Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl vom 12.05.2020

Anwesend sind:

Vorsitzende/r
Herr Ralf Hersina

Erster Beigeordneter
Herr Sascha Rickart

Beigeordnete/r
Herr Hans-Josef Crusius
Herr Boris Bohr

Ausschussmitglied
Herr Willi Bütow
Herr Mattia De Fazio
Herr Stephan Frosch
Frau Iris Hersina
Herr Gerhard Malinowski
Herr Markus Marhöfer
Herr Thomas Stutzinger

Sachverständiger Bürger
Herr Florian Feth

Stellv. Ausschussmitglied
Herr Manfred Nohr

Stellv. sachverständiger Bürger
Herr Stephan Jung

Entschuldigt fehlen:

Stellv. Ausschussmitglied
Herr Jan Bütow

Anwesenheit während der Beratung und Beschlussfassung:

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 17:25 Uhr

Die Mitglieder des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl sind nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Anzahl unter dem Vorsitz von Ralf Hersina in der Zehntenscheune, Kirchenstraße 1, 66849 Landstuhl 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 von Stadtbürgermeister Hersina in der Zehntenscheune versammelt.
Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der Eilentscheidungen

1.1. Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen_Nikolaus-von-Weis-Straße
Vorlage: LS/909/2020

1.2. Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Neubau 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport_Austraße
Vorlage: LS/910/2020

1.3. Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauvoranfrage_Bebauung in zweiter Reihe_Ludwigstraße
Vorlage: LS/911/2020

1.4. Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Umbau und Erweiterung Einfamilienwohnhaus zu Wohnung mit Garage, Physiotherapie und Personal-Training_Mittelbrunnerstraße
Vorlage: LS/914/2020

1.5. Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Nutzungsänderung einer bestehenden Ladeneinheit zu einer Imbisswirtschaft mit Lieferservice_Bahnstraße
Vorlage: LS/924/2020

2. Bauanträge

2.1. Bauantrag_Gewerbeeinheit mit Wohnräumen + 4 Stellplätze_Philipp-Reis-Straße
Vorlage: LS/928/2020

2.2. Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Bahnstraße
Vorlage: LS/929/2020

2.3. Bauantrag_Umnutzung Ladengeschäft in 3 Wohneinheiten_Fabrikstraße
Vorlage: LS/931/2020

2.4. Bauantrag_Nutzungsänderung Gruppenräume in Büroräume_Nikolaus-von-Weisstraße

Vorlage: LS/926/2020

2.5. Bauantrag_Nutzungsänderung Teilbereiche des best. Lebensmittelmarktes_Bahnstraße
Vorlage: LS/927/2020

3. Bauvoranfragen

3.1. Bauvoranfrage_Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses_Kaiserstraße
Vorlage: LS/930/2020

4. Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

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

4.2. Mitteilungen der Verwaltung

Protokoll:

TOP 1 Bekanntgabe der Eilentscheidungen

TOP 1.1 Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen_Nikolaus-von-Weis-Straße
Vorlage: LS/909/2020

Sachverhalt:
Herr Stadtbürgermeister Hersina hat mit Datum vom 02.04.2020 in Sachen „Bauantrag -
Neubau eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen“ im Benehmen mit den Beigeordneten und nach Information der Fraktionsvorsitzenden eine Eilentscheidung getroffen.

Baustelle: Nikolaus-von-Weis-Straße 3, 66849 Landstuhl
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 439/6

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung bittet den Bauausschuss, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss nimmt die Eilentscheidung einstimmig zur Kenntnis.

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

TOP 1.2 Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Neubau 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport_Austraße
Vorlage: LS/910/2020

Sachverhalt:
Herr Stadtbürgermeister Hersina hat mit Datum vom 02.04.2020 in Sachen „Bauantrag -Neubau 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage und Carport“ im Benehmen mit den Beigeordneten und nach Information der Fraktionsvorsitzenden eine Eilentscheidung getroffen.

Baustelle: Ausstraße 47, 66849 Landstuhl
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 2115/1

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung bittet den Bauausschuss, dies zur Kenntnis zu

nehmen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss nimmt die Eilentscheidung einstimmig zur Kenntnis.

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

TOP 1.3 Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauvoranfrage_Bebauung in zweiter Reihe_Ludwigstraße
Vorlage: LS/911/2020

Sachverhalt:
Herr Stadtbürgermeister Hersina hat mit Datum vom 02.04.2020 in Sachen „Bauvoranfrage - Bebauung in zweiter Reihe“ im Benehmen mit den Beigeordneten und nach Information der Fraktionsvorsitzenden eine Eilentscheidung getroffen.

Baustelle: Ludwigstraße 28, 66849 Landstuhl
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St. Nr.: 491

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung bittet den Bauausschuss, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss nimmt die Eilentscheidung einstimmig zur Kenntnis.

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

TOP 1.4 Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Umbau und Erweiterung Einfamilienwohnhaus zu Wohnung mit Garage, Physiotherapie und Personal-Training_Mittelbrunnerstraße
Vorlage: LS/914/2020

Sachverhalt:
Herr Stadtbürgermeister Hersina hat mit Datum vom 08.04.2020 in Sachen „Bauantrag - Umbau und Erweiterung Einfamilienwohnhaus zu Wohnung mit Garage, Physiotherapie und Personal-Training“ im Benehmen mit den Beigeordneten und nach Information der Fraktionsvorsitzenden eine Eilentscheidung getroffen.

Baustelle: Mittelbrunner Str. 12, 66849 Landstuhl
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 1526/6 + 1633/8

Das Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung bittet den Bauausschuss, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss nimmt die Eilentscheidung einstimmig zur Kenntnis.

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

TOP 1.5 Bekanntgabe der Eilentscheidung_Bauantrag_Nutzungsänderung einer bestehenden Ladeneinheit zu einer Imbisswirtschaft mit Lieferservice_Bahnstraße
Vorlage: LS/924/2020

Sachverhalt:
Herr Stadtbürgermeister Hersina hat mit Datum vom 02.04.2020 in Sachen „Bauantrag -
Nutzungsänderung einer bestehenden Ladeneinheit zu einer Imbisswirtschaft mit Lieferservice“ im Benehmen mit den Beigeordneten und nach Information der Fraktionsvorsitzenden eine Eilentscheidung getroffen.

Baustelle: Bahnstraße 3a, 66849 Landstuhl
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr.: 845/86

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung bittet den Bauausschuss, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss nimmt die Eilentscheidung einstimmig zur Kenntnis.

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

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Bauantrag_Gewerbeeinheit mit Wohnräumen + 4 Stellplätze_Philipp-Reis-Straße
Vorlage: LS/928/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 49/19
Baustelle: Philipp-Reis-Str. 5, 66849 Landstuhl
Projekt: Errichtung einer Gewerbeeinheit mit Wohnräumen, 4 Stellplätze
Baugeb. gem. BauNV GE **Plan-Nr**. 2350/4

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 §8 BauNVO sind in Gewerbebetrieben Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig, diese müssen aber gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Im Grundrissplan der Bauantragsunterlagen mit dem Stand vom Dez.2019 überwog deutlich das Wohnen, bzw. die Trennung Wohnen/Gewerbe war nicht eindeutig definiert. Der Bauausschuss hat das Einvernehmen in der Sitzung vom 17.12.2019 nicht erteilt.
Die Planung wurde entsprechend den Vorgaben überarbeitet und erneut eingereicht.

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

TOP 2.2 Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Bahnstraße
Vorlage: LS/929/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 20/20
Baustelle: Bahnstraße 128, 66849 Landstuhl
Projekt: Errichtung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
Baugeb. gem. BauNV GE **Plan-Nr**. 1959/25

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

Ein Großteil der Werbeanlagen wird mit einer Unterkonstruktion an die Außenhaut der Gebäude befestigt, einige davon sind hinterleuchtet.
Die Lage der Werbeanlagen ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.
Die beantragten Werbeanlagen umfassen:

Pos.1: hinterleuchtetes Flachtransparent (2St.)	L/H: 3,00m x 3,00m
Pos.2: Öffnungszeiten Schild	L/H: 1,68m x 1,20m
Pos.3: Plakatschaukasten	L/H: 1,53m x 2,05m
Pos.4: hinterleuchtetes Flachtransparent	L/H: 2,90m x 1,30m
Pos.5: hinterleuchtetes Flachtransparent	L/H: 4,10m x 1,80m

Freistehende Werbeanlagen:

Pos.6: Einfahrtstele, hinterleuchtet	L/H: 1,00 x 2,00m
Pos.7: Werbepylon, hinterleuchtet	H: 6,00m
Pos.8 + 9: Fahnenmasten	H: 7,00m

Gemäß dem B-Plan „Nahversorgung Landstuhl-Ost“ müssen alle baulichen Nebenanlagen zum Straßenrand einen Mindestabstand von 3,00m einhalten.

Der Werbepylon Nr.7 steht mit nur 60cm zur Grundstücksgrenze bzw. zum Straßenraum.
Hierzu wurde ein Antrag auf Befreiung vom B-Plan nachgereicht mit folgender Begründung:

„*Das Vorhabengrundstück wird durch eine Privatstraße erschlossen. Aufgrund bauordnungs-rechtlicher Anforderungen soll das Grundstück (öffentlich genutzte Anlage) von Osten her (Bahnstraße) auch barrierefrei erschlossen werden.*
Einziger Ort für die wegen der Höhendifferenz zur Bahnstraße notwendigen Rampenanlage ist am östlichen Mündungsbereich der Privatstraße in die Bahnstraße. Dadurch muss der Pylon so abgerückt werden, dass die 3,0m unterschritten werden.
Das Grundstück liegt deutlich tiefer als die Haupterschließung (Kaiserstraße). Ohne einen Pylon wäre die Zufahrt zur Einzelhandelsfläche für Kunden schwer erkennbar.
Nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt.“

Die Bauabteilung ist der Meinung, dass die Zufahrt zum Markt mit anderen diversen Möglichkeiten ersichtlich werden kann, um eine Erfordernis zur Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen vermeiden zu können.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.
In Bezug auf den Antrag auf Bauabweichung möge der Bauausschuss beraten und entscheiden.

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

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

TOP 2.3 Bauantrag_Umnutzung Ladengeschäft in 3 Wohneinheiten_Fabrikstraße
Vorlage: LS/931/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 18/20
Baustelle: Fabrikstr. 3, 66849 Landstuhl
Projekt: Umnutzung Ladengeschäft in 3 Wohneinheiten
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 17/6

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 Baumaßnahme beinhaltet bauliche Veränderungen im Gebäudeinneren und im Innenhof (Errichtung einer Außentreppe, Änderung des Fensterbandes und Einbau einer Tür zur Erschließung einer Wohneinheit).

Bauplanungsrechtlich keine Einwände.

Der fehlende Stellplatznachweis wurde nachgefordert.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze nachgewiesen wird.

Beratung und Beschlussfassung:
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.
Voraussetzung ist der entsprechende Nachweis der geforderten Stellplätze.

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

TOP 2.4 Bauantrag_Nutzungsänderung Gruppenräume in Büroräume_Nikolaus-von-Weisstraße
Vorlage: LS/926/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 22/20
Baustelle: Nikolaus–von–Weis-Str.8, 66849 Landstuhl
Projekt: Nutzungsänderung der linken Erdgeschosshälfte von Kinderheim-Gruppe in Büroräume der Heimleitung des Kinderheims
Baugeb. gem. BauNV SO **Plan-Nr**. 958/15

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

Geringfügige Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren, keine Veränderungen an der Fassade.

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_Nutzungsänderung Teilbereiche des best. Lebensmittelmarktes_Bahnstraße
Vorlage: LS/927/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 21/20
Baustelle: Bahnstraße 44-48, 66849 Landstuhl
Projekt: Nutzungsänderung des best. Lebensmittelmarktes
- Nutzungsänderung des „Lager 2“ zu „Büro/Besprechung“
- Anbringung eines Werbebanners (lxh 6,00 x 1,60m)

Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 2129/18; 2129/5; 2129/21;2117/12

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 9 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 3 Bauvoranfragen

TOP 3.1 Bauvoranfrage_Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses_Kaiserstraße
Vorlage: LS/930/2020

Sachverhalt:
Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 19/20
Baustelle: Kaiserstr. 114, 66849 Landstuhl
Projekt: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Baugeb. gem. BauNV MI **Plan-Nr**. 1901/6
Baukosten: **€**

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

Geplant ist ein 4-geschossiger Neubau mit Flachdach mit folgender Nutzung:

- Erd- / Hanggeschoss als Parkzone und Eingangsbereich mit Nebenräumen
- 1.-2.OG Büros
- DG Penthaus, Staffelgeschoss

Eine Prüfung der eingereichten Bauunterlagen in bauplanungsrechtlicher Sicht (gemäß §34 BauGB) ergab folgende Einschätzung:
1.
Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Gebäude in direkter Nachbarschaft ein - bis dreigeschossig sind. Bei Betrachtung der Gebäude in naher bzw. unmittelbarer Umgebung konnten verschiedene Größen, Formen und Nutzungen wahrgenommen werden.
Laut der vorgelegten Planung soll das Vorhaben eine Höhe von ca.12,50 m erhalten. Es passt sich in Form und Größe dem Ärztehaus in der Kaiserstraße 171 an.
Zum Vergleich:
Ärztehaus h = ca. 17,94m ab OK FFB EG (Kellergeschoss unberücksichtigt)
CUBO/ NEB h =10,60 m
Sickingensporthalle IGS h=13,69 m.

2. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) gemäß BauNVO wird eingehalten.
3. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen / Gewerbe im Mischgebiet) wird eingehalten
4. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erst nach Einreichung der Bauunterlagen genau geprüft werden.
5. Die Erschließung ist gesichert
6. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.
7. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das angefragte Vorhaben erscheint städtebaulich vertretbar und fügt sich nach Meinung der Bauabteilung in die vorhandene städtebauliche Konstellation ein.

Beschlussvorschlag:
Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:
Herr Feth verlässt wegen Sonderinteresse den Sitzungstisch.
Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

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

TOP 4 Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

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

Herr De Fazio erkundigt sich nach dem Stand der Gestaltungssatzung

TOP 4.2 Mitteilungen der Verwaltung

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 17:25 Uhr und bedankt sich für die Zusammenarbeit.

Ralf Hersina	
Vorsitzender	Schriftführer/in