Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl vom 21.11.2017

Anwesend sind:

Vorsitzende/r
Herr Ralf Hersina

Erster Beigeordneter
Herr Boris Bohr

Ausschussmitglied
Herr Jan Bütow
Herr Michael Heitzmann
Frau Iris Hersina
Herr Markus Marhöfer
Herr Erich Neu
Herr Wolfgang Paul
Herr Thomas Stutzinger

Sachverständiger Bürger
Herr Florian Feth

Schriftführer/in
Herr Thomas Becker

Entschuldigt fehlen:

Anwesenheit während der Beratung und Beschlussfassung:

Beginn der Sitzung: **18:30 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:55 Uhr**

Die Mitglieder des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl sind nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Anzahl unter dem Vorsitz von Herrn Stadtbürgermeister Hersina zusammengekommen.
Der Vorsitzende begrüßt um 18.30 Uhr die Anwesenden und bittet um folgende Änderungen der Tagesordnung:

- Der Tagesordnungspunkt „4“ Grundstücksangelegenheiten wird einstimmig abgesetzt und im nächsten Hauptausschuss behandelt.
- Weiterhin wird die Tagesordnung einstimmig um 4 weitere Baugesuche erweitert.

Tagesordnung:

1. Photovoltaikanlagen auf städtischen Grundstücken und städtischen Dachflächen
   Vorlage: LS/495/2017

2. Bauvorhaben

2.1. Bauantrag_Nutzungsänderung Nebengebäude in Apartment_Hintere Brunnenstraße
   Vorlage: LS/490/2017

2.2. Bauvoranfrage_Neubau eines Wohnhauses_In der Atzel
   Vorlage: LS/492/2017

2.3. Bauantrag_Nutzungsänderung von Disko in Logistikhalle_Raiffeisenstraße
   Vorlage: LS/493/2017

2.4. Bauantrag_Instandsetzung und Ausbau bestehendes Lager + Garage_Kaiserstraße
   Vorlage: LS/494/2017

2.5. Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Kaiserstraße
   Vorlage: LS/496/2017

2.6. Bauvoranfrage_Gebäudeaufstockung_Kaiserstraße
   Vorlage: LS/505/2017

2.7. Bauvoranfrage_Terrassenüberdachung_Langwiedenerstraße
   Vorlage: LS/506/2017

2.8. Bauantrag_Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes_Bahnstraße
   Vorlage: LS/509/2017

2.9. Nachtrag zum Bauantrag_Umbau Lehrküche zu zwei BK-Räumen_Konrad-Adenauer-Straße
   Vorlage: LS/510/2017

3. Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

3.1. Anfragen gem. § 19 der Geschäftsordnung (vorsorglich)

3.2. Mitteilungen der Verwaltung

Protokoll:

TOP 1 Photovoltaikanlagen auf städtischen Grundstücken und städtischen Dachflächen
Vorlage: LS/495/2017

Sachverhalt:
In jüngster Vergangenheit fanden verschiedene Termine und Abstimmungsgespräche mit Herrn Krieger von der EOR Rheinlandpfalz, Effizienz Offensive Energie Rheinlandpfalz, statt.
Es wurde nach städtischen Grundstücksflächen und städtischen Dachflächen für eine mögliche Nutzung mit Photovoltaikanlagen gesucht.
Herr Achim Krieger von der EOR Rheinlandpfalz stellt die Ergebnisse in der Sitzung des Bauausschusses vor.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Vorsitzende erläutert die Thematik und verweist auf einen Prüfauftrag durch einen entsprechenden Antrag der SPD-Fraktion.
Herr Krieger, EOR und Herr Göbel von der Energie Südwest stellen das Unternehmen und eine mögliche Umsetzung einer Freilandanlage in Landstuhl mit verschiedenen Optionen vor.
Pro kwP beträgt die Investition zwischen 800,- und 1.300,- Euro. Die Anlage in Landstuhl hat eine Größe von ca 714 kwP. Daraus ergibt sich eine Investitionssumme von ca. 750.000,- bis 800.000,- Euro.
Die Präsentation ist der Originalniederschrift beigefügt
Auf drei mögliche Dachflächen, welche mit kleinen PV-Anlagen besetzt werden können wird kurz eingegangen. (Kabinengebäude Rothenborn, Kindergarten „Atzelnest“, Kindergarten „Melkerei“)
Der Bauausschuss nimmt die Präsentation einstimmig zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2 Bauvorhaben

TOP 2.1 Bauantrag_Nutzungsänderung Nebengebäude in Apartment_Hintere Brunnenstraße
Vorlage: LS/490/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 55/17
Bauherr: Erza Kuc
Baustelle: Hintere Brunnenstr. 4a, 66849 Landstuhl
Projekt: Nutzungsänderung Nebengebäude in Apartment inkl. Baulasteintragung.
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 965/11

Stellungnahme der Bauverwaltung:

☐ § 30 BauGB Bebauungsplan..... Wohngebäude..... Genehmigungsfrei
☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
☒ § 34 BauGB Ortsbereich
☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
☐ § 35 BauGB Außenbereich
☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Einer in diesem Zuge erforderlichen Abstandsbaulasteintragung wurde bereits zugestimmt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.2 Bauvoranfrage_Neubau eines Wohnhauses_In der Atzel
Vorlage: LS/492/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 56/17
Baustelle: In der Atzel 3, 66849 Landstuhl
Projekt: Neubau eines Wohnhauses
Baugeb. gem. BauNV WA **Plan-Nr**. 995/284

Stellungnahme der Bauverwaltung:

☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude..... Genehmigungsfrei
☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
☒ § 34 BauGB Ortsbereich
☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
☐ § 35 BauGB Außenbereich
☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Es wird beabsichtigt, auf dem o.g. Grundstück ein zweites Wohngebäude zu errichten. Das Wohnhaus soll als ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Zugang von der Forststraße errichtet werden. Zur Durchführung dieses Vorhabens soll das städtische Nachbargrundstück 995/92 erworben werden. Gemäß dem Architekten, wird man sich mit der Gebäudehöhe und der Dachneigung an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen,

unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben nach §34 BauGB eingehalten werden und die Stadt Landstuhl dem Verkauf des Flurstücks 995/92 zustimmt.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.3 Bauantrag_Nutzungsänderung von Disko in Logistikhalle_Raiffeisenstraße
Vorlage: LS/493/2017

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 54/17
Baustelle: Raiffeisenstr. 19, 66849 Landstuhl
Projekt: Nutzungsänderung von Disko in Logistikhalle
Baugeb. gem. BauNV GI **Plan-Nr**. 771/2

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- ☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude.....Genehmigungsfrei
- ☒ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- ☐ § 34 BauGB Ortsbereich
- ☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- ☐ § 35 BauGB Außenbereich
- ☒ Einwände ja / ~~keine~~

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“ ist ein Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften zum Schallschutz erforderlich. Dieser ist entsprechend nachzureichen und durch die Kreisverwaltung zu prüfen.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen, unter der Voraussetzung, dass eine Immissionsprognose nachgereicht wird.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enth. 0 Befangen 1

TOP 2.4 Bauantrag_Instandsetzung und Ausbau bestehendes Lager + Garage_Kaiserstraße
Vorlage: LS/494/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 58/17
Baustelle: Kaiserstraße 8, 66849 Landstuhl
Projekt: Instandsetzung + Ausbau bestehendes Lager + Garage
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 539/2

Stellungnahme der Bauverwaltung:

☐ § 30 BauGB Bebauungsplan...Wohngebäude...Genehmigungsfrei
☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
☒ § 34 BauGB Ortsbereich
☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
☐ § 35 BauGB Außenbereich
☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Das Bestandsgebäude soll komplett instandgesetzt werden. Zusätzlich ist geplant, das alte Satteldach durch ein Pultdach zu ersetzten und das bestehende Lager zweigeschossig auszubauen. Durch die Umformung des Daches ändern sich auch die Abstandsflächen, diese sind gegebenenfalls mittels Baulasteintragung zu sichern.
Die Einverständniserklärungen der betroffenen Nachbarn liegen vor.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.5 Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Kaiserstraße
Vorlage: LS/496/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 59/17
Baustelle: Kaiserstr. 108, 66849 Landstuhl
Projekt: Errichtung von 1 unbeleuchteten Doppel - Werbeanlage + 2 unbeleuchteten Werbeanlagen
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 1900/3

Stellungnahme der Bauverwaltung:

☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude.....Genehmigungsfrei
☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
☒ § 34 BauGB Ortsbereich
☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
☐ § 35 BauGB Außenbereich
☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Freistehende unbeleuchtete Werbetafeln:
- Doppel-Werbeanlage (bxhxt 3,75 x 2,70 x 0,21m) zzgl. Fuß (h= ca.1,20m)
- Einzelwerbeanlagen 2x (bxhxt 3,75 x 2,70 x 0,21m) zzgl. bestehendes Gestell (siehe Anlage)

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.6 Bauvoranfrage_Gebäudeaufstockung_Kaiserstraße
Vorlage: LS/505/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 57/17
Baustelle: Kaiserstr. 8, 66849 Landstuhl
Projekt: Aufstockung um ein Geschoss
und somit Erhöhung um 1,73 m zur best. Baugenehmigung
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 539/2
Stellungnahme der Bauverwaltung:

- ☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude... Genehmigungsfrei
- ☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- ☒ § 34 BauGB Ortsbereich
- ☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- ☐ § 35 BauGB Außenbereich
- ☒ Einwände ja / ~~keine~~

Der Bauherr beabsichtigt, das bereits genehmigte Bauvorhaben im kommenden Jahr umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird nun eine Bauvoranfrage eingereicht, mit der Frage, ob eine Aufstockung um ein Geschoss und eine damit verbundene Erhöhung um 1,73m genehmigungsfähig ist.
Die Stellplatzsituation ist entsprechend anzupassen. Über den dadurch entstehenden eventuellen Zukauf von Parkplätzen ist der Bauherr aufgeklärt.
Mögliche Szenarien:
Aufstockung um eine Penthousewohnung = + 1,5 Stellplätze
Aufstockung um zwei kleine Wohneinheiten = + 3,0 Stellplätze
Alternativ wurde überlegt, die geplante Praxis (im 1.OG) in zwei Wohneinheiten umzuwandeln, dadurch wären insgesamt keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.
Desweiteren ist dem Bauherrn bekannt, dass durch die Aufstockung und der daraus resultierenden Überschreitung der Abstandsflächen unter Umständen wiederholt das Einverständnis der betroffenen Nachbarn einzuholen ist.

Beschlussvorschlag:
Der Bauausschuss möge beraten und entscheiden.

Beratung Beschlussfassung:
Der Bauausschuss hat das Einvernehmen einstimmig nicht erteilt
Folgende Punkte sind abzuklären und vorzulegen:
-konkrete Fragestellung unter Einbeziehung genauer Angaben zum bereits genehmigten Teil
-Nachweis der erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung des Gesamtareals
- Die Abstandsflächensituation ist nachzuweisen, insbesondere sind die Unterschriften der
Nachbarschaft vorzulegen..
-Eine Stellungnahme des Planungsbüros „Stadtgespräch“ im Hinblick auf das
Förderprogramm „Stadtumbau“ ist einzuholen

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.7 Bauvoranfrage_Terrassenüberdachung_Langwiedenerstraße
Vorlage: LS/506/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 60/17
Baustelle: Langwiedener Str., 66849 Landstuhl
Projekt: Erweiterung des Sportheims durch Überdachung des Freisitzes
Baugeb. gem. BauNV **Plan-Nr**. 1065/8

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- ☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude..... Genehmigungsfrei
- ☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- ☐ § 34 BauGB Ortsbereich
- ☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- ☒ § 35 BauGB Außenbereich
- ☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Es wird beabsichtigt, eine Überdachung eines Terrassenfreisitzes im Bereich der bereits gepflasterten Fläche an das bestehende Sportheim anzubauen. Des Weiteren ist angedacht, die Seiten zu beplanken, um einen Wetterschutz herzustellen.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss hat das Einvernehmen einstimmig erteilt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.8 Bauantrag_Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes_Bahnstraße
Vorlage: LS/509/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 62/17
Baustelle: Bahnstr. 80, 66849 Landstuhl
Projekt: Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 2013/26

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- ☐ § 30 BauGB Bebauungsplan.....Wohngebäude.....Genehmigungsfrei
- ☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- ☒ § 34 BauGB Ortsbereich
- ☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- ☐ § 35 BauGB Außenbereich
- ☒ Einwände ~~ja~~ / keine

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss hat das Einvernehmen einstimmig erteilt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2.9 Nachtrag zum Bauantrag_Umbau Lehrküche zu zwei BK-Räumen_Konrad-Adenauer-Straße
Vorlage: LS/510/2017

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 63/17
Baustelle: Konrad-Adenauer-Str.10, 66849 Landstuhl
Projekt: Nachtrag zum Bauantrag, Umbau Lehrküche zu zwei BK- Räumen
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 1904/1
Stellungnahme der Bauverwaltung:

- ☐ § 30 BauGB Bebauungsplan....Wohngebäude....Genehmigungsfrei
- ☐ § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- ☒ § 34 BauGB Ortsbereich
- ☐ § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- ☐ § 35 BauGB Außenbereich
- ☒ Einwände ~~ja~~ / nein

Der Abstell- / Arbeitsraum wird in den Flur verlagert, um die Klassenräume auf Wunsch der Schulleitung zu vergrößern.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss hat das Einvernehmen einstimmig erteilt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 3 Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

TOP 3.1 Anfragen gem. § 19 der Geschäftsordnung (vorsorglich)

Es wird eine Absenkung des Straßenbelages „Am Rothenborn 4“ gemeldet.

TOP 3.2 Mitteilungen der Verwaltung

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Beurkundungstermin für das Objekt in der Ludwigstraße 27 erfolgt ist.

Ralf Hersina	Thomas Becker
Vorsitzender	Schriftführerin

.