



STADT ENGEN IM HEGAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
„L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße,
Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße –
4. Änderung“

Gemarkung Engen und Anselfingen



Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne
2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung
3. Planungsinhalt
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 3.4 Stellplätze
 - 3.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten
 - 3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
4. Umweltbelange
5. Hinweise Deutsche Bahn AG

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 180, Gemarkung Anselfingen mit einer Größe von 1.089 m². Es grenzt im Norden an den Kreuzungsbereich der Anselfinger Straße und der Außer-Ort-Straße, im Osten an die Außer-Ort-Straße (Landesstraße L 191), im Süden an das bestehende Möbelhaus und im Westen an die Anselfinger Straße (Landesstraße L 224). Das Grundstück liegt im Bereich des Ortseingangs von Engen aus Richtung Singen kommend.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der FNP weist für diesen Bereich eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ aus. Das Grundstück Flst Nr. 180 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen. Auch der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Sondergebiet (SO1a) „Einzelhandel“ aus.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden, durchgeführt wurde. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es werden keine Umweltbelange oder Schutzgüter betroffen. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind somit erfüllt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich das Grundstück Flst Nr. 180. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind hier ausnahmsweise zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich den Gebietstyp. Der neue Gebietstyp setzt das Sondergebiet Spielhalle fest. Nach dem neuen Gebietstyp ist die vorhandene Spielhalle nach wie vor zulässig. Die Anpassung des Gebietstyps wird jedoch aufgrund einer gesetzlichen Änderung erforderlich. Der Bebauungsplan-Gebietstyp Sondergebiet Einzelhandel wie auch das Sondergebiet Spielhalle entspricht der Flächennutzungsplan-Darstellung Sonderbaufläche.

1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ erstreckt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ rechtsgültig seit 09.02.2011.

Er umfasst ausschließlich das Grundstück Flst Nr. 180, Außer-Ort-Str. 4 und Außer-Ort-Str. 6, Gemarkung Anselfingen. Dieser Teilbereich wird in seiner Planfassung, Textlichen Festsetzung und Örtliche Bauvorschriften durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück Flst Nr. 180, Außer-Ort-Straße 4 und 6, Gemarkung Anselfingen befindet sich aktuell eine genehmigte Spielothek mit 8 Spielgeräten und zwei Bistros mit jeweils zwei Geldspielautomaten. Die Spielothek ist im vorderen Gebäudeteil zur L 191 unter der Adresse Außer-Ort-Str. 4. Im hinteren Gebäudeteil zur Anselfinger Straße unter der Adresse Außer-Ort-Str. 6 befindet sich aktuell eine Wohnnutzung.

In der Außer-Ort-Straße 4 wurde eine Spielothek eingerichtet, obwohl zum damaligen Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung dieses Bereichs als Sondergebiet Einzelhandel in Arbeit war. Die Genehmigung wurde im damals noch laufenden Bebauungsplanverfahren vom zuständigen Baurechtsamt im Landratsamt Konstanz erteilt. Ergänzend zur Spielhalle wurden noch zwei Bistros genehmigt.

Auf der Rechtsgrundlage wurde damals eine nicht kerngebietstypische Spielhalle <100 m² mit max. 8 Geldspielautomaten genehmigt. Der Betrieb wurde 2011 aufgenommen und in Folge einige Änderungen im Laufe der Jahre beantragt und durchgeführt. Momentan besteht eine Spielothek mit 8 Spielgeräten und zwei Bistros mit jeweils zwei Geldspielautomaten.

Nach einer gesetzlichen Änderung dürfen aktuell nur 7 Geldspielautomaten betrieben werden. Aufgrund der jetzigen Struktur dürfen die bestehenden Automaten in den Bistros nicht weiter betrieben werden. Nach Aussage des Betreibers ist es allerdings nicht möglich, die Spielothek mit nur 7 Geldspielautomaten wirtschaftlich weiter zu betreiben. Da das Bestandsgebäude eine schwierige Struktur aufweist und der Standort zwischen L 191 und L 226 für Wohnzwecke wenig geeignet ist, ist ein Leerstand zu befürchten.

Die gesetzliche Regelung schränkt Spielhallen ein und gibt Abstände zwischen den Spielhallen vor. Bei kerngebietstypischen Spielhallen wird eine Obergrenze mit max. 12 Geldspielautomaten vorgeschrieben. Es ist zu befürchten, dass mit Wegfall der Spielhalle in der Außer-Ort-Straße, unwillkürlich neue Anträge an anderen Stellen eingereicht werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Standort, aufgrund seiner Lage, allerdings gut für den Betrieb einer Spielhalle.

Somit soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen für das Grundstück Flst Nr. 180, Außer-Ort-Straße 4 und 6, Gemarkung Anselfingen ein Sondergebiet „Spielhalle“ festgelegt werden. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kerngebietstypischen Spielhallen. Die Vorgaben der Verordnung über Spielgeräte und anderen Spiele mit Gewinnmöglichkeiten (Spielverordnung – SpielV) sind einzuhalten.

3. Planungsinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt für das Grundstück Flst Nr. 180, Gemarkung Anselfingen ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Spielhalle“ fest.

Die Festsetzung des Sondergebietes soll sicherstellen, dass der aktuelle Betreiber am jetzigen Standort weiterbestehen kann. Die gesetzlich vorgegebene Obergrenze ist einzuhalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 vorgeschrieben. Die Firsthöhe (FH) war maximal mit 13,00 m und die Wandhöhe (WH) maximal mit 9,00 m vorgegeben. Es waren sowohl Flachdach, Pultdach als auch Satteldach erlaubt.

Mit der Umsetzung des Sondergebiets „Spielhalle“ werden keinerlei baulichen Veränderung am Bestandsgebäude vorgenommen. Lediglich im Innenbereich kann es zu Anpassungen kommen. Diese sollen über den Bauantrag abgearbeitet werden.

3.3 Baugrenzen und Bauweisen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen definiert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen beibehalten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die abweichende Bauweise vorgegeben. Dies wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

3.4 Stellplätze

Eine Veränderung an den Stellplätzen zur bestehenden Genehmigung ist nicht gegeben. Da es sich hier um eine Spielhalle handelt, sind die Personen zeitlich begrenzt im Gebäude. So kann ein recht zügiger Wechsel der Parkplätze gesichert werden. Im Umfeld zum Grundstück sind weitere Parkmöglichkeiten gegeben.

3.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist über die schon vorhandene Außer-Ort-Straße (L 191) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes müssen keine neuen Zufahrten geschaffen werden. Die bereits genehmigte und gemeinsam genutzte Zufahrt mit dem vorhandenen Möbelhaus wird weiter genutzt.

Entlang der L 191 verläuft ein Radweg. Bislang war bei der genehmigten Zufahrt zum Möbelhaus kein Verkehrsschild aufgestellt. In der Verkehrsschau, aus dem Jahr 2018, wurde aus Sicherheitsgründen angeraten auf dem privaten Grundstück das Verkehrszeichen VZ 205 (Vorfahrt gewähren) mit dem Zusatzzeichen 1000-32 (Radfahrer aus beiden Richtungen kreuzen) anzubringen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Engen, Stadtwerke Engen GmbH, sonstiger Energieversorgungssträger, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

4. Umweltbelange

Das Grundstück Flst. Nr. 180 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ und hat eine Größe von 1.089 m². Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich der Gebietstyp geändert werden. Für das Grundstück Flst Nr. 180 wird das Sondergebiet Spielhalle vorgegeben. Eine bauliche Veränderung am Gebäude wird mit der 4. Änderung nicht durchgeführt.

Beim vereinfachten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Zudem kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten ausgeschlossen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung nach § 13 BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ wurde das betroffene Flst. Nr. 180 im Umweltbericht abgeprüft.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

5. Hinweis Deutsche Bahn AG

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“.

Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Es wird daher empfohlen vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe, E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Engen, 19.05.2026

Bürgermeister:

Planer:

.....
Frank Harsch

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister