

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	INNENSTADTOFFENSIVE und GESTALTUNGSKONZEPT NEUENBURG AM RHEIN ...	3
2.1	Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein	3
2.2	Gestaltungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein	6
2.3	Geltungsbereiche der vorliegenden vier Bebauungsplanänderungen	7
3	LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	7
4	VERFAHREN	9
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
6	INHALT DER PLANÄNDERUNGEN.....	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist die Innenentwicklung seit vielen Jahren ein vorrangiges stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel, in dem sich das Motiv des sparsamen Flächenverbrauchs insbesondere auch mit dem Motiv der funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung des Siedlungsbestands verbindet. Nach mehreren Jahrzehnten der Außenentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen standen nach der Neuorientierung zur Innenentwicklung nennenswerte Flächen für innerstädtische Entwicklungen zur Verfügung. Neben dem im Jahr 2011 aufgestellten Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt wurden bereits drei Stadterneuerungsgebiete „Ortsmitte I bis III“ erfolgreich entwickelt. Die Innenstadt sollte damit verkehrlich, funktional und gestalterisch neu geordnet werden. Um der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nachzukommen, sollten die in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Innenentwicklungspotentiale entsprechend den heutigen Zielen des Flächensparens ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik genutzt werden.

Aktuell laufen jedoch den Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt zum Teil gewisse Ansiedlungswünsche entgegen. Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren und Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten können dazu führen, dass ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. D.h. es kann zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes und einer städtebaulichen Abwertung der dortigen Geschäftslagen kommen. Damit einhergehend kann es zu einer Veränderung des Bodenpreisgefüges und einer qualitativ minderwertigen Außengestaltung kommen, durch welche die Bemühungen der Stadt für die angestrebte städtebauliche Aufwertung konterkariert werden.

Daher ist es das Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein Nutzungen, die die städtebauliche Qualität der Innenstadt gefährden können, auszuschließen. In nachfolgend aufgeführten Bebauungsplänen im Zentrum der Stadt sollen daher Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Tabakwaren sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan	Letzte Änderung in Kraft seit	Nummerierung der vorliegenden Änderung
„Grasweg“	21.01.1994	1.
„Ortsmitte II“	08.06.2012	2.
„Unser Park“	30.03.2016	2.
„Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“	10.08.2016	2.

Diese vier Bebauungspläne sollen nun für den jeweils gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt werden. In den weiteren Unterlagen wird näher beschrieben, dass sich diese Ergänzungen jeweils nur auf die Mischgebiete (MI) bzw. beim „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ auf die Bahnfläche und dessen nördliches Allgemeines Wohngebiet (WA) bezieht.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

Die zeichnerischen Teile und die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Planung nicht geändert. Aufgrund des geringen Umfangs der neu hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden sie in die einzelnen Satzungstexte der jeweiligen Bebauungsplanänderungen aufgenommen. Es handelt sich formal gesehen um vier eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren, die jedoch aufgrund der gleichen Inhalte in einem Verfahren mit einer gemeinsamen Begründung zusammengefasst werden.

Der ebenfalls im Zentrum der Stadt Neuenburg am Rhein liegende Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ wurde bereits mit Satzungsbeschluss vom 06.04.2020 (in Kraft getreten am 23.04.2020) in Bezug auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren sowie bzgl. des Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten aufgestellt.

Mit den vorliegenden vier Bebauungsplanänderungen werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt von Neuenburg am Rhein
- Städtebauliche Aufwertung und Sicherung der Innenstadt und damit Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- Stärkung und Erhalt der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

2 INNENSTADTOFFENSIVE UND GESTALTUNGSKONZEPT NEUENBURG AM RHEIN

2.1 Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein

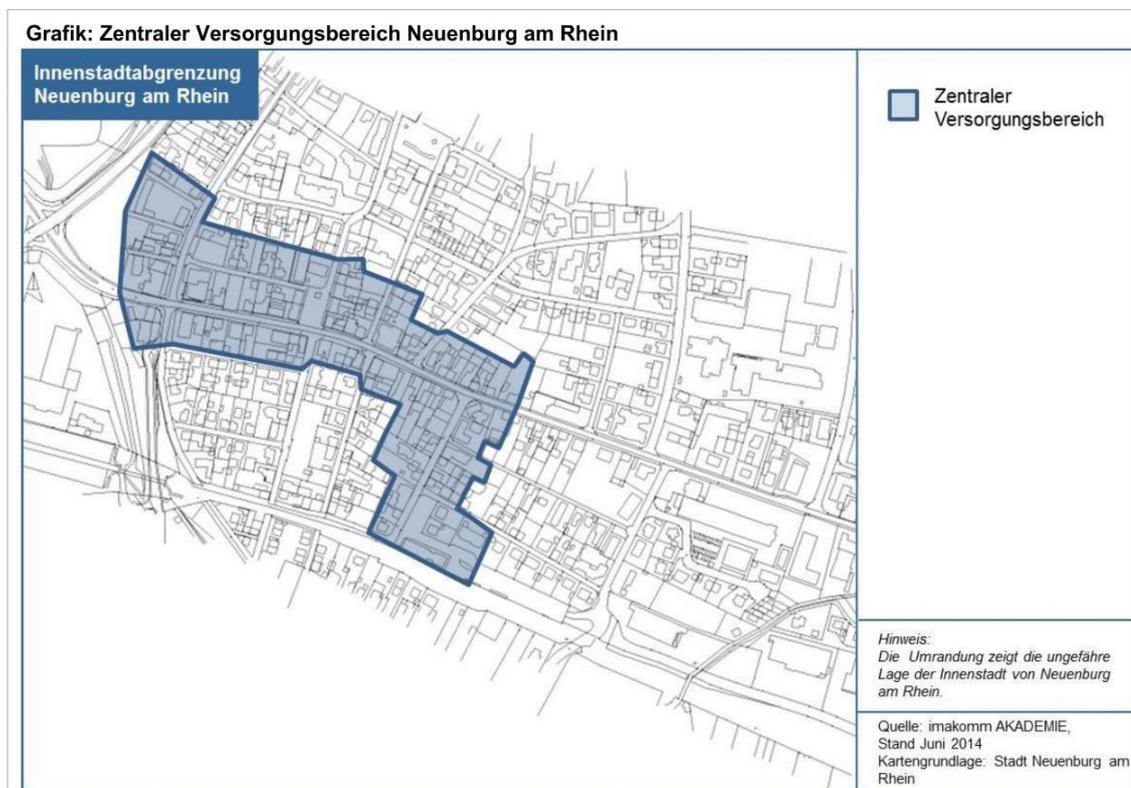
In seiner Klausurtagung am 12.12.2015 sowie in öffentlicher Sitzung am 18.01.2016 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dem Projekt „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“ auseinandergesetzt. Diese Untersuchung – erarbeitet durch die imakom AKADEMIE GmbH, Aalen – bezeichnet ein „strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Neuenburg am Rhein, zur Entwicklung der innerstädtischen Bereiche sowie zur Optimierung des Standortmarketings in der Stadt Neuenburg am Rhein“. Nach einer Standortanalyse werden inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt dargelegt. Neben Strukturanalysen werden grundsätzliche gesamtstädtische Entwicklungen insbesondere im Bereich Einzelhandel aufgezeigt. Das daraus abgeleitete Einzelhandelskonzept ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept anzusehen, das keine direkte Rechtswirkung erlangt, jedoch als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Einzelhandelskonzept kann somit als Begründungs- und Abwägungsmaterial bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsbezug herangezogen werden; die im Einzelhandelskonzept erarbeitete Sortimentsliste kann Bestandteil von Bebauungsplänen werden. Die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes werden als Begründung für die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Einzelhandel oder bestimmter Sortimente Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Begründungen des Bebauungsplans beziehen sich dann auf die Regelungen im Einzelhandelskonzept).

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 16

Neben der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels werden weitere Kriterien zur Stärkung der Innenstadt – wie z.B. die Verbesserung der Verkehrssituation, Beschilderung, Attraktivität bestehender Geschäfte, Gestaltung öffentlicher Räume / des Stadtbilds, Gastronomie und Kneipenkultur sowie insgesamt eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität genannt. In einer Untersuchung zu Ansiedlungspotentialen von Sortimenten in der Innenstadt wird vorgeschlagen, Sortimente anzusiedeln, die noch nicht bzw. nicht ausreichend in der Innenstadt durch bestehende Anbieter abgedeckt werden. Hier werden beispielsweise spezialisierte Sortimente wie z.B. ein Bio-Supermarkt genannt, der als starker Frequenzbringer gilt und Innenstadt und Umsatzanteile der Innenstadt positiv beeinflussen kann. Negative Auswirkungen auf bestehende Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden für diesen Fall nicht befürchtet. Allgemein betrachtet können Verbesserungen des Einkaufsangebots grundsätzlich zu einer Stärkung der gesamten Innenstadt sowie insgesamt zu einer positiven Entwicklung beitragen. Durch das ergänzende Angebot im Bereich Wohnen kann z.B. auch die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen im Gebiet zu einer größeren Nachfrage und dadurch zu einer verbesserten Kaufkraftbindungsquote führen.

Der im Einzelhandelskonzept klar abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich von Neuenburg am Rhein wurde aufgrund städtebaulicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte ermittelt. Grundsätzlich soll zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Neuenburg am Rhein entstehen.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Neuenburg am Rhein, Quelle: Innenstadt-Offensive Neuenburg am Rhein, imakomm AKADEMIE GmbH

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 16

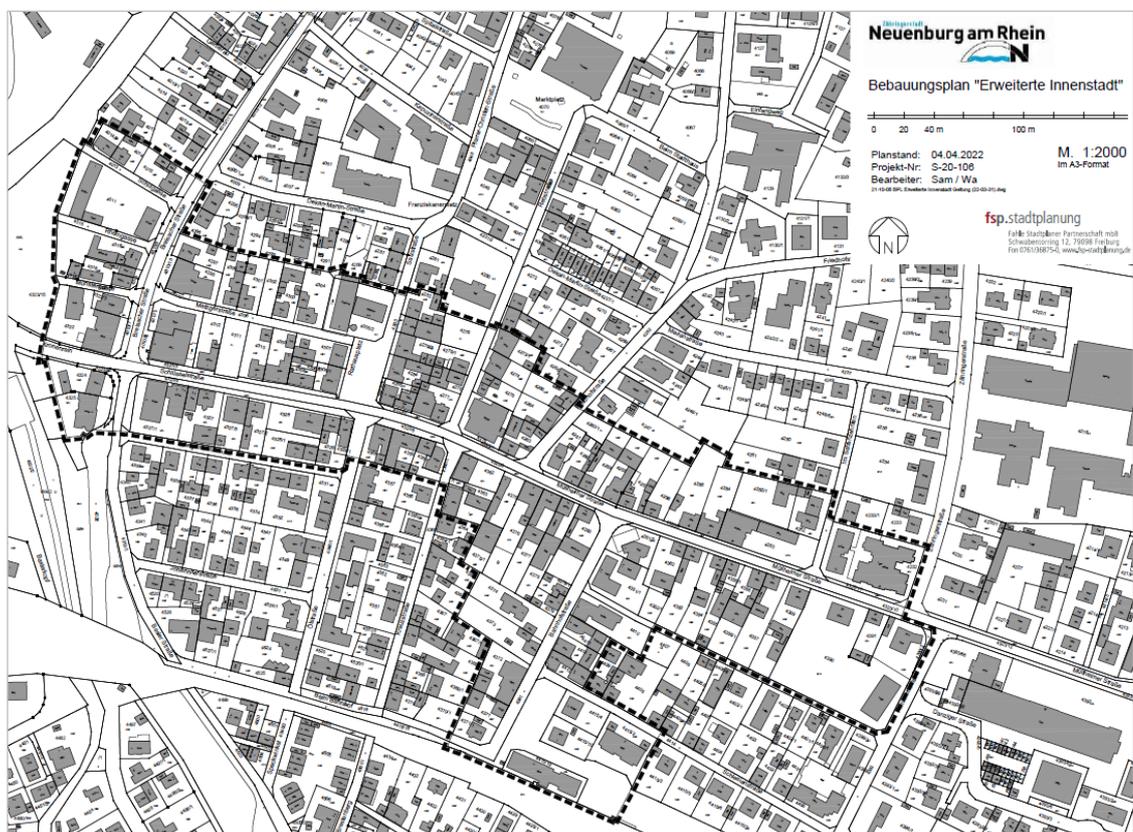
Nach der Abbildung bildet die Achse Schlüsselstraße/Müllheimer Straße das Herzstück der Innenstadt. Über das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ konnten hier zahlreiche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Den Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt laufen zum Teil gewisse Ansiedlungswünsche entgegen. Nutzungen wie z.B. der Verkauf von Tabakwaren, Vergnügungsstätten oder Fast-Food-Läden können dazu führen, dass ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst wird, d.h. es kann zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen kommen durch welche die Bemühungen der Stadt für die angestrebte städtebauliche Aufwertung konterkariert werden.

Ferner sieht sich die Stadt Neuenburg am Rhein insbesondere im Innenstadtbereich mit einem weiteren Problem konfrontiert. Hierbei geht es zum einen um die Zunahme und die Gestaltung der Anlagenaußenwerbung und teilweise damit in Verbindung stehend auch zunehmend um die Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für Werbeaufsteller, Möblierung, Warenpräsentation und andere Nutzungen. Auch in diesem Bereich wurde ein dringender Handlungsbedarf erkannt.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat daher am 29.01.2018 einen Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/ Breisacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Der Geltungsbereich wurde seit dem Aufstellungsbeschluss bereits mehrmals angepasst und stellte sich in der Fassung vom 04.04.2022 noch wie folgt dar.



BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 16

2.3 Geltungsbereiche der vorliegenden vier Bebauungsplanänderungen

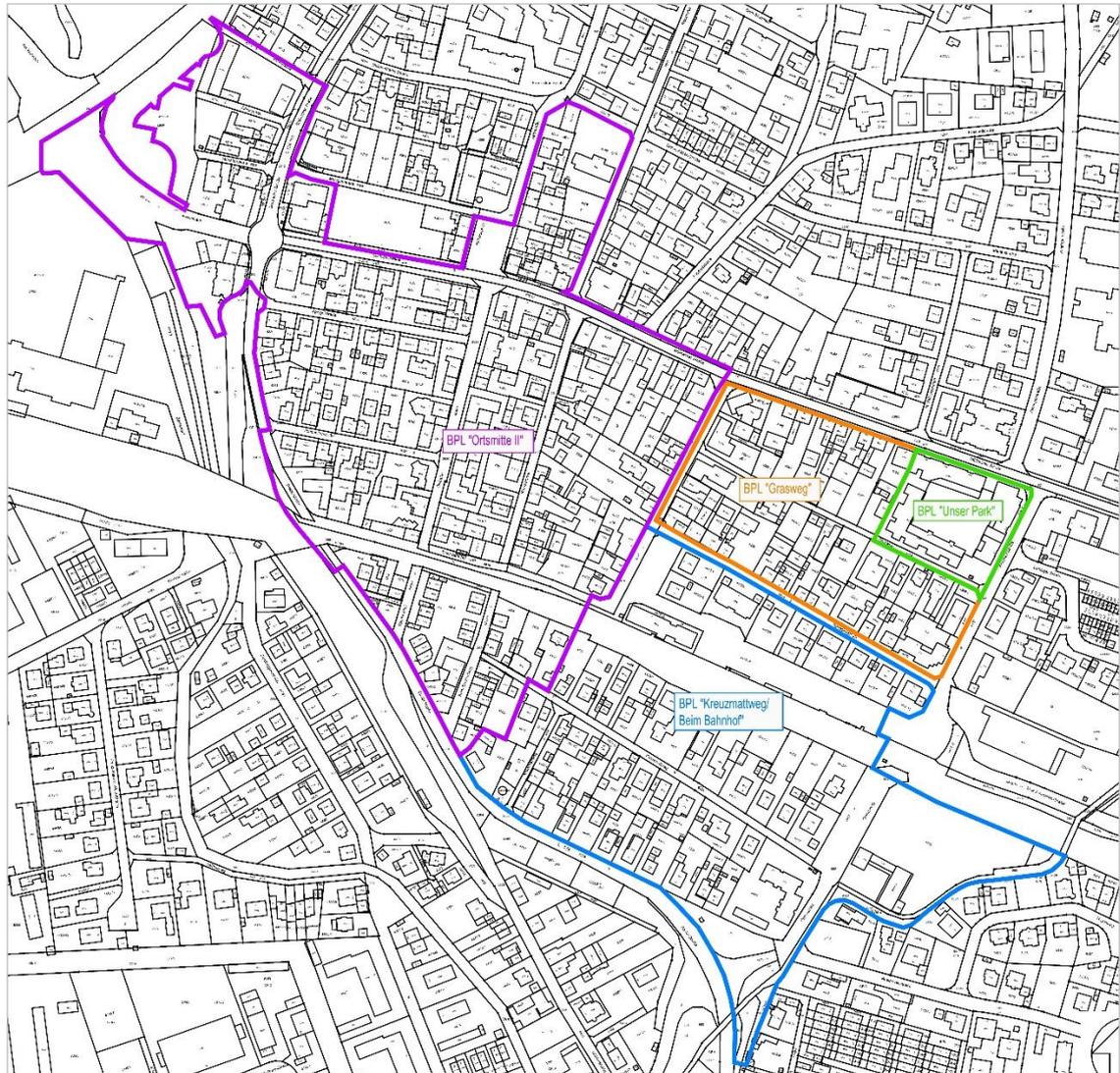
Der Geltungsbereich des Gestaltungskonzepts sollte anfänglich auch als Geltungsbereich für die vorliegende Planung genutzt werden. Da jedoch in den einzelnen Bebauungsplänen sehr unterschiedliche planungsrechtliche Situationen vorliegen und man bereits mit dem Gestaltungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein selbst wesentliche städtebauliche Defizite eindämmen konnte, wird mit der vorliegenden Planung nicht ein großer Geltungsbereich, sondern die einzelnen Geltungsbereiche der vier den Stadtkern tangierenden Bebauungspläne herangezogen (siehe dazu folgendes Kapitel).

Ferner hat sich herausgestellt, dass der vorgeschlagene Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt“ nicht nur verschiedene Bebauungspläne berührt, sondern innerhalb dieser Bebauungspläne auch verschiedene Baugebiete, die aber auch durch die vorgeschlagenen Geltungsbereichsgrenzen durchschnitten würden. Um das etwas zu veranschaulichen hier ein Beispiel aus dem Bebauungsplan Ortsmitte II. Dort gibt es insgesamt acht Mischgebiete (MI1 bis MI8). Der anfänglich vorgeschlagene Geltungsbereich „Erweiterte Innenstadt“ umfasst aber nur das MI1 vollständig, die meisten MIs nur teilweise und das MI6 gar nicht. Im Ergebnis wäre so bspw. ein Tabakladen in der Spiegelstraße 7 nicht zulässig, aber in der Spiegelstraße 12 auf der anderen Straßenseite wäre er zulässig, weil dieses Gebäude nicht im Geltungsbereich der erweiterten Innenstadt liegen würde.

3 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Aus den genannten Überlegungen werden von den vorliegenden Änderungen sämtliche vollständige Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne erfasst. Im Einzelnen gelten die Lagepläne der jeweils geltenden Bebauungspläne. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ in seiner letzten Fassung hat eine Größe von ca. 10 ha. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Grasweg“ ca. 2,3 ha, der des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ ca. 6,5 ha und der des Bebauungsplans „Unser Park“ ca. 0,6 ha.

BEGRÜNDUNG



Übersicht der Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne (ohne Maßstab)

4 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. In den vorliegenden Fällen kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung der einzelnen Gebiete ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Das Ziel der Planung kann als Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angesehen werden.

Es stehen neben den vorliegenden vier Verfahren keine weiteren Bebauungsplanänderungen, die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Durch die vorliegenden Verfahren selbst wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht geändert.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann. Ferner werden durch die vorliegenden Änderungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Die Änderungen können daher als Bebauungsplanänderungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Die Erforderlichkeit der einzelnen Bebauungsplanänderungen und aller planungsrechtlichen Änderungen wurden städtebaulich jeweils separat betrachtet. Die in der gemeinsamen Begründung dargelegten städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten in den vorliegenden vier Bebauungsplanänderungen. Hierzu wurden die Sachverhaltsermittlung im jeweiligen Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen individuell für jedes Plangebiet betrachtet und bewertet.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 16

Verfahrensschritte:

22.05.2023		Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein fasst jeweils den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne und fasst den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
19.06.2023 25.07.2023	-	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.06.2023 mit Frist bis zum 25.07.2023		Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____		Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren sowie der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten in den jeweiligen vier Bebauungsplan-gebieten hat keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen geändert werden, aber die Flächen der Bau-gebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

6 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich die jeweiligen textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und gelten für das gesamte Plangebiet des jeweils geltenden Bebauungsplans. Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in Bezug auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren sowie der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten unter der Art der baulichen Nutzung ergänzt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ muss aufgrund der Nummerierung im rechtskräftigen Bebauungsplan die Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften neu gefasst werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten war bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans und wird hier nur in die neue Nummerierung übertragen und inhaltlich unverändert übernommen.

Bei den drei anderen Bebauungsplänen „Grasweg“, „Unser Park“ und „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ reichte es aufgrund der Struktur der bestehenden Bebauungsvorschriften aus, die jeweiligen Regelungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechend zu ergänzen.

So wird im Bebauungsplan „Grasweg“ die bestehende Ziffer 1.1.1, die den Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungen regelt um die Ziffern 1.1.1.2 (Ausschluss Einzelhandel mit Tabakwaren) und 1.1.1.3 (Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten) ergänzt.

Mit gleichem Inhalt werden im Bebauungsplan „Unser Park“ die Regelungen für die Nutzungen im Mischgebiet in Ziffer 1.1.1 um die Ziffern 1.1.1.3 und 1.1.1.4 ergänzt.

Der Bebauungsplan „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ schließlich, wird in Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften, die die Ausnahmen, Ausschluss oder allgemein Zulässigkeit von Nutzungen regelt, um die Ziffern 1.1.1.4 und 1.1.1.5 ergänzt. Der Unterschied bei diesem Bebauungsplan besteht darin, dass die Nutzungsausschlüsse nicht in einem Mischgebiet, sondern auf einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem gegenüber liegenden Bahngelände erfolgen. Hier besteht die Besonderheit, dass das Bahnhofsgebäude zwar von der Bahn verkauft wurde, es aber im Bebauungsplan immer noch auf einer gekennzeichneten Bahnfläche liegt.

Inhaltlich werden in den Bebauungsplanänderungen „Ortsmitte II“, „Grasweg“ und „Unser Park“ in sämtlichen Mischgebieten (MI) Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren (sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment) sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten ausgeschlossen. Bei der Bebauungsplanänderung „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“ werden Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten für die Fläche des „Bahngeländes“ ausgeschlossen.

Zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit jeglichem Verkauf von Tabakwaren wird als Rechtsgrundlage § 1 (9) BauNVO genannt, da es sich hierbei nicht um eine allgemein zulässige Nutzungsart im Sinne des § 1 (5) BauNVO, sondern vielmehr um einen bestimmten Anlagentyp handelt. Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb ist ebenfalls § 1 (9) BauNVO. Wobei es sich bei Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb allerdings um einen allgemeingebräuchlichen Anlagentyp im Sinne der Vorschrift handelt.

Ferner unterliegen folgende Produkte gemäß § 1 Tabaksteuergesetz der Tabaksteuer und werden daher als „Tabakwaren“ betrachtet:

- Rauchtabak (z.B. Zigaretten, Zigarillos, Zigarren)
- Feinschnitt und Kau- und Schnupftabak
- Tabak für Wasserpfeifen
- Tabakwaren, die keinen Rauchtabak enthalten, aber zum Rauchen bestimmt sind (z.B. E-Zigaretten mit nikotinhaltigen Flüssigkeiten)

Grundsätzlich soll mit den vorgenannten Änderungen dem Konzept „Erweiterte Innenstadt - Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ entsprochen werden. Grundlegendes Ziel ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung der Innenstadt, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie allgemein die Gestaltung und Aufwertung des für Neuenburg am Rhein typischen Ortsbildes.

Der in Neuenburg am Rhein immer wiederkehrende Konflikt um die Bereitstellung von Spielgeräten in Schank- und Speisewirtschaften hat dazu geführt, dass in aktuellen Bebauungsplänen auch im Innenstadtbereich 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. Diese Regelung wurde in Neuenburg am Rhein in den letzten Jahren jedoch dahingehend ausgenutzt, dass Gaststätten in mehrere kleinere Gaststätten aufgeteilt wurden, die mit (bisher noch möglichen) jeweils drei Spielgeräten ausgestattet wurden. 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 Innenstadtentwicklung entgegenstehen. Dies soll mit dem generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bei denen Spielgeräte betrieben werden, vermieden werden. Ferner ist das Ziel des Ausschlusses, dass nur solche „Full-Service-Gastronomie“ zulässig ist, in denen keine Spielgeräte aufgestellt werden. Eine solche Differenzierung zwischen „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten und „Full-Service-Gastronomie“ ohne Spielgeräte ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, da diese Unterscheidung auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich ist, 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 etc..

Dass Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Tabakwaren nicht zulässig sind, erfolgt aufbauend auf die „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“ (vgl. Kapitel 2). Gemäß der hierin vorgestellten Sortimentsliste stellt das Sortiment Tabakwaren ein eigenständiges Sortiment dar, das jedoch unter der Bezeichnung „Genussmittel / Tabakwaren“ zusammengefasst wird. Der in den letzten Jahren deutlich spürbare Anstieg des Verkaufs von Tabakwaren bzw. die Ansiedlung von Tabakläden führt nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein bereits zu deutlichen gestalterischen Defiziten, die insgesamt gesehen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Aus städtebaulichen Gründen soll das Sortiment Tabakwaren daher in den Mischgebieten (MI) bzw. auf der Fläche „Bahngelände“ ausgeschlossen werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 16

Die Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) bleiben unberührt, da in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO lediglich der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig sind. Ein Einzelhandelsbetrieb, in dem Tabakwaren angeboten werden, wird kaum nachweisen können, dass er der Versorgung des Gebiets dient, zumal bekannt ist, dass bei Tabakläden in der Stadt Neuenburg am Rhein der Großteil der Kunden aus dem benachbarten Frankreich kommt. Diese Läden sind daher in den Allgemeinen Wohngebieten ohnehin nicht zulässig. Ebenso wird bei den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht davon ausgegangen, dass es hier durch Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten zu erheblichen Trading-Down-Effekten kommt.

Einzige Ausnahme ist aufgrund seiner besonderen Lage das Allgemeine Wohngebiet (WA) nördlich der Straße „Beim Bahnhof“, welches im Plangebiet des Bebauungsplans „Kreuzmattweg / Beim Bahnhof“. Hier werden explizit aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Bahnhof, in welcher eine solche Nutzung zu befürchten wäre, Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielgeräte betrieben werden, ausgeschlossen. Eine solche Befürchtung wird in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Blick in die Vergangenheit nicht gesehen, weshalb diesem Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Sonderrolle zugesprochen wird. Zudem liegt das südlich des Bahnhofs befindliche Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich entsprechend den Ausarbeitungen der imakom Akademie (vgl. Kapitel 2.1). Auch bestehen keine räumlichen Verbindungen zwischen dem südlichen Wohngebiet und dem eingleisigen Bahnhof in Neuenburg am Rhein.

Der Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ (in Kraft getreten am 23.04.2020) überlagert einen auf folgender Abbildung ersichtlichen Teil des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 08.06.2012). Da durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ nur Nutzungen in Mischgebieten ausgeschlossen werden und im Überlagerungsbereich durch den Bebauungsplan „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ nur Urbane Gebiete festgesetzt werden, besteht inhaltlich kein Konflikt durch diese Überlagerung. Ferner wird in der Satzung zur jeweiligen Bebauungsplanänderung definiert, dass sich die Änderung auf den vollständigen Geltungsbereich des jeweiligen letzten Standes des rechtskräftigen Bebauungsplans bezieht.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ mit rot umrandeten Überlagerungsbereich (Stand Satzungsbeschluss, genodet, ohne Maßstab)

Ferner wird ein Teil des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ in seiner ursprünglichen Fassung vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenrain“ (in Kraft getreten am 25.09.2019) überlagert. Daher ist auch dieser Überlagerungsbereich nicht Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“.

Genehmigte bestehende Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten sowie Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Außerhalb der Geltungsbereiche der vorliegenden Bebauungspläne sowie des Bebauungsplans „Quartier Schlüsselstraße / Metzgerstraße / Dekan-Martin-Straße“ sind auch weiterhin Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten oder Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren zulässig. Beispielsweise im Plangebiet des Bebauungsplans „Am Klemmbach“ am östlichen Ortseingang sind im sog. Märktezentrum diverse Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren zulässig und ansässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

Anzahl Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten:

- „Ortsmitte II“: 2
- „Kreuzmattweg/Beim Bahnhof“: 3
- „Grasweg“: 0
- „Unser Park“: 0

Verkauf von Tabakwaren:

- „Ortsmitte II“: 2
- „Kreuzmattweg/Beim Bahnhof“: 0
- „Grasweg“: 2
- „Unser Park“: 0

Bebauungspläne, in denen weiterhin Tabakwaren verkauft werden können:

- „Am Klemmbach (Märktezentrum mit Rewe, Lidl, Penny)
- „Rohrkopf-Süd“ (EDEKA)

Außerdem können weiterhin in der Colmarer Straße 5 (ALDI) und Am Alten Zoll Tabakwaren erworben werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren sowie den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten sind keine städtebaulichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Plangebiete oder deren Umgebung zu erwarten. Die Planung dient der Aufwertung und dem Erhalt der städtebaulichen Struktur bzw. der Nutzungen im Innenstadtbereich. Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potenzielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Ein Umweltbeitrag oder erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Insgesamt schaffen die Bebauungsplanänderungen somit einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher ist im Interesse der weiteren Entwicklung der Innenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein von einer positiven Wirkung auszugehen. Von den vorliegenden Bebauungsplanänderungen erwartet die Stadt Neuenburg am Rhein einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild und der qualitativen Aufwertung der Innenstadt.

Neuenburg am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den ____.

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Neuenburg am Rhein, den ____.

Bürgermeister