

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hügelheimer Straße,, Gemarkung Zienken, 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 Bereich am östlichen Ortseingang von Zienken zwischen Hügelheimer Straße und Bauerngasse weist derzeit eine Gemengelage von verschiedenen Nutzungen wie z.B. Wohnen, Rathaus, Landwirtschaft und eher untergeordnet gewerbliche Nutzungen auf und ist von teilweise großen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und vielen Nebengebäuden geprägt.

Da es hier bisher keinen Bebauungsplan gibt, ist der Bereich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Prinzipiell ist hier jedes Vorhaben zulässig, dass sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sind im unbeplanten Innenbereich eher gering.

Die Größe der Grundstücke und der Gebäude würde es prinzipiell ermöglichen größere Gewerbebetriebe mit großem Bedarf an Außenflächen und Lagerplätzen anzusiedeln. Da sich nördlich der Hügelheimer Straße die wichtigen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Kirche und Dorfgemeinschaftshalle sowie Sportplätze befinden, ist die Stadt Neuenburg am Rhein bestrebt, im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ in dieser Umgebung Wohnnutzung anzusiedeln, die sich hier gestalterisch verträglich einfügt und die diese zentralen Funktionen nutzen.

Um die Ortsentwicklung in diesem Bereich in gewissen Rahmen steuern zu können, sollen die Möglichkeiten der Bauleitplanung genutzt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt hierbei an, den Bereich weitgehend als allgemeines Wohngebiet und nur den Bereich in dem heute noch Tierhaltung betrieben wird und sich ein Bauernladen befindet als Dorfgebiet festzusetzen.

Nutzungen, die der Zentrumsfunktion Schaden oder sie beeinträchtigen können (Trading-Down-Effekt) oder die in der Nähe von Bildungseinrichtungen vermieden werden sollten, sollen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Gewerbebetriebe mit einem großen Platzbedarf, aber nur wenigen Arbeitsplätzen, die sich zudem

gestalterisch oft negativ auswirken, wie z.B. Tankstellen oder Lagerplätze. Ebenso sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die sich aufgrund der Nähe zu Frankreich gerne im Stadtgebiet Neuenburg am Rhein ansiedeln, aber keinen wertvollen Beitrag zur Versorgung des Ortes leisten. Daher sollen die Neuansiedlung von Tabakgeschäften, von Vergnügungsstätten und von Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht im Gaststättenbetrieb sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben im Dorfgebiet ausgeschlossen werden.

Ferner soll im Rahmen des Bebauungsplans ein weiteres Thema abgearbeitet werden. Für das Grundstück Flst.Nr. 38/1 wurde im Jahr 2006 eine Einbeziehungssatzung aufgestellt, die den Bau von sechs Einzelhäusern vorsah. Die tatsächlich ausgeführte Bebauung weicht deutlich von der geplanten ab. Die Befreiung hierfür wurde erteilt unter der Maßgabe, dass die Einbeziehungssatzung entsprechend angepasst wird, was bisher aber noch nicht erfolgt ist. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Hügelheimer Straße“ soll daher die Gelegenheit genutzt werden, die entsprechenden Regelungen zu ändern und die Einbeziehungssatzung in den Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet zu integrieren. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist dann die Einbeziehungssatzung hinfällig und kann dementsprechend aufgehoben werden.

Insgesamt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung
- Präzise Festlegung konkreter überbaubaren Flächen zur städtebaulichen Feinsteuerung
- Überplanung der Einbeziehungssatzung „Hügelheimer Straße“ zur Anpassung der überbaubaren Flächen an die tatsächlich entstandene Bebauung
- Gewährleistung einer mit der Umgebungsbebauung verträglichen Art der baulichen Nutzung
- Sicherung eines harmonischen Ortsbilds bzw. Orteingangs durch gestalterische Vorgaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden, Westen und Südwesten durch die Hügelheimer Straße begrenzt. Im Süden liegt die Bauerngasse, die in das Plangebiet integriert wird, während auf der östlichen Seite des Bebauungsplangebiets die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Zienken: Flst.Nrn. 36, 37, 37/1, 38, 38/1, 39 und 40.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die beigefügte Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 04.07.2022 maßgebend.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, die Aufstellung des Bebauungsplans „Hügelheimer Straße“ zu beschließen.

14.06.2022 / Müller, Cornelia