

Vorlage an den Gemeinderat

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Zwischen Friedhofstraße und Im Safranzehnten"

Teilnehmer: TL in 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.

Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Dies eröffnet ein weites Nutzungsspektrum an unerwünschten Nutzungen. Inzwischen ist der Ansiedlungsdruck von Tabakgeschäften 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 „Zwischen Friedhofstraße und Im Safranzehnten“, 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. Daher ist es erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Der genaue vorgesehene räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 18.07.2022.

Die erste Häuserzeile entlang der Müllheimer Straße und der bebaute östliche Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4252 soll als Mischgebiet (MI) und der restliche Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke entlang der Müllheimer Straße im gesamten und die Grundstücke Flst. Nrn. 4252 und 4251 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist möglich, somit sind die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt das Ziel die Ansiedlung unerwünschter Tabakläden, Cannabisläden und ähnlicher Läden auszuschließen. Sie befürchtet, dass sich aufgrund des ungebremsten Ansiedlungsdrucks solche Läden bis in die Seitenstraßen Friedhofstraße, Straße „Im Safranzehnten“ ausbreiten könnten.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein neben den bereits oben genannten städtebaulichen Zielen zusätzlich folgende städtebaulichen Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch Neuordnung der überbaubaren Flächen.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Zur Konkretisierung der Planungsabsichten soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Friedhofstraße und Im Safranzehnten“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst werden.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Friedhofstraße und Im Safranzehnten“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich und ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 18.07.2022.

■ Es liegt auch ein Sicherheitsbedürfnis vor. Zwar sind derzeit für die im Plangebiet liegenden Grundstücke noch keine Anträge auf Nutzungsänderung anhängig, die den Planungszielen widersprechen. Aufgrund des hohen Ansiedlungsdrucks insbesondere von Tabakgeschäften ist jedoch damit zu rechnen, dass jederzeit Anträge eingereicht werden können, die den Planungszielen der Stadt Neuenburg am Rhein widersprechen. Diese Prognose beruht darauf, dass in Frankreich die Tabaksteuer nochmals deutlich erhöht werden soll und deshalb eine zusätzliche Verlagerung des Tabakgeschäfts in die grenznahe Stadt Neuenburg am Rhein zu erwarten ist.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung für die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Friedhofstraße und Im Safranzehnten“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

29.06.2022 / Müller, Cornelia