

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Areal Westtangente/Kronenrain", Gemarkung Neuenburg, Erlass einer Veränderungssperre**

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

#### **I. Sachvortrag**

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

Im Vorfeld der Landesgartenschau mit einem Sanierungsgebiet, mehreren Bebauungsplänen und zahlreichen Baumaßnahmen hat die Stadt Neuenburg am Rhein enorme Anstrengungen unternommen, um insbesondere die Innenstadt aber auch das gesamte Stadtumfeld und die Verbindung von der Innenstadt hin zum Rhein aufzuwerten. Diese Anstrengungen bezogen sich ebenfalls auf einen attraktiv gestalteten Stadteingang. Aus diesem Grund hat die Stadt Neuenburg am Rhein für das Kronenareal im Jahr 2016 einen Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des Wettbewerbs findet auf der Nordseite der Straße Kronenrain mit der Errichtung des Parkhauses, des Aussichtsturms und der Stadtterrasse mit angrenzender ergänzender Bebauung eine große städtebauliche Aufwertung statt.

Diese Anstrengungen zur Gestaltung des Stadteingangs sollen sich auf der südlichen Seite des Kronenrains widerspiegeln. Daher soll dieser Bereich höherwertig entwickelt werden.

Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Westtangente/Kronenrain“, in der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2022 zu fassen.

Der Bebauungsplan soll für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine angemessene Gestaltung des Stadteingangs am Kronenrain Sorge tragen.

Da das Plangebiet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets an der Gottlieb-Daimler-Straße bildet, soll zwar die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet beibehalten werden. Die Stadt möchte aber durch entsprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften den Rahmen für eine qualitative Aufwertung und eine höherwertige Gestaltung vorgeben.

Es sollen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Für zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften gibt es im übrigen Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Orte.

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, geruchsintensiven Treibstoffen und von oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlagen, die hohe Schallimmissionen hervorrufen, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfeldes befürchtet. Aus gestalterischen Gründen sind Nutzungen wie Tankstellen nicht geeignet eine attraktive Stadteingangssituation zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein folgende städtebaulichen Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebauliche Feinsteuerung zu gewährleisten.
- Verhinderung des Absinkens der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbegebiete (Trading-Down-Effekt)
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Vermeidung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Westtangente/Kronenrain“ ist es erforderlich, eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlassen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung, aus dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 19.12.2022. Dieser entspricht dem Abgrenzungsplan des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Areal Westtangente/Kronenrain“, ohne die Straße, die im Eigentum der Stadt ist.

Es liegt auch ein Sicherheitsbedürfnis vor. Denn es liegt bereits ein Bauantrag vor, der den Planungszielen widerspricht.

Die beigefügte Satzung ist zu beschließen.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, den beigefügten Entwurf der Satzung für die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Areal Westtangente/Kronenrain“ als Satzung zu beschließen.

**07.12.2022 / Müller, Cornelia**