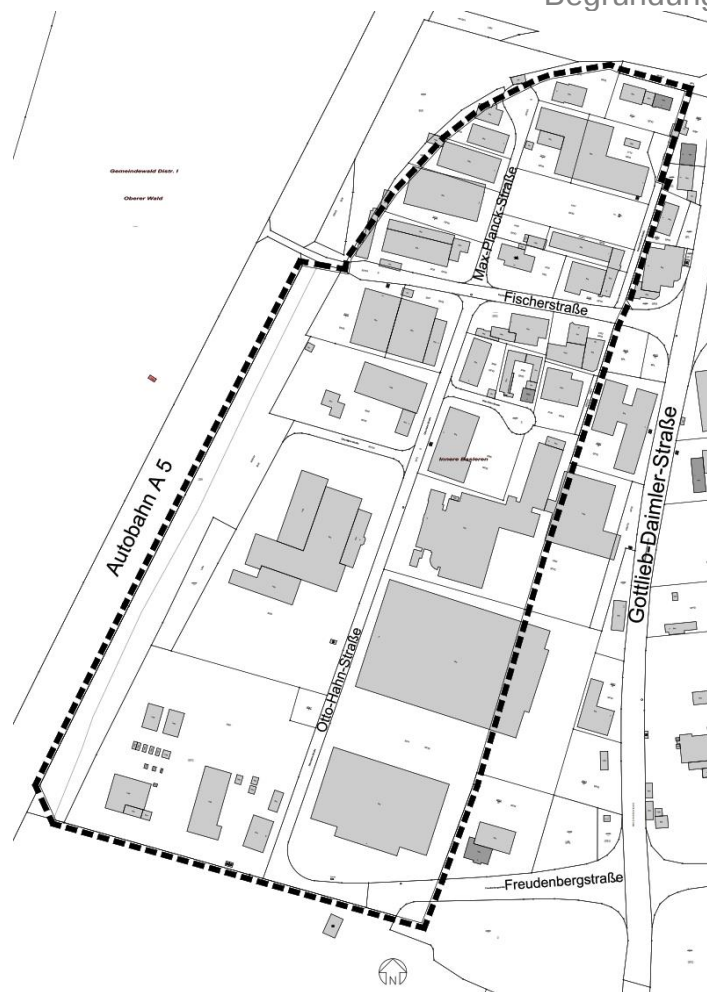


2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: 28.06.2021
Satzung

Satzung
Geltungsbereich
Festsetzungen
Begründung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
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 2. Änderung des Bebauungsplans "Innere Basleren"**

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am __.__. die 2. Änderung des Bebauungsplans "Innere Basleren" 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 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Innere Basleren“ der Stadt Neuenburg am Rhein in der Fassung der 1. Änderung vom 10.10.1992 (Datum der Rechtswirksamkeit).

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 28.06.2021 werden die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Innere Basleren“ im Abschnitt B (Festsetzungen) Ziffer I (Art der baulichen Nutzung) wie folgt geändert:

Die Festsetzungen werden durch die neuen §§ 1a, 1b und 2a ergänzt.

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen wie auch die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung vom 10.10.1992 (Datum der Rechtswirksamkeit) gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ besteht aus den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 28.06.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 28.06.2021.

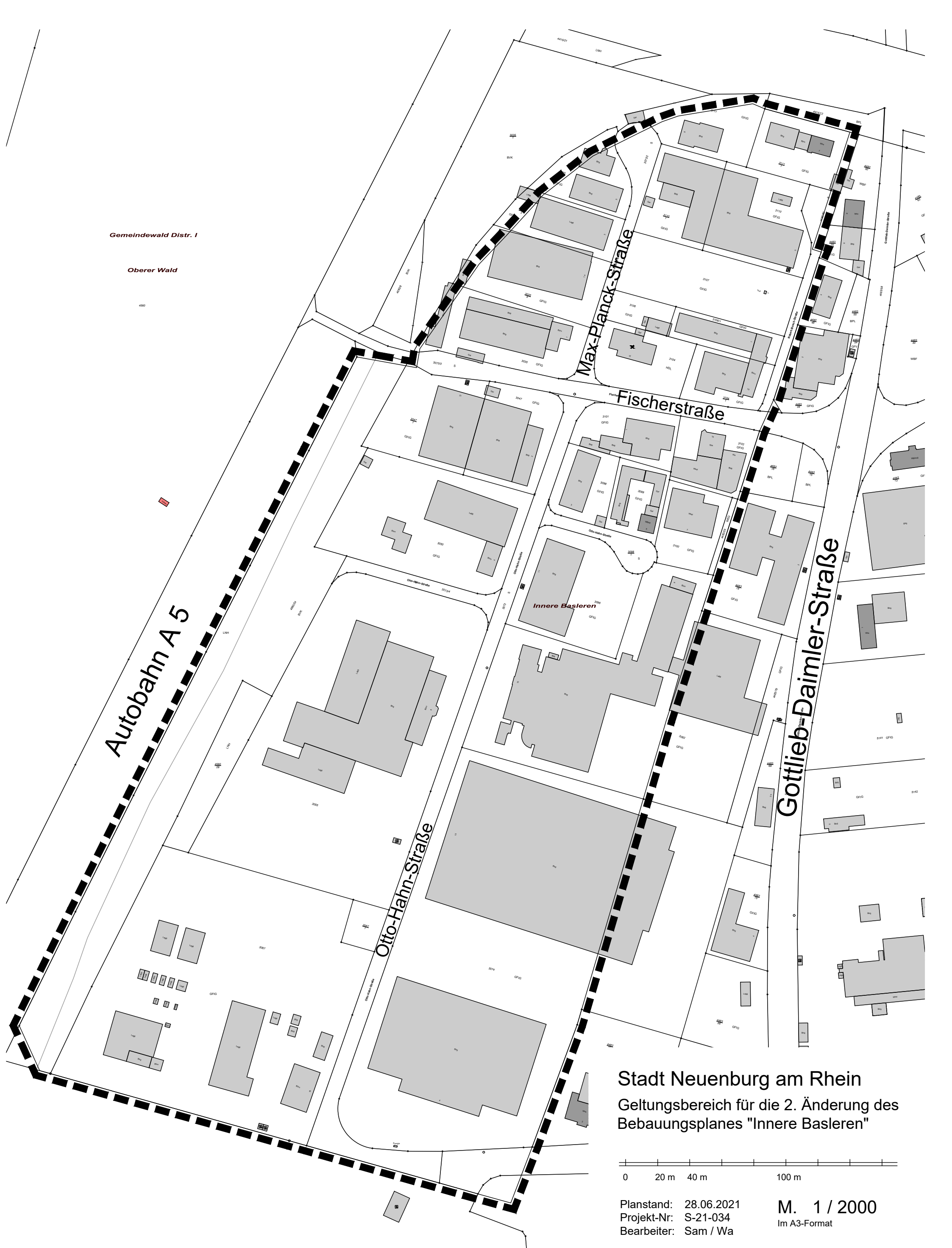
§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ der Stadt Neuenburg am Rhein tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister



Gemeindewald Distr. I

Oberer Wald

Autobahn A 5

Max-Planck-Straße

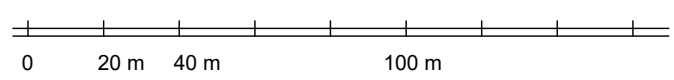
Fischerstraße

Gottlieb-Daimler-Straße

Otto-Hahn-Straße

Innere Basleren

Stadt Neuenburg am Rhein
Geltungsbereich für die 2. Änderung des
Bebauungsplanes "Innere Basleren"



Planstand: 28.06.2021
Projekt-Nr: S-21-034
Bearbeiter: Sam / Wa
M. 1 / 2000
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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 4

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Basleren“ in der Fassung der 1. Änderung vom 10.10.1992. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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 planungsrechtlichen Festsetzungen werden um folgenden § 1a ergänzt.

- § 1a Einzelhandel - Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 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 § 1b ergänzt.

- § 1b Schank- und Speisewirtschaften - Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden nicht zulässig.

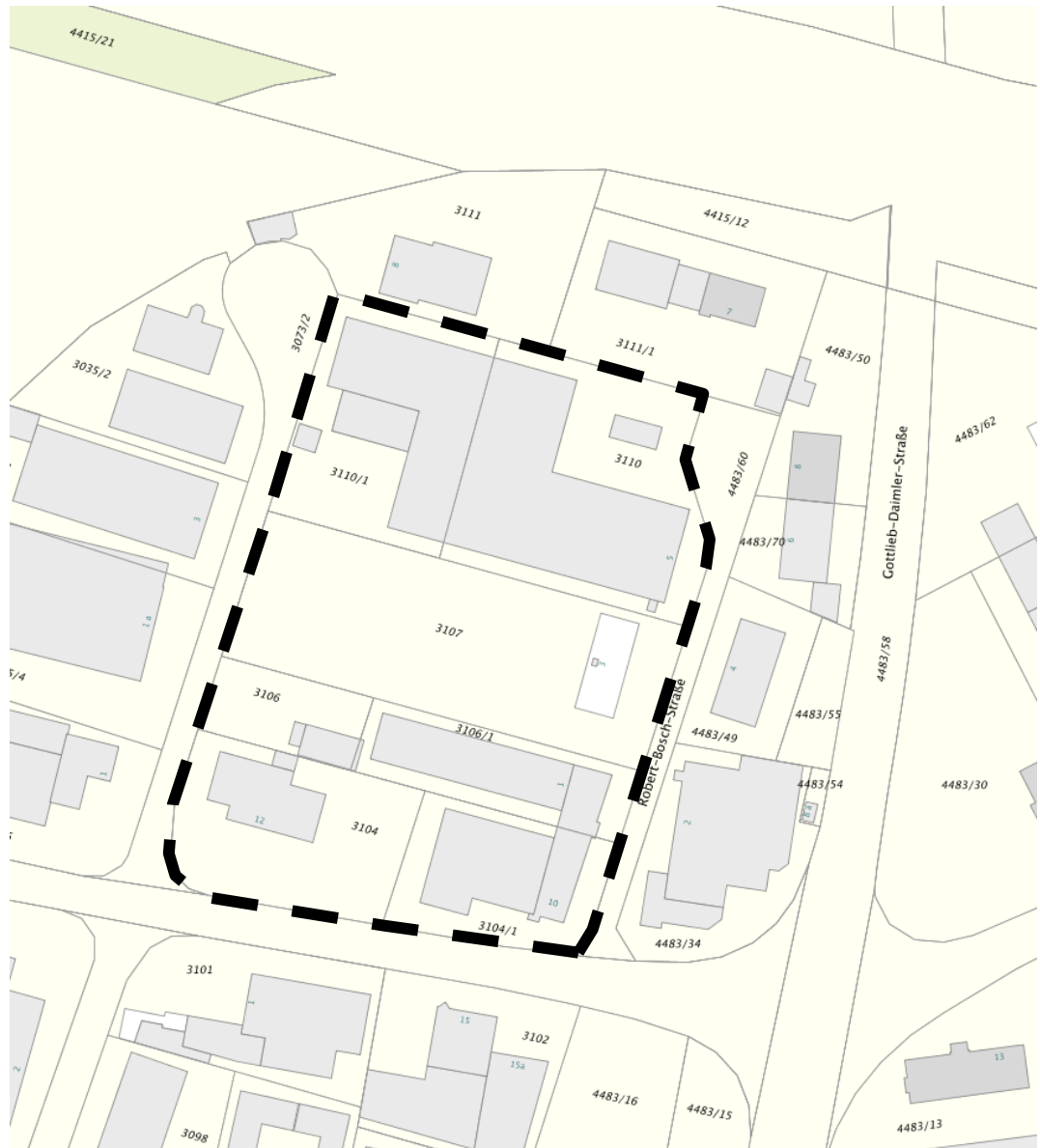
Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um folgenden § 2a ergänzt.

- § 2a Vergnügungsstätten
- Ausschluss bzw. Zulassung von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im gesamten Plangebiet sind, mit Ausnahme der unten genannten Grundstücke, Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Spielhallen, Spielotheken, Spielcasinos, Wettbüros etc.) nicht zulässig.
- Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3104, 3104/1, 3106, 3106/1, 3107, 3110 und 3110/1 in der Robert-Bosch-Straße, der Fischerstraße und der Max-Plank-Straße Vergnügungsstätten aller Art ausnahmsweise zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 4

(Hinweis: Da die aktuellen Flurstücke und Flurstücksnummern, nicht mehr mit denen im Originalbebauungsplan von 1975 übereinstimmen, wird im nachfolgenden Plan der Bereich dargestellt in dem Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind.)



HINWEISE

1 Lage im fachtechnisch abgegrenzten Konsultationsradius eines Störfallbetriebes:

Die Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet inzwischen innerhalb der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Neuenburg TB Grißheim II befindet.

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 4

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	7
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 Lage innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets ..	9
7.2	Hinweis auf Kampfmittelverdacht	9
8	Kosten	9

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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, in dem Nutzungen, die zu einer Minderung dieser Qualität beitragen können, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb, ausgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans 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.

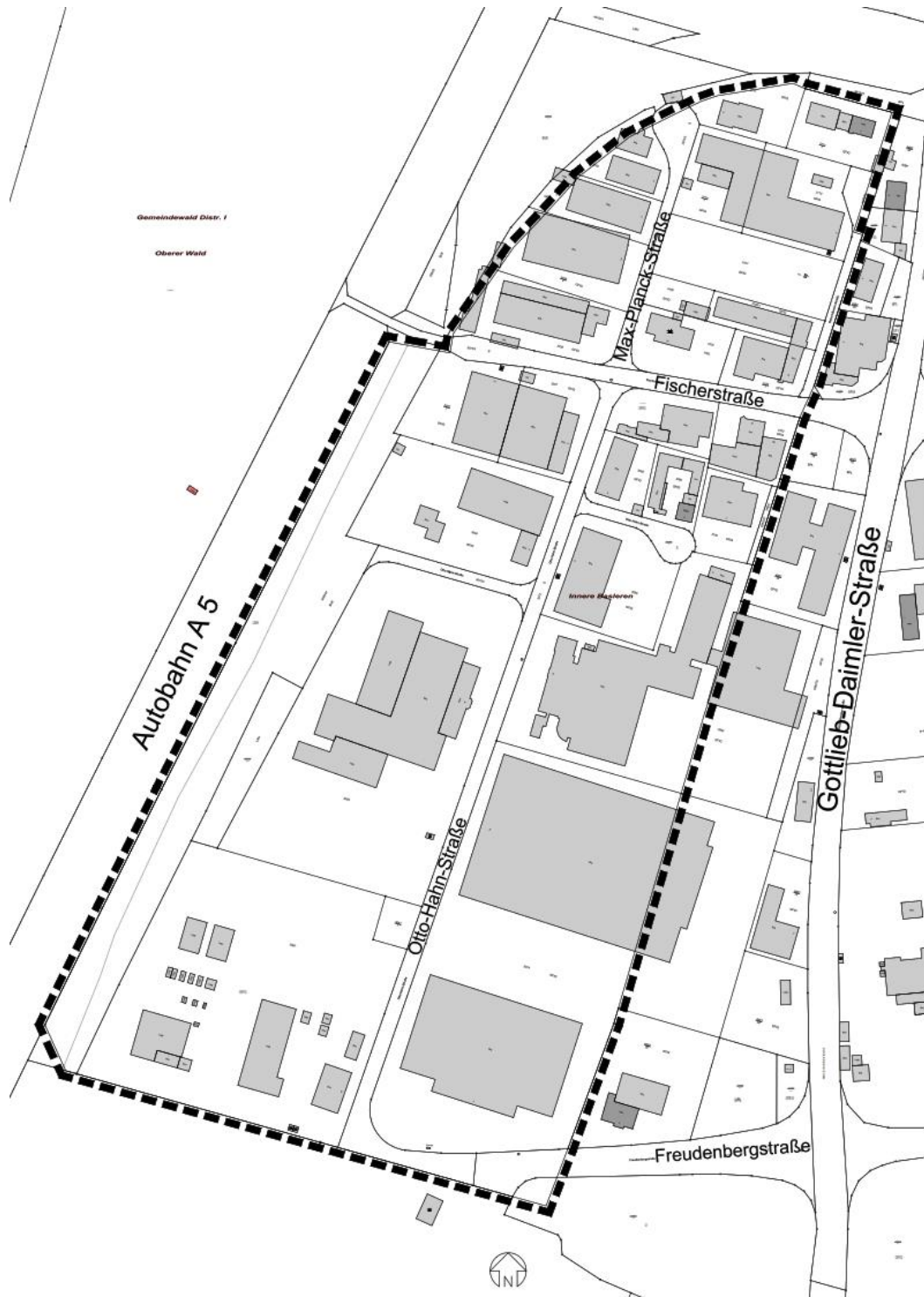
Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Bereich des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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 im nördlichen Bereich noch Misch- und Wohngebiete, während weiter südlich die Industrie- und Gewerbegebiete in Richtung Osten erst durch die sog. Riese begrenzt werden, welche die Hangkante zwischen Tief- und Hochgestade bildet.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet „Innere Basleren“ wird durch die Bahnlinie im Norden, die Autobahn A5 im Westen, den Bebauungsplan „Sandroggen“ im Osten und den Bebauungsplan „Freudenberg“ im Süden begrenzt.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich auf die Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans „Innere Basleren“, wie nachfolgend abgebildet:



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt für den Bereich „Innere Basleren“ gewerbliche Bauflächen 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 „Innere Basleren“ 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 im benachbarten Baugebiet „Sandroggen“, der in gleicher Weise geändert wird, 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. Da der Bebauungsplan „Innere Basleren“ noch weiter vom Störfallbetrieb entfernt ist, kann angenommen werden, dass dies in gleicher Weise auf den Bebauungsplanbereich „Innere Basleren“ zutrifft.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 9

4.2 Verfahrensablauf

22.03.2021	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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 „Innere Basleren“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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.

Im Bebauungsplan „Innere Basleren“ wurden bisher keine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen. Da für den Bebauungsplan noch die BauNVO von 1962 gilt, sind Vergnügungsstätten bisher im gesamten Plangebiet als Gewerbebetriebe zulässig.

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

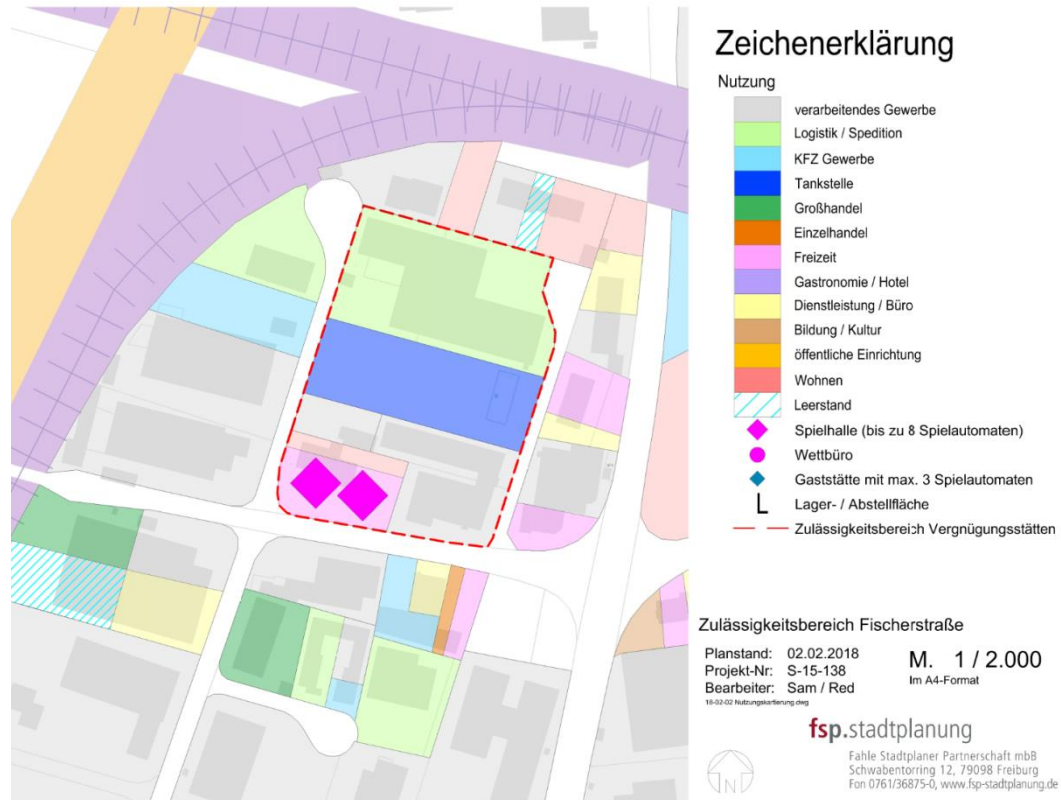
Ziel des Konzepts war es, durch entsprechende Untersuchungen eine Positivliste zu erarbeiten, die Gebiete und Standorte umfasst, an denen Vergnügungsstätten städtebaulich vertretbar erscheinen. Aufgrund der ermittelten Konfliktpotenziale sind dann Vergnügungsstätten aller Art außerhalb der, im Sinne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

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 9

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



Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept, Karte 23 Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Fischerstraße

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.

Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern, also das Absinken der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbe- und Industriegebiete sollen daher nun auch im Bebauungsplan „Innere Basleren“ Regelungen aufgenommen werden, die das verabschiedete Vergnügungsstättenkonzept rechtlich umsetzen.

Daher wird eine neuer § 2a in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, der zukünftig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Dieser besagt, dass im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der unten genannten Grundstücke, Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Spielhallen, Spielotheken, Spielcasinos, Wettbüros etc.) nicht zulässig sind.

Da sich gemäß Vergnügungsstättenkonzept aber ein Teilbereich des Bebauungsplans für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignet, werden in dem neuen § 2a ebenso entsprechende Festsetzungen getroffen, die auf den Grundstücken Flst. Nrn.3104, 3104/1, 3106, 3106/1, 3107, 3110 und 3110/1 in der Robert-Bosch-Straße, der Fischerstraße und der Max-Plank-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 Optimierung 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 künftige 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 „Innere Basleren“ durch die Aufnahme des neuen § 1a 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- und Gewerbegebieten 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 Plangebiet „Innere Basleren“ 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 § 1b der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Innere Basleren“ 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.

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 teilweisen oder kompletten Verzicht auf publikumswirksame Nutzungen wie Vergnügungsstätten, 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 Lage innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet inzwischen innerhalb der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Neuenburg TB Grißheim II liegt.

7.2 Hinweis auf Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet „Innere Basleren“ 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 Bebauungsvorschriften aufgenommen.

8 KOSTEN

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

Stadt Neuenburg am Rhein,

Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser