

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Erlass einer Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Freudenberg", Gemarkung Neuenburg**

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

#### **I. Sachvortrag**

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Freudenberg“ ist als Industriegebiet GI festgesetzt. Der genaue vorgesehene räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 12.04.2021.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Nahrungs- und Genussmittel aller Art) auszuschließen. Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) auszuschließen.

In dem gesamten Plangebiet sollen ferner nach § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten ausgeschlossen werden. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen – wie hier die Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art – zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Dem Normcharakter des Bebauungsplans entsprechend dürfen sich die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind und etwa nach Gattungsbezeichnungen voneinander abgrenzbar sind.

Die Unterscheidung zwischen Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten und Schank- und Speisewirtschaften ohne Spielgeräte ist auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant

Café Pension Anika, China-Restaurant Ngon-Ngon. Es gibt auch „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“, in denen sich keine Spielgeräte befinden. Dabei handelt es sich in Neuenburg am Rhein z.B. um folgende „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“: Bäckerei Heitzmann, Bäckerei Armbruster, Neuenburger Kebapstube. Der Ausschluss von solchen Schank- und Speisewirtschaften, die Spielgeräte haben, ist ein besonderes städtebauliches Anliegen der Stadt Neuenburg am Rhein. Er rechtfertigt sich dadurch, dass aufgrund der Grenznähe zu Frankreich ein besonderer Ansiedlungsdruck gerade von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten besteht. Bei diesen Betrieben geht es häufig nicht in erster Linie um die Bewirtung, sondern um das Bespielen von Spielgeräten.

Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur Sicherung der Planung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Freudenberg“ ist es erforderlich, eine Verlängerung der Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich und ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 12.04.2021.

Es liegt auch ein Sicherheitsbedürfnis vor. Zwar sind derzeit für die im Plangebiet liegenden Grundstücke keine förmlichen Anträge auf Nutzungsänderung anhängig, die den Planungszielen widersprechen. Aufgrund des starken Ansiedlungsdrucks ist jedoch zu erwarten, dass jederzeit Anträge auf Nutzungsänderung insbesondere für Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten eingereicht werden, die den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans „Freudenberg“ widersprechen. Daher ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Die beigefügte Satzung ist zu beschließen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Freudenberg“, Gemarkung Neuenburg; als Satzung zu beschließen.

**28.02.2023 / Dirschka, Andrea**