



Stadt Neuenburg am Rhein

Niederschrift Nr. 03/2022

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats

am 14. März 2022 (Beginn 19:37 Uhr; Ende 21:28 Uhr)

in Neuenburg am Rhein – Zähringersaal des Stadthauses

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 23 ohne Vorsitzenden
(Normalzahl 23 Mitglieder)

Namen der **anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Vorsitz

Schuster, Joachim

Mitglieder

Benz, Thomas
Berger, Dirk
Brändle, Ralf
Buck, Iris
Burgert, Siegmart
Grunau, Rudi, Prof. Dr.
Hanisch, Christoph
Haug, Tobias
Knauf, Christian
Kraus, Tobias
Löhmer, Birgit
Mertes, Michaela
Rudolph, Bettina
Schwanzer, Volker
Senf, Thomas
Spinner-Burger, Barbara
Strub, Markus
Studer, Egbert
Tobian, Eckart
Ufheil, Petra
Waiz, Rosemarie
Winkler, Hans
Ziel, Christoph

Schriftführer

Bächler, Martin TL

Mitarbeiter

Branghofer, Dieter FBL
Leisinger, Andrea GF Landesgartenschau GmbH,
zu TOP 9
Müller, Cornelia TL
Müller, Peter FBL
Zeisset, Frank SB Landesgartenschau GmbH,
zu TOP 9

Gäste

Powilleit, Franco Devolution GmbH,
zu TOP 5 bis 6
Reinders, Philipp, Dipl. Ing. FSP Stadtplanung,
zu TOP 4 bis 6

Es fehlten entschuldigt:

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 04. März 2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 10. März 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist.

Zur Unterzeichnung der Niederschrift bestimmte Stadträte gem. § 38 Abs. 2 GemO:
Petra Ufheil und Rosemarie Waiz

Tagesordnung

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Genehmigung der Niederschrift
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rheingärten" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, a) Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit und b) Beschluss der Satzung
5. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, a) Billigung des Entwurfs und b) Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung
6. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, a) Billigung des Entwurfs und b) Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung
7. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4360/1, Gemarkung Neuenburg
8. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4329/1, Gemarkung Neuenburg
9. Wirtschaftsplan der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH für das Jahr 2022
10. Einbringung der Entwürfe des Haushaltes 2022 und der Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe:
 - a) Versorgungs- und Verkehrsbetriebe
 - b) Abwasserbeseitigung
 - c) Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude

Vor Beginn der Sitzung erinnert Bürgermeister Schuster an das Leiden der Bevölkerung in der Ukraine und die Toten durch den Krieg. Es folgt eine Schweigeminute. Aktuell sind rund 30 Flüchtlinge aus der Ukraine bei Privatpersonen in Neuenburg am Rhein untergebracht.

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
--

Es sind 4 Besucher anwesend.

Bürgerfragen:

Ein Bürger stellt fest, dass der Weg von der Saarengrünstraße in Richtung Campingplatz abgeschoben wurde. Er fragt nach, ob noch Material aufgebracht wird.

Herrn Bürgermeister Schuster ist die Maßnahme nicht bekannt. Er sichert zu, dies in Erfahrung zu bringen und darüber zu informieren.

Die Verwaltung informiert:

Bürgermeister Schuster teilt mit, dass Betriebshofleiter Herr Rudolf Bechtold in Rente geht. Nachfolger wird Herr Michael Kappeler aus Neuenburg am Rhein. Er tritt die Stelle am 01.04.2022 an.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Bekanntgabe aus der nichtöffentlichen Sitzung am 06.12.2021:

Personalangelegenheiten

Der Gemeinderat beschließt, die Stelle des Fachbereichsleiters mit Herrn Marco Prinzbach zu besetzen und stimmt dem Versetzungsantrag von Grenzach-Wyhlen nach Neuenburg am Rein zu.

Herr Prinzbach wird am 01.04.2022 seinen Dienst aufnehmen. Er tritt die Nachfolge von Herrn Peter Müller an, der in den nächsten Wochen in Rente geht.

3. Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift 02/2022 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.02.2022 wurde per E-Mail am 09.03.2022 an die Ratsmitglieder übersandt. Änderungswünsche werden nicht vorgebracht. Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

4. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rheingärten" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, a) Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit und b) Beschluss der Satzung Vorlage: 060/2022
--

I. Sachvortrag

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

Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rheingärten" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die Offenlage wurde durchgeführt. Die Anregungen können nun behandelt werden.

Die Beschlussvorschläge sowie der Entwurf der Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Philipp Reinders, FSP Stadtplanung, vorgetragen bzw. vorgestellt (siehe Anlage 1 zur Niederschrift). Fragen aus dem Gremium werden von Herrn Reinders und dem Vorsitzenden beantwortet. Das Grundstück ist vom Gelände der Landesgartenschau „ausgezäunt“.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten,

a) über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit entsprechend dem Beschlussvorschlag Beschluss zu fassen und

b) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rheingärten“ als Satzung zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat fasst Beschluss,

a) über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der Öffentlichkeit entsprechend dem Beschlussvorschlag und

b) beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rheingärten“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 5. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, a) Billigung des Entwurfs und b) Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung
Vorlage: 064/2022**

I. Sachvortrag

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

Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die Aufstellung für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, beschlossen.

Die Unterlagen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, inzwischen erarbeitet.

Der Entwurf der Planunterlagen wird in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Philipp Reinders, FSP Stadtplanung, vorgestellt (siehe Anlage 2 zur Niederschrift), Fragen werden beantwortet.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die frühzeitige Beteiligung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die frühzeitige Beteiligung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich „Hans-Buck-Straße“, Gemarkung Neuenburg.

Abstimmungsergebnis: 21 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 3 Enthaltungen

<p>6. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, a) Billigung des Entwurfs und b) Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung Vorlage: 063/2022</p>
--

I. Sachvortrag

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

Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die Aufstellung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, beschlossen.

Die Unterlagen des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, inzwischen erarbeitet.

Der Entwurf der Planunterlagen wird in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Philipp Reinders, FSP Stadtplanung vorgestellt (siehe Anlage 3 zur Niederschrift) und erläutert. Fragen zu Ausgleichsflächen, Lärm und künstlichen Lichtquellen die vom Grundstück ausgehen (Beleuchtung), Bunkerreste auf dem Grundstück, werden beantwortet.

Aussprache: Bürgermeister Schuster geht auf die abgestuften Nutzungsbereiche ein und verweist auf den Text in der Begründung (Puffer zum Campingplatz).

Details können in einem Städtebaulichen Vertrag konkretisiert (u.a. Anfahrtsmöglichkeiten für LKW`s) werden.

Kritsch bemerkt wird die Höhe des Gebäudes und die Ansicht von Osten her (Einblick von der Landesstraße). Das Vorhaben wirkt störend auf das Landschaftsbild.

Ferner wird die Diskussion vermisst, was die Stadt eigentlich will. Besser wäre ein verzahntes Verfahren – Bauantrag mit Bebauungsplan.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hans-Buck-Straße", Gemarkung Neuenburg, zu beschließen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hans-Buck-Straße“, Gemarkung Neuenburg.

Abstimmungsergebnis: 18 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 4 Enthaltungen,
2 Gegenstimmen

7. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4360/1, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 061/2022

TL Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und geht auf die Fragen aus dem Gremium ein. Hinterfragt werden die Nutzungen der beiden Einrichtungen und die damit verbundenen jeweils notwendigen Sanitärräume: UG Bistro, EG Grillhaus. Der Zugang beider Einrichtungen erfolgt über einen Haupteingang, innerhalb des Gebäudes führt eine Treppe ins UG/ Bistro. Auch die Zulässigkeit der Spielgeräte sollte überprüft werden.

Stadtrat Christoph Ziel beantragt, zuerst zu prüfen ob es rechtlich zulässig ist, dass in einem Gebäude wie im vorliegenden Fall ein Grillhaus und ein Bistro betrieben werden können. Bis zur Klärung sollte die Entscheidung zurückgestellt werden.

Bürgermeister Schuster stellt den Antrag zur Abstimmung. Bei vier Enthaltungen stimmt der Gemeinderat dem Antrag zu. Der Beschluss zum Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird daher bis zur Klärung der Fragestellung vertagt.

8. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4329/1, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 062/2022

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde per E-Mail vom 14.02.2022 der Pachtvertrag vom 25.01.2022 über die gewerbliche Nutzung des Erd- und Untergeschosses zum Betrieb einer Gaststätte auf dem Grundstück Flst. Nr. 4329/1, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung übersandt.

Da der Pachtgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung des Pachtvertrages gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 22.02.2022 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um einen Monat bis zum 14.04.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung *darf* nur versagt werden, wenn...“) *muss* die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Gemeinde entspricht und sich die Stadt deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass sich der Verpächter verpflichtet, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Grundbuch Blatt Nr. 1456 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4329/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben oder betreiben zu lassen

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,

- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,
- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.

Dem vorgelegten Mietvertrag vom 25.01.2022 zufolge soll der Mietgegenstand zum Zwecke des Betriebs einer Gaststätte vermietet werden. Der Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2018 hat die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend konkretisiert, dass die Neuansiedlung von „Quick-Service-Gastronomie“ verhindert werden soll, um dem Entstehen einer „Schnellimbissmeile“ vorzubeugen. Als Abgrenzungskriterium zur „Full-Service-Gastronomie“ werden insbesondere Sitzgelegenheiten, Toiletten sowie der Service am Platz genannt, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist. Die beabsichtigte Nutzung erfüllt sämtliche der in den Sanierungszielen genannten Kriterien für eine „Full-Service-Gastronomie“.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass sich der Verpächter verpflichtet, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Grundbuch Blatt Nr. 1456 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4329/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben oder betreiben zu lassen

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,
- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

<p>9. Wirtschaftsplan der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH für das Jahr 2022 Vorlage: 058/2022</p>
--

I. Sachvortrag

Nach § 15 Abs. 3 g des Gesellschaftsvertrages berät der Aufsichtsrat über den Wirtschaftsplan und fasst für die Gesellschafterversammlung eine Beschlussempfehlung. Die Gesellschafterversammlung beschließt auf dieser Grundlage dann den Wirtschaftsplan.

Da jedoch durch den Wirtschaftsplan bzw. durch die im Plan vorgesehenen Maßnahmen unmittelbare finanzielle Auswirkungen für die Stadt Neuenburg am Rhein verbunden sind, ist es sinnvoll, dass der Gemeinderat ebenfalls über den Wirtschaftsplan der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH beschließt. Die Beschlussfassung erfolgte somit vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein.

Die Gesellschafterversammlung der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH hat in ihrer Sitzung am 15.02.2022, nach vorheriger Beratung und Beschlussempfehlung durch den Aufsichtsrat, den Wirtschaftsplan wie vorgelegt beschlossen.

Der Wirtschaftsplan mit den Erläuterungen war der Drucksache zur Einladung beigelegt. SB Frank Zeisset erläutert den Wirtschaftsplan (Präsentation siehe Anlage 4 zur Niederschrift) und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2022 der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH zu.

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2022 der Landesgartenschau 2022 Neuenburg am Rhein GmbH zu.

Abstimmungsergebnis: 23 Ja-Stimmen (inkl. Vorsitzenden), 1 Enthaltung

- | |
|--|
| <p>10. Einbringung der Entwürfe des Haushaltes 2022 und der Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Versorgungs- und Verkehrsbetriebeb) Abwasserbeseitigungc) Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude |
|--|

Bürgermeister Schuster bringt die Entwürfe des Haushaltes 2022 und die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe mit wesentlichen Erläuterungen in den Gemeinderat ein (Rede von Bürgermeister Schuster zum Haushalt siehe Anlage 5 zur Niederschrift).

Die Unterlagen wurden in das Ratsinformationssystem eingestellt. Die öffentliche Beratung erfolgt in den kommenden Ausschusssitzungen. Die Beschlussfassung über die Entwürfe und der Satzungsbeschluss ist geplant in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 11. April 2022.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: