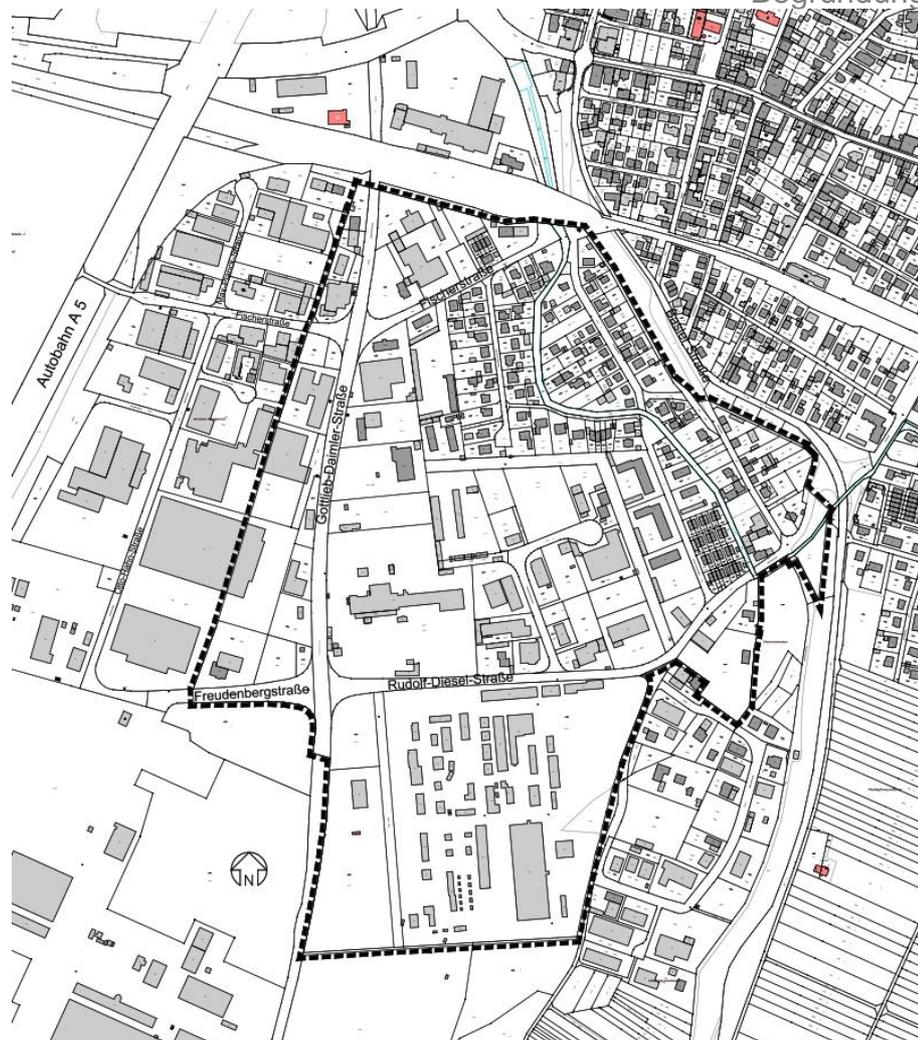


7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: 28.06.2021
Satzung

Satzung
Geltungsbereich
Festsetzungen
Begründung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G der Stadt Neuenburg am Rhein,
Gemarkung Neuenburg am Rhein
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB über
die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sandroggen"

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am __.__.____ die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sandroggen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 7. Änderung ist der Bebauungsplan „Sandroggen“ der Stadt Neuenburg am Rhein in der Fassung der 6. Änderung vom 12.07.2017 (Datum der Rechtswirksamkeit).

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 28.06.2021 werden die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sandroggen“ wie folgt geändert:

§ 17 der Festsetzungen wird um die §§ 17a und 17b ergänzt und dadurch insgesamt neu gefasst.

Ferner werden die Festsetzungen durch die neuen § 20 und § 21 ergänzt.

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen wie auch die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Fassung der 6. Änderung vom 12.07.2017 (Datum der Rechtswirksamkeit) gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ besteht aus den geänderten Festsetzungen vom 28.06.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 28.06.2021.

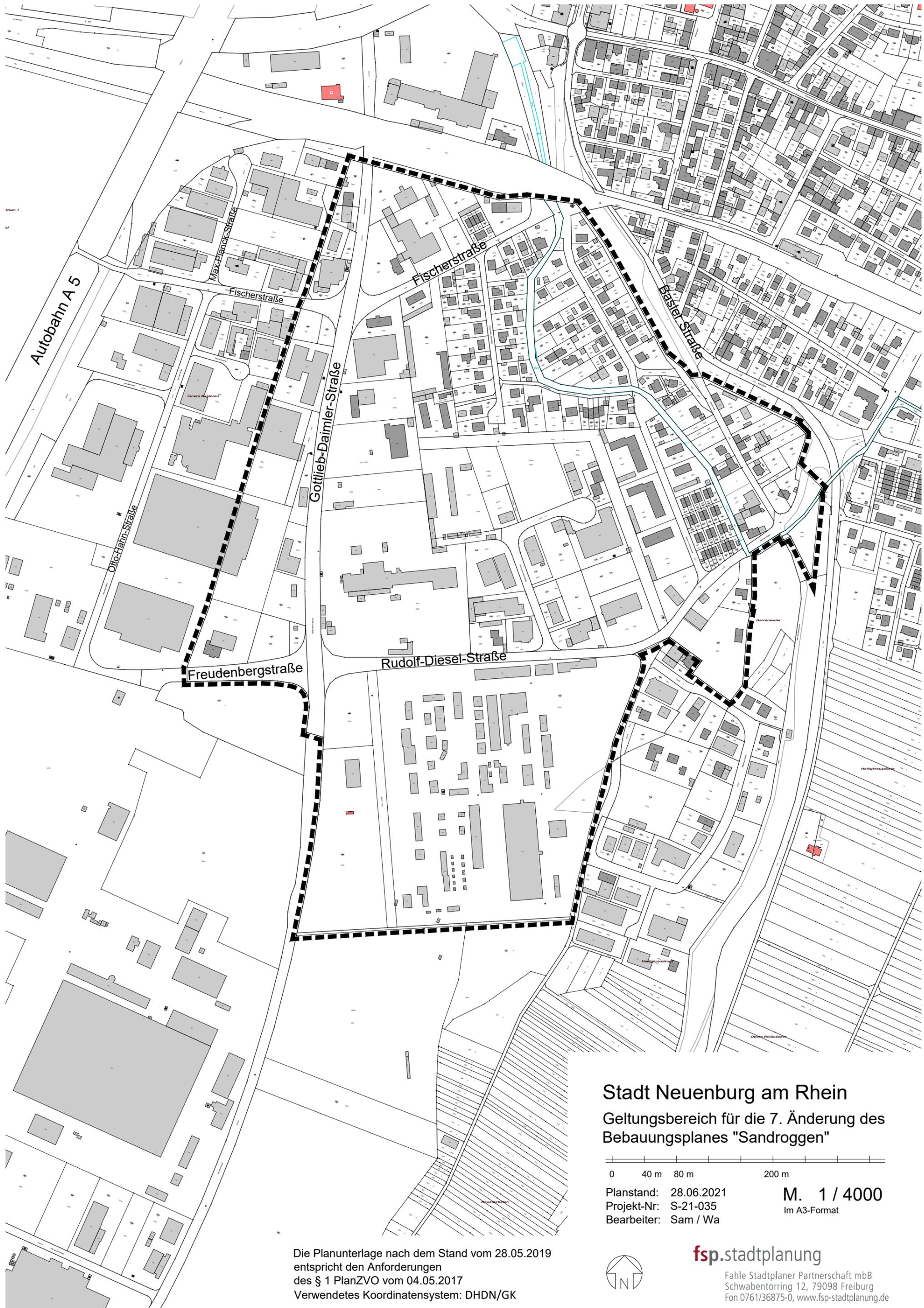
§ 4

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ der Stadt Neuenburg am Rhein tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister



Stadt Neuenburg am Rhein
 Geltungsbereich für die 7. Änderung des
 Bebauungsplanes "Sandroggen"



Planstand: 28.06.2021
 Projekt-Nr: S-21-035
 Bearbeiter: Sam / Wa

M. 1 / 4000
 Im A3-Format

Die Planunterlage nach dem Stand vom 28.05.2019
 entspricht den Anforderungen
 des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
 Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandroggen“ in der Fassung der 6. Änderung vom 12.07.2017. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sandroggen“ gelten unverändert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Festsetzungen in § 17 (Vergnügungsstätten) werden wie folgt neu gefasst.

§ 17 Vergnügungsstätten

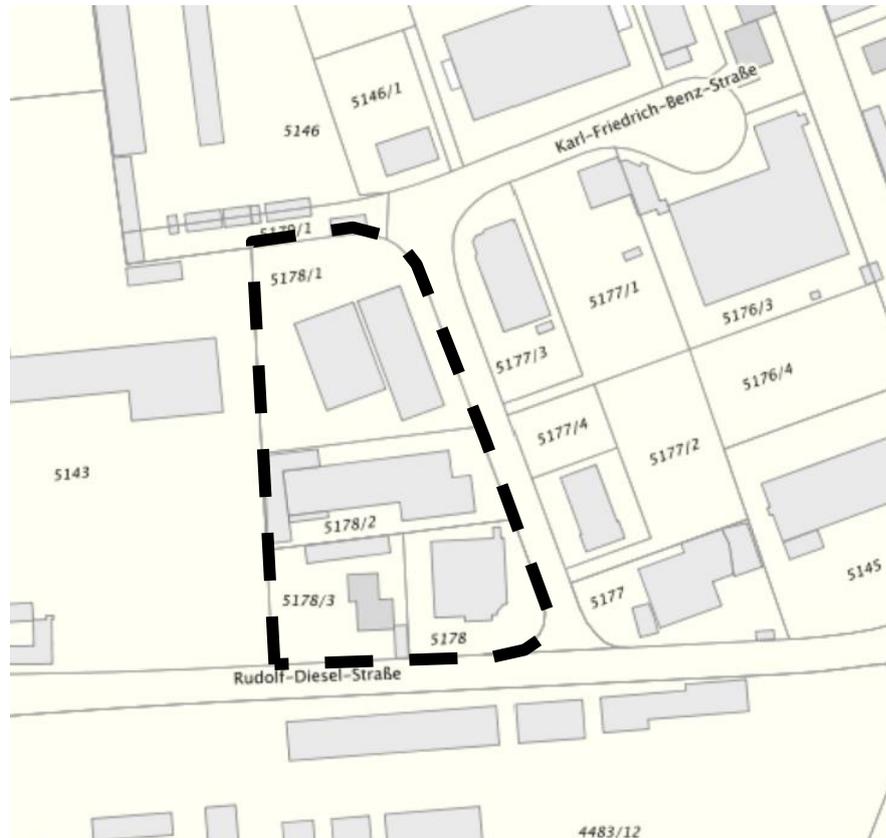
§ 17a Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind, mit Ausnahme der in § 17b genannten Grundstücke, Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Spielhallen, Spielotheken, Spielcasinos, Wettbüros etc.) nicht zulässig.

§ 17b Ausnahmsweise Zulassung von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5178, 5178/1, 5178/2 und 5178/3 in der Rudolf-Diesel-Straße und Karl-Friedrich-Benz-Straße Vergnügungsstätten aller Art ausnahmsweise zulässig.

(Hinweis: Da die aktuellen Flurstücke und Flurstücksnummern, nicht mehr mit denen im Originalbebauungsplan von 1985 übereinstimmen, wird im nachfolgenden Plan der Bereich dargestellt in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.)



Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um folgenden § 20 ergänzt.

§ 20 Einzelhandel - Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Neuenburger Sortimentsliste im Anhang nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um folgenden § 21 ergänzt.

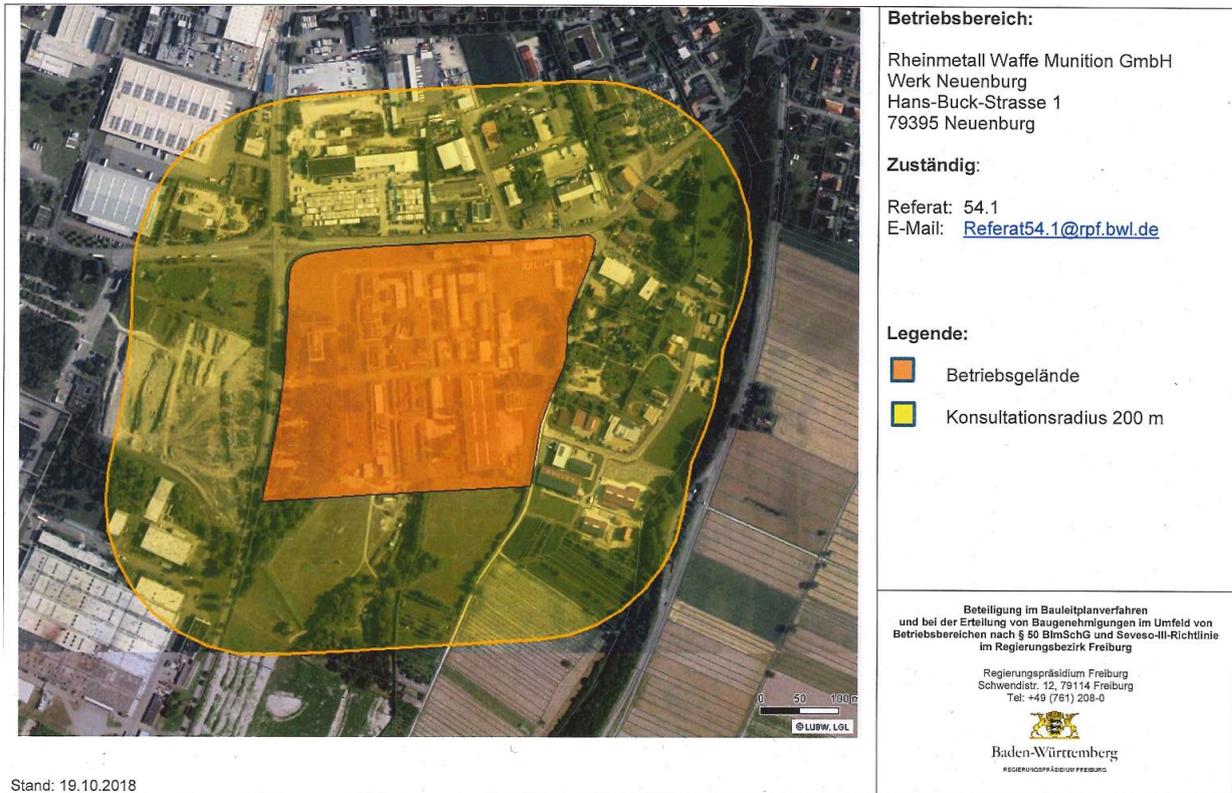
§ 21 Schank- und Speisewirtschaften - Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielgeräte betrieben werden, nicht zulässig.

HINWEISE

1 Lage im Konsultationsradius eines Störfallbetriebes:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teilbereiche des Bebauungsplans „Sandroggen“ im Konsultationsradius eines Störfallbetriebes befinden. Bei allen Bauanträgen innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebes ist zwingend das zuständige Referat 54.1 – Industrie – Schwerpunkt Luftreinhaltung zu beteiligen, so dass dieses Vorschläge für geeignete Maßnahmen unterbreiten kann, die das Gefährdungspotenzial insgesamt auf ein vertretbares Maß reduzieren. Diese Vorschläge können dann als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.



Stand: 19.10.2018

2 Kampfmittelverdacht:

Das Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16.3 Kampfmittelbeseitigung weist darauf hin, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, es ratsam ist, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Anhang:

Sortimentsliste Neuenburg am Rhein, Quelle: Innenstadt offensive Neuenburg am Rhein, imakomm AKADEMIE GmbH, April 2015

Grafik: „Liste Neuenburg am Rhein“

Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
Lebensmittel / Getränke
Apotheken
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
Genussmittel / Tabakwaren
Zeitschriften / Zeitungen
Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
Blumen
Bücher, auch antiquarische Bücher
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Spielwaren inkl. Modellbau
Bastelartikel
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
Schuhe (auch Sportschuhe)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
Computer und Zubehör, Software und Zubehör
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
Medizinisch-orthopädische Artikel
Augenoptik
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
Briefmarken / Münzen
Uhren, Schmuck
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

Inhalt

1	Planungsanlass und -Ziel	2
2	Lage des Plangebiets	2
3	Flächennutzungsplan	3
4	Verfahren	4
4.1	Vereinfachtes Verfahren.....	4
4.2	Verfahrensablauf.....	5
5	Inhalte der Planung	5
5.1	Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Neuenburg am Rhein.....	5
5.2	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.....	6
5.3	Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften.....	7
5.4	Flächensicherung für produzierendes Gewerbe.....	8
6	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	9
7	Ergänzung von Hinweisen	9
7.1	Hinweis auf Nähe zu einem Störfallbetrieb.....	9
7.2	Hinweis auf Kampfmittelverdacht.....	10
8	Kosten	10

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ hat mehrere Gründe. Im Wesentlichen geht es hierbei um die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, um die Sicherung der wertvollen Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende Betriebe und hiermit einhergehend um Regelungen in Bezug auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe, bei denen die Gefahr besteht, dass sie durch den Abzug von Kaufkraft die Innenstadt schwächen und dadurch die großen Anstrengungen der Stadt Neuenburg am Rhein zur gestalterischen Aufwertung und zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt konterkarieren könnten. Außerdem geht es darum die Attraktivität und Qualität der Industrie- und Gewerbegebiete zu sichern, indem Nutzungen, die zu einer Minderung dieser Qualität beitragen können, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb ausgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein folgende städtebaulichen Ziele:

- Verhinderung des Absinkens der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbe- und Industriegebiete (Trading-Down-Effekt)
- Sicherung der wertvollen gewerblichen Flächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe. Verhinderung des Verdrängens anderer gewerblicher Nutzungen durch zentrenrelevanten Einzelhandel oder durch Schank- und Speisewirtschaften mit Betrieb von Spielgeräten.
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Stärkung der Innenstadt durch Vermeidung von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Industrie- und Gewerbegebieten.

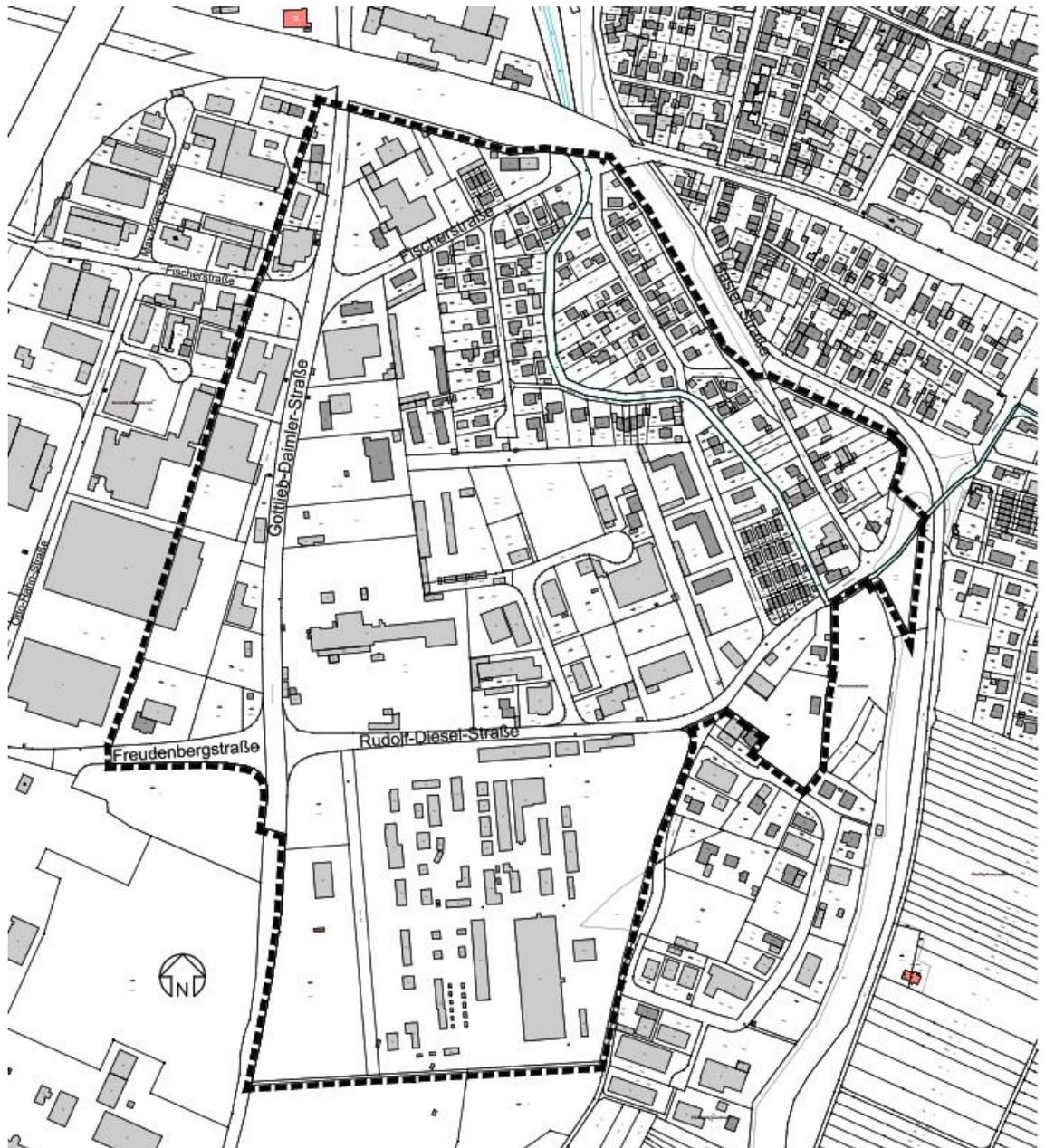
Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Bereich des Bebauungsplans „Sandroggen“ ist ein Teil des großen Industrie- und Gewerbegebiets der Stadt Neuenburg am Rhein, auf der Gemarkung Neuenburg am Rhein, welches im Groben durch die Bahnlinie Müllheim-Mulhouse im Norden, die Autobahn A5 im Westen und den Klosterkopfweiher im Süden abgegrenzt wird. Im Osten der Gewerbeflächen befinden sich noch innerhalb des Bebauungsplans auch Misch- und Wohnbebauung, so dass der Bebauungsplan im Osten erst durch die sog. Riese begrenzt wird, welche die Hangkante zwischen Tief- und Hochgestade bildet.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet „Sandroggen“ wird durch die Bahnlinie im Norden, den Bebauungsplan „Innere Basleren“ im Westen, die Basler Straße im Osten und die Bebauungspläne „Freudenberg“ und „Heiligkreuzkopf“ sowie die freie Landschaft im Süden begrenzt.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich auf die Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans „Sandroggen“:



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt für den Bereich „Sandroggen“ gewerbliche Bauflächen, im östlichen Bereich auch Misch- und Wohnbauflächen dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, so dass die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich unverändert bleibt. Die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB bleibt daher unberührt.

4 VERFAHREN

4.1 Vereinfachtes Verfahren

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen handelt, erfolgt diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sandroggen“ betrifft lediglich textliche Änderungen hinsichtlich der Zulassung von Vergnügungsstätten und des Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielautomaten betrieben werden und des Ausschlusses von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Insgesamt werden daher nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens als gegeben angesehen.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Da sich innerhalb des Plangebiets ein Störfallbetrieb befindet, wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Umwelt, Referat 54.1 Industrie, vorab geklärt, ob Anhaltspunkte dafür 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. Das Regierungspräsidium hat mitgeteilt, dass sich mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ hinsichtlich der in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz genannten Aspekte keine Änderungen zum Bestand ergeben, weshalb die Anforderungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als erfüllt angesehen werden, und aus störfallrechtlicher Sicht dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zugestimmt wird.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandroggen“ kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

4.2 Verfahrensablauf

22.03.2021	Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
12.04.2021bis 19.05.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.___.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ betrifft ausschließlich die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

5.1 Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Neuenburg am Rhein

Die Stadt Neuenburg am Rhein ist gerade aufgrund der räumlichen Nähe zu Frankreich, in dem die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger ist als in Deutschland, besonders attraktiv für Vergnügungsstätten allgemein und insbesondere für Spielhallen und Spielotheken, was auch durch die KFZ-Kennzeichen der vor den Gaststätten und Spielhallen parkenden Besucher belegt werden kann.

Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern, also das Absinken der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbe- und Industriegebiete hat die Stadt bereits im Jahr 1985 reagiert und in § 17 der Festsetzungen einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Spielotheken, Spielkasinos und dergleichen beschlossen.

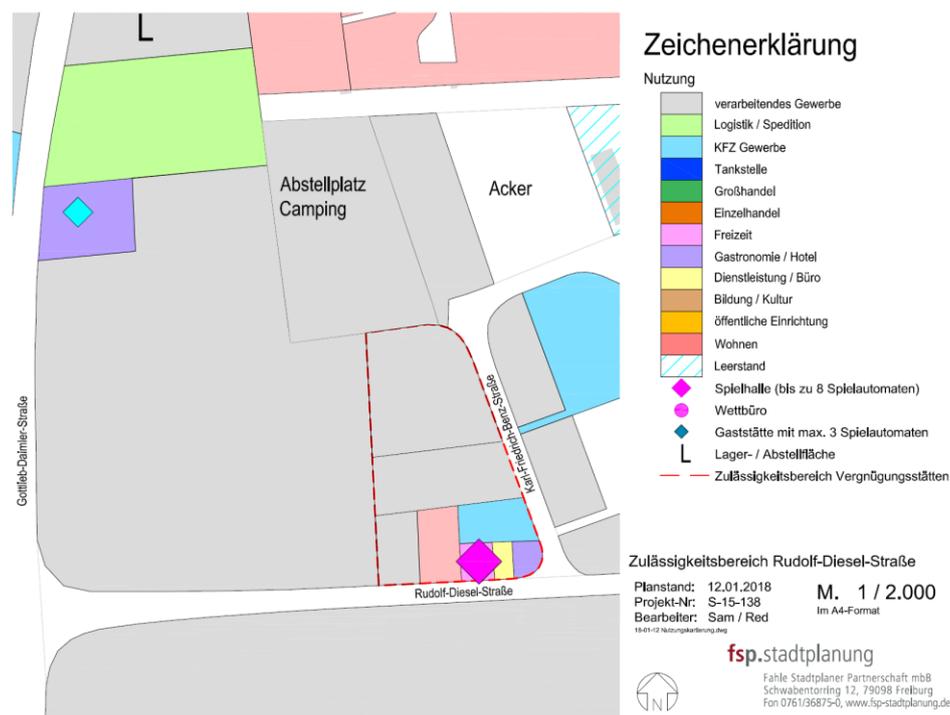
Um das Problem des hohen Ansiedlungsdrucks von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu lösen, hat die Stadt Neuenburg am Rhein ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt und am 30.04.2018 im Gemeinderat beschlossen.

Ziel des Konzepts war es, durch entsprechende Untersuchungen eine Positivliste zu erarbeiten, die Gebiete und Standorte umfasst, an denen Vergnügungsstätten städtebaulich vertretbar erscheinen. Aufgrund der ermittelten Konfliktpotenziale sind dann Vergnügungsstätten aller Art außerhalb der, im Sinne einer Positivliste, definierten zukünftigen Standorte städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln und sind daher planungsrechtlich auszuschließen.

Innerhalb der untersuchten Gewerbegebiete gibt es zwei Standorte die bereits eine Vorprägung durch freizeitorientierte Nutzungen im Allgemeinen und Spielhallen im Speziellen aufweisen. Gleichzeitig befinden sich diese in Lagen, die städtebaulich nicht zu exponiert sind, d.h. wo sich die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild in Grenzen halten. Auch ist das Konfliktpotenzial mit benachbarter Wohnnutzung oder anderer schutzbedürftiger Anlagen verhältnismäßig gering. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen im Bereich der beiden Bestandsstandorte Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten auszuweisen. Gleichzeitig hat die Bestandsanalyse aber auch gezeigt, dass die Ansiedlung dieser Nutzungen vielfach ähnliche Nutzungen anziehen und sich die Konzentration solcher Nutzungen oftmals negativ auf das Stadtbild und

die Gebietsqualität auswirken. Daher sollen die Zulässigkeitsbereiche kleinräumig abgegrenzt werden und möglichst nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Vergnügungsstättenkonzept haben sich zwei Bereiche herauskristallisiert, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen. Neben dem Bereich Fischerstraße im Bebauungsplangebiet „Innere Basleren“, wurde auch ein Bereich an der „Rudolf-Diesel-Straße“ im Bebauungsplangebiet „Sandroggen“ benannt, der sich wie folgt abgrenzt:



Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept, Karte 24 Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Rudolf-Diesel-Straße

Da es sich beim vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept um eine informelle Planung handelt, kann diese ihre volle Wirkung erst dann entfalten, wenn sie durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen planungsrechtlich umgesetzt wird. Das Konzept liefert die Grundlage, die städtebauliche Begründung, für die Steuerung von Vergnügungsstätten mittels Bauleitplanung.

Da bisher gemäß § 17 der Festsetzungen Vergnügungsstätten im Bebauungsplan „Sandroggen“ insgesamt ausgeschlossen waren, sich gemäß Vergnügungsstättenkonzept aber ein Teilbereich des Bebauungsplans für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignet, werden durch entsprechende Neuformulierung des § 17, d.h. durch hinzufügen der neuen §§ 17a und 17 b Festsetzungen getroffen die auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5178, 5178/1, 5178/2 und 5178/3 in der Rudolf-Diesel-Straße und der Karl-Friedrich-Benz-Straße Vergnügungsstätten aller Art ausnahmsweise zulassen.

5.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Wichtiges Planungsziel der Stadt Neuenburg am Rhein ist die Aufrechterhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, welches auch durch das strategische Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Stadt Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Op-

timierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein (imakomm akademie GmbH, April 2015) gestützt wird.

Hierbei handelt es sich um ein Einzelhandelskonzept im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, das die Gemeinden aufstellen und planungsrechtlich absichern sollen, um dieses dann als Richtschnur für Verwaltung und Gemeinderat bei künftigen Entscheidungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Erweiterung oder grundlegender Sortimentsänderungen verwenden zu können.

Wie bei anderen informellen Planungen und Konzepten auch, Bedarf das Einzelhandelskonzept zunächst einer Verabschiedung im Gemeinderat, damit es den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit interner Bindungswirkung erhält. Die konkrete Umsetzung des Konzepts und eine verbindliche Steuerung des Einzelhandels erfolgt dann durch die planungsrechtliche Umsetzung in Form der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Eine der im Gutachten enthaltenen Handlungsempfehlungen lautet daher, dass zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neuenburg am Rhein zugelassen werden soll und daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbe- und Industriegebieten ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bauleitplanerisch umgesetzt werden sollte.

Dementsprechend will die Stadt Neuenburg am Rhein im Plangebiet „Sandroggen“ durch die Aufnahme des neuen § 20 der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen. Grundlage für diese Festsetzungen sind zum einen die Regelungsmöglichkeiten des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO, zum anderen soll die Neuenburger Sortimentsliste Grundlage sein, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der imakomm erstellt wurde und die vom Gemeinderat beschlossen werden soll. Damit ist sichergestellt, dass keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die der Innenstadt schaden könnten, zulässig sind.

5.3 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

Im gesamten Plangebiet, also in allen Industrie-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten werden Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden ausgeschlossen.

Da die Anzahl der Anträge zur Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft deutlich zugenommen hat, drängt sich der Verdacht auf, dass die Häufung der Gaststätten lediglich erfolgt, um die Anzahl der möglichen Spielgeräte zu erhöhen. In den Bauanträgen werden die Gaststätten als eigenständige Einheiten mit eigenem Eingang und eigenen sanitären Einrichtungen dargestellt. Zwar bleiben die einzelnen Gaststätten für sich genommen jeweils unterhalb der Schwelle einer Spielhalle und damit einer Vergnügungsstätte, durch die Häufung der Gaststätten können jedoch die Spielgeräte in der Summe die Wirkung einer Spielhalle entfalten.

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht kommt noch hinzu, dass gerade diese Schank- und Speisewirtschaften entsprechend auffällig beworben werden, denn in der Werbung steht weniger die Qualität der Speisen und Getränke, als vielmehr die Spielmöglichkeiten im Vordergrund, was sich gestalterisch negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Der in Neuenburg am Rhein immer wiederkehrende Streit um die Bereitstellung von Spielgeräten in Schank- und Speisewirtschaften hat dazu geführt, dass in aktuellen Bebauungsplänen und auch im vorliegenden Gewerbegebiet „Sandroggen“ Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden ausgeschlossen werden sollen. Dies ist auch der besonderen Lage der Stadt Neuenburg am Rhein direkt

an der französischen Grenze geschuldet, da aufgrund der restriktiven Behandlung in Frankreich, sich die Spielgerätebetreiber nach Deutschland verlagern. Nach der letzten Änderung der Spielverordnung (SpielVO) können in Gaststätten in der Regel bis zu zwei Geldspielgeräte aufgestellt werden, bei der die Gaststätte als Schank- und Speisewirtschaft dennoch als eine gem. BauNVO zulässige Nutzung in den meisten Baugebieten zählt. Diese Regelung wurde in Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren immer öfter dahingehend ausgenutzt, dass Gaststätten in mehrere kleinere Gaststätten aufgeteilt wurden, die mit (bisher noch möglichen) jeweils drei Spielgeräten ausgestattet wurden. Der Gesetzgeber hat das Problem zumindest dahingehend erkannt, dass er zukünftig nur noch zwei Spielgeräte je Gaststätte zulässt. Durch die enge räumliche Nähe der kleinen Gaststätten kann es sich daher im Einzelfall um eine Spielhalle handeln, wenn der Existenzzweck und die Existenzgrundlage des Betriebes nicht mehr der Gaststättenbetrieb, sondern der Spielbetrieb ist. Die Summe dieser Ansiedlungen kann nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein zu einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führen, bei der negative Imageverhältnisse einer grundsätzlich positiven Entwicklung der entsprechenden Baugebiete entgegenstehen. Dies soll mit dem generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bei denen Spielgeräte betrieben werden, wie er im § 21 der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ formuliert wurde, vermieden werden. Genehmigte bestehende Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet haben Bestandsschutz.

5.4 Flächensicherung für produzierendes Gewerbe

Ein weiteres Problem, welches durch die Zunahme von gewerbefremden Nutzungen aufgeworfen wird, ist die Flächeninanspruchnahme, die dazu führt, dass wertvolle gewerbliche Bauflächen für Nutzungen in Anspruch genommen werden, die auch in anderen Baugebieten der BauNVO (Mischgebiete, Wohngebiete) zulässig sind.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat als im Regionalplan ausgewiesener Standort für industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes (Industrie- und Gewerbevorsorgezone GI) eine besondere Verantwortung in der Raumschaft, die städtebauliche Qualität der Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten, um weiterhin als attraktiver Standort für Firmen des produzierenden Gewerbes wahrgenommen zu werden. Dadurch sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen seitens der Stadt Neuenburg am Rhein geschaffen werden, um neue Arbeitsplätze zu schaffen und die bestehenden langfristig zu erhalten. Diese Ziele und insbesondere die Bereitstellung der immer seltener werdenden Industriegebiete können durch die weitere Zunahme von Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben gefährdet werden. Die noch verfügbaren Flächen in den Industrie- und Gewerbegebieten sollen daher vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein will daher von den Möglichkeiten der BauNVO Gebrauch machen, die es gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erlaubt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 8 (Gewerbegebiete) und 9 (Industriegebiete) an sich allgemein zulässig sind, nicht zugelassen werden. Dementsprechend werden mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“ planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, die zur Feinsteuerung von Vergnügungstätten beitragen und außerdem regeln, dass Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielgeräte betrieben werden und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten nicht zulässig sind. Von den genannten Nutzungsregelungen werden die allgemeinen Zweckbestimmungen der jeweiligen Baugebiete nicht tangiert.

BEGRÜNDUNG

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die beschriebene Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Es ist davon auszugehen, dass durch den Verzicht auf publikumswirksame Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten oder Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Verkehr und im Erscheinungsbild des Plangebiets die grelle und aggressiv erscheinende Werbung nicht weiter zunimmt.

7 ERGÄNZUNG VON HINWEISEN

7.1 Hinweis auf Nähe zu einem Störfallbetrieb

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1 Industrie – Schwerpunkt Luftreinhaltung hat darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich des Bebauungsplans ein Störfallbetrieb liegt. Die vom Referat 54.1 aufgeführten Maßnahmen zur Minderung des Risikos, wie z.B. Begrenzung der Anzahl von Spielautomaten, Unterweisung der Angestellten, Schutz vor berstenden Fenstern, können in der Regel nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass bei allen Bauanträgen innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebes zwingend das zuständige Referat 54.1 – Industrie – Schwerpunkt Luftreinhaltung zu beteiligen ist, so dass dieses Vorschläge für geeignete Maßnahmen unterbreiten kann, die das Gefährdungspotenzial insgesamt auf ein vertretbares Maß reduzieren. Diese Vorschläge können dann als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.



Betriebsbereich:

Rheinmetall Waffe Munition GmbH
Werk Neuenburg
Hans-Buck-Strasse 1
79395 Neuenburg

Zuständig:

Referat: 54.1
E-Mail: Referat54.1@rpf.bwl.de

Legende:

-  Betriebsgelände
-  Konsultationsradius 200 m

Beteiligung im Bauleitplanverfahren
und bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Umfeld von
Betriebsbereichen nach § 50 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie
im Regierungsbezirk Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg
Schwenndir. 12, 79114 Freiburg
Tel: +49 (761) 208-0



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

7.2 Hinweis auf Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet „Sandroggen“ ist nahezu vollständig bebaut. Das Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16.3 Kampfmittelbeseitigung weist dennoch darauf hin, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, es ratsam ist, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in die Bauvorschriften aufgenommen.

8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen für die Stadt Neuenburg am Rhein lediglich Planungskosten an.

Stadt Neuenburg am Rhein,

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

Der Planverfasser