

## **Aus der Gemeinderatsitzung am 04.10.2023**

### **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatsitzung**

In der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatsitzung am 11.09.2023 wurden vom Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst:

- Zum 01.10.2023 wird Frau Miriam Hack aus Hohentengen als staatl. anerkannte Erzieherin mit einem Beschäftigungsumfang von 100 % im Kindergarten „Regenbogen“ eingestellt.
- Die Grünpflegearbeiten auf dem Friedhof wurden zum 01.08.2023 an die Fa. Gisy-Dienstleistungen aus Eggingen übertragen.

### **Nachtrag zum Bauantrag vom 29.06.2022; Umnutzung der ehemaligen Gaststätte „Dreikönig“ zu einem Mietwohnhaus auf Flst.-Nr. 116 in der „Waldshuter Straße 6“**

Dieser Bauantrag war bereits Gegenstand in der öffentlichen GR-Sitzung vom 26.07.2022. In der damaligen Sitzung wurde über das Bauvorhaben kontrovers diskutiert, insbesondere die Anzahl der geplanten 18 Wohneinheiten und die Anzahl der Stellplätze wurden vom Gemeinderat sehr kritisch gesehen, so dass letztendlich das notwendige Einvernehmen der Gemeinde abgelehnt wurde. Von Seiten des Baurechtsamtes wurde bis Stand heute keine Baugenehmigung erteilt. Vielmehr wurde der Bauherr aufgefordert, diverse Punkte zu klären und entsprechende Unterlagen nachzureichen. Nun hat der Bauherr mit einem Nachtrag neue, geänderte Pläne eingereicht. Die Anzahl der Mietwohnungen wurde im Gegensatz zum ersten Bauvorhaben von 18 WE auf nun 13 WE reduziert. An den geplanten Stellplätzen wurden keine Änderungen vorgenommen.

Bürgermeister Gantert erläuterte den Nachtrag anhand der eingereichten Planunterlagen. Diskussionspunkte waren erneut die vielen kleinen Wohnungen, was darauf hindeutet, dass es sich um keine längerfristigen Mietverhältnisse, sondern kurzfristige Vermietungen an saisonale Arbeitskräfte handeln wird und die im Antrag vorgesehenen Stellplätze. Zwar werden nach wie vor 18 Stellplätze vorgesehen, 5 Stellplätze mehr als gesetzlich gefordert, allerdings wurde deren tatsächliche Nutzbarkeit stark bezweifelt.

Bürgermeister Gantert sagte, von der Sache her sei es grundsätzlich positiv, dass mit dem stark renovierungsbedürftigen Gebäude etwas geschehen soll. Auch gäbe die Kubatur des Gebäudes den Einbau von 13 Wohneinheiten sicherlich her, die Frage sei nur, in wie fern sich das Vorhaben nach Umfang und Größe in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Der Bauherr sei vom Baurechtsamt aufgefordert worden, die Anzahl der Wohnungen der umliegenden Bebauung darzustellen. Dieser Aufforderung wurde bisher nicht nachgekommen. Daher schlug er vor, den Bauantrag vorerst abzulehnen, bis Unterlagen vorgelegt werden, wonach geprüft werden kann, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Nach eingehender Diskussion wurde das Einverständnis zum Nachtrag des Bauantrags auf Umnutzung der ehemaligen Gaststätte „Dreikönig“ zu einem Mietwohnhaus auf Flst. Nr. 116 in der „Waldshuter Straße 6“ vom Gemeinderat erneut abgelehnt, da sich das Vorhaben aufgrund der 13 geplanten Wohneinheiten nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

### **Bauvoranfrage; Umnutzung der ehemaligen Metzgerei mit Lagerräumen zu einem modernen „24/7 Supermarkt“ auf Flst.-Nr. 209 in der „Stühlinger Straße 17“**

Der neue Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 209 in der „Stühlinger Straße 17“ hat einen Antrag auf Bauvorbescheid gem. § 57 LBO (Bauvoranfrage) bei der Verwaltung eingereicht.

Der Eigentümer beantragt die „Umnutzung der ehemaligen Metzgerei mit Lagerräumen zu einem modernen „24/7 Supermarkt“, d.h. die Ladenfläche soll mit 5-6 großen und modernen Speise- und Getränke-Automaten ausgestattet werden. Die Fläche ist permanent zugänglich, wird täglich gewartet, gereinigt und ist Kamera-überwacht. Der Verkauf der Artikel erfolgt ohne Personal und ausschließlich über ein großes „Smart-Panel“. Die Produkte werden an den saisonalen und lokalen Ansprüchen ausgerichtet. Lokale Anbieter erhalten die Möglichkeit, gewisse Produkte in diesem Store zum Verkauf anzubieten. Der Store soll die „Vorzeigefläche“ für einen modernen Automatenbetrieb werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Plangebiets, für das der Gemeinderat am 23.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Altdorf Untereggingen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen hat. Mit der Aufstellung des B-Planes soll einer Fehlentwicklung des Gebiets entgegen gewirkt werden. Zur Sicherung des Gebietscharakters kommen hierbei insbesondere die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Ausschluss bestimmter, negativ wirkender Nutzungen in Betracht. Bei der geplanten Umnutzung handelt es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um eine „bestimmte, negativ wirkende Nutzung“, welche im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan „Altdorf Untereggingen“ als Ausschlusskriterium in Betracht gezogen werden könnte, sodass sich die geplante Umnutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt, weshalb von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen wurde, das Einvernehmen hierfür zu erteilen.

Bürgermeister Gantert erteilte dem anwesenden Bauherrn und Eigentümer das Wort. Dieser stellte sich dem Gemeinderat kurz vor und erläuterte seine Ambitionen. Er sagte seine Intension sei es, dem leerstehenden „Rebstock“ wieder Leben einzuhauchen. Ein Pächter für die Gaststätte habe er bereits gefunden und ab dem 01.01.2024 werde ein Griechisches Restaurant eröffnen. Die frühere Metzgerei soll zu einem „24/7 Supermarkt“ umgebaut werden. Dort sollen coole, stylische Produkte angeboten werden. Die Produktpalette wird an den jeweiligen Standort angepasst und umfasst u.a. Convenience Speisen, Snacks, Drinks und Non-Food Produkte. Auch regionale Produkte sollen angeboten werden. Er sagte über eine Zustimmung der Gemeinde würde er sich sehr freuen.

Von den Gemeinderäten wurde die beantragte Umnutzung der ehemaligen Metzgerei in einen „24/7 Supermarkt“ etwas kritisch gesehen, da befürchtet wird, dass eine direkte Konkurrenz zum „Egginger-Landmarkt“ entstehen könnte. Insbesondere wenn in den Automaten auch regionale Produkte der örtlichen Nahversorgung angeboten werden.

Die ebenfalls anwesende Inhaberin des „Egginger-Landmarktes“ bestätigte diese Befürchtungen und sagte, sobald regionale Produkte angeboten werden würden, bestehe eine direkte Konkurrenz. Sie wies darauf hin, dass bei einem so kleinen Lebensmittelmarkt wie dem ihren, mit jedem Euro Umsatz gerechnet werden müsste.

Der Bauherr erwiderte, dass er ein zusätzliches Angebot bieten und kein Konkurrenzverhältnis schaffen möchte. Gerne wäre er bereit, sich mit der Inhaberin des Landmarktes hinsichtlich der Produktpalette abzusprechen. Er bot auch an, dass Produkte des Landmarktes in den Automaten zum Verkauf angeboten werden könnten. Weiter sagte er, die Verbraucher würden ihren Einkauf sicherlich nicht im „24/7 Supermarkt“ erledigen, dies sei auch von den Preisen nicht attraktiv, sondern dies wird weiterhin im Lebensmittelmarkt erfolgen.

Weitere Diskussionspunkte waren der Verkauf von Alkohol und die Einhaltung des Jugendschutzgesetzes sowie evtl. sich ergebende Lärmbelästigungen für die Anwohner durch an- und abfahrenden Fahrzeuge. Der Bauherr stellte in Aussicht, je nachdem wie groß die Nachfrage ist, die Öffnungszeiten auf 18 Stunden zu reduzieren. Beim Kauf von Alkohol müsse immer der Personalausweis vorgehalten werden.

Zwei Gemeinderäte sprachen sich klar gegen den geplanten „24/7 Supermarkt“ aus, da sich das Konzept und die angebotenen Produkte nicht bzw. zu wenig von denen des Landmarktes abheben. Dem Landmarkt fehle dann der Umsatz. Weiter wurde angeführt, dass sich der Durchgangsverkehr mit Einführung der „30-er-Zone“ wahrscheinlich verringern werde.

Von Bürgermeister Gantert wurden die Gemeinderäte darum gebeten, das Vorhaben neutral zu betrachten. Es gehe auch darum, dass Leerstände vermieden werden und dem neuen Eigentümer sollten auch Möglichkeiten eingeräumt werden, seine Ideen umzusetzen. Er sagte, er sehe das Vorhaben eher als zusätzliches Angebot nach Ladenschluss. Er verwies darauf, dass das geplante Vorhaben in einem „Mischgebiet“ liegt, in dem eine solche Nutzung grundsätzlich zulässig ist.

Nachdem alle vorgebrachten Argumente ausführlich diskutiert wurden, wurde vom Gemeinderat folgendes beschlossen:

- a) Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage auf Umnutzung der ehemaligen Metzgerei mit Lagerräumen zu einem modernen „24/7 Supermarkt“ auf Flst.-Nr. 209, „Stühlinger Straße 17“ mit der Vorgabe, dass nach Möglichkeit keine regionalen Produkte in den Automaten angeboten werden.
- b) Der Gemeinderat stimmt zu, dass es sich bei der geplanten Umnutzung nicht um eine „bestimmte, negativ wirkende Nutzung“ handelt, welche im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan „Altdorf Untereggingen“ als Ausschlusskriterium in Betracht gezogen werden könnte, sodass sich die geplante Umnutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt.

## **Beratung und Beschlussfassung über die Verschiebung des Sitzungstages des Gemeinderats von bisher Dienstag auf neu Mittwoch**

Vom Gemeinderat wurde beschlossen, den Sitzungstag des Gemeinderates von bisher Dienstag auf zukünftig Mittwoch zu verlegen.

## **Verschiedenes**

### **Bekanntgaben**

### **Anträge/Anfragen**

#### Bekanntgaben:

- Die Landwirtschafts- und Waldwege („Buchenlohweg“ etc.) werden ab dem kommenden Montag von Ästen und Sträuchern freigeschnitten.
- Die Straßenbeleuchtung wurde, wie vom Gemeinderat beschlossen, wieder auf die „alten“ Betriebszeiten umgestellt. Die Straßenbeleuchtung wird morgen um 04.30 Uhr ein- und nachts um 1.00 Uhr ausgeschaltet.

## **Die Bürgerinnen und Bürger haben das Wort**

- Eine Bürgerin fragte, ob es für private Grundstückseigentümer Zuschüsse von der Gemeinde für den Einbau von Regenwasserzisternen gibt bzw. ob dies geplant sei. In Nachbargemeinden wäre es möglich, solche Zuschüsse zu erhalten. Bürgermeister Gantert sagte, bisher sei dies nicht der Fall. Er werde sich aber gerne bei den Nachbargemeinden diesbezüglich informieren. Weiter sagte er, er könne sich vorstellen, dass eine solche Bezuschussung im Rahmen der Einführung der „gesplitteten Abwassergebühr“ eingeführt werden könnte.
- Ein Anwohner der „Waldshuter Straße“ meldete Bedenken an, dass bei einer Umsetzung des „24/7 Supermarktes“ in der „Waldshuter Straße“ mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Er wies darauf hin, dass die „Waldshuter Straße“ schon jetzt stark mit Durchfahrtsverkehr belastet sei.

- Von einem Bürger wurde die Parksituation im Kindergarten angesprochen. Er sagte, die Parkplätze würden von Privatpersonen genutzt aber auch von Firmen, die auf angrenzenden Baustellen arbeiten. Eltern, die ihre Kinder in den Kindergarten bringen oder abholen, wären gezwungen, auf der Straße zu parken. Hierdurch entstehe eine große Gefährdung für Kinder, die zu Fuß unterwegs sind. Er regte an, die Parkplatzschilder auf die aktuellen Öffnungszeiten des Kindergartens zu aktualisieren und evtl. den Gehweg umzuplanen.