

GEMEINDE BINZEN

**Zweite Änderung des
Bebauungsplans
„Steglinsmatten“**

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

09.08.2018

Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Satzung

der zweiten Änderung des Bebauungsplans

„Steglinsmatten“

als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Binzen die zweite Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung

"Steglinsmatten"

Am xx.xx.2018 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der **Änderungsplan** besteht aus:
den Textlichen Festsetzungen vom 30.07.2018

Beigefügt sind:

1. ein Lageplan vom 30.07.2018,
2. eine Begründung vom 30.07.2018.

§ 4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Zweite Änderung Steglinsmatten“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Erste Änderung Steglinsmatten“ vom 19.09.2000. Mit Inkrafttreten der Satzung „Zweite Änderung Steglinsmatten“ wird die oben genannte Satzung geändert.

Ordnungswidrigkeiten

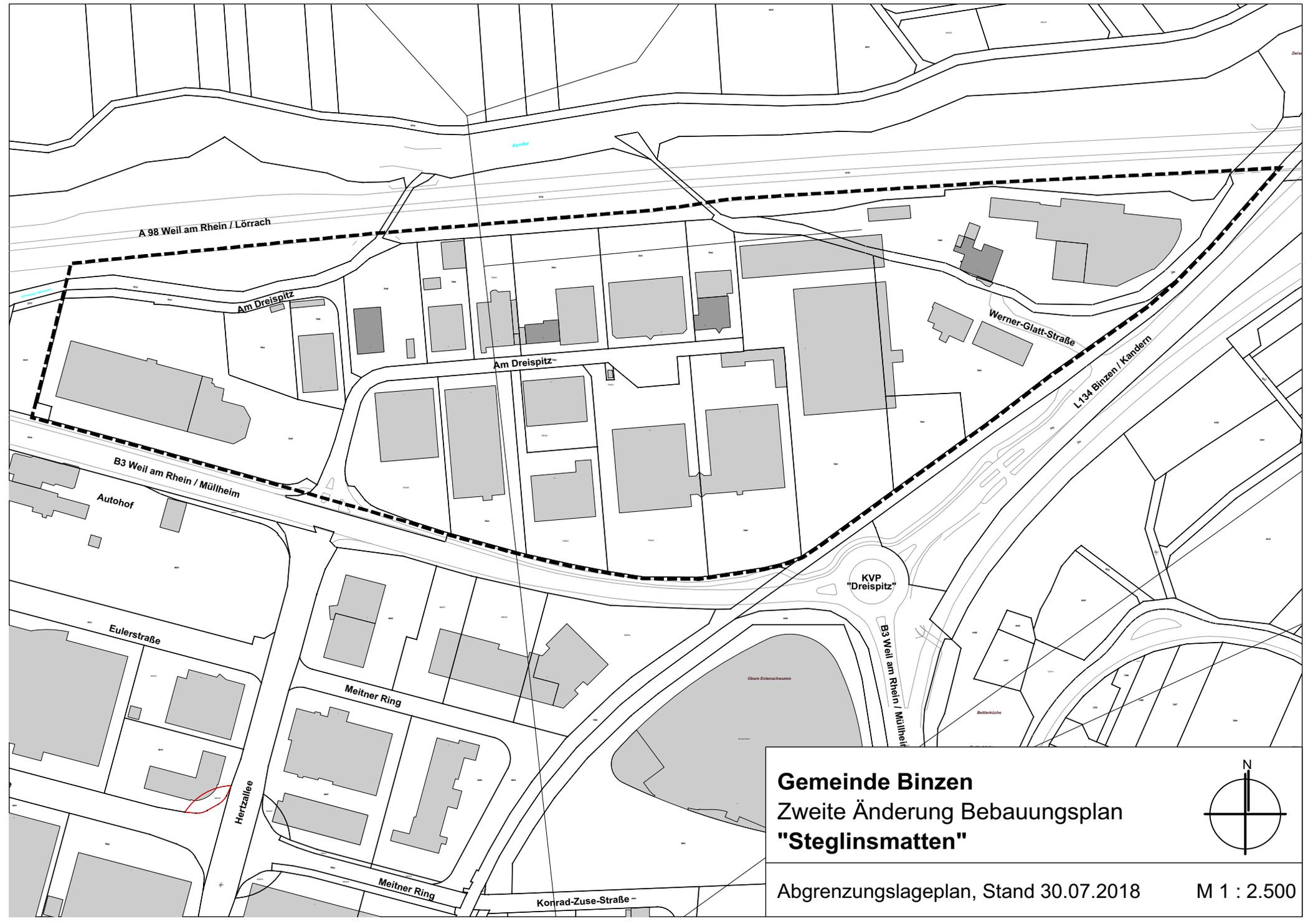
Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Binzen, den __. __.2018

Schneucker
Bürgermeister



A 98 Weil am Rhein / Lörrach

Am Dreispitz

Am Dreispitz

Werner-Glatt-Straße

L134 Binzen / Kandern

B3 Weil am Rhein / Müllheim

Autohof

Eulerstraße

Meitner Ring

Hertzallee

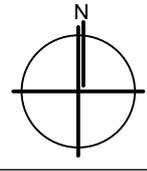
Meitner Ring

Konrad-Zuse-Straße

KVP "Dreispitz"

B3 Weil am Rhein / Müllheim

Gemeinde Binzen
Zweite Änderung Bebauungsplan
"Steglinsmatten"



Abgrenzungslageplan, Stand 30.07.2018

M 1 : 2.500

Gemeinde Binzen

Zweite Änderung des Bebauungsplans „Steglinsmatten“

als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende Ziffern des Textteils des Bebauungsplans werden wie folgt geändert:

§ 1 Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO

Zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Rotlichtbetrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der GewO, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) diese betrieben werden,
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Ausnahmen

- entfällt -

STADTBAU LÖRRACH



St. Färber, Stadtplaner

Binzen, den __.__.2018

Schneucker, Bürgermeister

Gemeinde Binzen

Zweite Änderung des Bebauungsplans „Steglinsmatten“

als einfache Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Änderung / Verfahren

Der erste Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Steglinsmatten“ stammt aus dem Jahr 1981. Der benachbarte „Regionale Gewerbepark Dreiländereck“ wurde später entwickelt; die zugehörigen Bebauungspläne auf Binzener Gemarkung datieren u.a. von 2004. Hierin liegen auch Unterschiede in der Gliederung der zulässigen Art der Nutzung begründet.

Der Gemeinderat beschloss im Januar 2015 die Änderung des Bebauungsplans „Steglinsmatten“ gem. § 13a BauGB mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Festsetzungen an die des Regionalen Gewerbeparks (RGP) anzupassen. Das Vorhaben gestaltete sich jedoch aufgrund der mannigfaltigen Beziehungen des RGP als interkommunales Gewerbegebiet vom Oberzentrum Weil am Rhein mit Binzen als zu komplex dar, um alle Festsetzungen anpassen zu können.

Daher kam man überein, nur die planungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern, die das größte städtebauliche Gefahrenpotential bergen. Die Anpassung betrifft somit den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Rotlichtbetrieben.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird die zweite Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) Nr.1 durchgeführt.

Entsprechend wird das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das gesamte Plangebiet des der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Steglinmatten“ umfasst 8,66 ha und liegt im Süden Binzens unmittelbar an den Gemarkungsgrenzen mit Einmeldungen sowie der Autobahn A98.

Im Süden grenzt den die B3 sowie der „Regionale Gewerbepark Dreiländereck“ (RGP) an, der als interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Weil am Rhein und Binzen angelegt ist. Dort sind neben kleineren Betrieben auch umsatzstarke Großunternehmen mit einem hohen Kundenaufkommen vertreten, sodass auch im angrenzenden Gebiet „Steglinmatten“ mit viel Laufkundschaft zu rechnen ist.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

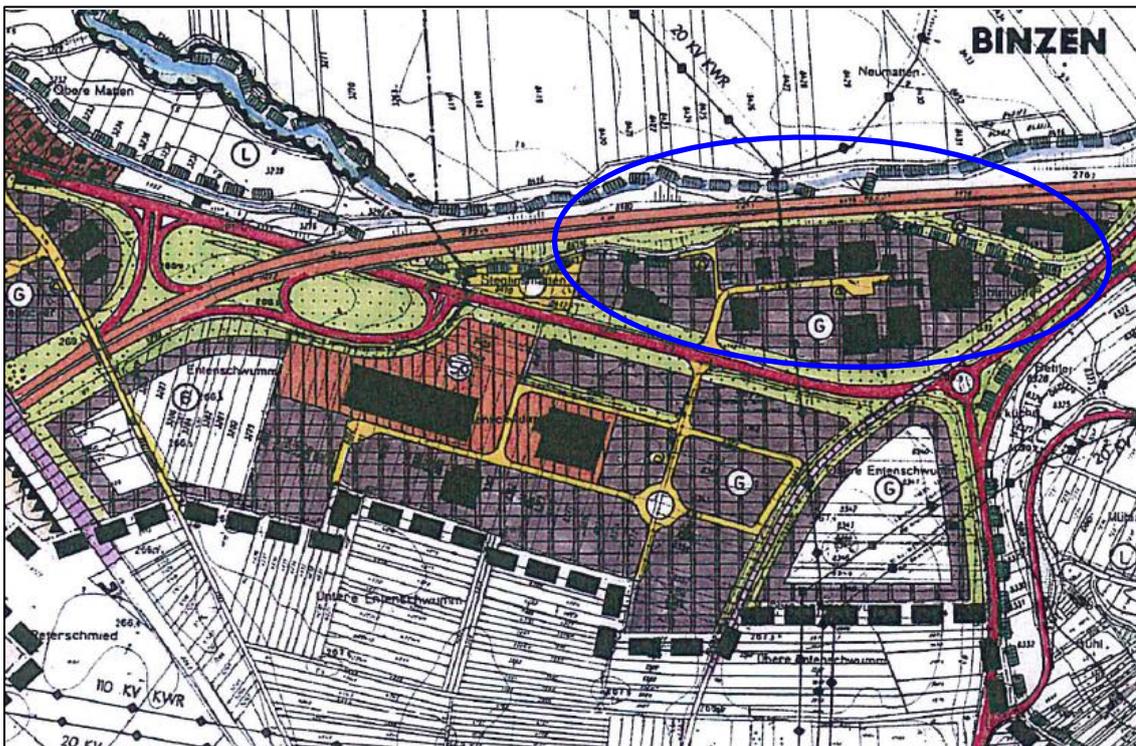


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet blau markiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Stand: 12.03.1998, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. An der Art der baulichen Nutzung erfolgen keine Änderungen; somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Der zu ändernde Bebauungsplan weist seine erste Rechtskraft vom 15.04.1981 nach. Dort wurde das Gebiet als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO ohne jedwede Ausschlüsse festgesetzt. Im Rahmen der ersten Änderung mit Rechtskraft vom 19.09.2000 wurden nur die Örtlichen Bauvorschriften geändert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die regelmäßig zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt, auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen weitgehend den Regelungen des § 8 BauNVO.

Die Ausschlüsse betreffen zwei Arten von Nutzungen:

Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind (Bordellartige Betriebe) sowie Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Zulassung von bordellartigen Betrieben birgt aufgrund der hohen Kundenfrequenz des RGP die Gefahr, dass übergroße bordellartige Betriebe entstehen, wodurch sich andere bereits bestehende Betriebe gestört fühlen würden. In Konsequenz könnte dies einen Weggang bzw. eine Verdrängung dieser Betriebe zur Folge haben, was bis zu einem Trading-Down bzw. Kippen der qualitativen Nutzungen des Gebiets führen könnte.

Die städtebaulichen Konsequenzen für Vergnügungsstätten reichen noch weiter. Neben der Störung und der Verdrängung bestehender Betriebe aufgrund einer im öffentlichen Raum aus „unangenehm“ wahrgenommenen Nutzung bergen Vergnügungsstätten die Gefahr einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges; sie sind aufgrund der Hohen erzielbaren Gewinne in der Lage, deutlich höhere Bodenpreise zu zahlen als normale Gewerbe- oder Handwerksbetriebe. Diese müssten sich außerhalb der Gemarkung Binzen ansiedeln, da in Binzen auf Mittlere Sicht keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Ein Weggang von mehreren Betrieben wäre hinsichtlich des Steuervolumens problematisch, darüber hinaus würde ein Verlust von Gewerbebetrieben auch dem Wohnstandort Binzen einiges an Attraktivität nehmen.

Zum Schutz der bestehenden Betriebe und zur Sicherung der Bodenpreise sind Vergnügungsstätten sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

3. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wird als vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Durch die Anpassung der der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen bezüglich des Umfangs an baulichen Anlagen. Daher sind die Schutzgüter von der Änderung nicht betroffen.

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

4.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

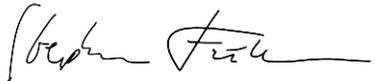
4.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

5. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	am	09.08.2018
Offenlagebeschluss	am	09.08.2018
Bekanntmachung	am	xx.yy.2018
Offenlage	vom	xx.yy.2018
	bis	xx.yy.2018
Satzungsbeschluss	am	xx.yy.2018
Bekanntmachung	am	xx.yy.2018

STADTBAU LÖRRACH


St. Färber, Stadtplaner

Binzen, den __.__.2018

Schneucker,
Bürgermeister