

Teil A – Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Siehe separate Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2016

Im zeichnerischen Teil der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.2016 wird nur der Geltungsbereich abgegrenzt. Zur besseren Verständlichkeit ist hier auch die Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete enthalten: sie entspricht dem Bebauungsplan i.d.F. der 2. Planänderung. Alle weiteren Festsetzungen des zeichnerischen Teils bleiben von der 3. Änderung unberührt.

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.

Nachdem sich der Bebauungsplan zur Steuerung bzw. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Ortslagen in Aufstellung befindet, ist die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erforderlich, um die Steuerungsempfehlungen der Vergnügungsstättenkonzeption umzusetzen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" sollen Vergnügungsstätten im Änderungsbereich zugelassen werden und somit auch eine rechtswidrige Verhinderungsplanung vermieden werden.

Die wesentlichen Inhalte der Vergnügungsstättenkonzeption und des Einzelhandelskonzeptes sind unter Punkt 5 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die als Baugebiete festgesetzten Bereiche des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" mit ca. 7,95 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 "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche und Gewerbefläche dargestellt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" wurde im August 1992 rechtskräftig. In dieser ersten Fassung war als bauliche Nutzung ein Sondergebiet (Einkaufszentrum) und zwei Teilgebiete als Gewerbegebiet GE I und GE II, jeweils mit konkretisierenden Festsetzungen zur zulässigen Nutzung, festgesetzt. Hinsichtlich Vergnügungsstätten waren im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Im Sondergebiet wurde die Errichtung von Tanzlokalen und Diskotheken zugelassen.

Mit der 1. Planänderung vom Januar 1999 wurden im Teilgebiet GE I Vergnügungsstätten generell zugelassen (Ziffer 1.1 Abs. (2) Nr. 2). Hier hat sich eine Spielhalle angesiedelt. Weiterhin wurde für das GE I die Nutzung für Einzelhandel, wie im GE II, nur bzgl. bestimmter Einzelhandels assortimente eingeschränkt (Ziffer 1.2 Abs. (2)). Zuvor waren Einzelhandelsbetriebe im GE I generell ausgeschlossen.

Mit der 2. Planänderung vom Oktober 2006 wurde das Sondergebiet in zwei Teilgebiete – So I und SO II – aufgeteilt. Die zulässige Nutzung für beide Sondergebiete wurde hinsichtlich der Einzelhandels-Sortimente konkretisiert (frühere Festsetzung Ziffer 1.3 wurde ersetzt durch Ziffer 1.3.1 und 1.3.2). Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) werden für die Sondergebiete nicht mehr getroffen.

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 "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 7,95 ha, der sich auf die einzelnen Baugebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen zur maximal überbaubaren Fläche wie folgt aufteilt:

Baugebiet	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche
GE I	ca. 8.720 qm	0,6	5.232 qm
GE II	ca. 5.676 qm	0,6	3.406 qm
SO I	ca. 3.912 qm	absolut	2.000 qm
SO II	ca. 61.228 qm	0,3	18.368 qm
Summe zulässige Grundfläche			29.006 qm

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 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" 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 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 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" 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 Konzeption, 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.

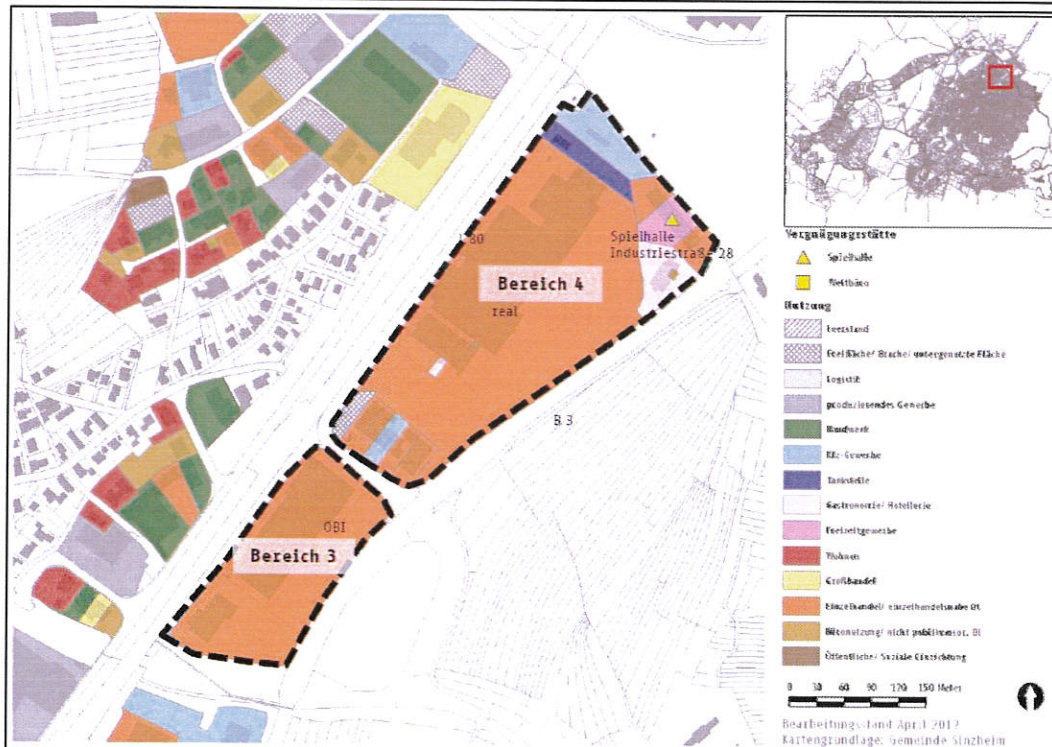
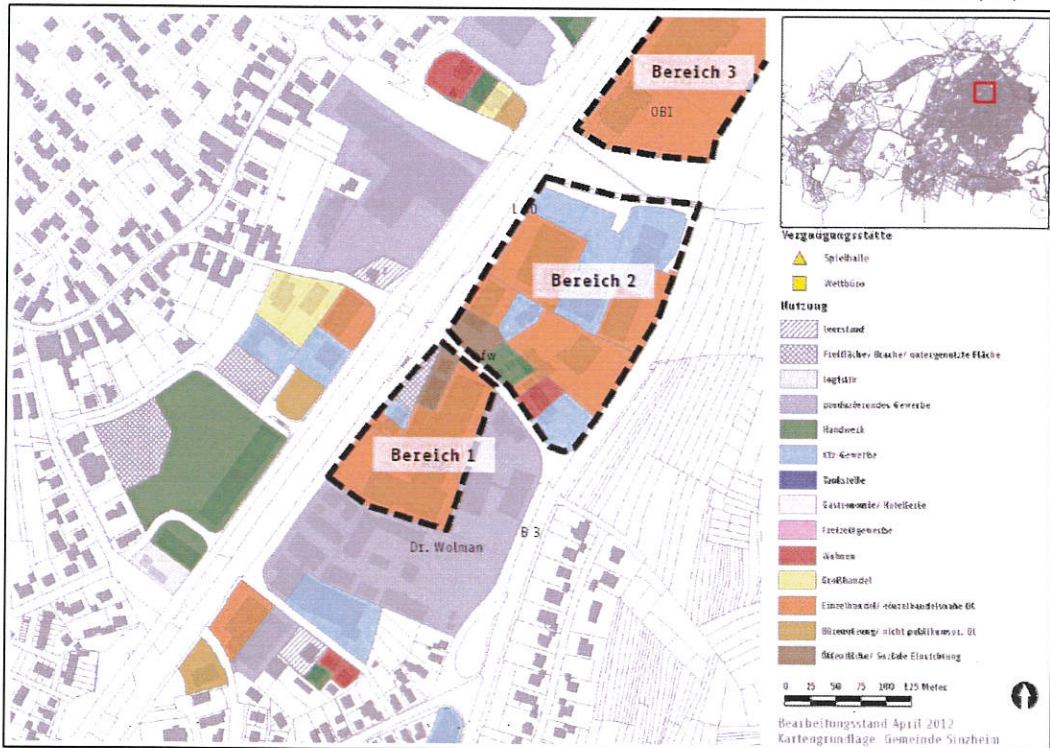
Weiterhin ist jedoch auch eine Steuerung bzw. Definition von Ansiedlungsbereichen in den gewerblich geprägten Bereichen und Gewerbegebieten grundsätzlich nicht möglich, da dies zu einer (weiteren) Entwertung der Gebiete führt und die Gemeinde Sinzheim nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen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

7 Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die als Baugebiete festgesetzten Bereiche des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" und entspricht somit dem Bereich 4 des Vergnügungsstättenkonzepts, für den die Öffnung für Vergnügungsstätten empfohlen wird.

Da in den geänderten textlichen Festsetzungen Bezug auf die einzelnen Teilgebiete genommen wird, sind diese im zeichenreichen Teil der 3. Bebauungsplanänderung gemäß dem Bebauungsplan i.d.F. der 2. Planänderung ebenfalls dargestellt.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" betrifft die unter Punkt B des Bebauungsplans getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Baugebiete (Ziffer I, Punkt 1).

Zur besseren Verständlichkeit werden die textlichen Festsetzungen Ziffer I, Punkt 1 in der vorliegenden 3. Planänderung insgesamt wieder gegeben. Sie enthalten damit auch die bereits durch die 1. und 2. Planänderung erfolgten Änderungen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird durch die ergänzten, Punkt 1 (4) für alle Teilbaugebiete festgesetzt: sie sollen künftig im gesamten Geltungsbereich der 3. Planänderung, d.h. in allen Teilbaugebieten des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" ausnahmsweise zulässig sein. Damit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit der Einzelfallentscheidung, gerade auch auf die sich in diesem Bereich rasch ändernde Rechtsprechung und Ausprägung der Vergnügungsstätten. Für die Gewerbegebiete entspricht diese Regelung § 8(3) Nr.3 BauNVO und den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes. Um im gesamten Gebiet eine gleiche Beurteilungsgrundlage herzustellen, wird sie so auch für die beiden Sondergebiete übernommen. Gerade auch für die für die Unterarten Diskotheken, Tanzlokale und Swinger-Clubs wird im Vergnügungsstättenkonzept auf erhöhte Anforderungen und Nachweise bzgl. Lärmschutz gegenüber eventuellen, störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung hingewiesen und die ausnahmsweise Zulässigkeit in allen Gebietstypen empfohlen.

Zur Klarstellung wird die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten entsprechend den vorliegenden Gebietstypen auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränkt: dies sichert eine angemessene Größenordnung und die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietstypes.