

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Carre Fridolinhaus", Aufstellungsbeschluss

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

- Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein wurde von der Imakomm Akademie GmbH im Rahmen der Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein bereits im Jahr 2015 abgegrenzt. Danach bildet die Achse Schlüsselstraße/ Müllheimer Straße das Herzstück der Innenstadt. Über das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ konnten hier zahlreiche städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dem wirkt die zu beobachtende Häufung der Zahl an Tabakgeschäften entgegen. Gerade im Bereich der Schlüsselstraße/ Müllheimer Straße hat sich bereits eine auffällig große Zahl an Tabakgeschäften angesiedelt. Das Angebot der Tabakgeschäfte überschreitet offensichtlich bereits bei weitem den Bedarf der örtlichen Bevölkerung. Das zeigt bereits die ungewöhnlich hohe Zahl dieser Geschäfte. Eine solch große Zahl an Tabakgeschäften findet sich nicht einmal in einem Oberzentrum. Dies läuft den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein zuwider.

- Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt auch im Randbereich der Innenstadt das Ziel, eine Einzelhandelsstruktur zu schaffen bzw. wiederherzustellen, die in erster Linie Einzelhandelsbetriebe umfasst, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Um ein städtebauliches Umkippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern, soll die Neuansiedlung von Tabakgeschäften, Cannabisläden und von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“), verhindert werden. Stattdessen sollen im Zuge des anstehenden Generationenwechsels Läden für den täglichen Bedarf (z.B. Metzgereien, Bäckereien, kleine Lebensmittelgeschäfte, Apotheken) sowie klassische Einzelhandelsbetriebe wie Elektrogeschäfte, Schuhläden oder ähnliches angesiedelt werden.

Der Ansiedlungsdruck von Tabakgeschäften ist so groß, dass die Gefahr einer Ansiedlung von Tabakgeschäften, Cannabisläden und ähnlichen Geschäften auch außerhalb des von der Imakomm Akademie GmbH im Zuge der Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs besteht. Dies gilt insbesondere für den erweiterten Innenstadtbereich, in dem zum Teil nur Wohnnutzung gewünscht ist. Betroffen ist unter anderem der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Carre Fridolinhaus“, der sich im Randbereich der Innenstadt, aber außerhalb des von der Imakomm Akademie GmbH im Zuge der Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet. Außerdem ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans im Hinblick auf Tabakläden aufgrund des östlich angrenzenden Schulzentrums besonders kritisch zu sehen. Die Stadt Neuenburg am Rhein befürchtet, dass sich die Ansiedlung unerwünschter Tabakläden, Cannabisläden und ähnlicher Läden bis in die Seitenstraßen Zähringer Straße, Straße „Im Safranzehnten“ und Merianstraße verlagern könnte.

Außerdem verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel, in dem Plangebiet Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) auszuschließen. Zugleich sollen solche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben.

Ein weiteres Planungsziel liegt darin, Tankstellen im Plangebiet auszuschließen. Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht erwünscht sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, mit geruchsintensiven Treibstoffen und von Waschanlagen, die oft mit einer Tankstelle verbunden sind und hohe Schallimmissionen hervorrufen, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet.

Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Dies eröffnet ein weites Nutzungsspektrum an unerwünschten Nutzungen. Daher ist es erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Für einen Teil nördlich der Müllheimer Straße zwischen der Friedhofstraße und der Straße „Im Safranzehnten“ wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Müllheimer Straße zwischen der Friedhofstraße und der Straße Im Safranzehnten“ gefasst. Die Ziele des dortigen Plangebiets sollen aufgrund des verstärkten Ansiedlungsdrucks für Tabakläden auch auf den angrenzenden Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Carre Fridolinhaus“ übertragen werden.

Vor diesem Hintergrund soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Carre Fridolinhaus“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden.

Der genaue vorgesehene räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 25.04.2022.

Der südliche Teil des Plangebiets soll als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden und der nördliche Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein die bereits oben genannten städtebaulichen Ziele. Ferner will die Stadt Neuenburg am Rhein mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich folgende städtebaulichen Ziele erreichen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um bei den großen noch unbebauten Grundstücksflächen zwischen der Straße „Im Safranzehnten“ und der Zähringerstraße im Plangebiet eine städtebauliche Feinsteuerung zu gewährleisten.

Zur Konkretisierung der Planungsabsichten soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Carre Fridolinhaus“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst werden.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, die Aufstellung des Bebauungsplans „Carre Fridolinhaus“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zu beschließen.

08.04.2022 / Müller, Cornelia