



Stadt Neuenburg am Rhein

Niederschrift Nr. 05/2023

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

am 10. Juli 2023 (Beginn 16:58 Uhr; Ende 17:30 Uhr)

in Neuenburg am Rhein – Sitzungssaal des Rathauses

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 11 ohne Vorsitzenden
(Normalzahl 12 Mitglieder)

Namen der **anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Vorsitz

Fondy-Langela, Jens, Bürgermeister

Mitglieder

Brändle, Ralf
Grunau, Rudi, Prof. Dr.
Kraus, Tobias ab 17.03 Uhr
Rudolph, Bettina
Senf, Thomas
Strub, Markus
Studer, Egbert
Ufheil, Petra
Ziel, Christoph

Schriftführer

Bächler, Martin TL

Stellvertreter

Mertes, Michaela stellvertretend für
Hanisch, Christoph
Tobian, Eckart stellvertretend für
Berger, Dirk

Mitarbeiter

Branghofer, Dieter FBL
Gilbert, Silke TLin, zu TOP 1
Haberstroh, Daniel TL, zu TOP 1
Leisinger, Andrea GF
Müller, Cornelia TLin
Prinzbach, Marco FBL

Es fehlten entschuldigt:

Mitglieder

Berger, Dirk
Hanisch, Christoph
Winkler, Hans

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 30. Juni 2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 06. Juli 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist.

Zur Unterzeichnung der Niederschrift bestimmte Stadträte gem. § 38 Abs. 2 GemO:
Bettina Rudolph und Thomas Senf

Tagesordnung

1. Aktuelles aus der Verwaltung
2. Genehmigung der Niederschrift
3. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4327, Gemarkung Neuenburg
4. Bauanträge, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
 - 4.1. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Einfangweg, Flst. Nr. 4126/2, Gemarkung Neuenburg
 - 4.2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Weinbergblick, Flst. Nr. 3990, Gemarkung Steinenstadt
 - 4.3. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Fischerstraße, Flst. Nr. 4483/9, Gemarkung Neuenburg
 - 4.4. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Hans-Buck-Straße, Flst. Nr. 4483/12, Gemarkung Neuenburg
 - 4.5. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Robert-Koch-Straße, Flst. Nr. 5749, Gemarkung Neuenburg
 - 4.6. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Verner-Panton-Straße, Flst. Nr. 4560/44, Gemarkung Neuenburg

1. Aktuelles aus der Verwaltung

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

Stadtrat Egbert Studer spricht in Verbindung mit dem neuen Kreuzungsbauwerk der Bahn (Wasserleitung Neuenburg – Hach) das Verhalten der Bahn beim Bahnübergang Pommernstraße – Gutnauweg an. Die Situation dort ist nicht zufriedenstellend und sollte im Zuge des erwähnten neuen Bauwerks zur Sprache kommen. Bürgermeister Fondy-Langela bestätigt, dass die Verwaltung mit der Sachlage nicht zufrieden ist, er sieht jedoch keine Möglichkeit dies mit dem neuen Kreuzungsbauwerk in Zusammenhang zu bringen.

Frau Silke Gilbert ist seit dem 01.07.2023 neue Teamleitung im Hochbau (Technische Dienste). Frau Gilbert stellt sich in der Sitzung kurz persönlich vor.

2. Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift 04/2023 der öffentlichen Ausschusssitzung vom 12.06.2023 wurde per E-Mail am 20.06.2023 an die Ausschussmitglieder übersandt. Änderungswünsche werden nicht vorgebracht. Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

<p>3. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4327, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 164/2023</p>
--

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den vorgelegten Mietvertrag für das Betreiben eines Frühstückssalons mit Bewirtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 4327, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, beantragt.

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.

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 den vom Gemeinderat konkretisierten Sanierungszielen sollen insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sanierungsrechtlich unzulässig sein, die ihren Schwerpunkt nicht im gastronomischen Angebot, sondern in der Aufstellung von Geldspielgeräten haben. Der Antragsteller hat bestätigt, dass keine Spielgeräte aufgestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine „Full-Service-Gastronomie“ (Sitzplätze, Bedienung am Tisch) und nicht um eine (unzulässige) „Quick-Service-Gastronomie“.

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. 4026 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4327 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.

TLin Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt 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. 4026 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4327 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.

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht werden muss, in welchem die erforderlichen Stellplätze dargestellt sind.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. Bauanträge, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens Vorlage: 163/2023

I. Sachvortrag

Zur Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

- wurde folgender Bauantrag mit Ausnahmen/Befreiungen eingereicht:
 - o Weinbergblick, Flst. Nr. 3990, Gemarkung Steinenstadt

- wurden folgende Bauanträge eingereicht:
 - o Fischerstraße, Flst. Nr. 4483/9, Gemarkung Neuenburg
 - o Hans-Buck-Straße, Flst. Nr. 4483/12, Gemarkung Neuenburg
 - o Robert-Koch-Straße, Flst. Nr. 5749, Gemarkung Neuenburg
 - o Verner-Panton-Straße, Flst. Nr. 4560/44, Gemarkung Neuenburg

Zur Kenntnisnahme

- wurde folgender Bauantrag im vereinfachten Verfahren eingereicht:
 - o Einfangweg, Flst. Nr. 4126/2, Gemarkung Neuenburg

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, laut Beschlussvorschlag der Verwaltung zu beschließen und den Antrag zur Kenntnis zu nehmen.

III. Beschluss

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

**4.1. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Einfangweg, Flst. Nr. 4126/2, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 166/2023**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	4126/2
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Einfangweg

Bebauungsplan: „Einfangweg“

Bauvorhaben: Neubau einer Garage als Fahrradgarage

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen: nicht eingehalten:
-Grundflächenzahl, Überschreitung um weitere 8 m² (Gesamtüberschreitung von 21 m²)

nicht eingehalten:
-Dachform/Dachneigung, Flachdach begrünt anstatt Sattel-/Walmdach (30-40°), Zeltdach (5-25°) oder Pultdach (5-15°)

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

II. Beschlussantrag

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand der Sitzung des Gemeinderats am 12.12.2022. Hier wurde einer Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl zugestimmt, sofern 8 gebietsheimische Sträucher als Ausgleich gepflanzt werden. Ein entsprechender Nachweis ist der Stadt Neuenburg am Rhein vorzulegen.

Einer Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Größe der Nebenanlage außerhalb des Baufensters wurde nicht zugestimmt. Die Größe ist entsprechend auf 25 m³ zu reduzieren oder es muss ein anderer Standort innerhalb des Baufensters gefunden werden.

Einer Befreiung hinsichtlich der nicht eingehalten Dachform wurde zugestimmt, sofern das Flachdach begrünt wird.

Das Bauvorhaben wurde nun dahingehend umgeplant, dass die Garage auf 18 m³ reduziert wurde. Somit ist diese auch außerhalb des Baufensters zulässig. Ein

Nachweis über den Ausgleich wurde ebenfalls vorgelegt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass das Flachdach begrünt wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird um Kenntnisnahme gebeten.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt Kenntnis und stimmt dem Bauantrag und den damit verbundenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes laut Sachvortrag zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4.2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Weinbergblick, Flst. Nr. 3990, Gemarkung Steinenstadt
Vorlage: 162/2023**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr. 3990
Gemarkung Steinenstadt
Straße Weinbergblick

Bebauungsplan:

„Malzacker-Ost“
Garagen, Carports und Nebengebäude:
Sattel- oder Walmdach, DN 20°- 45°.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter DN 7°, mit Begrünung.

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Bauvorhaben:

Terrassenüberdachung (Pulldach, DN: 3°) mit Solaranlage am Wohnhaus sowie Carport mit Geräteraum (Flachdach) und Solaranlage

Behandlung im Ortschaftsrat:

Wird noch gehört.

Einwendungen von Angrenzern:

liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen:

nicht eingehalten:
-Dachform/Dachneigung:
Terrassenüberdachung: Pulldach (DN: 3°) ohne Begrünung anstatt mit Begrünung

Carport mit Geräteraum: Flachdach ohne Begrünung anstatt mit Begrünung

nicht eingehalten:
-überbaubare Grundstücksfläche
Geräteraum:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen ca. 14,24 m².

Nebenanlagen sind nur bis 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (32,7 m³ anstatt 25 m³).

Terrassenüberdachung:
Außerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche liegen ca. 12,6 m².

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

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, einer Befreiung hinsichtlich der nicht eingehaltenen Dachform zuzustimmen. Eine Begrünung der Dächer ist nicht möglich, da in den Glasdächern Solarzellen integriert sind.

Die Verwaltung schlägt vor, einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Terrassenüberdachung zuzustimmen, da die Überdachung komplett mit Solarzellen ausgestattet ist.

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, einer Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Größe der Nebenanlage (Geräteraum) außerhalb des Baufensters nicht zuzustimmen. Die Größe ist entsprechend auf 25 m³ zu reduzieren oder es muss ein anderer Standort innerhalb des Baufensters gefunden werden.

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des geplanten Carports und Geräteraums die private Wasser- und Abwasserleitung verlaufen, die dadurch überbaut werden.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4.3. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Fischerstraße, Flst. Nr. 4483/9, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 160/2023**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	4483/9
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Fischerstraße

Bebauungsplan:

„Sandroggen“
Sattel-, Walm- oder Flachdach
DN: 0-30°

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit
21 Wohneinheiten
Flachdach begrünt

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

TLin Cornelia Müller und Bürgermeister Jens Fondy-Langela erläutern den Sachverhalt sowie den Beschlussantrag, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

II. Beschlussantrag

Der Bebauungsplan „Sandroggen“ weist für dieses Grundstück ein Mischgebiet aus. In einem Mischgebiet sind Wohngebäude zulässig, wenn eine Durchmischung (nach Geschossflächenzahl) mit nicht störendem Gewerbe erfolgt. Ein vertretbares Durchmischungsverhältnis ist mit einem reinen Wohngebäude mit geplanten 21 Wohnungen nicht gegeben. Die auf dem Grundstück vorhandene Lagernutzung ist für die geplante Durchmischung nicht ausreichend.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

III. Beschluss

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4.4. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Hans-Buck-Straße, Flst. Nr. 4483/12, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 159/2023**

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	4483/12
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Hans-Buck-Straße

Bebauungsplan: „Sandroggen“

Bauvorhaben: Neubau Bürocontainer

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

4.5. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Robert-Koch-Straße, Flst. Nr. 5749, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 168/2023

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	5749
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Robert-Koch-Straße

Bebauungsplan: „Heiligkreuzkopf“

Bauvorhaben: Teilfestlegung von Nutzungen und Anbau von zwei Außentreppen

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

II. Beschlussantrag

Folgende Nutzungen wurden beantragt:

- Nutzungseinheit 1: Lager für Gartenbau (nur EG)
- Nutzungseinheit 2: Lager für Holzbauteile (nur EG)
- Nutzungseinheit 3: Lager für Rollläden und Fenster (nur EG)
- Nutzungseinheit 4: Montage, Verschrauben und Bestücken von Kleinteilen
- Nutzungseinheit 5: Lager und Versand von Schmiervorrichtungen
- Nutzungseinheit 6: Lagerfläche für Pumpen und Wärmeaustauschsysteme

Das OG der Nutzungseinheiten 1-3 und 6 ist noch nicht planmäßig hergestellt, sodass die Nutzung nur im EG erfolgt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Beschluss

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4.6. Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Verner-Panton-Straße, Flst. Nr. 4560/44, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 161/2023
--

I. Sachvortrag

Grundstück:

Flst. Nr.	4560/44
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Verner-Panton-Straße

Bebauungsplan: „Freudenberg“

Veränderungssperre „Freudenberg“

Bauvorhaben: Hallenerweiterung (Wareneingang) und Abbruch einer Rampe

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen und einer Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.

III. Beschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag und stimmt einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: