Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses in Videokonferenz der
Sickingenstadt Landstuhl vom 18.05.2021

Anwesend sind:

Erster Beigeordneter

Herr Sascha Rickart

Beigeordnete/r

Herr Hans-Josef Crusius

Herr Boris Bohr

Ausschussmitglied

Herr Willi Bütow

Herr Mattia De Fazio

Herr Gerhard Malinowski

Herr Markus Marhöfer

Herr Manfred Nohr

Herr Thomas Stutzinger

Herr Franz Wosnitza

Sachverständiger Bürger

Herr Florian Feth

Stellv. Ausschussmitglied

Herr Jan Bütow

Herr Ronald Clemens

Herr Daniele De Fazio

Schriftführer/in

Herr Thomas Becker

Entschuldigt fehlen:

Anwesenheit während der Beratung und Beschlussfassung:

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:40 Uhr

Die Mitglieder des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl sind nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Anzahl unter dem Vorsitz von Sascha Rickart versammelt.

Der Vorsitzende eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Mitglieder des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl sind nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Anzahl unter dem Vorsitz des ersten Stadtbeigeordneten Rickart per Videokonferenz zusammen gekommen.

Einstimmig wird der TOP 3.2 von der Tagesordnung genommen, da kein Beratungsbedarf besteht.

Weitere Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Tagesordnung:

1. Bauanträge
 - 1.1. Bauantrag auf Nutzungsänderung zu fünf Wohneinheiten mit Laden und Lager_Kaiserstraße
Vorlage: LS/151/2021
 - 1.2. Bauantrag_Neubau einer LKW-Unterstellhalle_Philipp-Reis-Straße
Vorlage: LS/161/2021
 - 1.3. Bauantrag_Austausch der Werbeschilder an einem Werbepylon_Bahnstraße
Vorlage: LS/162/2021
2. Nachträge zu genehmigten Bauanträgen
 - 2.1. Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Modernisierung eines Verbrauchsmarktes_Torfstraße
Vorlage: LS/165/2021
 - 2.2. Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Neubau medizinisches Versorgungszentrum_Konrad-Adenauer-Straße
Vorlage: LS/166/2021
 - 2.3. Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Nutzungsänderung Wohnheim für Kinder- und Jugendbetreuung in internationale private Schule, Bauabschnitt II_Nikolaus-von-Weis-Straße
Vorlage: LS/167/2021
3. Bauvoranfragen
 - 3.1. Bauvoranfrage_Neubau von zwei Wohnhäusern_Mittelbrunnerstraße

Vorlage: LS/164/2021

3.2. Bauvoranfrage_Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe_Am Steinbruch
Vorlage: LS/168/2021

4. Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

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

4.2. Mitteilungen der Verwaltung

Protokoll:

TOP 1 **Bauanträge**

TOP 1.1 **Bauantrag auf Nutzungsänderung zu fünf Wohneinheiten mit Laden und Lager_Kaiserstraße** **Vorlage: LS/151/2021**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 16 /21

Baustelle: Kaiserstraße 8, 66849 Landstuhl

Projekt: Nutzungsänderung zu 5 Wohneinheiten mit Laden und Lager
(ursprüngliche Planung = reines Wohnen)

Baugeb. gem. BauNV WA 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 hat zum genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2010 eine Tekturplanung eingereicht.
Neben der geplanten Wohnnutzung soll im EG ein Laden mit Lagerräumen entstehen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Planer ist das Bauvorhaben gemäß der Tekturplanung bereits fertiggestellt worden. Dabei wurden sowohl die Fassade wie auch die Dachform (ursprünglich ein Satteldach, nun ein begrüntes Flachdach) geändert.

Ein Stellplatznachweis liegt der Bauabteilung vor, dieser wird durch die Kreisverwaltung mit Einbeziehung des kompletten Areals geprüft.

In Zusammenhang mit der Stadtsanierung wurde das Büro Stadtgespräch um eine Stellungnahme gebeten. Diese wird zur Sitzung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nur bei positiver Stellungnahme des Büros Stadtgespräch herzustellen und unter der Vorausset-

zung, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig **nicht** her

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 1.2 Bauantrag_Neubau einer LKW-Unterstellhalle_Philipp-Reis-Straße
Vorlage: LS/161/2021**

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 21/21

Baustelle: Philipp-Reis-Straße 11a, 66849 Landstuhl

Projekt: Neubau einer LKW-Unterstellhalle

Baugeb. gem. BauNV GE Plan-Nr. 2341/116

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

Die Stadt Landstuhl hat im Gewerbegebiet Nord eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Dementsprechend hat der Antragsteller mit dem Bauantrag einen Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre eingereicht.

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen und dem Antrag auf Befreiung von der Veränderungssperre zuzustimmen.

Beratung und Beschlussfassung:

1 Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

2 Der Bauausschuss stimmt einer Ausnahme von der Veränderungssperre einstimmig zu

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 1.3 Bauantrag_Austausch der Werbeschilder an einem Werbepylon_Bahnstraße

Vorlage: LS/162/2021

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 22/21

Baustelle: Bahnstraße 88, 66849 Landstuhl

Projekt: Austausch der Werbeschilder an einem bestehenden Werbepylon

Baugeb. gem. BauNV GE Plan-Nr. 1985/28

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 stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2 Nachträge zu genehmigten Bauanträgen

**TOP 2.1 Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Modernisierung eines Verbrauchsmarktes_Torfstraße
Vorlage: LS/165/2021**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 19/21

Baustelle: Torfstr.10, 66849 Landstuhl

Projekt: Nachtrag II zum genehmigten Bauantrag:
Modernisierung eines Verbrauchsmarktes

Baugeb. gem. BauNV SO Plan-Nr. 3532

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

Die geplante Marktmodernisierung wurde bereits im Jahr 2018 genehmigt und aus internen Gründen nicht realisiert. Im Jahr 2020 wurde ein Nachtrag zum genehmigten Bauantrag eingereicht mit geringfügigen Änderungen.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme haben sich zusätzliche Planänderungen ergeben, diese wurden in einem weiteren Nachtrag zusammengefasst:

- Der Ruheraum bleibt in seiner Geometrie, wird jedoch modernisiert
- Das Behinderten- WC wird umgestaltet.
- Kassenbüro und Technik werden baulich verändert
- Die bestehende Frischetheke wird durch eine neue Theke ersetzt
- Die Versorgungsräume werden in Teilen umgestaltet und saniert

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 2.2 Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Neubau medizinisches Versorgungszentrum_Konrad-Adenauer-Straße
Vorlage: LS/166/2021**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 25/21

Baustelle: Konrad-Adenauer-Straße 4

Projekt: Nachtrag zum genehmigten Bauantrag:
MVZ II Neubau medizinisches Versorgungszentrum II, Mischnutzung:
Medizin/Praxen – Schulung/Büro - Verkauf

Baugeb. gem. BauNV SO Plan-Nr. 1917/30

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

Die Nachtragsplanung beinhaltet geringfügige Änderungen in der Raumaufteilung

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 2.3 Nachtrag zum genehmigten Bauantrag_Nutzungsänderung Wohnheim für Kinder- und Jugendbetreuung in internationale private Schule, Bauabschnitt II_Nikolaus-von-Weis-Straße
Vorlage: LS/167/2021**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 25/21

Baustelle: Nikolaus-von-Weis-Str. 10, 66849 Landstuhl

Projekt: Nutzungsänderung Wohnheim für Kinder- und Jugendbetreuung in internationale private Schule,
Bauabschnitt/Phase II

Baugeb. gem. BauNV SO Plan-Nr. 945/2

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 / <u>keine</u>

Nutzungsänderung von Wohnheim für Kinder und Jugendliche in Kindergarten, Grundschule und Gymnasium.

Phase I ist weitgehend fertiggestellt.

Phase II betrifft den Umbau bzw. Umnutzung der Obergeschosse 1+ 2, sowie des Dachgeschosses zu Klassen- und Fachräumen im Hauptgebäude

Das Gesamtkonzept beinhaltet Folgendes:

1. Hauptgebäude:

KG: bleibt unverändert

EG: Kindergarten, Klassenräume, Verwaltung, WC-Anlage, Versammlungsraum

1. - 2.OG / DG: Klassen- / Fachräume

2. Scheune:

EG: Cafeteria

1.OG: Veranstaltungsraum + Stuhllager

Die Aussenanlagen (beide Höfe + Garten) sollen größtenteils umgestaltet werden.

Betreffend die Phase II wurde das Einvernehmen bereits im Januar 2021 erteilt.

Hierzu wurde ein Nachtrag eingereicht. Demnach soll das Dachgeschoss des Hauptgebäudes nicht ausgebaut bleiben.
Darüber hinaus enthält der Nachtrag einen Abweichungsantrag der Mindest-Türbreiten im Erdgeschoss mit folgender Begründung:

Von folgenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

- ASR-2.3
- Bauaufsichtl. Anforderungen an Schulen

Begründung:

„Der lichte Durchgang der betreffenden Türen ist nur minimal kleiner als 0,90m. Bei den Türen zu den Büro- und WC - Räumen ist davon auszugehen, dass sich nicht mehr als 5 Personen im Raum aufhalten, somit genügt eine Mindestbreite von 0,80m.

Da aus dem Unterrichtsraum 6 zwei Türen in den notwendigen Flur führen und zusätzlich eine Bypasstür in das Klassenzimmer 5 führt, kann die minimal unterschrittene Mindestbreite (0,5 cm und 2cm) kompensiert werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen und dem Befreiungsantrag zuzustimmen.

Beratung und Beschlussfassung

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vor Eintritt in die Tagesordnung einstimmig von der Tagesordnung genommen, da eine Behandlung nicht erforderlich war.

zur Kenntnis genommen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 3 Bauvoranfragen

**TOP 3.1 Bauvoranfrage_ Neubau von zwei Wohnhäusern_ Mittelbrunnerstraße
Vorlage: LS/164/2021**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 23/21

Baustelle: Mittelbrunnerstraße 26, 66849 Landstuhl

Projekt: Neubau von zwei Wohnhäusern

Baugeb. gem. BauNV WA Plan-Nr. 1632

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 Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus (aufgrund seiner erheblichen Baumängeln und der dadurch unwirtschaftlichen Sanierung) abzureißen.

Anstelle dessen sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Das hintere Wohnhaus wird durch die seitliche Einfahrt im rechten Grundstücksbereich entlang der Grundstücksgrenze erschlossen.

Das Grundstück soll entsprechend geteilt werden.

Vorgesehen sind jeweils zwei Vollgeschosse. Die Höhenstellung der Tafe und des Firstes soll an die bestehende Nachbarbebauung angepasst werden.

Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 3.2 Bauvoranfrage_Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe_Am Steinbruch

Vorlage: LS/168/2021

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 24/21

Baustelle: Am Steinbruch 2b, 66849 Landstuhl

Projekt: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in zweiter Reihe

Baugeb. gem. BauNV WR Plan-Nr. 3132

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 Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus in zweiter Reihe zu errichten. Um die Erschließung / Zufahrt zu ermöglichen, wird an dem vorhandenen Wohnhaus die Garage dauerhaft entfernt.

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Melkerei I“. Gemäß dem Bebauungsplan (textl. Festsetzungen 1.4) sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

Grundsätzlich ist das Bauvorhaben nicht B-Plan-konform, allerdings wurden in direkter Nachbarschaft zwei Projekte in zweiter Reihe (Flurstücke 3133 + 3134) realisiert. Die Genehmigungen waren an die Auflage geknüpft, dass die jeweils

betreffenden Grundstücke nicht geteilt werden, da nach Punkt 1.9 der textl. Festsetzungen die Teilung von Wohn-Grundstücken nicht zugelassen ist. Der Bauherr beabsichtigt nicht, sein Grundstück zu teilen.

Im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens ist ein Antrag auf Befreiung von den textl. Festsetzungen, Punkt 1.4 des B-Plans einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Enth. 3 Befangen 1

TOP 4 Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

TOP 4.1 Anfragen gem. § 19 der Geschäftsordnung (vorsorglich)

Herr Malinowsky fragt an, ob an der ehemaligen Tankstelle an der Mittelbrunner Straße etwas geplant sei, da dort „Bohrungen“ durchgeführt werden. Die Verwaltung ist hierzu nichts bekannt.

TOP 4.2 Mitteilungen der Verwaltung

Beratung:

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 17:40 Uhr und bedankt sich für die Zusammenarbeit.

Sascha Rickart
Vorsitzender

Thomas Becker
Schriftführer/in