

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Erweiterte Innenstadt", a) Aufstellungsbeschluss, b) Billigung des Entwurfs und c) Beschlussfassung über die Offenlage gemäß § 13 a BauGB

Teilnehmer: Dipl. Ing. Christian Sammel, FSP Stadtplanung
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

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

Für die Stadt Neuenburg am Rhein ist die Innenentwicklung seit vielen Jahren ein vorrangiges stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel, in dem sich das Motiv des sparsamen Flächenverbrauchs insbesondere auch mit dem Motiv der funktionalen und stadtgesterischen Aufwertung des Siedlungsbestands verbindet.

Neben dem im Jahr 2011 aufgestellten Konzept zur Innenentwicklung der östlichen Innenstadt wurden bereits drei Stadterneuerungsgebiete „Ortsmitte I bis III“ erfolgreich entwickelt. Die Innenstadt sollte damit verkehrlich, funktional und gestalterisch neu geordnet werden.

Aktuell laufen jedoch gewisse Ansiedlungswünsche den Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt entgegen. Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit Tabakwaren und Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgeräten können dazu führen, dass ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst wird, d.h. es kann zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges einhergehend mit einer qualitativ minderwertigen Außengestaltung kommen, durch welche die Bemühungen der Stadt für die angestrebte städtebauliche Aufwertung Qualität konterkariert werden.

Daher ist es das Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein Nutzungen, die die städtebauliche Qualität der Innenstadt gefährden können, auszuschließen. Im Zentrum der Stadt sollen daher Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Tabakwaren sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Spielgerätebetrieb ausgeschlossen werden.

In den letzten Jahren wurde der gewünschte Ausschluss von Nutzungen durch die Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen im Bereich, den die Stadt als erweiterte Innenstadt definiert hat, weitgehend vollzogen. Es sind nun nur noch die Bereiche zu regeln, die bisher noch nicht überplant und daher nach § 34 BauGB als

Innenbereich zu beurteilen sind. Um für diese restlichen Flächen Nutzungsregelungen festlegen zu können, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll auch dafür genutzt werden die sonst üblichen Ausschlüsse (z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Gärtnereien, Vergnügungsstätten) zu regeln und auch die erarbeiteten Standards für die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt von Neuenburg am Rhein
- Städtebauliche Aufwertung und Sicherung der Innenstadt und damit Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- Stärkung und Erhalt der Stadt Neuenburg am Rhein als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort
- Sicherung gestalterischer Mindeststandards durch Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Mischgebiete ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan soll den Namen „Erweiterte Innenstadt“ erhalten und als sog. einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich teilt sich auf vier verschiedenen Teilflächen auf.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Christian Sammel, FSP Stadtplanung, Freiburg, erläutert.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterte Innenstadt“ zu fassen, den Entwurf zu billigen und die Offenlage zu beschließen.

19.03.2024 / Dirschka, Andrea