

Vorlage an den Gemeinderat

Neubau einer Kindertagesstätte im Wuhrlochpark; Beauftragung von Planungsleistungen

Teilnehmer: **TLin Frau Maas**

I. Sachvortrag

Im Wuhrlochpark soll in den nächsten beiden Jahren eine Kita entstehen mit drei Kleinkindgruppen und zwei Kindergartengruppen. Dies ist im Haushaltsplan für die Jahre 2018-2019 mit insgesamt 1,4 Mio Euro bereits veranschlagt worden.

Für die Abwicklung des Projektes soll das Büro Siefert-Eggen Architekten GmbH mit den Leistungsphasen 1-7 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe) beauftragt werden.

Die anderen beiden Leistungsphasen 8-9 (Bauoberleitung, Objektbetreuung) werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben, da die Honorarkosten sonst oberhalb des EU-Schwellenwertes liegen und die Architektenleistungen ansonsten komplett ausgeschrieben werden müssten.

Aufgrund der ersten Vorplanungen und bisher sehr guten Geschäftsbeziehungen mit dem Büro Siefert-Eggen empfiehlt es sich, mit diesem Büro das Bauvorhaben durchzuführen.

Dieses Vorgehen hat uns Herr Prof. Dr. Wichmann von der Anwaltskanzlei W2K in Freiburg vorgeschlagen und ist somit unbedenklich.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein stimmt der Beauftragung an das Büro

- Siefert-Eggen Architekten GmbH

zu und ermächtigt die Verwaltung den entsprechenden Architektenvertrag aufgrund der HOAI für die Leistungsphasen 1-7 abzuschließen.

11.04.2018 / Maas, Sibylle

Vorlage an den Gemeinderat

Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße,, Sicherung der Archäologischen Ausgrabungen, überplanmäßige Ausgabe (Bekanntgabe einer Eilentscheidung) und Baugrundgutachten, überplanmäßige Ausgabe

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 der Auftragsvergabe der Erhaltungsarbeiten für die archäologischen Ausgrabungen an Herrn Eberhard Grether, Restaurator, Freiburg, zugestimmt.

Für die Arbeiten des Fundaments waren rund € 7.000,-- vorgesehen.

Nach dem Vermessen der Lage der künftigen Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses wurde festgestellt, dass die vorgesehene Fundamentierung so nicht erfolgen kann.

Nach Ermittlungen durch einen Statiker sind nun umfangreiche Unterfangungsarbeiten vorgesehen.

Die K. u. F. Furler Bauunternehmung GbR, Neuenburg am Rhein, hat ein Angebot mit € 59.976,71 unterbreitet. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Die Baugrunduntersuchung kann erst nach erfolgter Fundamentierung erfolgen und auf deren Grundlage der Investorenwettbewerb durchgeführt werden kann.

Die Baugrunduntersuchung war bereits im Jahr 2017 im Haushalt veranschlagt. Das günstigste Angebot hat die Firma Hydrosond, Rheinmünster, zum Angebotspreis von € 6.702,37 abgegeben. Da die Kosten erst im Haushalt 2018 anfallen, ist ebenfalls eine überplanmäßige Ausgabe erforderlich, die in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters fällt.

EILENTSCHEIDUNG

Gemäß § 43 Abs. 4 der Gemeindeordnung hat Herr Bürgermeister Schuster deshalb folgende Eilentscheidung getroffen:

Eilentscheidung:

Da die Unterfangung dringend notwendig für den weiteren Projektlauf war, wird die K. u. F. Furler Bauunternehmung GbR, Neuenburg am Rhein, mit einer Angebotssumme von 59.976,71 beauftragt.

Die überplanmäßige Ausgabe wird durch Einsparungen beim Integrierten Grünkonzept, Investitionsnummer 755100001001, gedeckt.

Es wurde ein Antrag auf Zuschuss gestellt. Es könnte ein Drittel der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst werden.

II. Beschlussantrag

UNTERRICHTUNG DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat wird in seiner Sitzung am 30.04.2018 zu dieser Maßnahme und Entscheidung unterrichtet.

Ausgaben:

Finanzielle Auswirkungen: ja, € 59.976,71

Investitionsnummer: 751100002023

Einnahmen:

Finanzielle Auswirkungen: ja, € 19.992,24

Investitionsnummer: 751100002023

Haushaltsmittel vorhanden: nein, Einsparungen beim Integrierten Grünkonzept

Investitionsnummer: 755100001001

überplanmäßige Ausgabe: ja

außerplanmäßige Ausgabe: nein

11.04.2018 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum Verkehrswert des Grundstücks nach § 28 Abs. 3 BauGB, hier: Grundstück Flst. Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, Kaufvertrag vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim –, klarstellender Beschluss

Teilnehmer: FBL Branghofer

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 vom 25.09.2017 beschlossen, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB am Grundstück Flst.Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, auszuüben, nachdem aufgrund des Kaufvertrags vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim – UR Nr. 425/2017 – der Vorkaufsfall eingetreten war. Gleichzeitig hat der Gemeinderat „die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des ortsüblichen Verkehrswerts nach § 28 Abs. 3 BauGB einen Kaufpreis zu verhandeln“. Auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts hat der Bürgermeister dann per Bescheid vom 02.10.2017 das Vorkaufsrecht zu einem Kaufpreis von 217.000,00 € ausgeübt. Die Parteien des notariellen Kaufvertrags hatten dagegen einen Preis von 295.000,00 € vereinbart.

Durch einen weiteren Beschluss des Gemeinderats klargestellt werden, dass es dem Willen des Gemeinderats entsprach und weiterhin entspricht, das Vorkaufsgrundstück unter allen Umständen und somit (hilfsweise) auch zum Kaufpreis von 295.000,00 € zu erwerben.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, festzustellen, dass die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, wie es in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2017 beschlossen wurde, nach dem damaligen wie heutigen Willen des Gemeinderats in erster Linie zum ortsüblichen Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Zeitpunkt des Kaufes, hilfsweise aber auch zu dem im Kaufvertrag tatsächlich vereinbarten Kaufpreis von 295.000,00 € erfolgen sollte.

17.04.2018 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Müllheim und evtl. anderen Gemeinden

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

I. Sachvortrag

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat 2012 ein Gutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete aufgestellt. Die letzte Überarbeitung wurde 2015 durchgeführt. Das Gutachten muss im Jahr 2018 wieder auf den aktuellen Stand gebracht werden. Aus diesem Grund wurden entsprechende Haushaltsmittel für 2018 eingeplant.

Zwischenzeitlich hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau einen Leitfaden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel herausgegeben. Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter und für die Vermieterseite, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen. Die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessensvertreter beider Seiten, Mieter- und Vermieterseite, stellt die notwendige Neutralität sicher.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels durch mehrere benachbarte Gemeinden hat den Vorteil, dass für ein großräumiges Gebiet Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zum selben Stichtag und nach denselben Methoden und Differenzierungen erhoben und ausgewertet werden.

Das Ministerium fördert Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Diese Förderung ist bei einer Kooperation von mind. zwei Gemeinden möglich, wenn die Gemeinden zusammen mindestens 10.000 Einwohner haben.

Der Stadt Müllheim liegt ein Angebot zur Erstellung des Mietspiegels vom EMA-Institut (dieses hat auch das Gutachten der Stadt Neuenburg am Rhein erstellt) vor. Die Stadt Müllheim hat zum Ausdruck gebracht, eine mögliche Kooperation mit unserer Stadt umzusetzen.

Die Kosten (Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels + Erstellung eines qualifizierten Online-Mietspiegels) belaufen sich gemäß Angebot vom Februar 2018 auf rund 14.000,00 €. Hierfür würde eine Förderung in Höhe von 0,50 € pro Einwohner gewährt (Stand 28.02.2018 = 12.756 Einwohner x 0,50 € = 6.378,00 €)

Voraussetzungen für einen Antrag:

- Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit mehreren Gemeinden (mind. zwei kooperierende Gemeinden)
- insgesamt mind. 10.000 Einwohner
- Beschluss des Gemeinderates

Höhe und Dauer der Förderung:

Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt

Für die Höhe der Förderung gilt:

- Es wird ein Festbetrag von 0,50 € pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden geleistet
- Die Gesamtförderung pro Kooperationsprojekt liegt bei max. 50.000,00 €
- Die Gesamtförderung liegt bei maximal dem Differenzbetrag zwischen den zuwendungsfähigen Ausgaben und den in Zusammenhang mit dem Kooperationsprojekt stehenden Einnahmen (Verbot der Überfinanzierung).

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, das Einverständnis zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Müllheim und evtl. anderen Gemeinden und einer damit verbundenen Antragstellung auf Fördermittel, zu erteilen.

01.03.2018 / Riesterer, Elvira

Vorlage an den Gemeinderat

2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Neuenburger Weg" im Stadtteil Grißheim, Aufstellungsbeschluss

Teilnehmer: FBL Branghofer

I. Sachvortrag

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

Das Baugebiet „Am Neuenburger Weg“ wurde vor ca. 10 Jahren entwickelt und ist nun weitgehend bebaut.

Im südlichen Bereich wurde ein Mischgebiet ausgewiesen um ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zum Expandieren zu geben. Dafür gab es jedoch in den letzten Jahren keinen Bedarf.

Der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken jedoch ist weiterhin groß. Deshalb ist nun vorgesehen, dass der größte Teil der Mischbaufläche einer Wohnnutzung zugeführt wird. Ebenfalls sollen die Grünflächen in die Umplanung miteinbezogen werden, damit der dringende Wohnraumbedarf gedeckt werden kann.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 5991/1 und 5991/2 der Gemarkung Grißheim an der Ecke Rheinstraße/Blodelsheimer Weg sollen weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen bleiben und sind nicht im Änderungsgebiet enthalten.

Zusätzlich soll das Grundstück Flst. Nr. 6006, Gemarkung Grißheim, Ecke Rheinstraße/nördlich des Blodelsheimer Weges, in den Änderungsbereich einbezogen werden und als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die restlichen Grundstücke des Änderungsbereiches sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

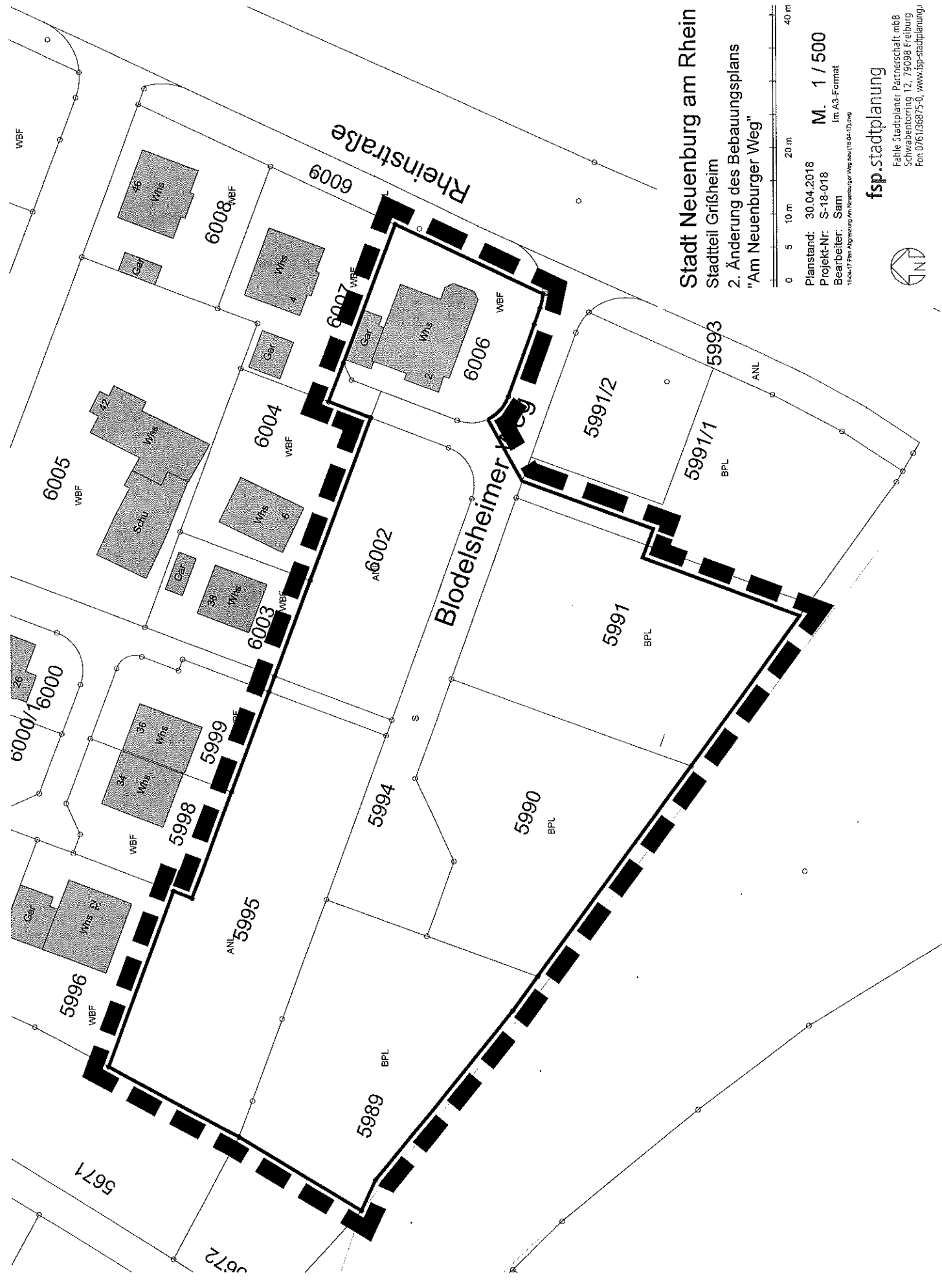
Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 09.04.2018 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Neuenburger Weg" im Stadtteil Grißheim zu fassen.

Der Ortschaftsrat Grißheim wird noch gehört.

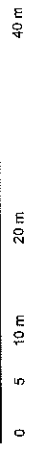
II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Neuenburger Weg" im Stadtteil Grißheim zu fassen.

17.04.2018 / Müller, Cornelia



Stadt Neuenburg am Rhein
 Stadtteil Gröfßheim
 2. Änderung des Bebauungsplans
 "Am Neuenburger Weg"



Planstand: 30.04.2018
 Projekt-Nr: S-18-018
 Bearbeiter: Sam
 M. 1 / 500
 im A3-Format

fsp.stadtplanung
 Föhle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabenring 12, 79098 Freiburg
 Fon: 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften, Konkretisierung der Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2017

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

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 am 18.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist inzwischen öffentlich bekannt gemacht worden.

Nach der Beschlussvorlage, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans folgende Ziele:

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, dass die bisherige Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Grißheim weitest möglich erhalten bleibt. Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen, sollen hier nicht angesiedelt werden. Dies gilt insbesondere für Tabakgeschäfte, die sich in der Kernstadt bereits in großer Zahl etabliert haben. Diese Geschäfte dienen nicht der Versorgung der örtlichen Bevölkerung, sondern zielen in erster Linie auf eine französische Kundschaft ab, wie bereits die französisch sprachigen Slogans zeigen.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) in Grißheim auszuschließen. Zugleich sollen solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb haben, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten.

Im Übrigen will die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende städtebaulichen Ziele absichern.

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebaulichen Feinsteuerung zu gewährleisten.

Nunmehr soll die Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise weiter präzisiert werden, dass „Quick-Service-Gastronomie“ ausgeschlossen werden sollen.

Ein spezieller Ausschluss von „Quick-Service-Gastronomie“ kann im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden. Diese Vorschrift ermöglicht eine Unterscheidung der Schank- und Speisewirtschaften in zulässige „Full-Service-Gastronomie“ und nicht zulässige „Quick-Service-Gastronomie“.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen – wie hier die Schank- und Speisewirtschaften – zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dem Normcharakter des Bebauungsplans entsprechend dürfen sich die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind und etwa nach Gattungsbezeichnungen voneinander abgrenzbar sind.

Die Unterscheidung zwischen „Full-Service- und „Quick-Service-Gastronomie“ ist in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich. Zur „Full-Service-Gastronomie“ gehören alle Merkmale klassischer Restaurants, insbesondere Sitzplätze, Toiletten und eine Bedienung der Gäste am Tisch, die bei sogenannter „Quick-Service-Gastronomie“ regelmäßig nicht erfüllt werden. Dass die Kriterien zur Beschreibung dieser Anlagentypen auf betriebswirtschaftliche Aspekte abstellen und nicht jeweils für sich einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist ebenso unschädlich wie etwa die bei Einzelhandelsbetrieben anerkannte Differenzierung nach der Größe der Verkaufsfläche oder dem Zuschnitt des Sortiments. Es ist vielmehr ausreichend, wenn dem durch hinreichend bestimmte Kriterien definierten Anlagentyp eine städtebauliche Bedeutung zukommt, die insbesondere in der Prägung des Gebietscharakters liegt. Als gewichtige städtebauliche Gründe dienen hier insbesondere das Ziel der Erhaltung einer attraktiven Innenstadt und dem Vermeiden einer Entwicklung hin zur „Schnellimbissmeile“, ohne dabei einen gänzlichen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 5 BauNVO vornehmen zu müssen. Dies hat das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 17.09.2014 ausdrücklich bestätigt.

Weitergehend verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Planungsziel, dass nach § 1 Abs. 9 BauNVO auch solche „Full-Service-Gastronomie“ ausgeschlossen wird, in denen Spielgeräte aufgestellt werden. Die Unterscheidung zwischen „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten und „Full-Service-Gastronomie“ ohne Spielgeräte ist auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. im Kernort Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Weißes Kreuz, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant Café Pension Anika, China-Restaurant Yin-Ling, Villa Plön und im Stadtteil Grißheim Gasthaus zum Kreuz

Schließlich soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 9 BauNVO in der Weise konkretisiert werden, dass Einzelhandelsbetriebe

ausgeschlossen werden, die Tabakwaren im Hauptsortiment oder als Randsortiment führen.

Das Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein, den Ortskern von Grißheim städtebaulich aufzuwerten, rechtfertigt eine solche Feinsteuerung.

Diese Konkretisierung der Planungsziele gebietet nicht, einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Durch die vorgeschlagene Konkretisierung der Planungsziele hinsichtlich der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften und von Einzelhandelsbetrieben verändert sich die Grundkonzeption der ursprünglichen Planung nicht in grundlegendem Umfang. Daher braucht der Gemeinderat den gefassten und ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplanaufstellungsbeschluss nicht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB förmlich zu ändern.

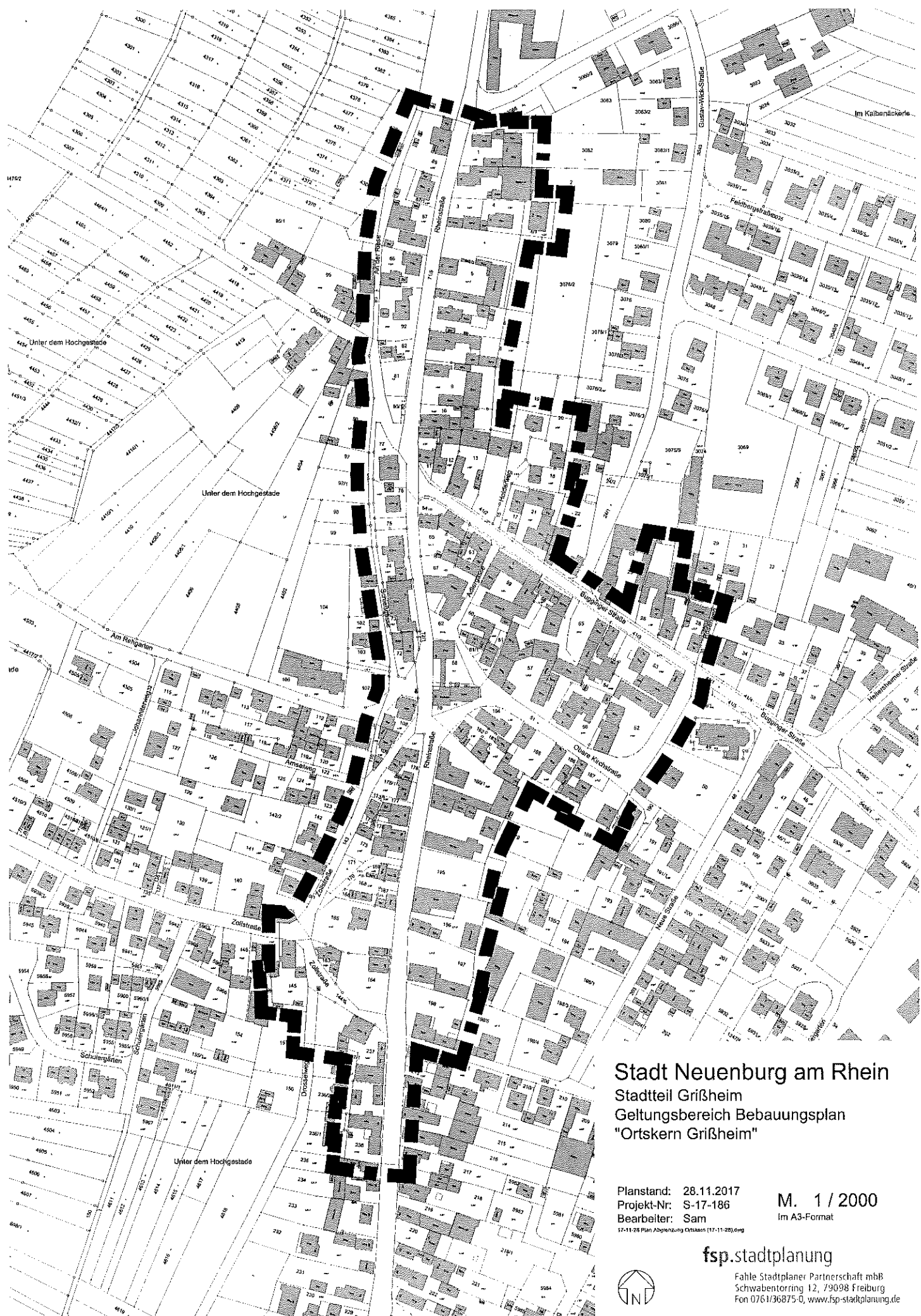
Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 09.04.2018 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, das Planungsziel der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise zu präzisieren, dass „Quick-Service-Gastronomie“ generell und Full-Service-Gastronomiebetriebe“ mit Spielgeräten in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“ Gemarkung Grißheim, mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

Der Ortschaftsrat Grißheim wird noch gehört.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, zu beschließen, das Planungsziel der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise zu präzisieren, dass „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ generell und Full-Service-Gastronomiebetriebe“ mit Spielgeräten in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

13.04.2018 / Müller, Cornelia



Stadt Neuenburg am Rhein
 Stadtteil Grifheim
 Geltungsbereich Bebauungsplan
 "Ortskern Grifheim"

Planstand: 28.11.2017
 Projekt-Nr: S-17-186
 Bearbeiter: Sam
 M. 1 / 2000
 im A3-Format

17-11-28 Plan Abgrenzung Ortskern (17-11-28) dwg

fsp.stadtplanung



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

Vorlage an den Gemeinderat

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

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 am 18.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Grißheim“ Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist inzwischen öffentlich bekannt gemacht worden.

Nach der Beschlussvorlage, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans folgende Ziele:

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, dass die bisherige Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Grißheim weitest möglich erhalten bleibt. Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen, sollen hier nicht angesiedelt werden. Dies gilt insbesondere für Tabakgeschäfte, die sich in der Kernstadt bereits in großer Zahl etabliert haben. Diese Geschäfte dienen nicht der Versorgung der örtlichen Bevölkerung, sondern zielen in erster Linie auf eine französische Kundschaft ab, wie bereits die französisch sprachigen Slogans zeigen.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) in Grißheim auszuschließen. Zugleich sollen solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb haben, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten.

Im Übrigen will die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende städtebaulichen Ziele absichern.

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebaulichen Feinsteuerung zu gewährleisten.

Bei Anwendung der Veränderungssperre sollen auch die für den Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim konkretisierten Planungsziele berücksichtigt werden, die in der heutigen öffentlichen Gemeinderatssitzung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein vorgesehen sind.

Danach soll nunmehr die Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise weiter präzisiert werden, dass nach § 1 Abs. 9 BauNVO „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ und „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten ausgeschlossen werden sollen.

Im Übrigen bleiben die beim Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2018 beschlossenen Planungsziele unberührt.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich und ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 30.04.2018.

Es liegt auch ein Sicherheitsbedürfnis vor. Zwar sind derzeit für die im Plangebiet liegenden Grundstücke keine förmlichen Anträge auf Nutzungsänderung anhängig, die den Planungszielen widersprechen. Derzeit liegt jedoch für ein Vorhaben im Plangebiet des Bebauungsplans eine Anfrage zur Einrichtung eines Döner-Imbiss im Sinne einer „Quick-Service-Gastronomie“ vor. Die Betriebsräume sind sehr beengt. Je nach Ausgestaltung widerspricht das Vorhaben den vorgenannten konkretisierten Planungszielen. Daher ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erforderlich.

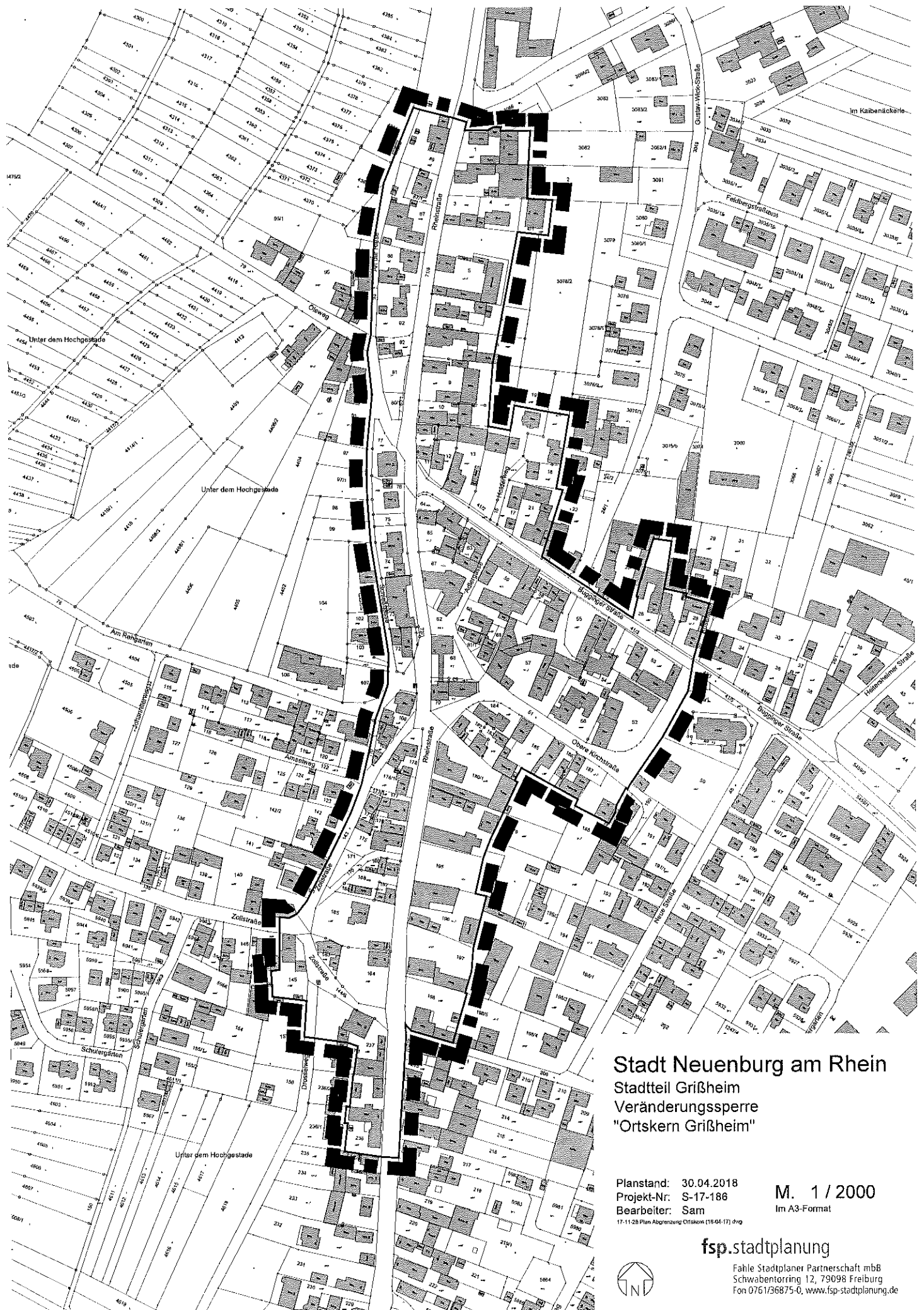
Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 09.04.2018 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Ortschaftsrat Grißheim wird noch gehört.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, für den räumlichen Geltungsbereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“ Gemarkung Grißheim die Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen.

13.04.2018 / Müller, Cornelia



Stadt Neuenburg am Rhein
 Stadtteil Grifflheim
 Veränderungssperre
 "Ortskern Grifflheim"

Planstand: 30.04.2018
 Projekt-Nr: S-17-186
 Bearbeiter: Sam
 17-11-28 Plan Abgrenzung Ortskern (18-04-17) dwg

M. 1 / 2000
 Im A3-Format

fsp.stadtplanung



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

**Satzung über die Veränderungssperre
für den Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit
örtlichen Bauvorschriften**

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber.698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein am folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der als Anlage beigefügte Lageplan vom 30.04.2018 maßgebend, in dem die betroffenen Grundstücke mit Flurstücknummern eingezeichnet sind.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 2. Erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden;
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4
Inkrafttreten**

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

**§ 5
Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße,, mit örtlichen Bauvorschriften, Konkretisierung der Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2018

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

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 am 29.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Nach der Beschlussvorlage, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans folgende Ziele:

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, im zentralen Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße eine Einzelhandelsstruktur zu schaffen bzw. wiederherzustellen, die in erster Linie Einzelhandelsbetriebe umfasst, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Um ein städtebauliches Umkippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern, soll die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“), verhindert werden. Stattdessen sollen im Zuge des anstehenden Generationenwechsels Läden für den täglichen Bedarf (z.B. Metzgereien, Bäckereien, kleine Lebensmittelgeschäfte, Apotheken) sowie klassische Facheinzelhandelsgeschäfte und klassische Einzelhandelsbetriebe wie Elektrogeschäfte, Schuhläden oder ähnliches angesiedelt werden. Dies gilt ebenfalls in dem erweiterten Innenstadtbereich, in dem zum Teil nur Wohnnutzung gewünscht ist.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, in der erweiterten Innenstadt, insbesondere im Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) auszuschließen. Zugleich sollen solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben.

Ein weiteres Planungsziel liegt darin, Tankstellen im Plangebiet auszuschließen. Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht erwünscht sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und von oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlagen, die hohe Schallimmissionen hervorrufen, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet.

Ferner will die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich folgende städtebaulichen Ziele erreichen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebauliche Feinsteuerung zu gewährleisten.

Nunmehr soll die Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise weiter präzisiert werden, dass „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ ausgeschlossen werden sollen.

Ein spezieller Ausschluss von „Quick-Service-Gastronomie“ kann im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden. Diese Vorschrift ermöglicht eine Unterscheidung der Schank- und Speisewirtschaften in zulässige „Full-Service-Gastronomie“ und nicht zulässige „Quick-Service-Gastronomie“.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen – wie hier die Schank- und Speisewirtschaften – zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dem Normcharakter des Bebauungsplans entsprechend dürfen sich die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind und etwa nach Gattungsbezeichnungen voneinander abgrenzbar sind.

Die Unterscheidung zwischen „Full-Service-“ und „Quick-Service-Gastronomie“ ist in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebrechlich. Zur „Full-Service-Gastronomie“ gehören alle Merkmale klassischer Restaurants, insbesondere Sitzplätze, Toiletten und eine Bedienung der Gäste am Tisch, die bei sogenannter „Quick-Service-Gastronomie“ regelmäßig nicht erfüllt werden. Dass die Kriterien zur Beschreibung dieser Anlagentypen auf betriebswirtschaftliche Aspekte abstellen und nicht jeweils für sich einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist ebenso unschädlich wie etwa die bei Einzelhandelsbetrieben anerkannte Differenzierung nach der Größe der Verkaufsfläche oder dem Zuschnitt des Sortiments. Es ist vielmehr ausreichend, wenn dem durch hinreichend bestimmte Kriterien definierten Anlagentyp eine städtebauliche Bedeutung zukommt, die insbesondere in der Prägung des Gebietscharakters liegt. Als gewichtige städtebauliche Gründe dienen hier insbesondere das Ziel der Erhaltung einer attraktiven Innenstadt und dem Vermeiden einer Entwicklung hin zur „Schnellimbissmeile“, ohne dabei einen gänzlichen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 5 BauNVO

vornehmen zu müssen. Dies hat das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 17.09.2014 ausdrücklich bestätigt.

Weitergehend verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Planungsziel, dass nach § 1 Abs. 9 BauNVO auch solche „Full-Service-Gastronomie“ ausgeschlossen wird, in denen Spielgeräte aufgestellt werden. Die Unterscheidung zwischen „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten und „Full-Service-Gastronomie“ ohne Spielgeräte ist auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. im Kernort Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Weißes Kreuz, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant Café Pension Anika, China-Restaurant Yin-Ling, Villa Plön.

Das Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein, das Herzstück der Innenstadt im Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße städtebaulich aufzuwerten, rechtfertigt eine solche Feinsteuerung.

Diese Konkretisierung des Planungsziels hinsichtlich der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften gebietet nicht, einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen. Vielmehr wird das konkretisierte Planungsziel von der bereits beschlossenen Veränderungssperre umfasst, wenn der Gemeinderat der Beschlussempfehlung folgt und die Konkretisierung beschließt. Von der anfänglichen hinreichenden Konkretisierung der Planung beim Erlass der Veränderungssperre ist die spätere, weitere Konkretisierung der Planung im Zuge des Planungsprozesses zu unterscheiden. In diesem Rahmen ist es ohne weiteres zulässig, über Konkretisierungen hinaus begrenzte Änderungen oder Ergänzungen bei den vorgesehenen Festsetzungen vorzusehen, die den allgemeinen Rahmen des Planaufstellungsbeschlusses nicht sprengen. Die Veränderungssperre behält in diesen Fällen ihre Wirksamkeit und muss nicht erneut beschlossen werden.

Durch die vorgeschlagene Konkretisierung des Planungsziels hinsichtlich der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften verändert sich die Grundkonzeption der ursprünglichen Planung nicht in grundlegendem Umfang. Daher braucht der Gemeinderat den gefassten und ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplanaufstellungsbeschluss im Hinblick auf seine Legitimationsfunktion für die Beschränkungen des Baurechts nicht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB förmlich zu ändern.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 09.04.2018 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, das Planungsziel der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise zu präzisieren, dass „Quick-Service-Gastronomie“ generell und Full-Service-Gastronomiebetriebe“ mit Spielgeräten in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „„Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, zu beschließen, das Planungsziel der Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise zu präzisieren, dass „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ generell und „Full-Service-Gastronomiebetriebe“ mit Spielgeräten in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ ausgeschlossen werden.

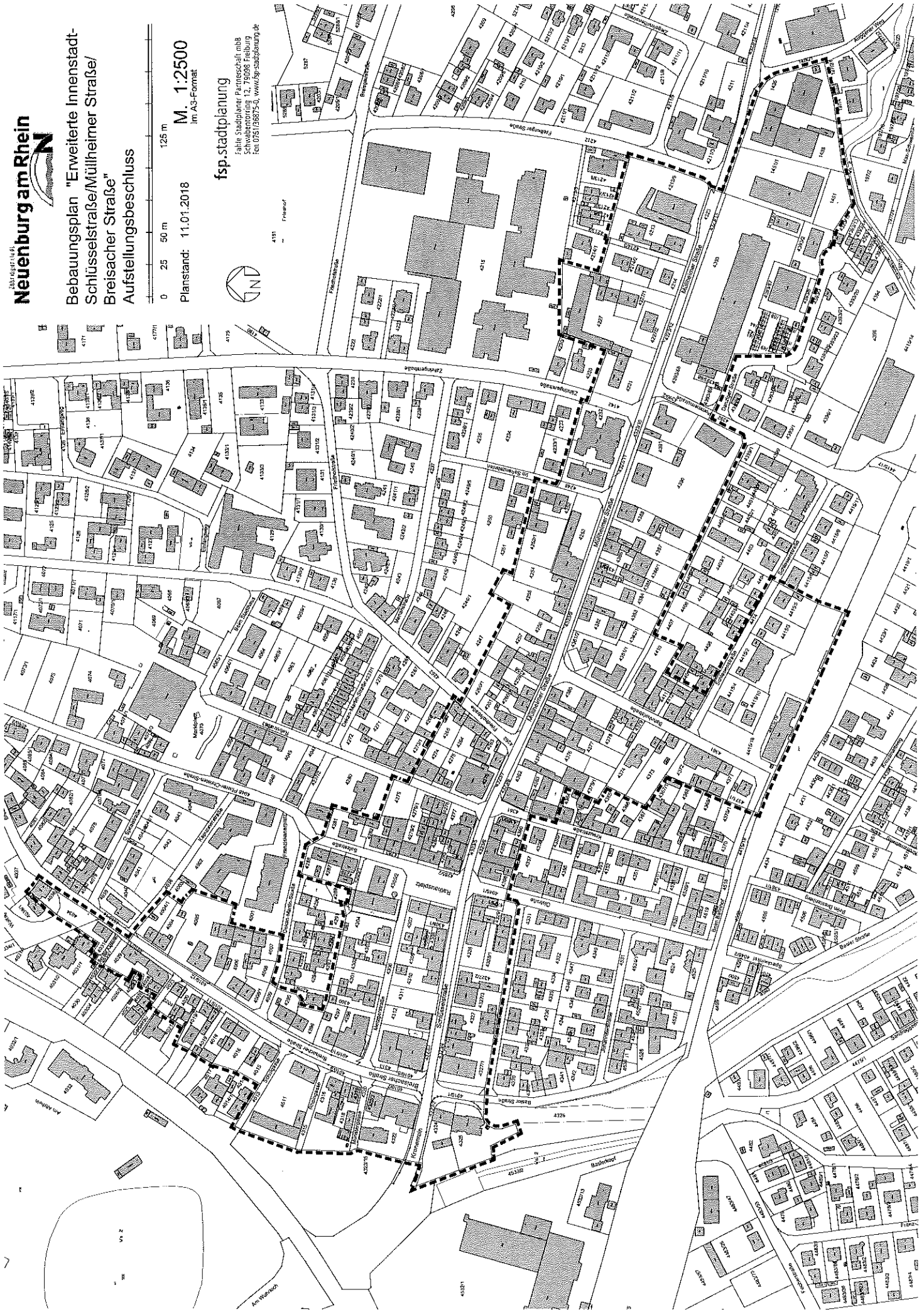
16.04.2018 / Müller, Cornelia

**Bebauungsplan "Erweiterte Innenstadt-
Schlüsselstraße/Mühlheimer Straße/
Breisacher Straße"
Aufstellungsbeschluss**

0 25 50 m 125 m
Planstand: 11.01.2018
M. 1:2500
in A3-Format

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabentorg 12, 79098 Freiburg
Tel 0761/58875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Vorlage an den Gemeinderat

Veränderungssperre für den Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“, mit örtlichen Bauvorschriften, Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 29.01.2018

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

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 am 29.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

In der gleichen öffentlichen Sitzung am 29.01.2018 hat der Gemeinderat eine Satzung über eine Veränderungssperre für das o.g. Plangebiet beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 07.02.2018 ebenfalls öffentlich bekannt gemacht.

Allerdings hat sich inzwischen herausgestellt, dass sich die Veränderungssperre auch auf Grundstücke bezieht, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegen. Insoweit ist die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 4 BauGB nicht anwendbar, soweit dort eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB besteht. Daher sind die Grundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre herauszunehmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Grundstücke:

- Flst. Nrn. 4005, 4006, 4007, 4008, 4008/1, 4011, 4046, 4263, 4264, 4265, 4266, 4267, 4269, 4270, 4271, 4272, 4273, 4273/1, 4274, 4275, 4276, 4277, 4278, 4279, 4279/1, 4279/2, 4280, 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4292/1, 4293, 4293/1, 4294, 4295, 4296, 4296/1, 4297, 4298, 4300, 4301, 4302, 4303, 4304, 4305/2, 4307, 4308, 4308/1, 4308/2, 4309, 4310, 4311, 4312, 4313, 4316, 4317, 4318, 4319, 4322, 4322/3, 4323/15, 4324, 4325, 4327, 4327/1, 4327/2, 4327/3, 4328, 4329, 4329/1, 4358, 4359, 4360, 4372, 4375, 4375/1, 4376, 4382, 4382/1

Danach verbleiben in dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre folgende Grundstücke:

- Flst. Nrn. 1435, 1438, 1451, 1451/1, 4004, 4004/1, 4015, 4016, 4018, 4019, 4019/1, 4020, 4022, 4028, 4029, 4031, 4036, 4213, 4213/9, 4214, 4214/2, 4227, 4227/1, 4227/2, 4231, 4232, 4252, 4252/1, 4253, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4259, 4260, 4260/1, 4261, 4362, 4363, 4371, 4371/1, 4373, 4374, 4377, 4378, 4379, 4379/1, 4380, 4381/1, 4381/2, 4383, 4384, 4385, 4385/1, 4386, 4386/1, 4387, 4389, 4390, 4391, 4393, 4393/2, 4393/5, 4393/6, 4393/7, 4393/38-58, 4393/60-65, 4393/66, 4393/67, 4393/68, 4393/69, 4410, 4411, 4412, 4413, 4415/2, 4415/3, 4415/4, 4415/5, 4415/10, 4415/18, 4415/19

Bei Anwendung der geänderten Veränderungssperre sollen auch die für den Bebauungsplan „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ konkretisierten Planungsziele berücksichtigt werden, die vorgesehen sind in der heutigen öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.04.2018 durch den Gemeinderat zu beschließen.

Danach soll nunmehr die Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften in der Weise weiter präzisiert werden, dass nach § 1 Abs. 9 BauNVO „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ und „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten ausgeschlossen werden sollen.

Im Übrigen bleiben die beim Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2018 beschlossenen Planungsziele unberührt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 09.04.2018 behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, den räumlichen Geltungsbereich der beschlossenen Veränderungssperre für das Gebiet „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ in der Weise anzupassen, dass die Grundstücke des Plangebiets, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen und einer Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB unterliegen, aus dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen werden.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten zu beschließen, den räumlichen Geltungsbereich der beschlossenen Veränderungssperre für das Gebiet „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ in der Weise anzupassen, dass die Grundstücke des Plangebiets, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen und einer Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB unterliegen, aus dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen werden.

16.04.2018 / Müller, Cornelia

**Bebauungsplan "Erweiterte Innenstadt-
Schüsselstraße/Mühlheimer Straße/
Breisacher Straße"
Veränderungssperre**

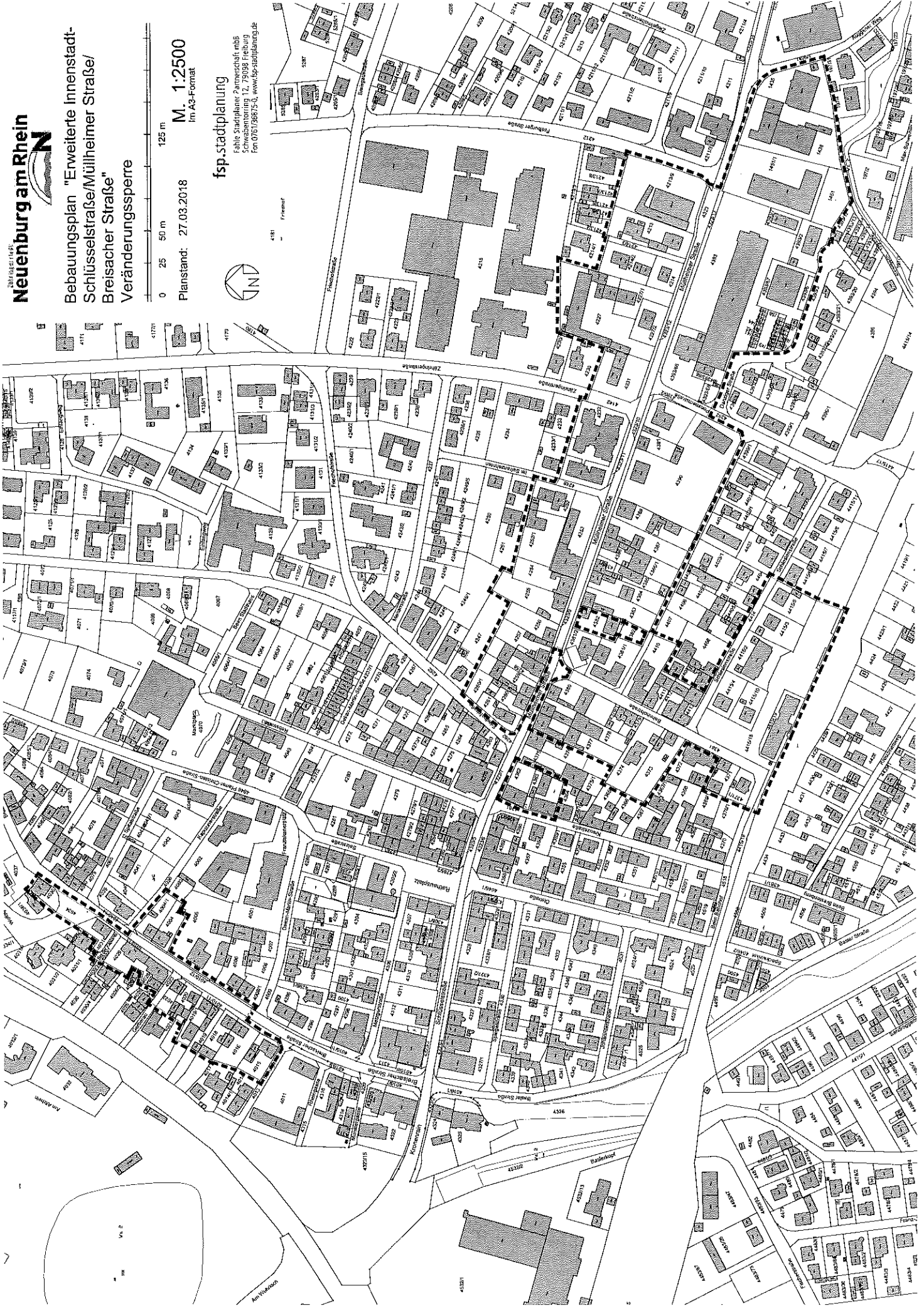
0 25 50 m 125 m

Planstand: 27.03.2018

M. 1:2500
im A3-Format

fsp-stadtplanung

Fahle Stadtplanner Partnerschaft mbB
Schwabenring 12, 79098 Freiburg
fon 0761 386929-0, www.fsp-stadtplanung.de



Vorlage an den Gemeinderat

Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“, Konkretisierung des Sanierungsziels, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

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 am 24.04.2006 gemäß § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in öffentlicher Sitzung die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen und den Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“ gefasst. Der Beschlussfassung lag die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und die Begründung sowie der Lageplan der förmlichen Festlegung zu Grunde. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“ ist öffentlich bekannt gemacht worden. Nach § 1 dieser Satzung wird festgestellt, dass in dem Gebiet städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vorliegen und dieser Bereich durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll.

Nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein in dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ folgende Sanierungsziele:

Alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierungskonzeption haben zum Ziel, die bestehende Struktur Neuenburg am Rhein zu bewahren. Durch behutsame Ergänzungen und teilweise auch Erneuerungen im Ortsgrundriss sollen die vorhandenen Entwicklungsspielräume genutzt und umgesetzt werden, um somit die Standortqualität der Stadt in diesem Bereich, die innerörtliche Wohnqualität, sowie die Attraktivität der Ortsmitte zu erhöhen. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ist beabsichtigt, die Identität dieser Ortsmitte zu stärken und den Bürgern einen engeren Bezug zu ihrem Wohnstandort zu vermitteln.

- **Schaffung einer attraktiven und erlebbaren Innenstadt:**

Rückbau und gestalterische Neuordnung der Schlüsselstraße als verkehrsberuhigter Bereich und Ausweitung der öffentlichen Zonen im Bereich der vorhandenen Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

- **Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Stadtbildes:**

Die Wohnsituation und das Ortsbild sollen verbessert werden. Insbesondere in den Bereichen zwischen Salz- und Rebstraße sowie Schlüssel- und Metzgerstraße sollen vorhandene städtebauliche Potentiale durch Entkernung, Freiflächengestaltung, Begrünung, Umgestaltung und punktuelle Nachverdichtung genutzt werden.

- **Neuordnung im Bereich des Kronenrains:**

Teilweiser Abbruch der alten Bebauung und umfassende städtebauliche Erneuerung im Bereich des Kronenrains mit Seniorenwohnen, Tiefgarage und Stadtterrasse in Ergänzung und zur Entlastung der eigentlichen Innenstadt.

- **Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Gebäude und Freiflächen:**

Modernisierung und Umbau der alten Grundschule zum Kulturhaus.

- **Private Baumaßnahmen:**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden und privaten Freiflächen.

- **Punktuelle Nachverdichtung:**

Abbruch und Neubebauung von Gebäudeteilen, bei denen eine Modernisierung und Instandsetzung nicht sinnvoll erscheint. Leerstehende, baufällige und wirtschaftlich nicht haltbare Gebäude sollen abgebrochen werden und durch maßstäbliche, ortsgerechte Neubauten ersetzt werden. Ebenso sollen Baulücken, die sich auf das Ortsbild störend auswirken, durch bauliche Maßnahmen geschlossen werden.

- **Zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten:**

Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen im Stadtkern (Metzgerstraße/Rebstraße) und zur Entlastung der Innenstadt auch in Form von Tiefgaragen am Stadteingang von der B 378 (Kronenrain).

Das Sanierungsziel, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, soll wie folgt konkretisiert und ausgestaltet werden:

Die erste Konkretisierung des Sanierungsziels, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, soll dadurch erfolgen, dass im zentralen Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße eine Einzelhandelsstruktur geschaffen bzw. wiederhergestellt wird, die in erster Linie Einzelhandelsbetriebe umfasst, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Um ein städtebauliches Umkippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern, soll die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten

sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“), verhindert werden. Stattdessen sollen im Zuge des anstehenden Generationenwechsels Läden für den täglichen Bedarf (z.B. Metzgereien, Bäckereien, kleine Lebensmittelgeschäfte, Apotheken) sowie klassische Facheinzelhandelsgeschäfte und klassische Einzelhandelsbetriebe wie Elektrogeschäfte, Schuhläden oder ähnliches angesiedelt werden. Dies gilt ebenfalls in dem erweiterten Innenstadtbereich, in dem zum Teil nur Wohnnutzung gewünscht ist.

Die zweite Konkretisierung des Sanierungsziels, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, soll dadurch erfolgen, dass im Sanierungsgebiet, insbesondere im Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) ausgeschlossen werden. Zugleich sollen solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben.

Das Sanierungsziel, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, soll auch dadurch gefördert werden, dass „Quick-Service-Gastronomie“ als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Ein spezieller Ausschluss von „Quick-Service-Gastronomie“ kann im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden. Diese Vorschrift ermöglicht eine Unterscheidung der Schank- und Speisewirtschaften in zulässige „Full-Service-Gastronomie“ und nicht zulässige „Quick-Service-Gastronomie“.

Die Unterscheidung zwischen „Full-Service- und „Quick-Service-Gastronomie“ ist in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich. Zur „Full-Service-Gastronomie“ gehören alle Merkmale klassischer Restaurants, insbesondere Sitzplätze, Toiletten und eine Bedienung der Gäste am Tisch, die bei sogenannter „Quick-Service-Gastronomie“ regelmäßig nicht erfüllt werden. Dass die Kriterien zur Beschreibung dieser Anlagentypen auf betriebswirtschaftliche Aspekte abstellen und nicht jeweils für sich einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, ist ebenso unschädlich wie etwa die bei Einzelhandelsbetrieben anerkannte Differenzierung nach der Größe der Verkaufsfläche oder dem Zuschnitt des Sortiments. Es ist vielmehr ausreichend, wenn dem durch hinreichend bestimmte Kriterien definierten Anlagentyp eine städtebauliche Bedeutung zukommt, die insbesondere in der Prägung des Gebietscharakters liegt. Als gewichtige städtebauliche Gründe dienen hier insbesondere das Ziel der Erhaltung einer attraktiven Innenstadt und dem Vermeiden einer Entwicklung hin zur „Schnellimbissmeile“, ohne dabei einen gänzlichen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften nach § 1 Abs. 5 BauNVO vornehmen zu müssen. Dies hat das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 17.09.2014 ausdrücklich bestätigt.

Weitergehend soll das Sanierungsziel in der Weise konkretisiert werden, dass nur solche „Full-Service-Gastronomie“ zulässig ist, in denen keine Spielgeräte aufgestellt werden. Eine solche Differenzierung zwischen „Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten und „Full-Service-Gastronomie“ ohne Spielgeräte ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig, da diese Unterscheidung auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich ist, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-

Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. z.B. im Kernort Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Weißes Kreuz, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant Café Pension Anika, China-Restaurant Yin-Ling, Villa Plön.

Das Sanierungsziel, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, soll auch dadurch gefördert werden, dass Tankstellen im Sanierungsgebiet ausgeschlossen werden. Tankstellen verursachen Immissionen, die im Sanierungsgebiet und der näheren Umgebung stören. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Sanierungsgebiets.

Die Konkretisierung und Ausgestaltung der Sanierungsziele soll vermeiden, dass einzelne Vorhaben im Sanierungsgebiet oder die mit ihnen bezweckte Nutzung zu einer Schwächung der mit der Sanierung angestrebten - zukünftigen - Funktion des Sanierungsgebiets führen können. Durch die Konkretisierung und Ausgestaltung der Sanierungsziele soll also sichergestellt werden, dass die Wirkung der im Sanierungsgebiet durchgeführten und durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB durch Vorhaben im Sanierungsgebiet nicht konterkariert wird.

Das Sanierungskonzept ist grundsätzlich vom Gemeinderat zu beschließen oder zumindest zu billigen. Dies gilt gerade auch für die Konkretisierung von Zielen und Zwecken der Sanierung. Es ist anerkannt, dass der Gemeinderat die Sanierungsziele auch nach dem Satzungsbeschluss über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet konkretisieren kann. Eine solche Konkretisierung kann ohne Weiteres im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Daher ist eine Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ im Rahmen des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ möglich, zumal die Grundkonzeption der Sanierungsziele durch die vorgeschlagenen Konkretisierungen in vollem Umfang erhalten bleibt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 09.04.2018 die Angelegenheit behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor zu beschließen, das Sanierungsziel des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, gemäß dem Vorschlag in II. zu konkretisieren und die Konkretisierung dieses Sanierungsziels bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ zu berücksichtigen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten zu beschließen, das Sanierungsziel des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen, gemäß dem Sachvortrag zu konkretisieren und die Konkretisierung dieses Sanierungsziels bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße / Müllheimer Straße / Breisacher Straße“ zu berücksichtigen.

16.04.2018 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften, Aufstellungsbeschluss

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

I. Sachvortrag

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

Die Grundstücke Flst. Nrn. 3074 und 3092 liegen in zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen: in dem Bebauungsplan „Sandroggen“ und in dem Bebauungsplan „Innere Basleren“. Diese beiden Grundstücke setzten sich früher jeweils aus mehreren Einzelgrundstücken zusammen, die inzwischen zusammengelegt worden sind. Sie werden seit der Zusammenlegung einheitlich von einer Firma genutzt. Die beiden Bebauungspläne legen Baugrenzen fest, die aufgrund der erfolgten Zusammenlegung der Grundstücke nicht mehr eingehalten werden können und städtebaulich nicht mehr sinnvoll sind. Daher bietet es sich an, beide Grundstücke jeweils nur in einem einheitlichen Bebauungsplan zu überplanen, damit die vorhandene Firma langfristige Planungssicherheit erhält.

Aus diesem Anlass sollen große Teile der räumlichen Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne „Sandroggen“ und „Innere Basleren“ zu einem einheitlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ zusammengeführt werden. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Als Art der baulichen Nutzung soll im westlichen Teil des Plangebiets westlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Fischerstraße und Freudenbergstraße entsprechend der bisherigen Festsetzung ein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden. Weiterhin soll im westlichen Teil des Plangebiets westlich der Gottlieb-Daimler-Straße nördlich der Fischerstraße als Art der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Festsetzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets östlich der Gottlieb-Daimler-Straße soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Bislang befinden sich dort die Betriebsgelände einzelner Firmen teilweise in einem Industriegebiet und teilweise in einem Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, jedes Betriebsgelände ausschließlich einem Baugebietstyp zuzuordnen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende weitere Ziele:

Es sollen konkrete einzelne Baufenster präzise festgelegt werden, um die bisherige Überschneidungssituation zu beheben und jedem Betrieb durch Festlegung eines eindeutig bestimmten Baufensters die nötige Planungssicherheit zu geben.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Nahrungs- und Genussmittel aller Art) auszuschließen.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, entsprechend dem in der heutigen Gemeinderatssitzung unter einem anderen Tagesordnungspunkt zu beschließenden Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) in dem überwiegenden Teil des Plangebiets auszuschließen. Lediglich in dem kleinen Teilbereich des Plangebiets, in dem nach dem Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen vorgesehen sind, sollen Vergnügungsstätten zugelassen werden.

In dem gesamten Plangebiet sollen ferner nach § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten ausgeschlossen werden. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen – wie hier die Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art – zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dem Normcharakter des Bebauungsplans entsprechend dürfen sich die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind und etwa nach Gattungsbezeichnungen voneinander abgrenzbar sind.

Die Unterscheidung zwischen Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten und Schank- und Speisewirtschaften ohne Spielgeräte ist auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Weißes Kreuz, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant Café Pension Anika, China-Restaurant Yin-Ling, Villa Plön. Es gibt auch „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“, in denen sich keine Spielgeräte befinden. Dabei handelt es sich in Neuenburg am Rhein z.B. um folgende „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“: Bäckerei Heitzmann, Bäckerei Armbruster, Neuenburger Kebapstube. Der Ausschluss von solchen Schank- und Speisewirtschaften, die Spielgeräte haben, ist ein besonderes städtebauliches Anliegen der Stadt Neuenburg am Rhein. Er rechtfertigt sich dadurch, dass aufgrund der Grenz Nähe zu Frankreich ein besonderer Ansiedlungsdruck gerade von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten besteht. Bei diesen Betrieben geht es häufig nicht in erster Linie um die Bewirtung, sondern um das Bespielen von Spielgeräten.

Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ zu beschließen.

17.04.2018 / Müller, Cornelia

Stadt Neuenburg am Rhein

Geltungsbereich Bebauungsplan

"Gewerbegebiet West" AUFSTELLUNGS BESCHLUSS



Planstand: 30.04.2018
Projekt-Nr: S-18-018
Bearbeiter: Sam

M. 1/3000
im A3-Format

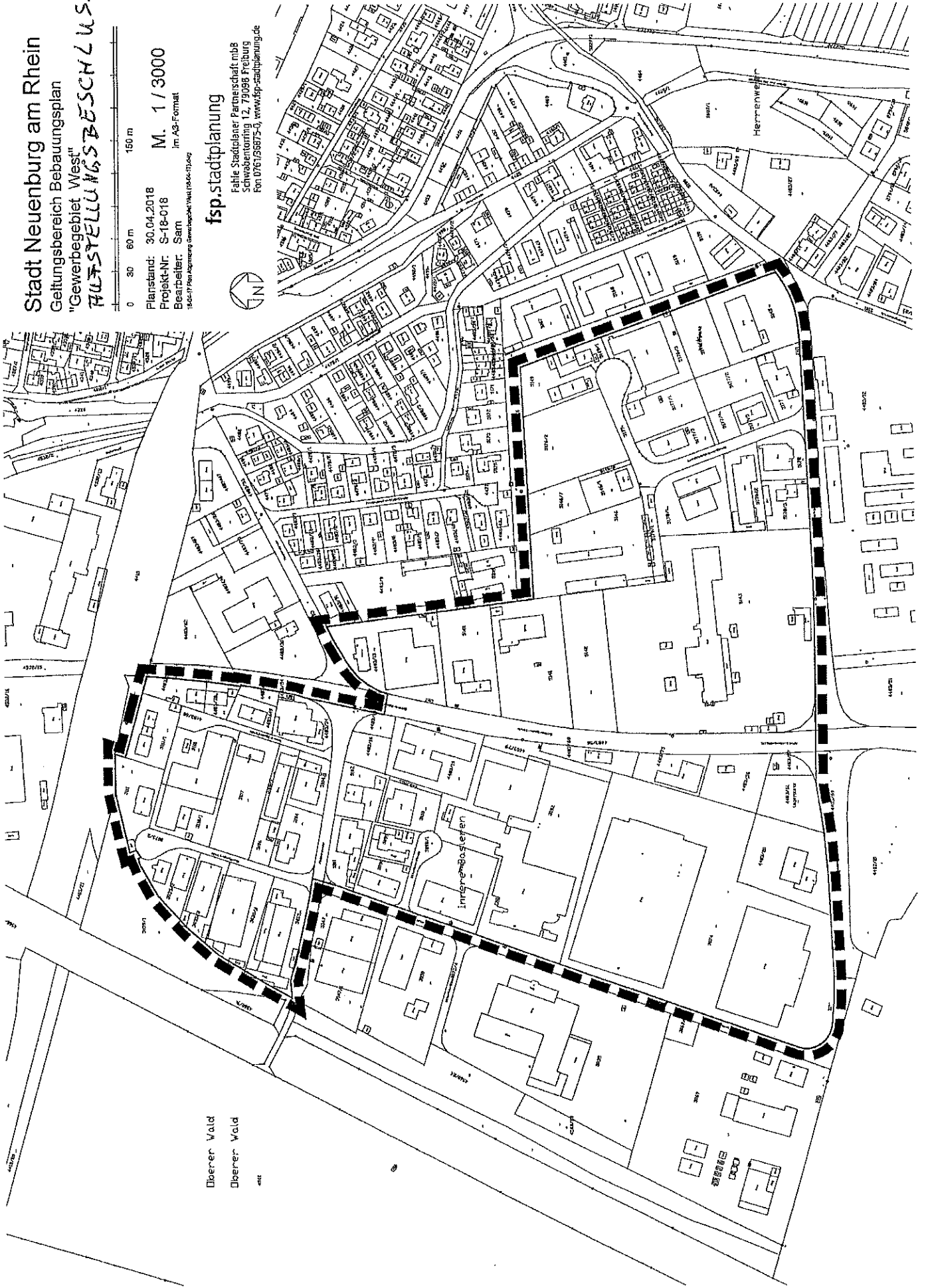
1:600-17 Plan-Abgrenzung Gewerbegebiet West (Bk-66-71) A3

Oberer Vaid
Oberer Vaid

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Tel 0761/95875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Vorlage an den Gemeinderat

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften

Teilnehmer: FBL Dieter Branghofer

I. Sachvortrag

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

Die Grundstücke Flst. Nrn. 3074 und 3092 liegen in zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen: in dem Bebauungsplan „Sandroggen“ und in dem Bebauungsplan „Innere Basleren“. Diese beiden Grundstücke setzten sich früher jeweils aus mehreren Einzelgrundstücken zusammen, die inzwischen zusammengelegt worden sind. Sie werden seit der Zusammenlegung einheitlich von einer Firma genutzt. Die beiden Bebauungspläne legen Baugrenzen fest, die aufgrund der erfolgten Zusammenlegung der Grundstücke nicht mehr eingehalten werden können und städtebaulich nicht mehr sinnvoll sind. Daher bietet es sich an, beide Grundstücke jeweils nur in einem einheitlichen Bebauungsplan zu überplanen, damit die vorhandene Firma langfristig Planungssicherheit erhält.

Aus diesem Anlass sollen große Teile der räumlichen Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne „Sandroggen“ und „Innere Basleren“ zu einem einheitlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ zusammengeführt werden. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Als Art der baulichen Nutzung soll im westlichen Teil des Plangebiets westlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Fischerstraße und Freudenbergstraße entsprechend der bisherigen Festsetzung ein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden. Weiterhin soll im westlichen Teil des Plangebiets westlich der Gottlieb-Daimler-Straße nördlich der Fischerstraße als Art der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Festsetzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets östlich der Gottlieb-Daimler-Straße soll ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Bislang befinden sich dort die Betriebsgelände einzelner Firmen teilweise in einem Industriegebiet und teilweise in einem Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, jedes Betriebsgelände ausschließlich einem Baugebietstyp zuzuordnen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende weitere Ziele:

Es sollen konkrete einzelne Baufenster präzise festgelegt werden, um die bisherige Überschneidungssituation zu beheben und jedem Betrieb durch Festlegung eines eindeutig bestimmten Baufensters die nötige Planungssicherheit zu geben.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel, zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Nahrungs- und Genussmittel aller Art) auszuschließen.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, entsprechend dem in der heutigen Gemeinderatssitzung unter einem anderen Tagesordnungspunkt zu beschließenden Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) in dem überwiegenden Teil des Plangebiets auszuschließen. Lediglich in dem kleinen Teilbereich des Plangebiets, in dem nach dem Vergnügungsstättenkonzept Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen vorgesehen sind, sollen Vergnügungsstätten zugelassen werden.

In dem gesamten Plangebiet sollen ferner nach § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten ausgeschlossen werden. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen – wie hier die Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art – zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dem Normcharakter des Bebauungsplans entsprechend dürfen sich die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind und etwa nach Gattungsbezeichnungen voneinander abgrenzbar sind.

Die Unterscheidung zwischen Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten und Schank- und Speisewirtschaften ohne Spielgeräte ist auch in der ökonomischen Lebenswirklichkeit gebräuchlich, wie gerade die bestehenden Gaststätten in Neuenburg am Rhein zeigen. Dort befinden sich in gehobenen Betrieben der „Full-Service-Gastronomie“ keine Spielgeräte, z.B. Gasthaus Adler, Stadthaus, Neuenburger Hof, Weißes Kreuz, Hotel Restaurant Krone, Steakhaus, Salmen, Hotel Restaurant Café Pension Anika, China-Restaurant Yin-Ling, Villa Plön. Es gibt auch „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“, in denen sich keine Spielgeräte befinden. Dabei handelt es sich in Neuenburg am Rhein z.B. um folgende „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“: Bäckerei Heitzmann, Bäckerei Armbruster, Neuenburger Kebapstube. Der Ausschluss von solchen Schank- und Speisewirtschaften, die Spielgeräte haben, ist ein besonderes städtebauliches Anliegen der Stadt Neuenburg am Rhein. Er rechtfertigt sich dadurch, dass aufgrund der Grenz Nähe zu Frankreich ein besonderer Ansiedlungsdruck gerade von Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten besteht. Bei diesen Betrieben geht es häufig nicht in erster Linie um die Bewirtung, sondern um das Bespielen von Spielgeräten.

Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich und ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 30. April 2018.

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

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ die Satzung über eine Veränderungssperre zu beschließen.

17.04.2018 / Müller, Cornelia

Stadt Neuenburg am Rhein

Geltungsbereich Bebauungsplan

"Gewerbegebiet West"

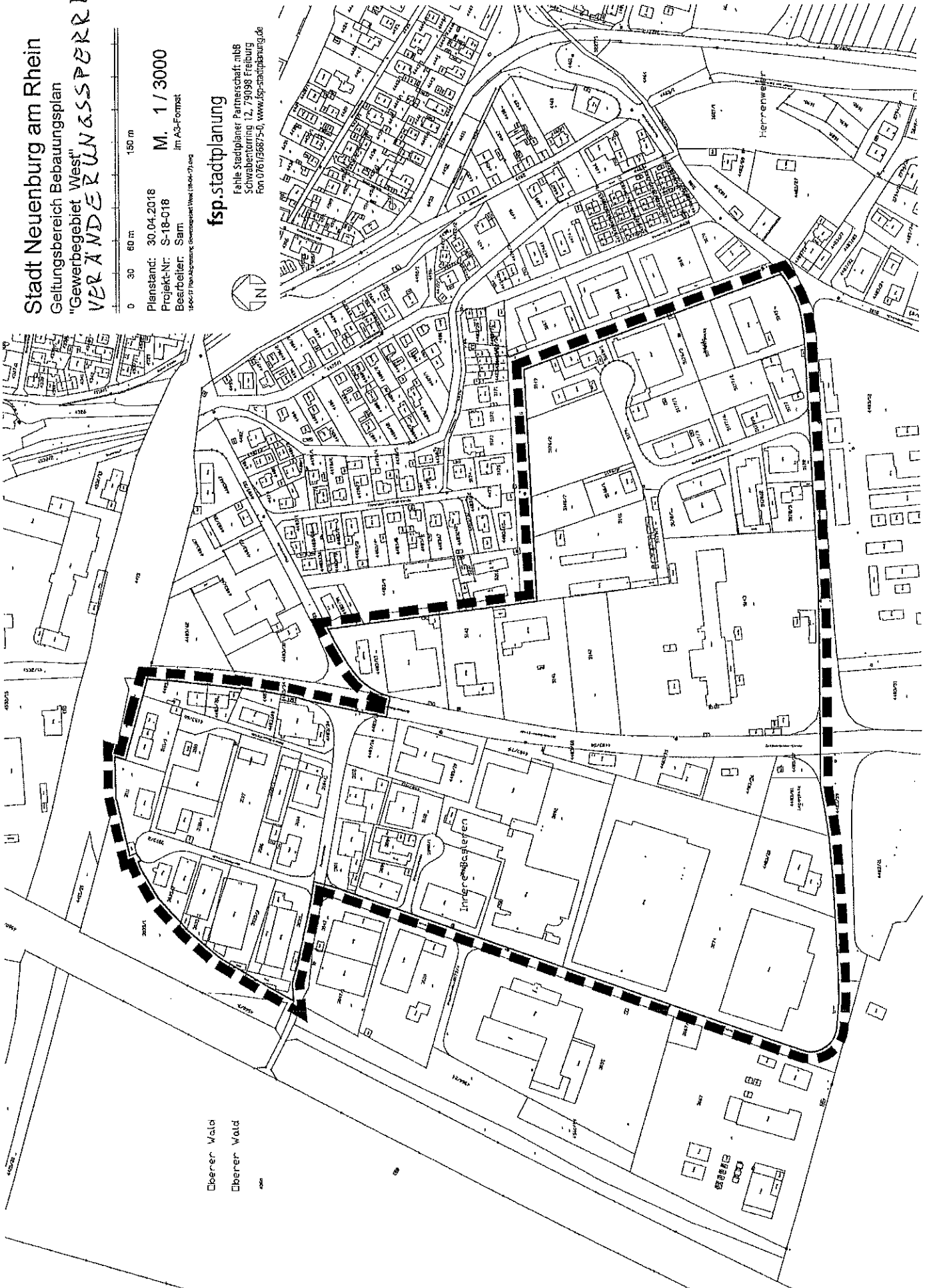
VERÄNDERUNGSBEREICH

0 30 60 m 150 m

Planstand: 30.04.2018
Projekt-Nr.: S-18-018
Bearbeiter: Sam
18-00-11 Plan-Abgrenzung, Gewerbegebiet West (18-04-17).dwg

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabenturm 12, 79198 Freiburg
Fon 076156875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Oberer Wald
Oberer Wald

**Satzung über die Veränderungssperre
für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“**

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber.698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der als Anlage beigefügte Lageplan vom 30.04.2018 maßgebend, in dem die betroffenen Grundstücke mit Flurstücknummern eingezeichnet sind.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden;

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
Inkrafttreten

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

§ 5
Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Vorlage an den Gemeinderat

Antrag von Herrn Ulrich Bölk auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat

Teilnehmer: TL Martin Bächler

I. Sachvortrag

Stadtrat Ulrich Bölk stellt den Antrag auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat zum nächstmöglichen Zeitpunkt aufgrund Wegzug aus der Gemeinde.

Nach § 15 Abs. 1 GemO haben die Bürger die Pflicht, eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde (u.a. eine Wahl in den Gemeinderat) anzunehmen und diese Tätigkeit während der bestimmten Dauer auszuüben. Das Bürgerrecht verliert, wer aus der Gemeinde wegzieht (§ 13 GemO). Mit dem Verlust des Bürgerrechts endet jede ehrenamtliche Tätigkeit (§ 15 Abs. 2 GemO).

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten dem Antrag von Herrn Stadtrat Ulrich Bölk zu entsprechen.

19.03.2018 / Bächler, Martin