

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2016

Im zeichnerischen Teil der 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.2016 wird nur der räumliche Geltungsbereich der Änderung abgegrenzt. Er entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I".

Alle weiteren Festsetzungen des zeichnerischen Teils bleiben von der 4. Änderung unberührt und sind dem zeichnerischen Teil i.d. Fassung der 3. Planänderung zu entnehmen.

Teil B - Begründung

1 Planerfordernis

In Folge von Leerständen wurden in der Vergangenheit zunehmend Anträge für Nutzungen, die als "Vergnügungsstätten" einzustufen sind, oder auch Anträge auf entsprechende Nutzungsänderungen bestehender Gastronomiebetriebe gestellt. Neben einer Mehrfachspielhalle im Gewerbegebiet Sinzheim Nord haben sich auch innerhalb des Ortszentrums von Sinzheim bereits 2 Spielhallen und 1 Wettbüro angesiedelt.

Ziel der Gemeinde Sinzheim ist es, die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet zu steuern und damit das Ortszentrum von Sinzheim und die Ortslagen der Ortsteile zum einen als Wohnstandorte zu sichern, zum anderen das Ortszentrum vom Kernort Sinzheim als attraktiven Standort von öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen zu bewahren und zu stärken bzw. einen Trading-Down-Effekt in diesen Bereichen zu vermeiden.

Daher hat die Gemeinde Sinzheim – aufbauend auf einem Einzelhandelskonzept vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom März 2012 – im Frühjahr 2013 (ebenfalls vom Büro Dr. Acocella) ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeiten lassen.

Im Ergebnis hat die Standort- und Funktionsanalyse der Vergnügungsstättenkonzeption gezeigt, dass eine verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und an den Hauptverkehrsstraßen (Ortseingänge) von Sinzheim nicht erfolgen kann. Diese Feststellung lässt sich auch auf die gemischten Bauflächen der Ortsteile übertragen. Für die gewerblichen Bauflächen definiert die Vergnügungsstättenkonzeption Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden könnten – auch differenziert nach unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten. Diese Bereiche liegen innerhalb des Gewerbegebietes Sinzheim Nord.

Weiterhin empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept eine Prüfung, welche Bereiche in Sinzheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzeptes gefährdet sind, um "versehentliche" Entwicklungen zu verhindern.

Eine solche Prüfung wurde im Zuge des Bebauungsplans zur Steuerung bzw. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Ortslagen, der sich gerade in Aufstellung befindet, durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass für den Bereich des Bebauungsplans 'In den Lissen / Teilabschnitt I' (überwiegend Gewerbegebiet, in den Randbereichen Misch- und Dorfgebiet) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund der Rechtsgrundlage BauNVO 1977 nicht eindeutig geregelt ist bzw. Vergnügungsstätten zulässig wären.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" sollen auf Grundlage der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergnügungsstätten im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erforderlich, um die Steuerungsempfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption umzusetzen. Die wesentlichen Inhalte der Vergnügungsstättenkonzeption und des Einzelhandelskonzeptes sind unter Punkt 5 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" mit ca. 9,26 ha.

3 Darstellung in übergeordneten Planungen

3.1 Ausweisungen im Regionalplan

Die Gemeinde Sinzheim gehört zum Landkreis Rastatt und zur Region Mittlerer Oberrhein. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Lage an der B3 zwischen den Mittelzentren Baden-Baden im Norden und Bühl im Süden aus. Die Gemeinde Sinzheim selbst ist im Regionalplan als Kleinzentrum und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen festgelegt; sie ist der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche und Gewerbefläche dargestellt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Die Gemeinde Sinzheim hat in den Jahren 1973 bis 1975 ein Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 'In den Lissen' durchgeführt. 1978 hat dieser Bebauungsplan insgesamt Rechtskraft erlangt.

Mit der 2. Planänderung vom März 1985 wurde das Plangebiet in die Teilbereiche "In den Lissen – Teilabschnitt I" und "In den Lissen – Teilabschnitt II" aufgeteilt. Für den vorliegenden Bebauungsplan "In den Lissen – Teilabschnitt I" wurden insbesondere das Erschließungssystem überarbeitet und die Bebauungsvorschriften neu gefasst.

Die 3. Planänderung vom August 1988 beinhaltete punktuell die Änderung von Baugrenzen.

5 3. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),

- c) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da durch die Bebauungsplanänderung die zulässige Art der baulichen Nutzung bei einem Bestandsgebiet erweitert wird, ist die vorgesehene Änderung als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen.

Zu a):

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 9,26 ha.

Wenn es sich – wie im vorliegenden Fall – um die Ergänzung bzw. Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplan handelt, sind hinsichtlich der Überprüfung des Schwellenwertes der überbaubaren Fläche jedoch nur die neu festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nur die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird, jedoch keine neuen, überbaubaren Flächen festgesetzt werden, ist der Schwellenwert von 20.00 qm in jedem Fall unterschritten.

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für das hier geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" im beschleunigten Verfahren erfolgt. Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

6. Städtebauliches Konzept / Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten

6.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Der Gemeinderat Sinzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.2013 das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' (Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Februar 2013) beschlossen, das eine wesentliche Grundlage für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I" ist.

In den Steuerungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts wird darauf hingewiesen, dass ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten nach der aktuellen Rechtsprechung nicht möglich ist. Daher ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Sinzheim zu definieren, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Somit ist es ein Hauptanliegen der Kon-

zeption, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Sinzheim zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Sinzheim entgegensteht.

Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt (kursiv: Original-Wortlaut). Das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten' ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Sinzheim sind:

- *der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),*
- *der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),*
- *der Schutz des Ortsbildes,*
- *der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels - und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,*
- *der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),*
- *der Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere im Ortszentrum und den Gewerbegebieten.*

Die Standort- und Funktionsanalyse für Sinzheim hat gezeigt, dass gemessen an den Zielen der Gemeinde Sinzheim eine verträgliche Ansiedlung in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und der Hauptverkehrsstraßen (Stadteingänge) sowie in den gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nicht erfolgen kann.

Im Ortszentrum ist eine verträgliche Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros weder im Erdgeschoss durch die Verdrängungswirkung von zentrenprägenden Einzelhandels - und einzelhandelsnahen Dienstleistungsnutzungen, noch in den Obergeschossen durch die negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und das Wohnumfeld allgemein möglich. Das Ortszentrum weist auch in der Hauptgeschäftslage (Hauptstraße/ Markt) eine sehr hohe Wohndichte und eine enge Verzahnung mit den dem Wohnen dienenden Nutzungen und anderen schützenswerten Nutzungen auf. Die vorgestellten Möglichkeiten zur Feinsteuerung in Kerngebieten würden zu keiner Nutzungsverträglichkeit führen, und z.B. hinsichtlich einer vertikalen Steuerung sogar die Störpotenziale von Spielhallen und Wettbüros gegenüber dem Wohnen verstärken.

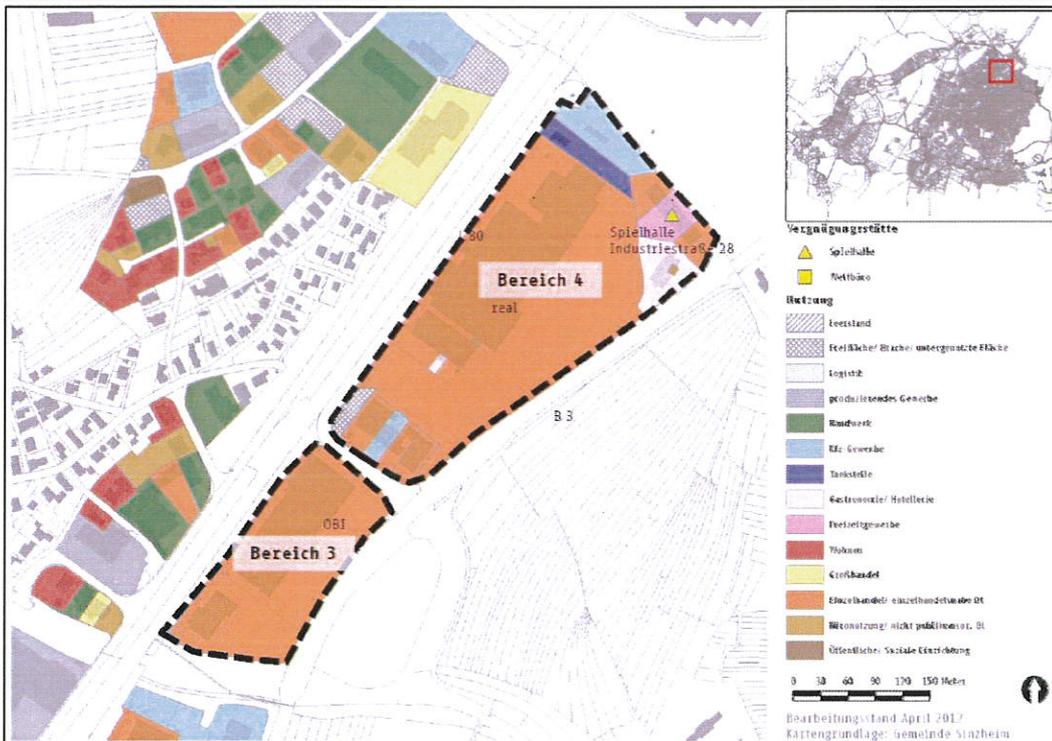
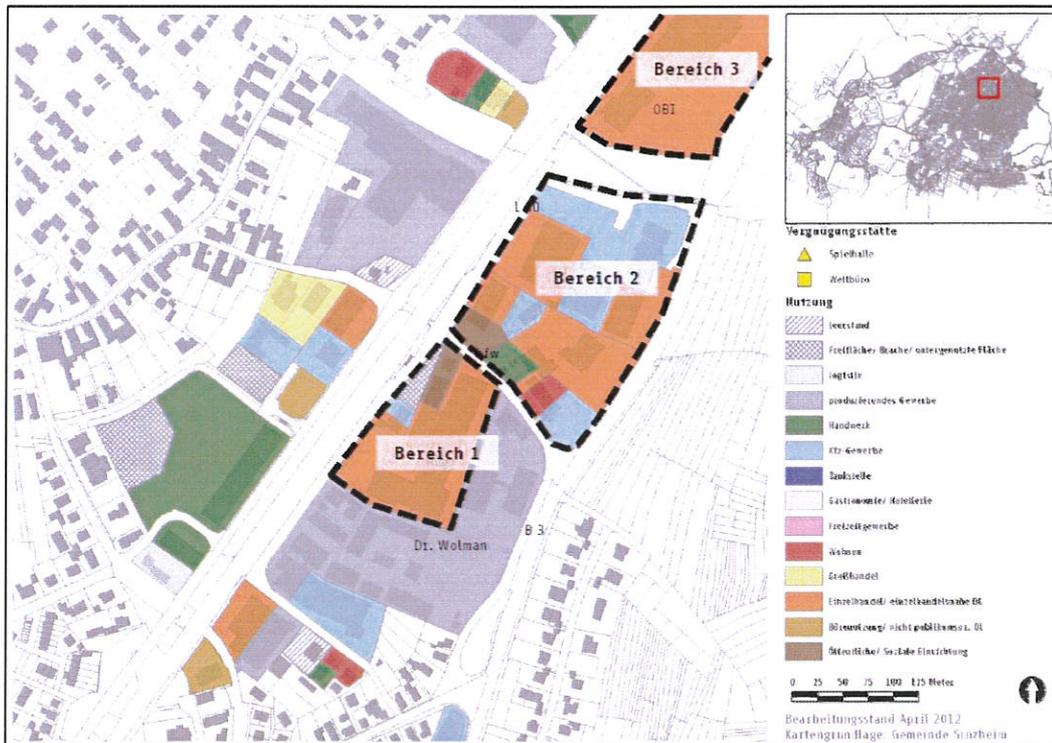
Weiterhin ist jedoch auch eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in den gewerblich geprägten Bereichen und Gewerbegebieten grundsätzlich nicht möglich, da dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt und die Gemeinde Sinzheim nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete verfügt.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, Zulassungsbereiche und Kriterien für die publikumsorientierten Teilbereiche der gewerblich geprägten Bereiche und Gewerbegebiete zu definieren, da diese bereits durch Einzelhandelsnutzungen und teilweise durch Vergnügungsstätten (Mehrfachspielhalle) funktional vorgeprägt sind.

a) Zulässigkeitsbereiche im Bereich Sinzheim Nord

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt innerhalb des Bereiches Sinzheim Nord vier Bereiche dar, in denen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorstellbar ist.

Innerhalb der abgegrenzten Zulässigkeitsbereiche sollten die bestehenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel bzgl. der Zulässigkeit um die Anlagen Spielhallen und Wettbüros erweitert werden. In den Gewerbegebieten innerhalb der Abgrenzung sind Spielhallen und Wettbüros weiterhin nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Karte 3 und Karte 4 des Konzepts).



Vergnügungsstättenkonzept / Karte 3 + 4: Zulässigkeitsbereiche 1 bis 4

b) Weitere Steuerungsempfehlungen

Die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs könnten auf Grund geringerer Störpotenziale auf Gewerbelagen (hinsichtlich Lärm und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) auch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grund erhöhter Störpotenziale auf Wohnnutzungen ist zudem eine Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten, für die Unterarten Diskotheken und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs in eine Zulässigkeit in Ausnahme empfehlenswert.

Für eine Ansiedlung sind standortspezifische Nachweise zur Verträglichkeit erforderlich, die u.a. die Aspekte Lärm- und Verkehrsbelastung berücksichtigen. Für Diskotheken in Gewerbegebieten sind beispielsweise auch Aspekte der Erreichbarkeit (ÖPNV-Gunst) zu bedenken.

6.2 Städtebauliche Begründung

Die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten und anderen bestimmten Nutzungen ruft unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen hervor, die in ihrem Zusammenwirken letztendlich einen 'Trading-Down-Effekt' auslösen.

Durch die für Vergnügungsstätten typischen Fassadengestaltung (zugeklebte Schaufensterfronten bei Spielhallen etc.) ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes zu erwarten. Dies führt dazu, dass der Einkaufsbereich für die Kunden an Attraktivität verliert, diese auf andere Einkaufsstandorte ausweichen und dadurch Geschäftsaufgaben drohen.

Auch aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und –bereitschaft verdrängen Spielhallen und andere Vergnügungsstätten häufig den traditionellen Einzelhandel aus den angestammten Geschäftslagen und führen auch so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen herbei.

Weiterhin sind durch Besucher von Vergnügungsstätten insbesondere auch im Nachtzeitraum Lärmbelästigungen für die umliegende (Wohn)Bebauung zu befürchten. Dies gefährdet das städtebauliche Ziel, die Ortskerne als Wohnstandort weiterhin zu stärken.

Schließlich ist auch auf eine erhöhte Jugendgefährdung bzgl. Spielsucht insbesondere durch die Nähe von Vergnügungsstätten zu öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche hinzuweisen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können die Berührungspunkte von Kindern und Jugendlichen mit Spielhallen, Wettbüros etc. im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen verringert werden.

Dies lässt sich auch auf die Ortskerne der Ortsteile übertragen. Sie haben zwar nicht die zentrale Bedeutung wie das Ortszentrum Sinzheim, jedoch ist auch in ihnen die Nahversorgungsfunktion und die Funktion als Wohnstandort zu schützen. Weiterhin sind auch in den Ortsteilen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden und zu berücksichtigen.

Das durch die vorliegende Bebauungsplanänderung konkret betroffene Plangebiet schließt sich direkt an den historischen Ortskern von Kartung, der sich entlang der Kartunger Straße erstreckt, an bzw. überplant und arrondiert diesen mit den Teilbereichen der festgesetzten Misch- und Dorfgebiete. Die Grundschule Kartung / Winden und die Kirche 'Maria, Hilfe der Christen' befinden sich direkt angrenzend in der Kartunger Straße.

Die oben genannten Punkte zur Stärkung der Ortskerne als Wohnstandorte und als zentrale Bereiche für öffentliche Nutzungen und Einzelhandel treffen auf diesen Bereich daher ebenso zu. Die im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen sollen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zu einem Flächenverlust und auch zu einer Störung des Preisgefüges führen: es wäre zu befürchten, dass für Betrieb die gewerblichen Flächen künftig nicht mehr verfügbar wären.

7 Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Da der Ausschluss von Vergnügungsstätten umfassend für den gesamten Bereich geregelt werden soll, umfasst der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "In den Lissen – Teilabschnitt I".

Im zeichnerischen Teil der 4. Bebauungsplanänderung wird nur der Geltungsbereich abgegrenzt. Alle weiteren Festsetzungen des zeichnerischen Teils bleiben von der 4. Änderung unberührt und sind dem zeichnerischen Teil i.d. Fassung der 3. Planänderung zu entnehmen.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung des bisherigen Bebauungsplans i.d.F. der 3. Planänderung wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 festgesetzt.

Gegenüber der nun aktuell vorliegenden BauNVO sind in der BauNVO 1977 bei den zulässigen Nutzungen der einzelnen Baugebiete Vergnügungsstätten nicht ausdrücklich aufgeführt. Dementsprechend treffen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans bei Art der baulichen Nutzung keine Aussage zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Dadurch besteht eine Rechtsunsicherheit, da Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe in den Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten nach 'alter' BauNVO evtl. zulässig wären.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

- in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig
- in Mischgebieten innerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebiets allgemein zulässig
- in Mischgebieten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebiets ausnahmsweise zulässig
- in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Um den Ausschluss der Vergnügungsstätten zu erreichen wird die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechend geregelt.

Mit Umstellung der Rechtsgrundlage auf die aktuell geltende BauNVO sind auch weitere Unterschiede im Nutzungskatalog der einzelnen Baugebiete zu berücksichtigen und anzupassen:

a) bei Mischgebieten

In der aktuellen BauNVO sind im Nutzungskatalog für Mischgebiete "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen" als Ausnahme nicht mehr vorgesehen. Die Ergänzung einer Nutzung, die der Nutzungskatalog überhaupt nicht vorsieht, kann nicht in die Art der baulichen Nutzung aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist auf § 14 Abs. 1 BauNVO zu verweisen: Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen - auch solche für die Kleintierhaltung - und sind somit zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Kleintierhaltung ist in untergeordneter Form also auch weiterhin möglich, die ausnahmsweise Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen entfällt gegenüber der bisherigen Festsetzung jedoch vollständig.

b) bei Gewerbegebieten

In der aktuellen BauNVO sind im Nutzungskatalog für Gewerbegebiete "Anlagen für sportliche Zwecke" allgemein zulässig, die Anlagen für "kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sind nur ausnahmsweise zulässig. In der BauNVO 1977 waren alle vorab genannten Anlagen – auch diejenigen für sportliche Zwecke – nur ausnahmsweise zulässig.

Da der bisherige Bebauungsplan nur diejenigen Ausnahmen genannt hat, die zulässig sein sollen und hier diese Anlagen nicht genannt hat, sind sie ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss wird beibehalten und in den Festsetzungen durch eine entsprechende Differenzierung an die aktuelle BauNVO angepasst.