiteren eine Spielhalle lokalisiert. Die Vergnügungsstätte liegt innerhalb eines baulichen Verbunds mit gemeinsamem Eingang auf der Rückseite des Gebäudes. Aufgrund des heterogen geprägten Umfelds und der rückversetzten Straße sowie der dezenten Gestaltung fügt sich die Vergnügungsstätte in das Umfeld ein.

Inmitten einer überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Struktur östlich der Altstadt befindet sich das Gewerbegebiet Nürnberger Straße. Größere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen treffen hier aufeinander und dienen der Nahversorgung der angrenzenden Wohnstruktur. Eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle befindet sich im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes und ist damit innerhalb eines baulichen Verbunds mit einem gemeinsamen Eingang. Die Spielhalle fügt sich in die bestehende heterogene Struktur ein.

An der östlichen Stadtgrenze bei Diespeck ist zudem das Gewerbegebiet Frankenbrunnen lokalisiert, besiedelt durch den gleichnamigen Getränkehersteller.

Das flächengrößte Gewerbegebiet ist zu Kleinerlbach zugehörig und befindet sich an der östlichen Stadtgrenze. Neben größeren Industrieanlagen und Dienstleistungsunternehmen befindet sich hier auch kleinteiliges Gewerbe, ein Supermarkt und Einzelhandelsunternehmen. Des Weiteren sind eine Kinder- und Jugendarztpraxis sowie ein Tierarzt angesiedelt.

Nördlich des Bahnhofs Neustadt a.d. Aisch befindet sich das Gewerbegebiet Karl-Eibl-Straße, welches sich besonders durch größere Gewerbebetriebe auszeichnet. Südlich des

Bahnhofs ist das Gewerbegebiet Am Hutzberg. Neben der DB Netz AG ist hier ein Frühstücksdienstleister angesiedelt. Das Gewerbegebiet bietet weitere Entwicklungsfläche.

Zudem befinden sich kleinere Gewerbeeinheiten, meist bestehend aus einem Betrieb, angrenzend an Gemeindeteile der Kreisstadt.

Ortsteile Diebach, Schauerheim und Birkenfeld

Die Ortsteile sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und weisen ein eher ruhiges und familiäres Umfeld auf. Publikumsverkehr von außerhalb ist in den Ortsteilen nicht zu erwarten.

Diebach ist im Nordwesten der Kreisstadt gelegen. Der Gemeindeteil ist geprägt von Hofstrukturen im Süden sowie kleinteiliger Bebauung, welche teilweise bei den Neubauten einen Einfamilienhauscharakter annimmt. Überwiegend ist in Diebach von Wohnnutzung sowie Landwirtschaftlichen Betrieben auszugehen. Vereinzelt befindet sich eine Gastronomie, eine Beherbergungsunterkunft und ein Dienstleistungsvertrieb wieder.

Schauerheim befindet sich westlich der Neustädter Innenstadt und weist ebenfalls im Süden größere Hofstrukturen auf. Die Bebauung wird Richtung Norden kleinteiliger und nimmt den Charakter der Einfamilienhausbebauung an. Überwiegend ist im Gemeindeteil von Wohnnutzung sowie zum Teil von Landwirtschaftlichen Betrieben auszugehen. Vereinzelt sind in Schauerheim Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe vorzufinden.

Birkenfeld liegt südlich von Schauerheim und wird durch die B470 durchlaufen. Zum Teil weist auch dieser Gemeindeteil kleinere Hofstrukturen auf. Die Kubaturen nehmen nach Süden hin ab. Hier ist vor allem von einer Wohnnutzung auszugehen. Im Norden befindet sich der ehemalige Klosterhof, welcher derzeit teilweise zum Wohnen, aber auch als Ferienwohnung oder Atelier genutzt wird. Vereinzelt ist kleinteiliger Einzelhandel oder Dienstleistung vorzufinden. Direkt im Westen angrenzend befindet sich eine größere Gewerbekubatur.

A.2.1.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und an das Versorgungsnetz für Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

A.3 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.3.1 Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig.

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm nimmt keinen konkreten Bezug auf Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP können der Thematik im weiteren Sinne zugeordnet werden:

- Die Entwicklung von Flächen für [...] Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. (G 3.1.1)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann. (Z 3.3)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. [...] (G 1.4.1)
- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen. (Z 2.1.3)

A.3.1.2 Regionalplan Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (8)

Betroffene Ziele und Grundsätze des RP Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (8) vom 06.05.1986:

- Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden. (1.6)
- Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] sichergestellt werden. [...] In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. (5.1.1.3)
- Es ist darauf hinzuwirken, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln. (G 7.1.2.1)

A.3.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplans sind keine expliziten Aussagen zu Vergnügungsstätten enthalten. Es gelten die allgemeinen Vorgaben der BauNVO, wonach Vergnügungsstätten gem. § 7 BauGB innerhalb von Kerngebieten zulässig sind.

A.3.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich überplant keine bestehenden qualifizierten Bebauungspläne, das Baurecht bemisst sich bisher maßgeblich nach § 34 BauGB oder es wurde bislang keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im direkten Umfeld der Planung befinden sich Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- Nr. 1 „Baulinienplan zwischen Nürnberger Straße und Martin-Luther-Straße“ Einfacher B-Plan
- Nr. 2 „Baulinienplan Pfalzbach“ Einfacher B-Plan
- Nr. 3 „Baulinienplan Mühlgründlein“ Einfacher B-Plan
- Nr. 5 „Eichelberg“
- Nr. 13 „Auf der Höhe“
- Nr. 15 „Scherrer“
- Nr. 17 „Hampfergrundweg“
- Nr. 19 „In der Multern“
- Nr. 25 „An den Herrenbergen“
- Nr. 28 „Schauerheim – Westlich der Kreisstraße nach Diebach“
- Nr. 30 „An der Aischtalbahn“
- Nr. 31 „Entlastungsstraße zwischen Markgrafenstraße und Bamberger Straße“
- Nr. 32 „Bahnhofstraße“
- Nr. 35 „Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Rothenburger Straße und Raiffeisenstraße“
- Nr. 37 „Unter dem Lehenhof“
- Nr. 40 „Schauerheim „Birngarten“
- Nr. 43 Gewerbegebiet „Am Hutsberg“
- Nr. 44 „Großparkplatz Wassermühle“
- Nr. 49 „VEP Hartmann“

A.3.3 Fachplanungen und -gutachten

Für die Stadt Neustadt a.d. Aisch wurde im Jahr 2021 ein Vergnügungsstättenkonzept durch die Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH erstellt. Darin enthalten ist eine Funktions- und Standortanalyse für die Stadt Neustadt a.d. Aisch einschließlich Empfehlungen für eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und für Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes.

A.4 Planinhalt

A.4.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung von Vergnügungsstätten setzt sich aus mehreren voneinander getrennten Teilbereichen zusammen.

Der Geltungsbereich umfasst Siedlungsflächen des unbeplanten Innenbereichs und Flächen, die dem Innenbereich zugeordnet werden können, sowie Geltungsbereiche einfacher Bebauungspläne ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Gemäß § 34 BauGB wären daher jegliche Nutzungen zulässig, die dem jeweiligen faktischen Gebietscharakter entsprechen.

In besonderen Wohngebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung können gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO können innerhalb von Dorfgebieten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind innerhalb von Mischgebieten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können solche Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können innerhalb von Urbanen Gebieten Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestands können bestehen, wenn das Vorhaben im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets steht, wenn von dem Vorhaben relevante Störungen oder Belästigungen ausgehen, wenn mit dem Vorhaben ein Trading-Down-Effekt verbunden ist und wenn das Vorhaben die Umsetzung städtebaulicher Konzepte behindern oder in Frage stellen kann (VSK 2021, S. 18).

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB wird durch die vorliegende Planung die Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Siedlungsbereichen der Stadt Neustadt a.d. Aisch gesteuert. Für Teilbereiche wird die jeweils dem Gebietscharakter entsprechende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dabei konkret ausgeschlossen und für weitere Teilbereiche wiederum als zulässig festgesetzt.

Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger qualifizierter Bebauungspläne werden dabei nicht überplant.

A.4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans zur Steuerung von Vergnügungsstätten verteilt sich auf mehrere Teilbereiche innerhalb der Stadt Neustadt a.d. Aisch. Die Geltungsteilbereiche sind in Ihrer Gesamtheit der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die gewählten Geltungsbereiche unterteilen sich in Bereiche in denen Vergnügungsstätten zukünftig zulässig sein sollen und Bereiche, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein soll. Ziel dieser Steuerung ist der Erhalt der jeweiligen funktionalen Bereiche und dabei insbesondere der Schutz bestimmter Einrichtungen wie beispielsweise Schulen.

Der Anwendungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst die Teile des Stadtgebietes für die nicht bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen oder deren faktischer Baugebietscharakter (z.B. faktische reine Wohngebiete) bereits die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verneint bzw. Flächen, für die die Stadt einen besonderen Handlungsbedarf sieht.

A.4.2.1 Zulässigkeitsbereiche A – D

In den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Teilgeltungsbereichen A bis D sollen Vergnügungsstätten zukünftig regelmäßig zugelassen werden. Die Geltungsbereiche umfassen einerseits Flächen mit bereits bestehenden Vergnügungsstätten (Zulässigkeitsbereich D) sowie überwiegend gewerblich genutzte Bereiche in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch die Stadt als unschädlich erachtet wird. Grundlage dieser Zulässigkeitsbereiche sind auch die Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Neustadt a.d. Aisch der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.

Der Zulässigkeitsbereich A verläuft nördlich der Bahnlinie auf Höhe des Bahnhofs der Stadt entlang der Karl-Eibl-Straße und ist fast ausschließlich durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt. Wenige Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen Leerstände und Brachflächen.

Die Zulässigkeitsbereiche B und C befinden sich südlich der Bundesstraße B470 (Abschnitt Rothenburger Straße) je westlich und östlich an den Riedweg angrenzend. Die derzeitige Nutzung umfasst überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie wenige weitere Gewerbebetriebe.

Der Zulässigkeitsbereich D befindet sich ebenfalls südlich angrenzend an die B470 (Abschnitt Forchheimer Str.) östlich angrenzend an die Markgrafenstraße und nördlich der Altstadt. Im Zulässigkeitsbereich befinden sich neben einem Kommunalbetrieb der Stadt (Neustadtwerke) weitere gewerbliche Nutzungen. Im Geltungsbereich besteht bereits eine Vergnügungsstätte.

Schützenswerte Einrichtungen im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in den Zulässigkeitsbereichen nicht vorhanden, sodass von relevanten Störungen oder Belästigungen nicht auszugehen ist. Auch stünde ein solches Vorhaben aus Sicht der Stadt nicht im Widerspruch zur Eigenart der Gebiete oder würde mit einem Trading-Down-Effekt

einhergehen. Entsprechend sollen Vergnügungsstätten zukünftig in diesem Bereich allgemein zulässig sein.

A.4.2.2 Ausschlussbereiche E – M

In den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Teilgeltungsbereichen E bis M sollen Vergnügungsstätten zukünftig nicht zugelassen werden.

Die Geltungsbereiche umfassen Flächen, die weitestgehend durch gemischte Bebauung oder Wohnbebauung geprägt sind oder entsprechende schützenswerte Einrichtungen aufweisen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird in diesen Bereichen durch die Stadt als schädlich erachtet.

Der Ortsteil Diebach liegt nordwestlich der Stadt Neustadt a. d. Aisch und ist von dort über die überörtlich relevante B8 zu erreichen. Im Ortsteil befinden sich die beiden Ausschlussbereiche E und F. Die Flächen innerhalb der Ausschlussbereiche sind faktisch als Mischbaufläche zu bewerten und auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt, sodass die Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bislang potenziell zur Verfügung standen. Aufgrund des bestehenden dörflichen Charakters mit einer Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft und kleineren verträglichen Gewerbeeinheiten wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und die damit einhergehende Besucherfrequenz als Störfaktor erachtet und steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Die Ortsteile Schauerheim (Ausschlussbereich G) und Birkenfeld (Ausschlussbereich F) liegen südwestlich der Stadt Neustadt a. d. Aisch und sind von dort über die überörtlich relevante B470 zu erreichen.

Der Ausschlussbereich G umfasst die nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Teile des Ortsteils Schauerheim. Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen, die im Flächennutzungsplan einerseits als Wohnbauflächen (WA), andererseits als Mischbauflächen (MD) dargestellt sind. Weiterhin befinden sich innerhalb des Ausschlussbereiches verteilt Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Darunter einen Kindergarten, einen Spielplatz, eine Kirche, ein Gemeindezentrum und einen Friedhof. Aufgrund des vorhandenen dörflichen Charakters und den bestehenden schutzwürdigen Einrichtungen wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die ggf. damit einhergehende Besucherfrequenz als Störfaktor erachtet und steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der nahegelegene Ortsteil Birkenfeld als Ausschlussbereich F ist ebenfalls ländlich geprägt. Im Ortsteil findet sich eine Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben. Der südliche Ortsrand ist durch ein Gewerbegebiet geprägt. Aufgrund des dort bestehenden Bebauungsplans wird die Fläche nicht in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung eingeschlossen. Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die im Flächennutzungsplan einerseits als Wohnbauflächen (WA), andererseits als Mischbauflächen (MD und MI) dargestellt sind. Innerhalb des Ausschlussbereiches befinden sich mit der Klosterkirche Birkenfeld und dem nahegelegenen islamischen Kulturzentrum, zwei schützenswerte religiöse Einrichtungen. Aufgrund des

vorhandenen dörflichen Charakters und den bestehenden schutzwürdigen Einrichtungen wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die damit ggf. einhergehende Besucherfrequenz als Störfaktor erachtet und steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der Ausschlussbereich I umfasst Teile des Ortsteils Riedfeld nordwestlich an der Kernstadt angrenzend. Die Gebäude im Ausschlussbereich werden insbesondere in den nördlichen Teilbereichen weitestgehend zu Wohnzwecken genutzt. In den südlichen Teilbereichen bestehen gemischte Strukturen mit Wohngebäuden sowie gewerblichen Nutzungen und wenige landwirtschaftlichen Hofstellen. Trotz der direkten Nähe zur Kernstadt ist teilweise noch eine ländlich geprägte Struktur des Ortsteils deutlich erkennbar und soll erhalten bleiben. Insbesondere die nördlichen Teile des Ausschlussbereiches sind durch weitestgehend Wohnnutzung geprägt. Die wenigen gewerbliche Betriebe sind als verträglich einzustufen. Am Pfalzbach befindet sich ein Spielplatz. Entlang der Riedfelder Ortsstraße besteht eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen. Trading Down-Effekte sind hier bereits an einigen bestehenden Leerständen erkennbar. Dieser könnte mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verstärkt werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die ggf. damit einhergehende Besucherfrequenz wird als Störfaktor erachtet und steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der Ausschlussbereich J befindet sich nördlich der Kernstadt, getrennt durch den Aischgrund. Das Gebiet ist insbesondere durch gewerbliche Bebauung geprägt. Wenige Wohnungen befinden sich in den Obergeschossen eines Geschäftshauses. Schützenswerte Einrichtungen befinden sich insbesondere im direkten Umfeld. Nördlich angrenzend liegt ein Spielplatz. Die direkte Umgebung im Norden ist durch Wohnnutzung geprägt. Südlich an das Plangebiet grenzt der Aischgrund an. Die gewerblichen Nutzungen umfassen neben produzierendem Gewerbe und einem Fitnessstudio insbesondere medizinische Dienstleistungen sowie ein Notariat und eine Steuerberatungskanzlei. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird mit der bestehenden gewerblichen Struktur sowie der schützenswerten Umgebung als nicht verträglich erachtet. Vergnügungsstätten sollen zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der Ausschlussbereich K umfasst die Bereiche um die Bahnhofstraße sowie die südlich an die Altstadt angrenzenden Bereiche. Die Abgrenzung zur Altstadt verläuft entlang der Alleestraße, dem Plärrer sowie der Parkstraße. Der Bereich entlang der Bahnhofstraße ist geprägt von einer Durchmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleitung und Gastronomie. Die belebten Strukturen sind gut genutzt. Es sind bislang keine Trading-Down-Effekte erkennbar. Insbesondere die östlichen Bereiche entlang der Bahnhofstraße sind als Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten und damit verstärkt zu schützen. Insgesamt wird mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein einhergehender Trading-Down-Effekt befürchtet. In den Bereichen südlich des Plärrers und der Parkstraße herrscht ebenfalls eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Dominierend ist Geschosswohnungsbau sowie Dienstleitungen im medizinischen Bereich. Hier befinden sich einige schützenswerte Einrichtungen (Sozialstation, Beratungsstelle für Erziehungs- und Lebensfragen, Kinderbetreuung, Altenheim sowie eine Kirche). Südlich angrenzend besteht eine Berufsschule. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird eine Schädigung der

funktionalen und städtebaulichen Struktur befürchtet (Einsetzen eines Trading-Down-Effekt). Ebenso wird die Ansiedlung aufgrund der schützenswerten Nutzungen als nicht sinnvoll erachtet. Vergnügungsstätten sollen hier zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der Ausschlussbereich L umfasst die Altstadt der Stadt Neustadt a.d. Aisch mit ihrer vorhandenen mittelalterlichen Struktur. Sie beinhaltet auch den, im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt ermittelten, zentralen Versorgungsbereich. Der entsprechende Teilbereich umfasst die Altstadt bzw. das Stadtzentrum mit Ergänzungen entlang der Bahnhofstraße und wird nach Süden abgegrenzt durch die Luitpoldstraße, Ansbacher Straße, den Bahnhof „Neustadt Aisch Mitte“ und die Bismarckstraße. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan weitestgehend als Mischbaufläche dargestellt. Vergnügungsstätten wären somit - sofern sie nicht kerngebietstypisch sind - allgemein zulässig. Geprägt ist das Gebiet rund um die Wilhelmstraße hauptsächlich durch kleinflächigen Einzelhandel sowie Gastronomie rund um den Marktplatz. Die abgehenden Seitenstraßen weisen verstärkt Wohnnutzung auf. In den Erdgeschossen angesiedelte Gewerbeeinheiten stehen teilweise leer. Im Ausschlussbereich befinden sich mit kulturellen (Schloss, Museum), sozialen (Schulen, Spiel- und Erholungsflächen) und religiösen (Kirche) Einrichtungen verschiedene schützenswerte Nutzungen. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist laut Vergnügungsstättenkonzept bereits „funktional als auch städtebaulich signifikante Defizite auf. Das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses ist nicht auszuschließen“ (VSK 2021, S. 30). Eine Vergnügungsstätte ist im Ausschlussbereich bereits vorhanden. Diese kann aufgrund ihrer unauffälligen Gestaltung als in die Umgebung eingefügt betrachtet werden. Durch eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wird eine Schädigung der funktionalen und städtebaulichen Struktur der Altstadt befürchtet (fortschreitender Trading-Down-Effekt). Ebenso wäre die Ansiedlung aufgrund der schützenswerten Nutzungen nicht erwünscht. Vergnügungsstätten sollen hier zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

Der Ausschlussbereich M, östlich an den Altstadtbereich angrenzend, ist insbesondere durch Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern geprägt. Mittig im Ausschlussbereich angrenzend an die Nürnberger Straße besteht eine ausschließlich gewerblich genutzte Struktur. Vorherrschend ist hier der großflächige Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel, Autohaus, Fliesenhandel), aber auch produzierendes Gewerbe. Innerhalb dieses gewerblichen Verbundes besteht bereits eine Vergnügungsstätte. Eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten sowie die ggf. damit einhergehende Besucherfrequenz wird insbesondere in den für Wohnen genutzten Teilbereiche als Störfaktor erachtet und steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebietes. Vergnügungsstätten sollen hier zukünftig über die vorliegende Satzung ausgeschlossen werden.

A.4.3 Festsetzungen

Entsprechend der Vorprägung des Siedlungsbestandes werden durch Planeintrag Flächen festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen unzulässig sind.

Auch werden durch Planeintrag Flächen festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, da dem Gebietscharakter entsprechend dort keine funktionalen oder städtebaulichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen anzunehmen sind.

Andere Festsetzungen des geltenden Planrechtes bleiben innerhalb des Geltungsbereiches unberührt.

In den zukünftigen Ausschlussbereichen L und M ist jeweils eine Vergnügungsstätte angesiedelt. Für diese Vergnügungsstätten besteht ein baurechtlicher Bestandsschutz.

A.4.4 Örtliche Bauvorschriften

Geltendes Planrecht zu örtlichen Bauvorschriften bleibt unberührt.

A.4.5 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Satzung nicht berührt. Auch bei Durchführung der Planung ist nicht mit bedeutsamen umweltbezogenen Auswirkungen zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgt, auf Grundlage geltenden Rechtes zulässig oder nicht durch die vorgelegte Planung ermöglicht. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (GVBl. S. 225)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)