



Stadt Neuenburg am Rhein

Niederschrift Nr. 06/2022

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

am 4. Juli 2022 (Beginn 17:00 Uhr; Ende 17:56 Uhr)

in Neuenburg am Rhein – Sitzungssaal des Rathauses

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 10 ohne Vorsitzenden
(Normalzahl 12 Mitglieder)

Namen der **anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Vorsitz

Ziel, Christoph

Mitglieder

Berger, Dirk	
Brändle, Ralf	
Grunau, Rudi, Prof. Dr.	
Hanisch, Christoph	
Kraus, Tobias	ab 17.07 Uhr
Rudolph, Bettina	
Senf, Thomas	
Studer, Egbert	
Ufheil, Petra	
Winkler, Hans	ab 17.05 Uhr

Schriftführer

Bächler, Martin	TL
-----------------	----

Mitarbeiter

Branghofer, Dieter	FBL
Haberstroh, Daniel	TL
Müller, Cornelia	TLin
Prinzbach, Marco	FBL
Richter, Torsten	TL

Es fehlten entschuldigt:

Vorsitz

Schuster, Joachim

Mitglieder

Strub, Markus

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 24. Juni 2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 30. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist.

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

Tagesordnung

1. Aktuelles aus der Verwaltung
2. Genehmigung der Niederschrift
3. Bauanträge, Bauvoranfragen, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 3.1. Bauvoranfrage, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Maierhofstraße, Flst.Nr. 3171, Gemarkung Steinenstadt
 - 3.2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/1, Gemarkung Grißheim
 - 3.3. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/2, Gemarkung Grißheim
 - 3.4. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Mülhauser Straße, Flst. Nr. 5922, Gemarkung Neuenburg
 - 3.5. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Obere Dorfstraße, Flst. Nr. 33/3, Gemarkung Zienken
 - 3.6. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Colmarer Straße, Flst.Nr. 4533/10, 4533/11 und 4533/12, Gemarkung Neuenburg
4. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4277, Gemarkung Neuenburg
5. Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Zunftacker, Flst.Nr. 9267, Gemarkung Auggen
6. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hügelheimer Straße“, Gemarkung Zienken, Aufstellungsbeschluss

1. Aktuelles aus der Verwaltung
--

Es sind 7 Bürger anwesend.

TL Daniel Haberstroh berichtet über die aktuellen TB-Baumaßnahmen, präsentiert hierzu einige Fotos (Anlage 1 zur Niederschrift) und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Auf den Hinweis aus dem Gremium, dass es gut wäre, wenn die Innenstadt für 1 bis 2 Monate baustellenfrei sei teilt Herr Haberstroh mit, dass z.B. im Gutnauweg ein neuer Wasseranschluss hergestellt werden musste.

Eine Frage bezieht sich auf die Öffnung der Schlüsselstraße. Zunächst erfolgte die Zusage für eine Öffnung im April. Eine Öffnung erfolgte wegen fehlender Pflastersteine jedoch nicht. Es lässt sich nicht erkennen, warum die Straße nicht geöffnet wird. Eine Information an die Betroffenen wäre wünschenswert (bessere Kommunikation). Laut Herrn Haberstroh war die Lieferung der Steine für die KW 16 zugesagt, leider ist jedoch nur eine von drei Teillieferungen angekommen.

Eine weitere Frage bezieht sich auf die Tiefbauarbeiten in der Schulgasse. Die Baufirma hat die Arbeiten eingestellt. Herr Haberstroh teilt mit, dass die Firma den Stillstand mit wohl nicht fristgerechter Zahlung von Rechnungen begründet.

Der Vorsitzende sichert zu, dass sich die Verwaltungen den genannten Themen annehmen wird.

Anschließend berichtet TL Torsten Richter über die aktuellen HB-Baumaßnahmen, präsentiert hierzu einige Fotos (Anlage 2 zur Niederschrift) und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

In seinen Ausführungen geht Herr Richter auf die voraussichtliche Sperrung der Zähringerbrücke ein. Grund hierfür sind Beschichtungs- und Rückbauarbeiten. Dieser Hinweis sorgt für Unmut im Gremium. Der Stadteingang auf die Landesgartenschau erfolgt über die Brücke. Dieser Eingang kann nicht gesperrt werden. Hier gilt es in Abstimmung mit der Landesgartenschau GmbH eine andere Lösung zu finden.

Wegen fehlender Brandschutz- und Windfangelementen ist laut Herrn Richter der geplante Eröffnungstermin Anfang September 2022 gefährdet. Auf die Nachfrage ob dies Auswirkungen auf die Betreuung der Kinder hat teilt Herr Richter mit, dass die Verschiebung in den bestehenden Einrichtungen aufgefangen werden kann.

2. Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift 05/2022 der öffentlichen Ausschusssitzung vom 30.05.2022 wurde per E-Mail am 23.06.2022 an die Ausschussmitglieder übersandt. Änderungswünsche werden nicht vorgebracht. Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

3. Bauanträge, Bauvoranfragen, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
Vorlage: 150/2022

I. Sachvortrag

Zur Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

- wurde folgende Bauvoranfrage eingereicht:
 - Maierhofstraße, Flst.Nr. 3171, Gemarkung Steinenstadt,
- wurden folgende Bauanträge mit Ausnahmen/Befreiungen eingereicht:
 - Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/1, Gemarkung Grißheim
 - Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/2, Gemarkung Grißheim
- wurden folgende Bauanträge eingereicht:
 - Mülhauser Straße, Flst.Nr. 5922, Gemarkung Neuenburg
 - Obere Dorfstraße, Flst.Nr. 33/3, Gemarkung Zienken
 - Colmarer Straße, Flst.Nrn. 4533/10, 4533/11 und 4533/12, Gemarkung Neuenburg

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, laut Beschlussvorschlag der Verwaltung zu beschließen.

III. Beschluss

Die Beschlussanträge mit den dazugehörigen Beschlüssen können den nachfolgenden Tagesordnungspunkten entnommen werden.

**3.1. Bauvoranfrage, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Maierhofstraße, Flst.Nr. 3171, Gemarkung Steinenstadt
Vorlage: 165/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	3171
Gemarkung	Steinenstadt
Straße	Maierhofstraße

Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan
Das Bauvorhaben wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben:

Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu Mitarbeiterwohnungen, Bauernladen mit Café, Seminar- und Versammlungsraum, landwirtschaftliche Werk- und Verarbeitungsräume, Ferien- und Gästezimmer, Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher

Behandlung im Ortschaftsrat: wird noch gehört

Einwendungen von Angrenzer: liegen derzeit nicht vor

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. OV Hans Winkler hält das Vorhaben für eine gute Idee und sieht das Projekt positiv für den Ortsteil Steinenstadt. Der Ortschaftsrat wird sich in seiner morgigen Sitzung mit dem Antrag befassen.

II. Beschlussantrag

Es sollen folgende Fragen auf ihre Zulässigkeit geprüft werden:

1. Können Wohnungen für Mitarbeiter entstehen?
2. Kann ein Bauernladen mit kleinem Café für die Eigenvermarktung entstehen?
3. Kann das bestehende Gebäude als Seminar- und Versammlungsraum genutzt werden?
4. Kann das bestehende Gebäude als landwirtschaftliche Werk- und Verarbeitungsräume genutzt werden?
5. Können Ferien- und Gästezimmer entstehen?
6. Können Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher errichtet werden?

Die Umsetzung soll in den bestehenden Gebäuden in verschiedenen Abschnitten erfolgen. Die Stellplätze sollen in den Außenanlagen errichtet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates, mit folgendem Hinweis, zu erteilen:

Die Stadt Neuenburg am Rhein geht davon aus, dass die beantragten Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Grundsätze der Evangelischen Kirche erfolgen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage, vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates mit folgendem Hinweis:

Die Stadt Neuenburg am Rhein geht davon aus, dass die beantragten Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Grundsätze der Evangelischen Kirche erfolgen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3.2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/1, Gemarkung Grißheim
Vorlage: 161/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	3082/1
Gemarkung	Grißheim
Straße	Gustav-Wick-Straße

Bebauungsplan:

„Kaibenäckerle“
Sattel- und Walmdächer

Bauvorhaben:

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteraum,
Wohnhaus: Satteldach DN 30°,
Carport und Geräteraum: Flachdach

Behandlung im Ortschaftsrat:

Wird noch gehört.

Einwendungen von Angrenzern:

liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen:

nicht eingehalten:

-Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss über Oberkante Straße mindestens 0,80 m und darf höchstens 0,90 m betragen.
Das Bauvorhaben sieht eine Erdgeschoss-höhe von 34 cm über der Straße vor.

-Überschreitung von Baugrenzen bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zulässig.

-Der Dachvorsprung überschreitet die Baugrenze bis zu 0,50 m.

-Dachform Garage: Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand. Das Vorhaben sieht ein Flachdach vor.

Eine Baugenehmigung kann nur im Wege der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Ausnahme erteilt werden.

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, vorbehaltlich der Anhörung des Ortschaftsrates,

- einer Befreiung der Sockelhöhe zuzustimmen.
- einer Ausnahme für die Errichtung des Dachvorsprungs zuzustimmen,
- einer Befreiung von der Dachform der Garage zuzustimmen, sofern das Flachdach der Garage begrünt wird.

Das bestehende Wohnhaus und die Garage werden abgebrochen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Bauantrag und den damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes laut Beschlussantrag, vorbehaltlich der Anhörung des Ortschaftsrates, zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3.3. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Gustav-Wick-Straße, Flst.Nr. 3082/2, Gemarkung Grißheim
Vorlage: 162/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	3082/2
Gemarkung	Grißheim
Straße	Gustav-Wick-Straße

Bebauungsplan:

„Kaibenäckerle“
Sattel- und Walmdächer

Bauvorhaben:

Neubau einer Doppelhaushälfte und Carport,
Wohnhaus: Satteldach DN 30°,
Carport: Flachdach

Behandlung im Ortschaftsrat:

Wird noch gehört.

Einwendungen von Angrenzern:

liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen:

nicht eingehalten:

-Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss über Oberkante Straße mindestens 0,80 m und darf höchstens 0,90 m betragen.
Das Bauvorhaben sieht eine Erdgeschoss-höhe von 34 cm über der Straße vor.

-Dachform Garage: Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand. Das Vorhaben sieht ein Flachdach vor.

Eine Baugenehmigung kann nur im Wege der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, vorbehaltlich der Anhörung des Ortschaftsrates

- einer Befreiung der Sockelhöhe zuzustimmen.
- einer Befreiung von der Dachform der Garage zuzustimmen, sofern das Flachdach der Garage begrünt wird.

Das bestehende Wohnhaus und die Garage werden abgebrochen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Bauantrag und den damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes laut Beschlussantrag, vorbehaltlich der Anhörung des Ortschaftsrates, zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3.4. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Mülhauser Straße, Flst. Nr. 5922, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 149/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	5922
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Mülhauser Straße

Bebauungsplan: „Seniorenzentrum Rheingärten“

Bauvorhaben: Neubau eines Pflegeheimes mit 90 stationären Pflegeplätzen – **veränderte Bauausführung:** Zusammenlegung zweier Wohnungen im EG

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

II. Beschlussantrag

Das Bauvorhaben wurde bereits genehmigt. Nun sollen zwei Wohnungen im Erdgeschoss zusammengelegt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3.5. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Obere Dorfstraße, Flst. Nr. 33/3, Gemarkung Zienken
Vorlage: 148/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	33/3
Gemarkung	Zienken
Straße	Obere Dorfstraße

Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan.
Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben:

Erweiterung des Dachgeschosses und der bestehenden Gaube

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**3.6. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Colmarer Straße, Flst.Nr. 4533/10, 4533/11 und 4533/12, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 167/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.

4533/10 + 4533/11 + 4533/12

Gemarkung

Neuenburg

Straße

Colmarer Straße

Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan

Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Bauvorhaben:

Neubau einer Verkaufsstätte: Veränderte Ausführung u.a. Wegfall eines Pkw-Stellplatzes, Errichtung einer Packstation, Erweiterung Lager, verringerte Fläche OG, Antrag auf Abweichung von der LAR (Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen), zusätzliche Treppen

Einwendungen von Angrenzern:

liegen derzeit nicht vor

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

Nach der Stellplatzberechnung sind 70 Stellplätze erforderlich. Es werden 89 Stellplätze nachgewiesen.

Über die Abweichung von der LAR entscheidet das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Baurechtsbehörde, da es sich um eine Abweichung gemäß § 56 Abs 1 LBO handelt.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB,
Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4277, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 153/2022**

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde der Mietvertrag über die gewerbliche Nutzung des Erd- und Untergeschosses zum Betrieb eines Ladenlokals auf dem Grundstück Flst. Nr. 4277, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung überreicht.

Da der Mietgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung des Mietvertrages 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 30.05.2022 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um einen Monat bis zum 25.07.2022 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. 3171 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4277 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 und dem Nutzungskonzept zufolge soll der Mietgegenstand zum Zwecke des Betriebs eines Ladenlokals/Café 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“.

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachvortrag und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik 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. 3171 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4277 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 Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt mit den im Sachvortrag aufgeführten Auflagen die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5. Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Entscheidung über die Erteilung
des gemeindlichen Einvernehmens, Zunftacker, Flst.Nr. 9267,
Gemarkung Auggen
Vorlage: 166/2022**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	9267
Gemarkung	Auggen
Straße	Zunftacker

Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan
Das Bauvorhaben wird nach § 35 BauGB
beurteilt.

Bauvorhaben:

Errichtung eines Enduro Trainings-
parcour mit notwendigen Erdarbeiten,
Einfriedung mit Erdwall, Einzäunung und
Toranlage

Einwendungen von Angrenzer: liegen derzeit nicht vor

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem
Gremium.

II. Beschlussantrag

Das Grundstück Flst.Nr. 9267 mit einer Größe von 2,0 ha grenzt an die Gemarkung
Neuenburg am Rhein. Das Grundstück ist im Regionalplan als Grünzäsur zur
Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen sowie zur Sicherung zur
Entwicklung von besonderer Funktionen siedlungsnaher Freiräume für die
landschaftsbezogene Erholung und den Naturhaushalt festgelegt. Der Regionalplan
führt dazu folgendes aus: Die Errichtung baulich geprägter Anlagen für Erholung,
Freizeit und Sport sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil sie die
Funktionsfähigkeit dieser eng begrenzten Freiräume entscheidend beeinträchtigen
würden.

Im Gewann „Zunftacker“ (westlich des vorgesehenen Vorhabens) sieht der
Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein eine Wohnbaufläche vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik spricht sich gegen das Vorhaben aus und
erteilt das Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hügelheimer Straße“, Gemarkung Zienken, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 169/2022**

I. Sachvortrag

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

Befangenheiten werden nicht angezeigt.

Der 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 der Drucksache zur Einladung beigefügte Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 04.07.2022 maßgebend.

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Auf Nachfrage teilt Frau Müller mit, dass es keine Einschränkungen für die Landwirtschaft geben soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden hierzu aufkommende Fragen behandelt.

II. Beschlussantrag

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

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hügelheimer Straße“ laut dem der Drucksache zur Einladung beigefügten Lageplan (Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 04.07.2022).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: