

## Tagesordnung

### Sitzung des Gemeinderats

am Montag, 10.04.2017, 19:30 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Sanierungsmanagement im Quartier Ortsmitte III; Vorstellung des Projektzwischenstandes  
Vorlage: 297/2017
4. Zustimmung zum Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Neuenburg am Rhein  
Vorlage: 250/2017
5. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim für den Bereich "Kieswerk Grißheim, Gemarkung Grißheim,  
a) Behandlung der Anregungen,  
b) Billigung des Entwurfes und  
c) Beschlussfassung über die Offenlage  
Vorlage: 298/2017
6. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Kieswerk Grißheim", Gemarkung Grißheim, Zollstraße,  
a) Behandlung der Anregungen,  
b) Billigung des Entwurfes und  
c) Beschlussfassung über die Offenlage  
Vorlage: 299/2017
7. 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Einfangweg",  
a) Billigung des Entwurfes und  
b) Beschlussfassung über die Offenlage  
Vorlage: 300/2017
8. 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen" im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4473 und 4473/1 bis 4473/10 (jetzt 4473, 4473/1 und 4473/12 bis /37), zwischen Werner-von-Siemens-Straße und dem Klemmbach, Aufhebung des Änderungsbeschlusses  
Vorlage: 301/2017

9. 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Eich- und Malzacker" im Stadtteil Steinenstadt, Grundstück Flst. Nr. 2731 (jetzt 2731 und 2731/1), Gemarkung Steinenstadt, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 303/2017
10. Verlängerung der Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet  
Vorlage: 304/2017
11. Verlängerung der Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten  
Vorlage: 305/2017
12. Bauanträge, Antrag im Kennznisgabeverfahren und Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung  
Vorlage: 279/2017
- 12.1. Bauantrag, Franz-Liszt-Straße, Flst. Nr. 5890/11 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 289/2017
- 12.2. Bauantrag, Franz-Liszt-Straße, Flst. Nr. 5890/9 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 290/2017
- 12.3. Bauantrag, Franz-Liszt-Straße, Flst. Nrn. 5890/8 und 5890/10 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 291/2017
- 12.4. Bauantrag, Franz-Liszt-Straße, Flst. Nr. 5890/6 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 292/2017
- 12.5. Bauantrag, Franz-Liszt-Straße, Flst. Nr. 5890/13 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 288/2017
- 12.6. Bauantrag, Karl-Friedrich-Benz-Straße 7, Flst. Nr. 5149 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 282/2017
- 12.7. Bauantrag, Karl-Friedrich-Benz-Straße 3  
Vorlage: 283/2017
- 12.8. Bauantrag, Am Rehgarten, Flst. Nr. 107 Gemarkung Grißheim  
Vorlage: 284/2017
- 12.9. Bauantrag, Fidelis-Huggle-Straße, Flst. Nr. 5640 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 287/2017
- 12.10. Bauantrag, Karl-Friedrich-Benz-Straße Flst. Nr. 5176/2 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 293/2017

- 12.11. Bauantrag, Rheingärten, Flst. Nrn. 2795/28 und 2795/29 Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 309/2017
- 12.12. Antrag im Kenntnissgabeverfahren, Belchenstraße, Flst. Nr. 4001 Gemarkung  
Steinenstadt  
Vorlage: 285/2017
- 12.13. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Gustav-Wick-Straße, Flst. Nr. 3080/1  
Gemarkung Grißheim  
Vorlage: 286/2017
- 12.14. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Karl-Friedrich-Benz-Straße, Flst. Nr. 5176/2  
Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 294/2017
- 12.15. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Otto-Lilienthal-Straße, Flst. Nrn. 4560/46 und  
4560/303, Gemarkung Neuenburg  
Vorlage: 295/2017
- 12.16. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung, Verner-Panton-Straße 4, Gemarkung  
Neuenburg  
Vorlage: 296/2017
13. Beschluss der Haushaltssatzung der Stadt Neuenburg am Rhein für das Haushaltsjahr  
2017  
Vorlage: 302/2017
14. Feststellung der Wirtschaftspläne 2017 für die Eigenbetriebe
  - a) Versorgungs- und Verkehrsbetriebe Neuenburg am Rhein
  - b) Abwasserbeseitigung der Stadt Neuenburg am Rhein
  - c) Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude Neuenburg am RheinVorlage: 307/2017
15. Zahlung der für das Jahr 2017 erforderlichen Kapitaleinlage an die Landesgartenschau  
2022 Neuenburg am Rhein GmbH  
Vorlage: 308/2017

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Sanierungsmanagement im Quartier Ortsmitte III; Vorstellung des Projektzwischenstandes**

Teilnehmer: **Herr Wimmer (Energieagentur Regio Freiburg GmbH)**  
**TLin Sibylle Maas**

### **I. Sachvortrag**

#### **I. Vorbemerkung**

Seit 2010 hat der Bund über die KfW ein Programm (432) für die Bezuschussung von integrierten Quartierskonzepten und Sanierungsmanagern aufgelegt. Ziel dieses Programms ist es, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten.

Für das Quartier Ortsmitte III wurde durch das Projektteam Energieagentur Regio Freiburg GmbH, die STEG – Stadtentwicklung GmbH und der badenova AG und Co. KG im Jahr 2015 ein integriertes Quartierskonzept für das Quartier „Ortsmitte III“ entwickelt. Zentrales Ergebnis des Quartierskonzeptes war ein umsetzungsreifer Maßnahmenkatalog.

#### **II. Start des Sanierungsmanagements**

Auf der Grundlage des integrierten Quartierskonzeptes wurde Ende 2016 das Sanierungsmanagement eingerichtet, das die Umsetzung des Maßnahmenkataloges koordiniert und vorantreibt. Das Sanierungsmanagement wird vom einem Projektteam, bestehend aus der Energieagentur Regio Freiburg GmbH, der STEG – Stadtentwicklung GmbH, der badenova AG und Co. KG und dem Büro für Planung, Bauleitung und Energieberatung - Guido Lemke durchgeführt. Das bereits eingespielte Team aus der Konzeptphase übernimmt die Aufgabe des Sanierungsmanagers unter der Leitung der Energieagentur Regio Freiburg GmbH.

Die Gebietskulisse entspricht dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“. Damit können bestimmte Maßnahmenvorschläge auch mit den Fördermöglichkeiten des Sanierungsgebiets verknüpft werden. Dies ist auch eine Intention des Programms der KfW.

Das Sanierungsmanagement hat eine Laufzeit von 3 Jahren und wird zu 65 % von der KfW-Bank gefördert. Der Eigenanteil der Stadt Neuenburg beträgt über den gesamten Zeitraum 63.087 € (brutto).

Die Aktionen im Rahmen des Sanierungsmanagement werden in insgesamt fünf Bausteine unterteilt:

1. Veranstaltungsreihe mit insgesamt 8 Informationsveranstaltungen für Bürger\*innen
2. Vor-Ort Beratungskampagne, mit dem Ziel die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden voranzutreiben und zu fördern. Die Zielgruppen sind: Besitzer von Wohngebäuden sowie Gewerbe-Handel-Dienstleistungsbetriebe im Quartier
3. Förderangebote der Stadt Neuenburg für energetisch besonders hochwertige Sanierungen
4. Aktionen und Mitmach-Angebote: Gläserne Baustelle, Sammeleinkauf von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Aktion Heizungspumpentausch, Energie-Effizienz-Stammtische für Gewerbebetriebe
5. Prüfung von Nahwärmeverbänden/Machbarkeitsstudie im Quartier

Die Konzeptionierungsphase für alle Bausteine bzw. Aktionen im Sanierungsmanagement ist bis Ende Mai 2017 abgeschlossen. Im Anschluss folgt eine intensive Bewerbungsphase der einzelnen Bausteine. Die Auftaktveranstaltung wird am 29.06.2017 stattfinden.

Der derzeitige konzeptionelle Stand der einzelnen Bausteine des Sanierungsmanagements wird dem Gemeinderat von Herrn Wimmer im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein nimmt die Vorstellung des Projektzwischenstandes zur Kenntnis.

**20.03.2017 / Maas, Sibylle**

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Zustimmung zum Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Neuenburg am Rhein**

Teilnehmer: SB Andreas Grozinger  
TL Nicole Fahrländer

#### **I. Sachvortrag**

Für die Zuwendung von Zuschüssen nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Zuwendungen für das Feuerwehrwesens (VwV-Z-Feu) forderte das Innenministerium mit Erlass vom 07.07.2006 die Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen und deren regelmäßige Fortschreibung. Neben diesen Vorgaben ist es auch im Interesse der Träger der kommunalen Feuerwehren festzustellen, ob die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr gegeben ist und somit der gesetzliche Auftrag nach dem Feuerwehrgesetz erfüllt werden kann.

Das Innenministerium und der Gemeindetag haben gemeinsam eine Vorlage zur Erstellung von Bedarfsplänen entworfen.

Aufgrund dieser Vorlage wurde der Feuerwehrbedarfsplan für die Stadt Neuenburg am Rhein erstellt.

Der Feuerwehrbedarfsplan enthält wesentliche Angaben für die Beschreibung der feuerwehrtechnisch relevanten, örtlichen Verhältnisse (Gefährdungsanalyse) und bildet die Grundlage für die Aufstellung und Ausrüstung einer, für einen geordneten Lösch- und Rettungseinsatz, erforderlichen leistungsfähigen Feuerwehr.

Er besteht aus folgenden Teilen:

- A. Gemeindestruktur
- B. Feuerwehr- und Abteilungsstruktur
- C. Bewertung der Leistungsfähigkeit der Gemeindefeuerwehr für den Brandeinsatz
- D. Bewertung der Leistungsfähigkeit der Gemeindefeuerwehr für den Hilfeleistungseinsatz
- E. Individuelle Bewertung des örtlichen Risikos
- F. Zusammenfassung

Der Ausschuss für Verwaltung und Finanzen hat in seiner Sitzung vom 20.03.2017 dem Feuerwehrbedarfsplan zugestimmt und schlägt dem Gemeinderat vor, den Feuerwehrbedarfsplan wie vorgestellt zu beschließen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat beschließt den Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Neuenburg am Rhein.

**27.02.2017 / Fahrländer, Nicole**

## **Vorlage an den Gemeinderat**

- 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim für den Bereich "Kieswerk Grißheim, Gemarkung Grißheim,**
- a) Behandlung der Anregungen,**
  - b) Billigung des Entwurfes und**
  - c) Beschlussfassung über die Offenlage**

Teilnehmer: Dipl. Ing. Philipp Reinders  
TL Cornelia Müller

### **I. Sachvortrag**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.10.2016 die frühzeitige Beteiligung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim für den Bereich "Kieswerk Grißheim", Gemarkung Grißheim, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Die Anregungen daraus können nun behandelt werden. Vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg wurden die Anregungen aufgearbeitet und die Planunterlagen erarbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Angelegenheit behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend den Beschlussvorschlägen Beschluss zu fassen und die Offenlage zu beschließen.

Die Beschlussvorschläge sowie der Entwurf der Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Reinders, Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, vorgestellt.

### **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend den Beschlussvorschlägen Beschluss zu fassen, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**

## **Vorlage an den Gemeinderat**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Kieswerk Grißheim",  
Gemarkung Grißheim, Zollstraße,  
a) Behandlung der Anregungen,  
b) Billigung des Entwurfes und  
c) Beschlussfassung über die Offenlage**

Teilnehmer: Dipl. Ing. Philipp Reinders  
TL Cornelia Müller

### **I. Sachvortrag**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.10.2016 die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Kieswerk Grißheim", Gemarkung Grißheim, Zollstraße, Gemarkung Grißheim, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Die Anregungen daraus können nun behandelt werden. Vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg wurden die Anregungen aufgearbeitet und die Planunterlagen erarbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Angelegenheit behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend den Beschlussvorschlägen Beschluss zu fassen und die Offenlage zu beschließen.

Die Beschlussvorschläge sowie der Entwurf der Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Reinders, Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, vorgestellt.

### **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend den Beschlussvorschlägen Beschluss zu fassen, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Einfangweg", a) Billigung des Entwurfes und b) Beschlussfassung über die Offenlage**

Teilnehmer: Dipl. Ing. Philipp Reinders  
TL Cornelia Müller

#### **I. Sachvortrag**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Einfangweg", beschlossen.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, erarbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Angelegenheit behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

Der Entwurf der Planunterlagen wird in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Reinders, Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, vorgestellt.

#### **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**

Die folgenden Bebauungsvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende Bebauungsvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB; BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

*Ziffer 1.1.1 wird durch folgende Festsetzung ersetzt:*

#### 1.1.1 Flächen für Gemeinbedarf „Familienzentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

1.1.1.1 Die Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Familienzentrums sowie allen dafür erforderlichen Nebenanlagen.

Zulässig sind insbesondere:

- Einrichtungen und Anlagen für ältere Mitbürger wie z.B. Alten- und Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnanlagen, Wohnungen für betreutes Wohnen, Einrichtungen für Beratung, Versorgung und Betreuung, Pflegestützpunkte, geriatrische und soziale Einrichtungen
- Begegnungsstätten
- Bildungseinrichtungen
- Einrichtungen für die Jugendarbeit
- Schulen und Einrichtungen, die schulischen Zwecken dienen
- Einrichtungen der Schülerbetreuung und -verpflegung
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung und -verpflegung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Pflegepersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

*Ziffer 1.1.4 wird durch folgende Festsetzung ersetzt:*

- 1.1.4 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)
- 1.1.4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.1.4.2 Carports und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

*Ziffer 1.1.5 wird ersatzlos gestrichen.*

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

*Ziffer 1.1.1 wird ersatzlos gestrichen.*

Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

## INHALT

1	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL.....	1
2	LAGE DES PLANGEBIETS .....	2
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
4	VERFAHREN .....	3
4.1	Beschleunigtes Verfahren.....	3
4.2	Verfahrensablauf.....	4
5	INHALTE DER PLANUNG.....	5
5.1	Änderung zeichnerischer Teil – Deckblattbereich.....	5
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.3	Örtliche Bauvorschriften.....	8
7	KLIMASCHUTZ .....	10
8	FLÄCHENBILANZ .....	10
9	KOSTEN.....	11

### 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Einfangweg“ wurde am 11.10.1996 rechtskräftig. Das Plangebiet, das sich unmittelbar nordöstlich des Stadtkerns befindet, ist mit Ausnahme von wenigen Baulücken bereits bebaut.

Der Bebauungsplan wurde damals mit dem wesentlichen Ziel aufgestellt, im Rahmen einer Neuordnung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche, verkehrliche, gestalterische und ökologische Konzeption für diesen Bereich zu schaffen.

Der Gemeinderat hat am 28.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ gefasst und an der Zähringerstraße eine Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindertagesbetreuung“ ausgewiesen.

Im Rahmen einer 2. Änderung, beschlossen am 24.03.2014, wurde eine Anpassung der Straße und einiger Baufenster im Einfangweg vorgenommen.

Anlass für die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Stadt Neuenburg am Rhein, als Mitglied im Netzwerk familienfreundliche Kommune im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, mehr Angebote für die Familien und Senioren zu schaffen, um der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Es gibt bereits einen Jugendrat und einen Seniorenrat.

Die Kommunen stehen vor der Herausforderung, das Zusammenleben der Menschen, die Lebensbedingungen für Familien und die Fürsorge zwischen den Generationen zu fördern, um den sozialen Zusammenhalt und das Miteinander in den Kommunen zu stärken. Hinzu kommt die Aufgabe, die kommunale Infrastruktur an die Bevölkerungszahl und die sich wandelnden Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger vor Ort flexibel weiterzuentwickeln, so dass eine attraktive Grundversorgung gesichert wird. Ziel ist es daher, die Angebote und Leistungen für ältere Menschen auszubauen, dabei gleichzeitig aber die Bedürfnisse aller Altersgruppen vom Kleinkind bis zum älteren Menschen zu berücksichtigen, und das Zusammenleben der Generationen zu fördern.

Planerisches Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein ist deshalb den Bereich zwischen Einfangweg und Zähringer Straße als Gebiet für ein Familienzentrum mit Nutzungen wie Schule, Kindertagesbetreuung, Familien- und Seniorenzentrum

zu entwickeln. Diese städtebauliche Maßnahme liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfangweg. Wichtige Einrichtungen für das Familienzentrum sind im Plangebiet bereits vorhanden, wie z.B. das Seniorenzentrum St. Georg in der Trägerschaft des Caritasverbandes für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald auf dem Grundstück Flst.Nr. 4129, welches bisher im Bebauungsplan als Sondergebiet „Altenwohnanlage/Betreutes Altenwohnen“ ausgewiesen ist. Ebenfalls bereits im Plangebiet befindet sich eine Außenstelle der örtlichen Grundschule mit Räumen für die Ganztagesbetreuung und die Grundschulförderklasse.

Im Einzelnen werden durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen zum Aufbau eines Familienzentrums in der Stadt Neuenburg am Rhein zur Verbesserung der Infrastruktur für eine familienfreundliche Kommune
- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung von sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen vom Kleinkind bis zum älteren Menschen
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- Schaffung zweckgebundener Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen
- Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Innenbereich
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Artenschutz

Da mit dem Seniorenzentrum und der Außenstelle der örtlichen Grundschule mit Räumen für die Ganztagesbetreuung und die Grundschulförderklasse wichtige Bausteine des Familienzentrums bereits vorhanden sind, ist es folgerichtig, ergänzende Einrichtungen des Familienzentrums hier im Bereich Einfangweg anzusiedeln. Hierfür werden jedoch zusätzliche Flächen benötigt, daher sollen insbesondere auch die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4134, 4135 und 4135/1 in die Planung einbezogen werden, so dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung).

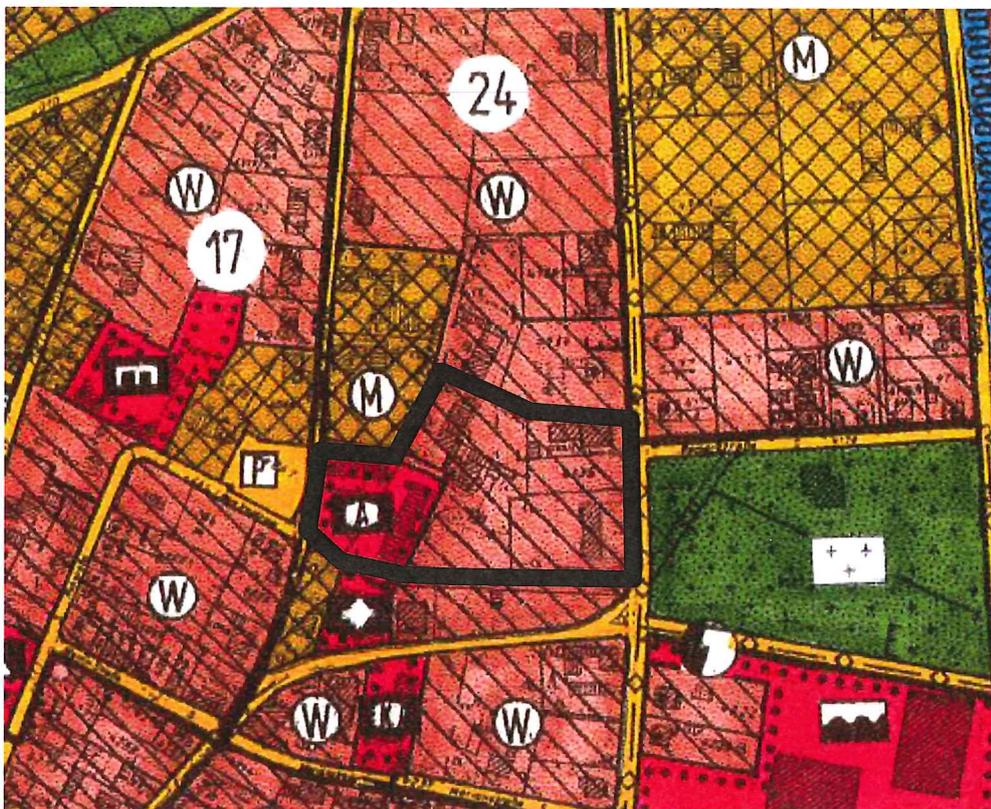
## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Die zu überplanenden Grundstücke liegen im bebauten Innenbereich nordöstlich des Stadtkerns und sind über den Einfangweg, die Tennenbacherstraße und die Zähringerstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein angebunden. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 12.529 m<sup>2</sup> auf.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999) stellt den Deckblattbereich der Planänderung als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsflächen (Altenpflege) dar. Durch die 3. Bebauungsplanänderung soll auf dem Deckblattbereich die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum“ festgesetzt werden, was nicht im vollen Umfang der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999)

### 4 VERFAHREN

#### 4.1 Beschleunigtes Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Einfangweg“ liegt im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen ca. 7.500 m<sup>2</sup> und liegen damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten 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.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **4.2 Verfahrensablauf**

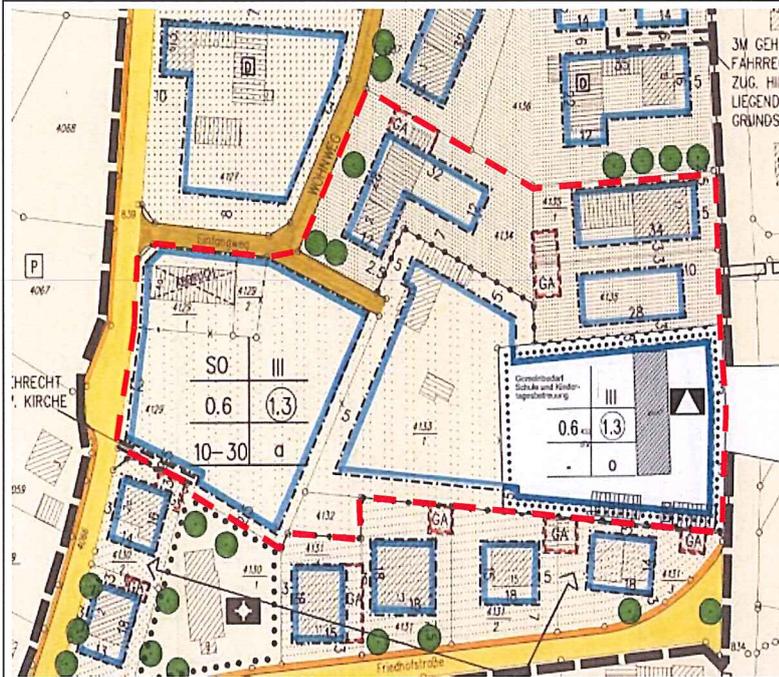
20.06.2016	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 INHALTE DER PLANUNG

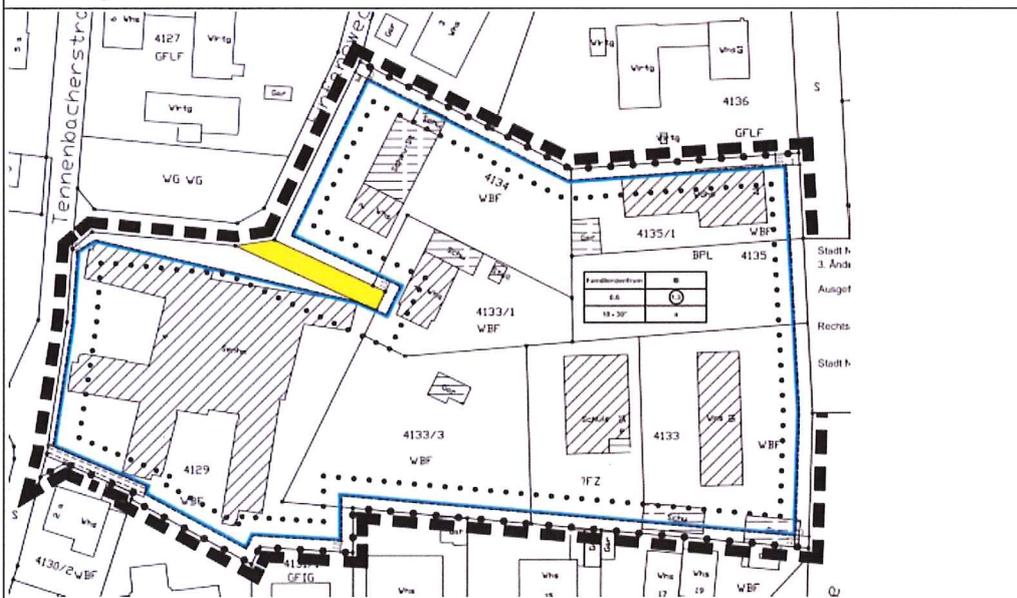
Die 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen.

### 5.1 Änderung zeichnerischer Teil – Deckblattbereich

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ in der Fassung der 2. Änderung (ohne Maßstab)



Deckblattbereich 3. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einfangweg“ (ohne Maßstab)



Im Planbereich befinden sich nach dem bisherigen Bebauungsplan ein Sondergebiet „Altenwohnanlage/Betreutes Altenwohnen“, eine Gemeinbedarfsfläche

„Schule und Kindertagesbetreuung“ sowie im nördlichen Bereich Mischgebietsgrundstücke (MI 2). Durch die vorliegende 3. Änderung werden die bisherigen fünf Baufenster im Deckblattbereich zu einem großen Baufenster zusammengefasst. Da der gesamte Deckblattbereich zukünftig als Areal für Familieneinrichtungen dienen soll, wurde innerhalb dieses einen großen Baufensters die Art der baulichen Nutzung in Gemeinbedarf „Familienzentrum“ geändert.

Die Gehrechte im südwestlichen Bereich wurden ebenso wie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Einfangweges übernommen.

Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass sie ein Baufenster anbieten, dass im Norden von 5 m auf städtebaulich verträgliche 2,50 m an die Grundstücksgrenzen heran ragen. Im Osten wird ein Grenzabstand von 3 m zur Zähringerstraße zeichnerisch festgesetzt, wobei dies für den Deckblattbereich der 1. Bebauungsplanänderung bereits definiert wurde und hier lediglich übernommen wird. Der Grenzabstände hin zur südlich angrenzenden Wohnbebauung hingegen wird von 5 m auf 2,50 m reduziert. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Gemeinbedarf „Schule und Kindertagesbetreuung“ sieht die Stadt Neuenburg am Rhein keine Anhaltspunkte für einen sich durch diese Änderung erheblich gestiegenen Nutzungskonflikt. In Richtung Westen orientiert sich der Verlauf der Baugrenze an dem bestehenden Hauptgebäude des Seniorenheims. Die Baugrenze auf dem Grundstück Flst.Nr. 4134 rückt, wie auch an der östlich verlaufenden Zähringerstraße, bis zu 3 m an den Einfangweg ran.

Die drei ursprünglich zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume im Bereich dieser Aufweitung entfallen, um zukünftig für die Ansiedlung weiterer Gebäude im Familienzentrum flexibler zu sein.

Die in der Nutzungsschablone für den Deckblattbereich vorgesehenen planungsrechtlichen Nutzungskennziffern, d.h. die maximale Zulässigkeit von III Vollgeschossen, die Grundflächenzahl von 0,6, die Geschossflächenzahl von 1,3, die zulässige Dachneigung von 10 ° bis 30 ° und die abweichende Bauweise werden unverändert vom Sondergebiet übernommen.

Für den bisherigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinderbetreuung“ ergibt sich dadurch nur eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Dachneigung und der Bauweise. Bisher war hier keine Dachneigung oder Dachform festgesetzt, nun soll aber einheitlich im Bereich Familienzentrum eine Dachneigung von 10-30° gelten.

Die festgesetzte offene Bauweise wird nun durch die abweichende Bauweise aus dem Sondergebiet ersetzt. Da jedoch im textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 m festgesetzt wurde, wird diese Änderung als vertretbar angesehen. Dadurch sollen insgesamt im Bereich Familienzentrum auch größere Gebäudelängen ermöglicht werden, die sich aber insgesamt mit 60 m nicht allzu weit von dem Maß entfernen, das in der offenen Bauweise möglich ist, und sich dadurch städtebaulich dennoch einfügen.

Für die einbezogenen Flächen des Mischgebiets (MI 2) ergeben sich Änderungen, die aber im Sinne der Nachverdichtung und der Vereinheitlichung der Festsetzungen für das Familienzentrum gewollt sind. Die Geschossflächenzahl wird von bisher 1,2 auf nun 1,3 geringfügig angehoben. Auf das bisher in diesem Bereich festgesetzte steilere Dach (30-45°) wird verzichtet und eine flachere Dachneigung von 10-30° festgelegt. Ebenso wird hier wie bei der bisherigen Gemeinbedarfsfläche die offene in eine abweichende Bauweise geändert.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Einfangweg“ weitestgehend übernommen. Die textlichen Änderungen beziehen sich ausnahmslos auf die Art der baulichen Nutzung.

Folgende Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden vorgenommen:

- Ersatz der **Ziffer 1.1.1** (Sondergebiet „Altenwohnanlage/Betreutes Altenwohnen“)
- Ersatz der **Ziffer 1.1.4** (Stellplätze und Garagen)
- ersatzlose Streichung der **Ziffer 1.1.5** (Gemeinbedarfsfläche „Schulen und Kindergartenbetreuung“)

Aufgrund der geplanten Nutzung des Areals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum“ erübrigen sich die unter 1. und 3. genannten bisherigen Festsetzungen, da sie nun unter der gemeinsamen Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ zusammengefasst werden, und dort auch weiterhin als Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Um das Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein ein Familienzentrum mit sämtlichen vorhandenen und geplanten Nutzungen insbesondere für das zukünftige Miteinander von Jung und Alt bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und zu fördern, wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, die der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Familienzentrums sowie allen dafür erforderlichen Nebenanlagen dient.

Zulässig sind insbesondere:

- Einrichtungen und Anlagen für ältere Mitbürger wie z.B. Alten- und Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnanlagen, Wohnungen für betreutes Wohnen, Einrichtungen für Beratung, Versorgung und Betreuung, Pflegestützpunkte, geriatrische und soziale Einrichtungen.
- Begegnungsstätten
- Bildungseinrichtungen
- Einrichtungen für die Jugendarbeit
- Schulen und Einrichtungen, die schulischen Zwecken dienen.
- Einrichtungen der Schülerbetreuung und -verpflegung
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung und -verpflegung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Pflegepersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die oben genannte Aufzählung kann jedoch nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Durch die Wortwahl „Zulässig sind insbesondere“ will die Stadt Neuenburg am Rhein darauf hinweisen, dass auch andere Nutzungen zulässig sein sollen, die der allgemeinen Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter eines Familienzentrums entsprechen.

Die unter 2. genannte Änderung regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen für den Deckblattbereich. Die ursprüngliche Festsetzung hat hier noch vorgesehen, dass Stellplätze nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind. Aufgrund der Nutzung des Areals als Fläche

für den Gemeinbedarf „Familienzentrum“ und dem damit voraussichtlich erhöhten Bedarf an Stellplätzen auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, sind auf dem gesamten Plangebiet Stellplätze zulässig.

Die hochbaulich in Erscheinung tretenden Carports und Garagen hingegen sind aufgrund von gestalterischen Gründen und aufgrund der Verkehrssicherheit nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Damit fügt sich die geplante Nutzung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in den bestehenden Siedlungsbestand ein. Negative städtebauliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Änderungsbereich werden die zuvor durch die 1. Änderung Bebauungsplan „Einfangweg“ (mit Satzungsbeschluss vom 28.09.2011 und Rechtskraft vom 10.02.2012) geänderten örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1.1.1 ersatzlos gestrichen. Hintergrund ist der, dass sich mit der neuen Nutzung der Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ sowie mit der geänderten Dachneigung (vgl. Kapitel 5.1) diese gestalterischen Festsetzungen erübrigen bzw. zum Teil widersprechen würden.

Insbesondere wird es als nicht erforderlich erachtet, Dachaufbauten wie z.B. Gauben für Dächer mit einer Dachneigung bis lediglich 30° bauplanungsrechtlich zu steuern.

Die Festsetzung einer Dachneigung von 10 bis 30° regelt aus heutiger Sicht bereits in ausreichender Form die Gestaltung der Dächer im Änderungsbereich.

## 6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die maßgebenden Grundstücke liegen im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein. Die Fläche ist somit entsprechend vorbelastet und weist eine geringe ökologische Vielfalt auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden z.T. privat gärtnerisch genutzt. Teilweise liegen die Flächen brach. Gehölzstrukturen und sonstige Vegetationen sind entsprechend vorhanden.

### Schutzgut Boden/Wasser

Für den Änderungsbereich wird die bisher geltende Grundflächenzahl für die einzelnen Teilflächen beibehalten. Lediglich vergrößern sich die durch Baugrenzen festgesetzten Flächen, da einzelne Baufenster zu einem großen Baufenster vereint werden und da der Abstand zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken von 5 m auf städtebaulich verträgliche 2,50 m verringert wird. Insgesamt ist jedoch mit keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Erhebliche

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Areal ist weitgehend bereits bebaut und wird lediglich privat gärtnerisch genutzt. Gehölzstrukturen mit Baumhöhlen, die als Brutmöglichkeiten für Vögel oder als Fledermausquartier dienen könnten, sind nicht bekannt.

Die ursprünglich drei zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume werden nicht mit in die Bebauungsplanänderung übernommen, da sie keine ökologisch besondere Qualität aufweisen. Zu entfernende Bäume unterliegen darüber hinaus weiteren gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz (Störung, Zerstörung und Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren und deren Lebensraum). Dies muss im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens mit den Behörden abgestimmt werden. Darüber hinaus wird bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan auf die anzuwendende gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuenburg am Rhein hingewiesen.

Aufgrund der bestehenden umgebenden Nutzungen und der zu erwartenden Eingriffe sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere zu erwarten. Besonders schützenswerte Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet Nr. 8111342 Markgräfler Rheinebene von Neuenburg am Rhein bis Weil und dem Vogelschutzgebiet Nr. 811401 Rheinniederung Neuenburg am Rhein – Breisach liegen in ca. 1 km Entfernung westlich des Plangebiets. Durch die große Entfernung, dem vorhandenen Biotoptyp und dem dazwischenliegenden Siedlungskörper sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering angesehen.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Versiegelung ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße gegeben. Diese wird jedoch insgesamt als gering eingestuft.

Grundsätzlich ist eine Bebauung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat der Bereich aufgrund der Lage und Nutzung im bebauten Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und angrenzende Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Übrigen werden Gemeinbedarfsflächen für ein Familienzentrum im Innenbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

#### Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die beschriebene Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft oder ein artenschutzrechtlicher Konflikt zu befürchten ist.

### **7 KLIMASCHUTZ**

Gemäß § 1 a (5) BauGB ist auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den beginnenden Klimawandel dienen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt, in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Bauleitplänen wurde dabei ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanten Gesichtspunkten erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und Gebäudetechnik können jedoch größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erzielt werden als auf der Ebene der Bauleitplanung; diese gibt lediglich die Rahmenbedingungen vor. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie zum Beispiel Freihalten von Frischluftschneisen, kurze Wege etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr eine ausgewogene Planung, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

### **8 FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich (Deckblattbereich)	ca. 12.529 m <sup>2</sup>
davon:	
Gemeinbedarfsflächen	ca. 12.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 139 m <sup>2</sup>

**9 KOSTEN**

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Diesbezüglich sind für die öffentliche Hand daher kein Kosten zu erwarten.

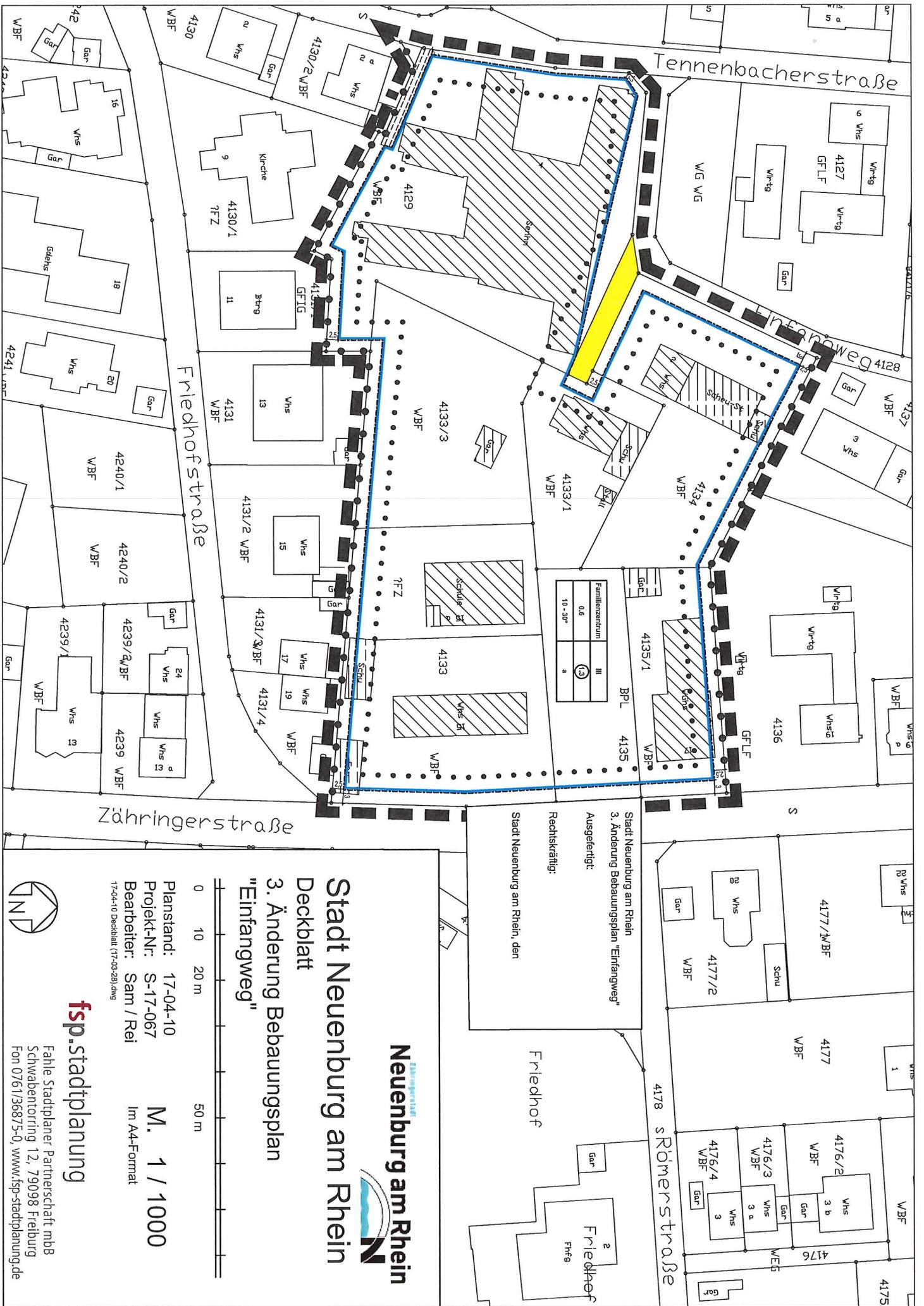
Stadt Neuenburg am Rhein, den

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser



Familienzentrum	III
Flächenzahl	0,6
Flächenzahl	10 - 30*

Stadt Neuenburg am Rhein  
 3. Änderung Bebauungsplan "Einfangweg"  
 Ausgefertigt:  
 Rechtskräftig:  
 Stadt Neuenburg am Rhein, den



# Stadt Neuenburg am Rhein

## Deckblatt

### 3. Änderung Bebauungsplan "Einfangweg"



Planstand: 17-04-10  
 Projekt-Nr.: S-17-067  
 Bearbeiter: Sam / Rei  
 M. 1 / 1000  
 Im A4-Format



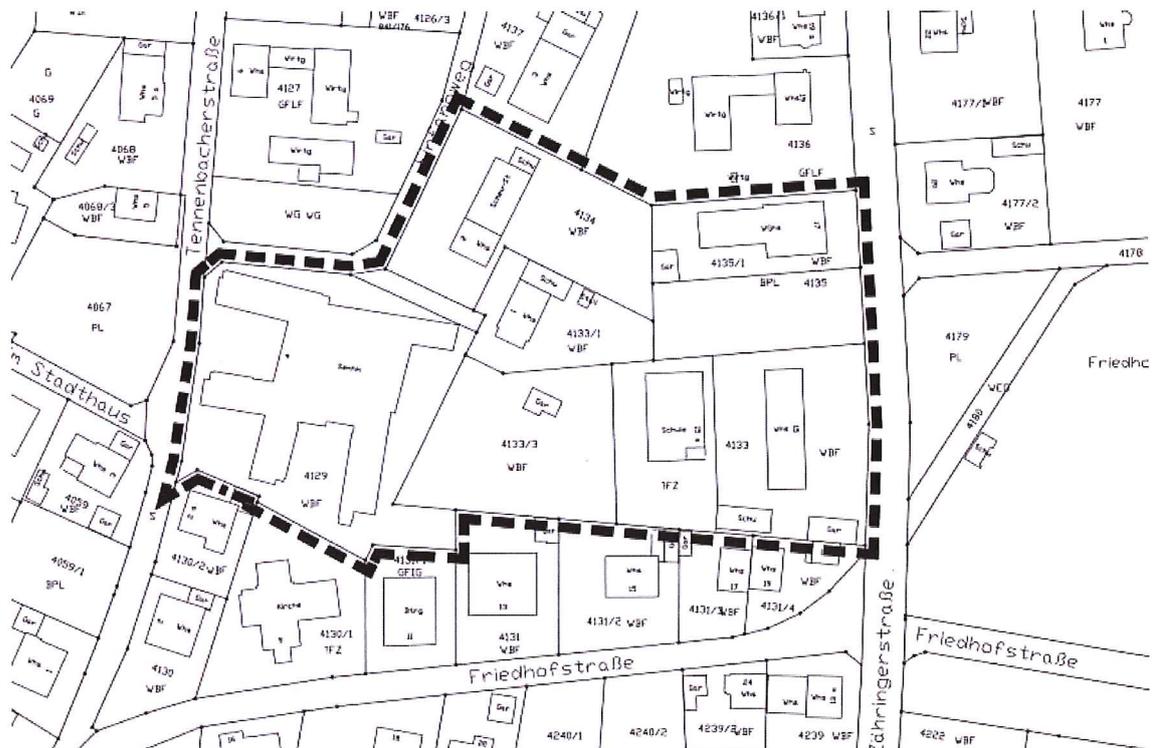
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
 Schwabenortring 12, 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

## Stadt Neuenburg am Rhein

### 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Eingangsweg“

Satzungen  
Deckblatt  
Bebauungsvorschriften  
und Begründung

Stand: 10.04.2017  
Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **S A T Z U N G E N**

### **der Stadt Neuenburg am Rhein über**

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

- a) Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Einfangweg“ der Stadt Neuenburg am Rhein vom 07.10.1996 (Datum der Rechtskraft), in der Fassung der 2. Änderung vom 10.02.2012 (Datum der Rechtskraft).
- b) Gegenstand ist ferner die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ vom 07.10.1996 (Datum der Rechtskraft), in der Fassung der 2. Änderung vom 10.02.2012 (Datum der Rechtskraft).

### **§ 2**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_).

### § 3

#### Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) für den Änderungsbereich durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn 4128 (Teil), 4129, 4133, 4133/1, 4133/3, 4134, 4135 und 4135/1 geändert,  
die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1.1.1 und 1.1.4 (textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) ersetzt,  
die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.5 (textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) außer Kraft gesetzt und
- b) die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1.1.1 für den Änderungsbereich (Deckblatt) außer Kraft gesetzt.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Einfangweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 10.02.2012 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften fort.

### § 4

#### Bestandteile der Änderung

- a) Die Bebauungsplanänderung besteht aus
  1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:1000) vom \_\_\_\_.
  2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom \_\_\_\_.
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:1000) vom \_\_\_\_.
  2. den geänderten örtlichen Bauvorschriften – textlicher Teil – vom \_\_\_\_.
- c) Beigefügt ist
  1. die gemeinsame Begründung vom \_\_\_\_.

### § 5

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 6

### **Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Einfangweg“ der Stadt Neuenburg am Rhein treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Neuenburg am Rhein, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

## Vorlage an den Gemeinderat

### **3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen,, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4473 und 4473/1 bis 4473/10 (jetzt 4473, 4473/1 und 4473/12 bis /37), zwischen Werner-von- Siemens-Straße und dem Klemmbach, Aufhebung des Änderungsbeschlusses**

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

#### I. Sachvortrag

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen,, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4473 und 4473/1 bis 4473/10, zwischen Werner-von-Siemens-Straße und dem Klemmbach, gefasst.

Die Grundstücke sind inzwischen neu aufgeteilt und bebaut und haben die Bezeichnungen Grundstücke Flst. Nrn. 4473, 4473/1 und 4473/12 bis /37.

Da der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“ in anderen Bereichen erneut geändert wird, ist es sinnvoll, dass der Gemeinderat einen Aufhebungsbeschluss für den Änderungsbeschluss fasst.

Somit ist für die weiteren Verfahren klar, dass die 3. Änderung nicht weiter verfolgt wird.

Die Geltungsbereichslichepläne mit der ursprünglichen und der neuen Grundstücksaufteilung sind beigefügt.

#### II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, zu beschließen, dass der Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2011 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Sandroggen,, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4473 und 4473/1 bis 4473/10 (jetzt 4473, 4473/1 und 4473/12 bis /37), zwischen Werner-von-Siemens-Straße und dem Klemmbach, aufgehoben wird.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**



Klemmbach

Werner-V.-Siemens-Straße

Saarengrünstraße

Herrenweier

4471

4474/2

12

10

4474/3

8

4474/4

4475

9

4474

3

5169

5170

4

4a

3

4483/8

4483/69

1

3

4456

4457

4458

4459

4465

5

7

9

4469

9

4467

8

4460/1

11

4460

13

4466

10b

10a

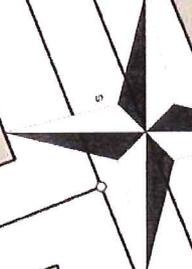
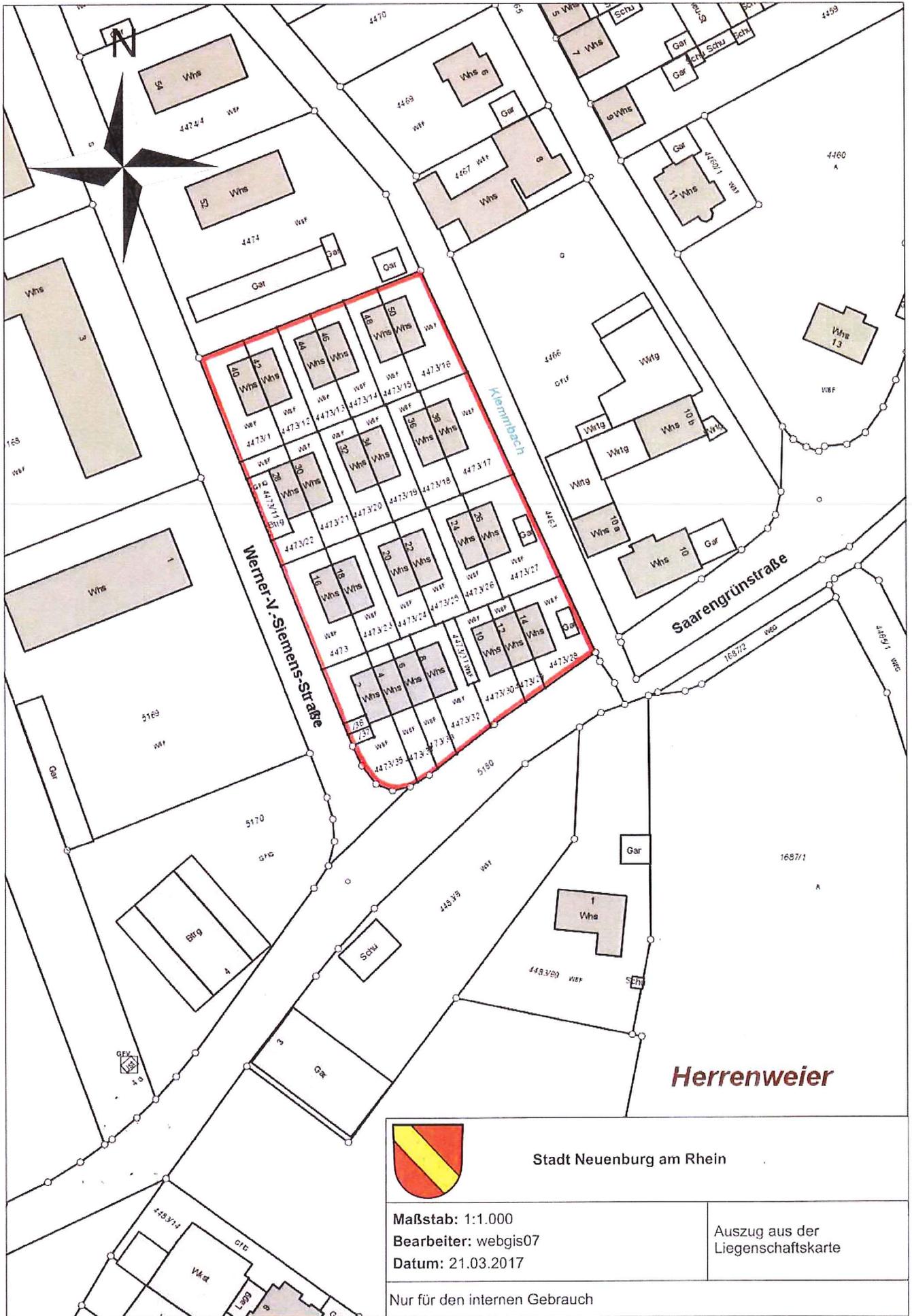
10

4473

1687/2

4465/1

1687/1



Werner-v.-Siemens-Straße

Kleinbach

Saarengrünstraße

**Herrenweier**



Stadt Neuenburg am Rhein

Maßstab: 1:1.000  
 Bearbeiter: webgis07  
 Datum: 21.03.2017

Auszug aus der  
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Eich- und Malzacker" im Stadtteil Steinenstadt, Grundstück Flst. Nr. 2731 (jetzt 2731 und 2731/1), Gemarkung Steinenstadt, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

#### **I. Sachvortrag**

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Eich- und Malzacker" im Stadtteil Steinenstadt, Grundstück Flst. Nr. 2731, (jetzt 2731 und 2731/1), Gemarkung Steinenstadt, gefasst.

Die Grundstücke sind inzwischen neu aufgeteilt und haben die Bezeichnungen Grundstücke Flst. Nrn. 2731 und 2731/1. Nachdem der Antragsteller gebeten hatte die Änderung ruhen zu lassen, teilt er nun mit, dass die Änderung nicht weiter gewünscht wird.

Da die Änderung nicht zum Abschluss kommen soll, ist es sinnvoll, dass der Gemeinderat einen Aufhebungsbeschluss für den Änderungsbeschluss fasst.

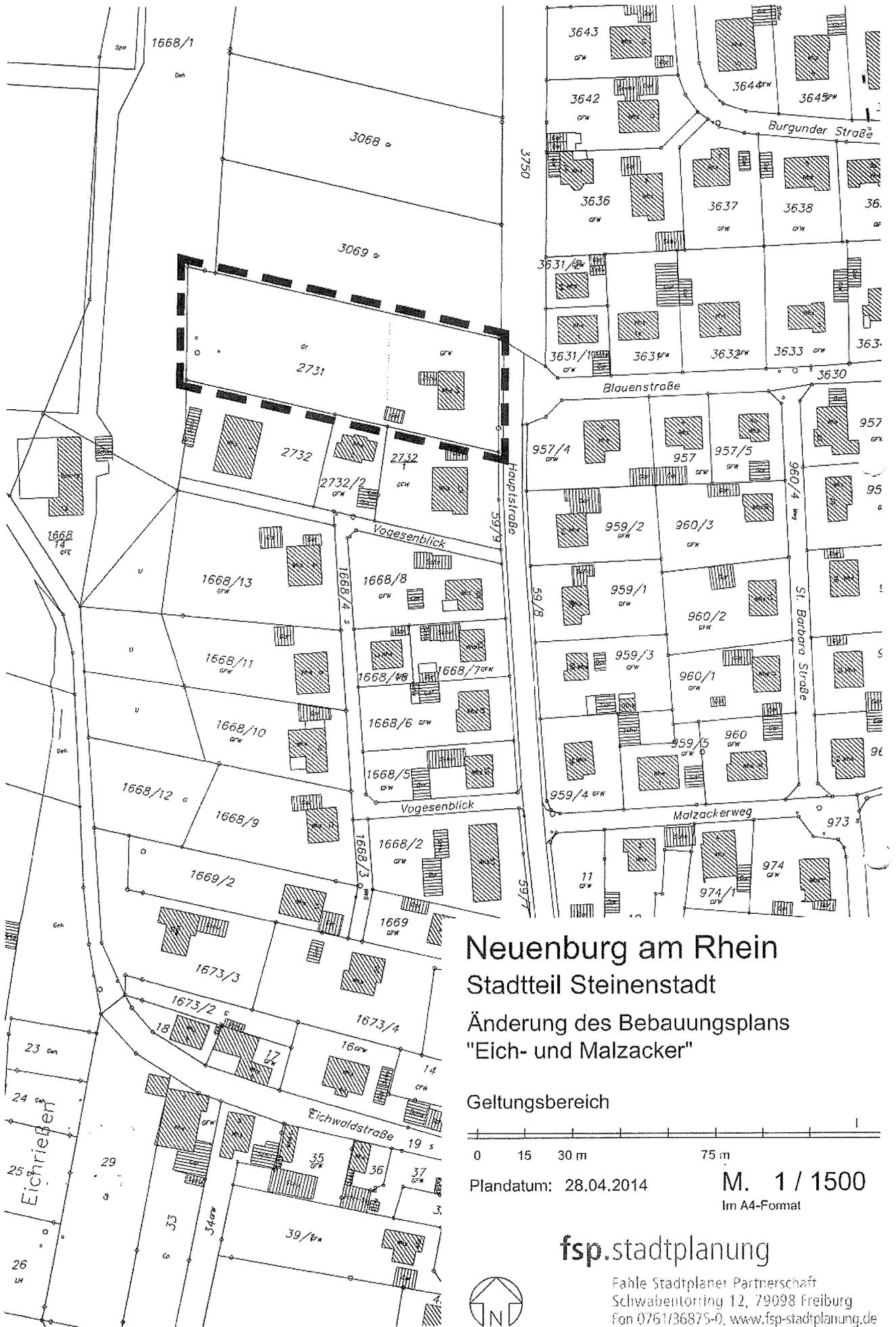
Somit ist klar, dass die 1. Änderung nicht weiter verfolgt wird.

Die Geltungsbereichs- und Lagepläne mit der ursprünglichen und der neuen Grundstücksaufteilung sind beigefügt.

#### **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, zu beschließen, dass der Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2014 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Eich- und Malzacker" im Stadtteil Steinenstadt, Grundstück Flst. Nr. 2731 (jetzt 2731 und 2731/1), Gemarkung Steinenstadt, aufgehoben wird.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**



**Neuenburg am Rhein**  
**Stadtteil Steinestad**  
 Änderung des Bebauungsplans  
 "Eich- und Malzacker"

Geltungsbereich



Plandatum: 28.04.2014

**M. 1 / 1500**  
 Im A4-Format

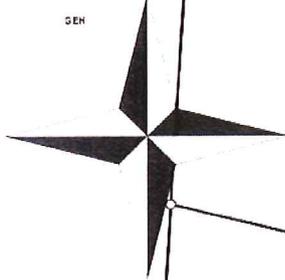
**fsp.stadtplanung**

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



lage

1663/1



GEH

3069 GR

3069 GR

2731/1

2732

2732/2

2731

2732/1

1668/13

1668/11

1668/10

1668/12

1668/9

1668/2

1668/17

1668/16

1668/6

1668/8

1668/4

1668/5

1668/3

3643

3642

3636

3631/2

3631/1

957/4

958/2

959/1

959/3

959/5

Whs G1

Gewhns

Whs 11

Whs 6B

Whs 9

Whs 7

Whs 1

Whs 1a

Whs 3

Whs 2

Whs 4

Whs

Whs

Whs

Whs

Blauenstraße



Stadt Neuenburg am Rhein

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: webgis07

Datum: 21.03.2017

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

## Vorlage an den Gemeinderat

### **Verlängerung der Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet**

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

#### I. Sachvortrag

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

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2015 die Satzung über Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet beschlossen.

Die Satzung wurde am 15.05.2015 rechtsverbindlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre.

Die Stadt Neuenburg am Rhein sieht sich mehrfach mit Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- bzw. Industriegebieten konfrontiert, unter anderem in dem Bebauungsplan „Sandroggen“. Häufig werden dabei mehrere kleinere Gaststätten in engem räumlichen Zusammenhang geschaffen.

Gemäß Spielverordnung darf ein Spielgerät, bei dem der Gewinn in Geld besteht (Geldspielgerät), unter anderem in Räumen von Schank- oder Speisewirtschaften aufgestellt werden, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden. Ferner dürfen in Schank- und Speisewirtschaften höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden.

Aufgrund der Zunahme der Anträge zur Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft drängt sich der Verdacht auf, dass die Häufung der Gaststätten lediglich erfolgt, um die Anzahl der möglichen Spielgeräte zu erhöhen. Zwar bleiben die einzelnen Gaststätten für sich genommen jeweils unterhalb der Schwelle einer Spielhalle und damit einer Vergnügungsstätte. Durch die Häufung der Gaststätten entfalten die Spielgeräte in der Summe jedoch die Wirkung einer Spielhalle. Aufgrund der Nähe zu Frankreich, in dem die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger ist als in Deutschland, ist die Stadt Neuenburg am Rhein besonders attraktiv für Nutzungen mit Spielgeräten. Ferner kommt hinzu, dass gerade diese Schank- und Speisewirtschaften entsprechend auffällig beworben werden, was sich gestalterisch negativ auf das Stadtbild auswirkt.



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 Gewerbegebiete zu erhalten, um weiterhin als attraktiver Standort für Firmen des produzierenden Gewerbes wahrgenommen zu werden, um neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern. Diese Ziele werden durch die weitere Zunahme von Gaststätten gefährdet. Die noch verfügbaren Flächen in den Industrie- und Gewerbegebieten sollen vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein will daher den Bebauungsplan „Sandroggen“ dahingehend ändern, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten zukünftig Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Ferner sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen zu verhindern. Im Übrigen sollen die derzeitigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufrechterhalten werden. Für bestehende Gaststätten soll über den reinen Bestandsschutz hinaus nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden können. Dadurch soll den Belangen des Eigentümers hinreichend Rechnung getragen werden. In den Allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und dem Dorfgebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften weiterhin zulässig sein, da derzeit in diesen Gebieten kein Veränderungsdruck besteht. Im restlichen Stadtgebiet gibt es für zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften städtebaulich besser geeignete und für Kunden, die die Gaststätten zum Verzehr von Speisen und Getränken nutzen, besser erreichbare Standorte.

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 in den Gewerbe- und den Industriegebieten vorwiegend für produzierendes Gewerbe. Verhinderung des Verdrängens anderer gewerblicher Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Vermeidung einer größeren Ansammlung von Spielgeräten durch die Errichtung von weiteren Schank- und Speisewirtschaften
- Vermeidung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet

Zur Sicherung der Planung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet, ist es erforderlich, die Veränderungssperre zu verlängern.

Die beigefügte Satzung ist zu beschließen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen,, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet als Satzung zu beschließen.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**

**Satzung über die Verlängerung  
der Veränderungssperre  
für die 4. Änderung  
des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“,  
Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften  
in Gewerbe- und Industriegebieten und  
von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet**

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Verlängerung der am 27.02.2015 in Kraft getretenen Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet am \_\_\_\_\_ als folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Gegenstand der Satzung**

Die am 15.05.2015 in Kraft getretene Veränderungssperre für die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Sandroggen“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Neuenburg am Rhein,

Joachim Schuster  
Bürgermeister

## Vorlage an den Gemeinderat

### **Verlängerung der Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten**

Teilnehmer: TL Cornelia Müller

#### I. Sachvortrag

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

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.05.2015 die Satzung über Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,,  
Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten beschlossen.

Die Satzung wurde am 15.05.2015 rechtsverbindlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre.

Die Stadt Neuenburg am Rhein sieht sich mehrfach mit Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- bzw. Industriegebieten konfrontiert, unter anderem in dem Bebauungsplan „Innere Basleren“. Häufig werden dabei mehrere kleinere Gaststätten in engem räumlichen Zusammenhang geschaffen.

Gemäß Spielverordnung darf ein Spielgerät, bei dem der Gewinn in Geld besteht (Geldspielgerät), unter anderem in Räumen von Schank- oder Speisewirtschaften aufgestellt werden, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden. Ferner dürfen in Schank- und Speisewirtschaften höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden.

Aufgrund der Zunahme der Anträge zur Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft drängt sich der Verdacht auf, dass die Häufung der Gaststätten lediglich erfolgt, um die Anzahl der möglichen Spielgeräte zu erhöhen. Zwar bleiben die einzelnen Gaststätten für sich genommen jeweils unterhalb der Schwelle einer Spielhalle und damit einer Vergnügungsstätte. Durch die Häufung der Gaststätten entfalten die Spielgeräte in der Summe jedoch die Wirkung einer Spielhalle. Aufgrund der Nähe zu Frankreich, in dem die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger ist als in Deutschland, ist die Stadt Neuenburg am Rhein besonders attraktiv für Nutzungen mit Spielgeräten. Ferner kommt hinzu, dass gerade diese Schank- und Speisewirtschaften entsprechend auffällig beworben werden, was sich gestalterisch negativ auf das Stadtbild auswirkt.

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 Gewerbegebiete zu erhalten, um weiterhin als attraktiver Standort für Firmen des produzierenden Gewerbes wahrgenommen zu werden, um neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern. Diese Ziele werden durch die weitere Zunahme von Gaststätten gefährdet. Die noch verfügbaren Flächen in den Industrie- und Gewerbegebieten sollen vorwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden.

Die Stadt Neuenburg am Rhein will daher den Bebauungsplan „Innere Basleren“ dahingehend ändern, dass in dem Plangebiet zukünftig Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Im Übrigen sollen die derzeitigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufrechterhalten werden. Für bestehende Gaststätten soll über den reinen Bestandsschutz hinaus nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen oder Erneuerungen der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden können. Dadurch soll den Belangen des Eigentümers hinreichend Rechnung getragen werden. Für zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften gibt es dagegen im übrigen Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete und für Kunden, die die Gaststätten zum Verzehr von Speisen und Getränken nutzen, besser erreichbare Standorte.

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 Schank- und Speisewirtschaften
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Vermeidung einer größeren Ansammlung von Spielgeräten durch die Errichtung von weiteren Schank- und Speisewirtschaften
- Vermeidung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet

Zur Sicherung der Planung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren“, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten, ist es erforderlich, die Veränderungssperre zu verlängern.

Die beigefügte Satzung ist zu beschließen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,,, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten als Satzung zu beschließen.

**21.03.2017 / Müller, Cornelia**

**Satzung über die Verlängerung  
der Veränderungssperre  
für die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,,,  
Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften  
und von Vergnügungsstätten**

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Verlängerung der am 27.02.2015 in Kraft getretenen Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,,  
Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten am  
als folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Gegenstand der Satzung**

Die am 15.05.2015 in Kraft getretene Veränderungssperre für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Innere Basleren,,  
Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungsstätten wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Neuenburg am Rhein,

Joachim Schuster  
Bürgermeister