

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2	INNENSTADTOFFENSIVE und GESTALTUNGSKONZEPT NEUENBURG AM RHEIN ...	3
2.1	Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein .....	3
2.2	Gestaltungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein .....	5
3	GELTUNGSBEREICH DES BEAUUNGSPLANS .....	6
4	VERFAHREN .....	7
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
6	INHALT DER PLANUNG .....	9
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
7.1	Müllbehälterstellplätze .....	11
7.2	Einfriedigungen.....	12
7.3	Außenantennen .....	12
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

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. Hierfür hat die Stadt Neuenburg am Rhein eine Abgrenzung vorgenommen, um die Bereiche zu definieren, die nach ihrer Auffassung zum Gebiet der sog. erweiterten Innenstadt gehören. In einem ersten Schritt wurden die gewünschten Nutzungsausschlüsse in den bestehenden Bebauungsplänen, die die Innenstadt abdecken, vorgenommen. Hierfür wurden von Mai bis Oktober 2023, in einem gemeinsamen Verfahren, die Bebauungspläne „Grasweg“, „Ortsmitte II“, „Unser Park“ und „Kreuzmattweg/Beim Bahnhof“ geändert und dabei Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Tabakwaren sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auch die Nutzungen ausgeschlossen werden, deren Ansiedlung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs (z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe) oder aufgrund ihres Störpotenzials (z.B. Tankstellen, Vergnügungstätten) in der Innenstadt nicht gewünscht sind.

Um das gewünschte Konzept für die gesamte erweiterte Innenstadt umzusetzen, sollen nun in einem zweiten Schritt auch die Bereiche überplant werden, die zwar Teil der erweiterten Innenstadt sind, aber bisher noch nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen und daher bisher nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen waren.

Um die Nutzungsausschlüsse festsetzen zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen und einer Art der baulichen Nutzung festzulegen. Da außer der Art der baulichen Nutzung keine anderen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte geplant sind, wird ein sog. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt.

Des Weiteren hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf gestalterische Regelungen zu Müllbehälterstellflächen, Einfriedungen und Antennenanlagen erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung auch in den einfachen Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt“ eingearbeitet werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt“ 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
- Sicherung gestalterischer Mindeststandards durch Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften

## **2 INNENSTADTOFFENSIVE UND GESTALTUNGSKONZEPT NEUENBURG AM RHEIN**

### **2.1 Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein**

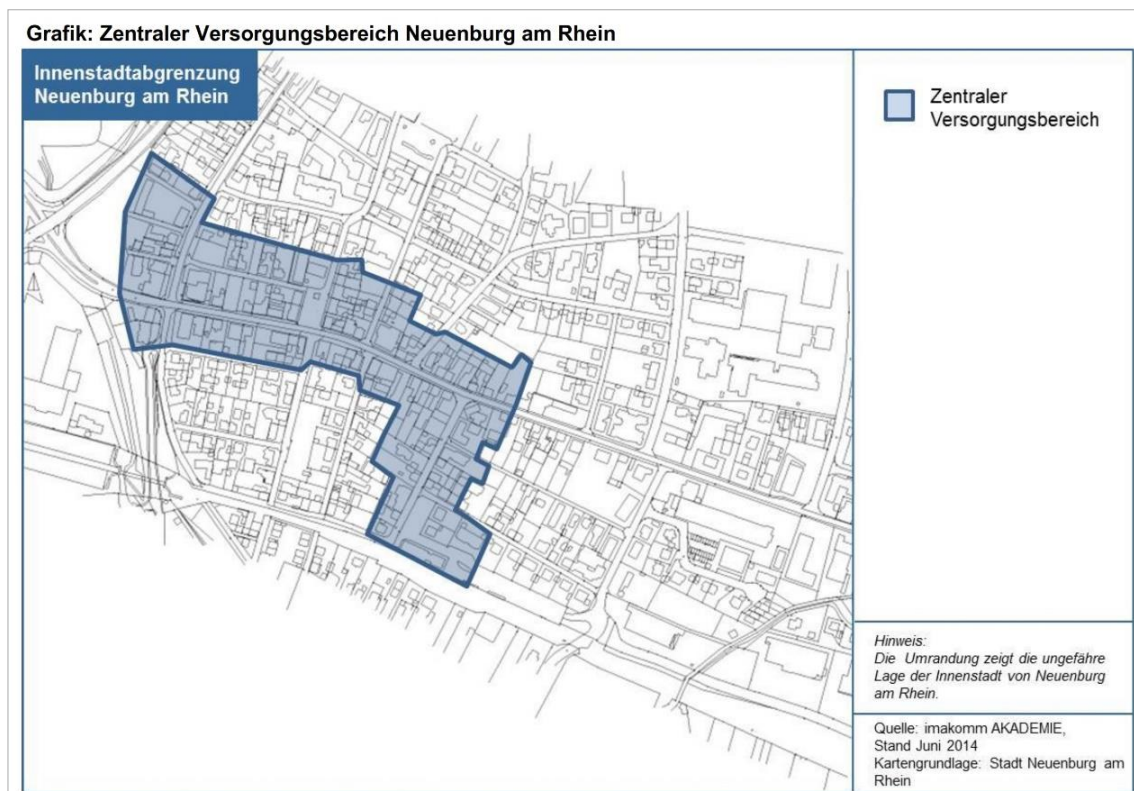
In seiner Klausurtagung am 12.12.2015 sowie in öffentlicher Sitzung am 18.01.2016 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dem Projekt „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“ auseinandergesetzt. Diese Untersuchung – erarbeitet durch die imakomm AKA-DEMIE GmbH, Aalen – bezeichnet ein „strategisches Konzept 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 wurden inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt dargelegt. Neben Strukturanalysen wurden 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).

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

## BEGRÜNDUNG

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: Innenstadtinitiative Neuenburg am Rhein, imakomm AKADEMIE GmbH

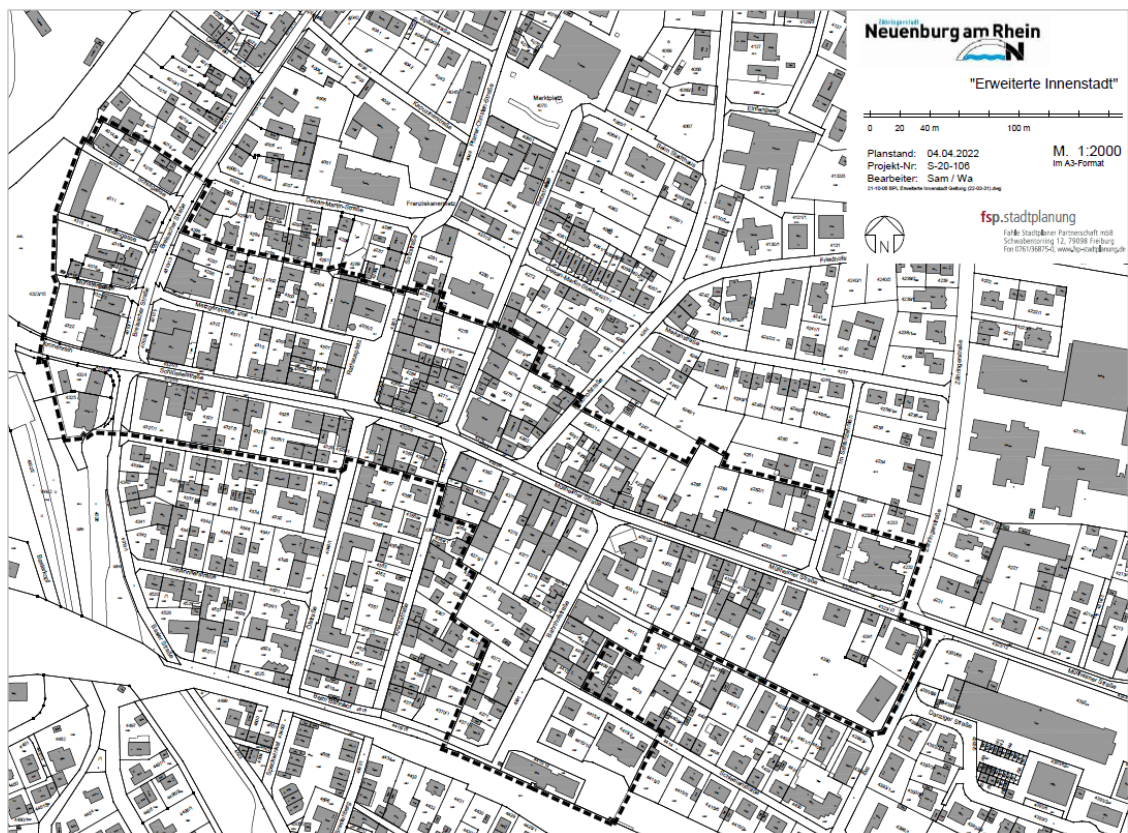
Nach der Abbildung bildet die Achse Schlüsselstraße/Müllheimer Straße das Herzstück der Innenstadt. Über das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ konnten hier zahlreiche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden.

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 kommen durch welche die Bemühungen der Stadt für die angestrebte städtebauliche Aufwertung konterkariert werden.

## BEGRÜNDUNG

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 Bereich für das Plangebiet „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/ Breisacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften definiert. Die Abgrenzung des Bereichs wurde bereits mehrmals angepasst und stellte sich in der letzten Fassung vom 04.04.2022 wie folgt dar.



In der weiteren Beschäftigung zeigte sich, dass die verschiedenen Fragestellungen nicht alle mit den Mitteln der Bauleitplanung gelöst werden können. Daher wurde u.a. für die Themen der Möblierung und der Beanspruchung des öffentlichen Raums ein Gestaltungskonzept für die Innenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein erarbeitet und durch den Gemeinderat am 27.03.2023 beschlossen.

### 2.2 Gestaltungskonzept der Stadt Neuenburg am Rhein

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat das Ziel, die Attraktivität der Innenstadt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Das vorliegende Gestaltungskonzept leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag. Zusammen mit dem Rathausplatz und der neugestalteten Schlüsselstraße entstand eine großzügige Stadtmitte, die Einwohner und Gäste zu einem Einkaufsbummel und Verweilen einlädt. Die Schlüsselstraße hat zugleich eine „Schlüsselposition“ als Wegweiser zu den Rheingärten.

Das Erscheinungsbild wird nicht allein durch die bauliche Gestaltung bestimmt, sondern auch durch die Gestaltung der Freiflächen. Hierbei liegt ein Hauptaugenmerk auf der

Freiraumgastronomie, insbesondere deren Möblierung, den Warenauslagen, den Werbeständern, den Überdachungen, den Schirmen und vielem mehr. Mit dem Gestaltungskonzept schafft der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein die Grundlage dafür, private Sondernutzungen mit den kommunalen Ansprüchen an das Erscheinungsbild der Innenstadt in Einklang zu bringen. Es handelt sich um eine verwaltungsinterne Richtlinie, die Grundlage für die Ausübung des Ermessens nach § 16 (2) S. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) ist. Das Gestaltungskonzept enthält die Grundsätze für eine geordnete Nutzung des öffentlichen Raums.

### **3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße“ und „Friedhofstraße 1 und 3“ und den vier geänderten Bebauungsplänen „Grasweg“, „Ortsmitte II“, „Unser Park“ und „Kreuzmattweg/Beim Bahnhof“ wurde bereits ein Großteil der Flächen der „erweiterten Innenstadt“ der Stadt Neuenburg am Rhein planerisch erfasst (siehe grau eingefärbte Flächen im Plan Seite 7). Um die gewünschten Regelungen für den gesamten Bereich der „erweiterten Innenstadt“ umsetzen zu können, sollen nun auch die Flächen überplant werden die bisher im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen und bei denen die Stadt daher bislang keine Regelungen vorgeben konnte. Es handelt sich dabei um die „Restflächen“, die einerseits Teil der von der Stadt abgegrenzten „erweiterten Innenstadt“ sind aber gleichzeitig noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind. Diese Flächen grenzen daher auch nicht bündig aneinander an, sondern verteilen sich auf zwei Bereiche westlich und östlich der Breisacher Straße, auf einen Bereich nördlich der Metzgerstraße und den größten Teilbereich nördlich der Müllheimer Straße, von der Rebstraße bis zur Zähringerstraße. Der aufzustellende Bebauungsplan teilt sich daher in vier Geltungsbereiche auf. (siehe rosa markierte Flächen im Plan Seite 7).





Übersicht der Geltungsbereiche der geänderten Bebauungspläne und der Bereiche die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (rosa markierte Flächen) (Quelle: eigene Darstellung FSP Stadtplanung, 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 dem vorliegenden Verfahren keine weiteren Bebauungspläne, die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Die im voran gegangenen Kapitel angesprochenen Bebauungsplanverfahren („Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße“, „Grasweg“, „Ortsmitte II“, „Unser Park“ und „Kreuzmattweg/Beim Bahnhof“) wurden bereits zur Satzung beschlossen und sind daher zeitlich entkoppelt von der vorliegenden Planung. Der Bebauungsplan „Friedhofstraße 1 und 3“ steht bereits kurz vor seiner Inkraftsetzung.

Im einfachen Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Auf das Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Es ist aber auch ohne Festlegung einer GRZ davon auszugehen, dass bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von 1,87 ha und einer in einem Mischgebiet anzunehmenden Grundflächenzahl von 0,6 das Maß der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 13

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 vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Der Aufstellung kann daher als Bebauungsplan 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.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird unter der Kapitel 8 Absatz 2 der vorliegenden Begründung festgestellt, dass eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle Auswirkung auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist.

Verfahrensschritte:

- |   |   |
|---|---|
| 08.04.2024  | Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein fasst den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt“ gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 08.04.2024  | Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt“ und beschließt die Veröffentlichung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                        |
| 29.04.2024 -<br>07.06.2024                                    | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  |
| Anschreiben vom<br>25.04.2024 mit Frist<br>bis zum 07.06.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB   |
| 09.09.2024  | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.                                 |



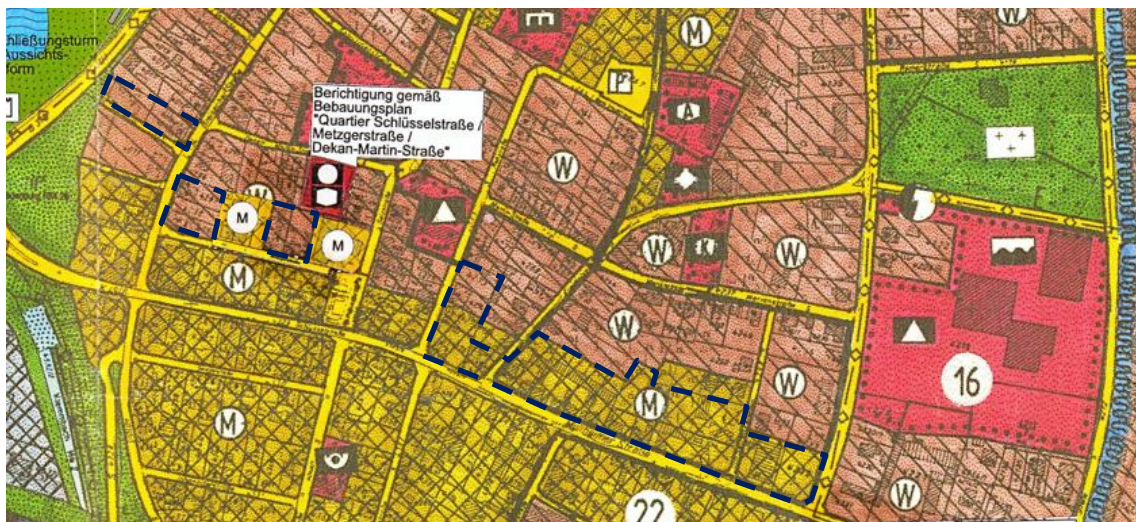
## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der einfache Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs Mischgebiete als Art der baulichen Nutzung fest. Die Bereiche an der Breisacher Straße und in der Metzgerstraße (Geltungsbereiche 1 bis 3) sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbauflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles FNP-Änderungsverfahren sieht der Gesetzgeber hierfür nicht vor.

Die Voraussetzungen für eine Berichtigung liegen vor. Der FNP wird in den oben genannten Bereichen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Berichtigung in gemischte Baufläche umgewandelt.

Der Bereich nördlich der Müllheimer Straße (Geltungsbereich 4) ist im FNP überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt und kann daher als aus dem wirksamen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 entwickelt angesehen werden.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit Darstellung (dunkelblaue Strichlinie) der Geltungsbereiche des einfachen Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt“ (Quelle: FNP der Stadt Neuenburg am Rhein und eigene Darstellung)

## 6 INHALT DER PLANUNG

Um die vom Gemeinderat für diesen Bereich im Rahmen der Innenstadtoffensive für die erweiterte Innenstadt beschlossenen Nutzungsausschlüsse umsetzen zu können, muss für die bisher nicht überplanten Bereiche eine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Da die definierten Bereiche, wie ja bereits der gewählte Name aussagt, zur erweiterten Innenstadt gehören, sind in diesen Bereichen die Mischung verschiedener Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ausdrücklich gewollt. Aber auch die Bestandaufnahme hat bereits gezeigt, dass auch schon im Bestand die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Mischgebiets gegeben, denn in allen vier Teilbereichen befinden sich neben der Wohnnutzung auch bereits gewerbliche Nutzungen. Im Geltungsbereich 1 eine Consultingfirma, im

Geltungsbereich 2 die Volksbank und im Geltungsbereich 3 ein Tattoo-Studio und eine Versicherung. Im Geltungsbereich 4, entlang der Müllheimer Straße, befinden sich entsprechend der Lage die meisten gewerblichen Nutzungen (Friseur, Fotogeschäft, Apotheke, Fahrschule, Bekleidungsgeschäft, Beauty-Salon, Barber-Shop, betreutes Wohnen). Hier befinden sich auch bereits zwei Geschäfte die Tabakwaren verkaufen. Sowohl hinsichtlich der Bestandsnutzungen wie auch hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt Neuenburg am Rhein, wurde daher für alle Bereiche des Bebauungsplans, unabhängig von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan das Mischgebiet als Art der Baulichen Nutzung festgesetzt.

Ziel der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren (sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment) sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten auszuschließen.

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 allgemeingebrauchlichen 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 nikotinhaltenen Flüssigkeiten)

Grundsätzlich soll mit den vorgenannten Regelungen 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 (damals 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, der einer positiven Innenstadtentwicklung entgegensteht. Dies soll mit dem generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bei denen Spielgeräte betrieben werden, vermieden werden.

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) ausgeschlossen werden.

Genehmigte bestehende Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten sowie Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Außerhalb des Bereichs der von der Stadt Neuenburg am Rhein als „erweiterte Innenstadt“ definiert wurde, sind auch weiterhin Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten oder Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren zulässig wie beispielsweise im Plangebiet des Bebauungsplans „Am Klemmbach“ am östlichen Ortseingang im sog. Märktezentrum oder im Bereich Rohrkopf Süd (Edeka). Außerdem können weiterhin in der Colmarer Straße 5 (ALDI) und Am Alten Zoll Tabakwaren erworben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll darüber hinaus auch dafür genutzt werden, die sonst in Mischgebieten in der Innenstadt oder dem Stadtgebiet üblichen Ausschlüsse, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder aufgrund ihres Störpotenzials nicht in der Innenstadt angesiedelt werden sollen, insbesondere da sie keinen positiven Beitrag zur qualitativen Aufwertung der Innenstadt leisten würden, zu regeln.

Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des großen Flächenbedarfs, der in diesen Innenstadtanlagen nicht zu decken ist, ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes zu verhindern. Dieser Ausschluss entspricht auch dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neuenburg am Rhein vom 09.04.2018, auf das hier verwiesen wird.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Laufe der Jahre gewisse Standards für die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet, die aus Anlass der vorliegenden Planung nun auch in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt“ eingearbeitet werden und für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Gültigkeit haben sollen.

### **7.1 Müllbehälterstellplätze**

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter vom Straßenraum abgewandt anzulegen oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

## 7.2 Einfriedigungen

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bezüglich der Einfriedigungen einen Standard entwickelt, der versucht die bisher aufgetauchten Schwierigkeiten bei der Zulässigkeit von Einfriedigungen zu lösen. Insofern wurde die entwickelte Unterscheidung der Regelungen hinsichtlich toter und lebender Einfriedigungen in den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Festsetzungen zu Einfriedigungen dienen der Qualität des Stadtbildes und der Integration in die baulich-gestalterische Umgebung. Die Höhendifferenzierungen der Einfriedigungen wurden getroffen, um ein möglichst grünes und aufgelockertes Straßenbild zu erreichen.

## 7.3 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort hierfür zulässig.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Tabakwaren sowie den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten, sowie die weiteren Nutzungssauschlüsse sind keine städtebaulichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder dessen Umgebung zu erwarten. Die Planung dient der Aufwertung und dem Erhalt der städtebaulichen Struktur bzw. der Nutzungen im Innenstadtbereich. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Aufwertung der Innenstadt und sollen eine harmonische Erscheinung des Stadtbildes gewährleisten.

Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potenzielle Auswirkung auf Natur und Landschaft ist damit nicht zu erwarten. Ein Umweltbeitrag oder artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht notwendig.

Insgesamt leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange der mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Vom vorliegenden Bebauungsplan erwartet die Stadt Neuenburg am Rhein einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild und der qualitativen Aufwertung der Innenstadt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

	Gesamt	davon Mischgebiet	davon Verkehrsfläche
Teilgeltungsbereich 1	1.287 m <sup>2</sup>	1.287 m <sup>2</sup>	
Teilgeltungsbereich 2	1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	
Teilgeltungsbereich 3	1.324 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>	
Teilgeltungsbereich 4	14.678 m <sup>2</sup>	14.246 m	432 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich BPL</b>	<b>18.739 m<sup>2</sup></b>		

Neuenburg am Rhein, den **09. Sep. 2024** p.stadtplanung



*Jens Fondy-Langela*  
 Bürgermeister  
 Jens Fondy-Langela

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
 Schwabentorring 17, 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

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.

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 26. Sep. 2024

Neuenburg am Rhein, den **19. Sep. 2024**



*Jens Fondy-Langela*  
 Jens Fondy-Langela  
 Bürgermeister

Neuenburg am Rhein, den **23. 10. 24**



*Jens Fondy-Langela*  
 Jens Fondy-Langela  
 Bürgermeister