

Vorlage an den Gemeinderat

Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West,,

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

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 am 30.04.2018 die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ beschlossen.

Die Satzung wurde am 09.05.2018 gem. § 16 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt gem. § 5 der Satzung i.V.m. § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB zwei Jahre.

Der Gemeinderat hat ebenfalls am 30.04.2018 zuvor die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Mit dem neuen Bebauungsplan sollen insbesondere die einheitlich genutzten Grundstücke Flst. Nrn. 3074 und 3092, die bislang im Geltungsbereich zweier verschiedener Bebauungspläne liegen, gemeinsam überplant werden. Die beiden derzeit geltenden Bebauungspläne legen Baugrenzen fest, die aufgrund der erfolgten Zusammenlegung der Grundstücke nicht mehr eingehalten werden können und städtebaulich nicht mehr sinnvoll sind. Durch die Überplanung soll das dort angesiedelte Unternehmen Planungssicherheit erhalten. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan der Veränderungssperre.

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.

Daneben sollen im neu aufzustellenden Bebauungsplan 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.

Zudem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ das Ziel, zur Stärkung der Innenstadt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte (Nahrungs- und Genussmittel aller Art) auszuschließen.

- Zudem dient der Bebauungsplan der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt, welches der Gemeinderat ebenfalls am 30.04.2018 beschlossen hat. Im Plangebiet sollen nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, sondern nach § 1 Abs. 9 BauNVO auch Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten („Full-Service-Gastronomie“ mit Spielgeräten und „Quick-Service-Gastronomiebetriebe“ mit Spielgeräten) ausgeschlossen werden. Am 16.12.2019 hat der Gemeinderat im Rahmen eines zweiten Ergänzungsbeschlusses zum Aufstellungsbeschluss beschlossen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch der Verkauf von Tabakwaren nach § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig sein soll. Hierdurch soll insgesamt der Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.

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

- Es liegt auch weiterhin ein Sicherheitsbedürfnis vor. Es wurden Bauanträge eingereicht, die den Planungszielen teilweise widersprechen bzw. die Unterscheidung in Schank- und Speisewirtschaften mit und ohne Spielgeräte erfordern. Aufgrund des starken Ansiedlungsdrucks ist jedoch weiterhin 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 Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erforderlich. Die Geltungsdauer verlängert sich gem. § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB um ein Jahr.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ als Satzung zu beschließen.

25.02.2020 / Müller, Cornelia