

Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl vom
22.09.2020

Anwesend sind:

Erster Beigeordneter

Herr Sascha Rickart

Beigeordnete/r

Herr Hans-Josef Crusius

Herr Boris Bohr

Ausschussmitglied

Herr Mattia De Fazio

Herr Stephan Frosch

Herr Gerhard Malinowski

Herr Thomas Stutzinger

Herr Franz Wosnitza

Stellv. Ausschussmitglied

Herr Jan Bütow

Herr Daniele De Fazio

Herr Paul Goldinger

Herr Erich Neu

Herr Manfred Nohr

Herr Prof. Dr. Frank Ulrich Rückert

Stellv. sachverständiger Bürger

Herr Stephan Jung

Schriftführer/in

Herr Thomas Becker

Entschuldigt fehlen:

Stellv. Ausschussmitglied

Herr Ronald Clemens

Anwesenheit während der Beratung und Beschlussfassung:

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 18:00 Uhr

Die Mitglieder des Bauausschusses der Sickingenstadt Landstuhl sind nach ordnungsgemäßer Einladung in beschlussfähiger Anzahl unter dem Vorsitz von Sascha Rickart in der Zehntenscheune, Kirchenstraße 1, 66849 Landstuhl versammelt.

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

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Tagesordnung:

1. Bauvoranfrage_Errichtung einer SB-Waschanlage_Saarbrückerstraße
Vorlage: LS/000/2020
2. Bauantrag_Nutzungsänderung Gaststätte in Shisha Lounge_Kaiserstraße
Vorlage: LS/001/2020
3. Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Kaiserstraße
Vorlage: LS/002/2020
4. Bauvoranfrage_Umnutzung Wohnung zu Physiotherapie- und Osteopathie-Praxis_Breslauerstraße
Vorlage: LS/991/2020
5. Bauantrag_Neubau einer Moschee + Gemeindezentrum_Bruchwiesenstraße
Vorlage: LS/992/2020
6. Bauantrag_Fassadenänderung + Anbau Wintergarten_Dresdenerstraße
Vorlage: LS/993/2020
7. Bauantrag_Wohnhaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss und drei Wohnungen_Kaiserstraße
Vorlage: LS/995/2020
8. Bauantrag_Umnutzung eines Reisebüros in einen Kuchenladen_Ludwigstraße
Vorlage: LS/996/2020
9. Bauantrag_Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen im bestehenden Wohnhaus_Kaiserstraße
Vorlage: LS/999/2020
10. Vergabe von Bauleistungen Beethovenstraße 3.BA Ausbau Gehweg
Vorlage: LS/998/2020
11. Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

11.1. Mitteilungen der Verwaltung

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

Protokoll:

TOP 1 Bauvoranfrage_Errichtung einer SB-Waschanlage_Saarbrückerstraße Vorlage: LS/000/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 45/20

Baustelle: Saarbrückerstraße 39, 66849 Landstuhl

Projekt: Errichtung einer SB-Waschanlage mit sechs Waschboxen

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 554/10

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 dem o.g. Grundstück nach Abriss der bestehenden Gebäude eine SB-Waschanlage mit sechs Waschboxen (je 5x6 m) und drei Staubsaugplätzen zu errichten.

Die Zulässigkeit einer Waschanlage im Mischgebiet ist laut der BauNVO gegeben.

Die entsprechenden Anforderungen und Vorgaben sind bei Einreichung der Genehmigungsplanung einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Mit dem Grundstückseigentümer soll Kontakt aufgenommen werden und ein möglicher Flächenteilerwerb abgeklärt werden..

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 2 Bauantrag_Nutzungsänderung Gaststätte in Shisha Lounge_Kaiserstraße Vorlage: LS/001/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 38/20

Baustelle: Kaiserstr. 31, 66849 Landstuhl

Projekt: Gaststätte in Shisha Lounge mit Verlegung des Raucherbereichs

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 17/7

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 bauliche Veränderungen im Innenbereich.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 3 Bauantrag_Errichtung von Werbeanlagen_Kaiserstraße
Vorlage: LS/002/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 36/20

Baustelle: Kaiserstr. 31, 66849 Landstuhl

Projekt: Errichtung von Werbeanlagen
 Beschreibung im Antrag:
 „Austausch einer bestehenden Werbeanlage“

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 17/7

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 bereits gebauten Werbeanlagen entsprechen nicht der gültigen Satzung für Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Landstuhl.

Darüber hinaus liegt uns eine sanierungsrechtliche Genehmigung nicht vor.

Die Unterlagen wurden an das Büro Stadtgespräch zur Stellungnahme weitergeleitet, diese wird zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nicht herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig nicht her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig abgelehnt Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 4 Bauvoranfrage_Umnutzung Wohnung zu Physiotherapie- und Osteopathie-Praxis_Breslauerstraße
Vorlage: LS/991/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 37/20

Baustelle: Breslauerstr.9, 66849 Landstuhl

Projekt: Umnutzung der EG-Wohnung eines 2-Familienhauses zu einer Physiotherapie- und Osteopathie-Praxis mit zwei Behandlungskabinen

Baugeb. gem. BauNV WA Plan-Nr. 2723/1

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 / keine

Gegen eine geplante Nutzungsänderung des Erdgeschosses bestehen bauplanungsrechtlich keine Bedenken.

Mit der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Praxis wurde gleichzeitig um die Befreiung von der Festsetzung des §51 LBauO RLP = Barrierefreiheit gebeten. Die gegebene Höhendifferenz vom Bürgersteig bis zum Zugang ist verhältnismäßig groß, um die Regelneigung von 6% beim Bau einer entsprechenden Rampe einhalten zu können.

Demnach wird um eine Ausnahmeregelung gebeten, u.a. auch mit der Begründung der Durchführung von Hausbesuchen für behinderte Menschen (wie in der zurzeit betriebenen Praxis).

Da es sich um Bauordnungsrecht handelt, ist der Sachverhalt durch die Kreisverwaltung zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

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

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Auch einer Befreiung nach § 51 LBauO wird einstimmig zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 5 Bauantrag_Neubau einer Moschee + Gemeindezentrum_Bruchwiesenstraße
Vorlage: LS/992/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 41/20

Baustelle: Bruchwiesenstr. 24a, 66849 Landstuhl

Projekt: Neubau einer Moschee und Gemeindezentrum

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> |

1. Nach § 8 Abs.3 BauNVO können in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
Gemäß den textl. Festsetzungen des B-Plans „Gewerbegebiet Nord“ sind in diesem Gebiet alle Ausnahmen zugelassen.
2. Das Gebäude soll zweigeschossig errichtet und zusätzlich mit einer Zentralkuppel (als drittes Geschoss) versehen werden. Im B-Plan wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.
3. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im B-Plan durch Baugrenzen festgelegt. Das Baufeld des betreffenden Grundstücks hat auf der Westseite zur Grundstücksgrenze einen Abstand von drei Metern, zur Straße hin (Nordseite) von 5 Metern, auf der Ostseite ist dieser nicht genau definiert.
Die Planung der Kirche sieht auf der Ostseite einen Mindestabstand von drei Metern vor (nach Meinung der Bauabteilung akzeptabel, da die gesetzlichen Abstandsflächen nach der LBauO RLP eingehalten werden).
4. Die aktuelle Stellplatzverordnung sieht bei Gemeindekirchen folgende Zahl an Stellplätzen vor:
 - 1. Stellplatz je 20-30 Sitzplätze
Zwölf Stellplätze konnten nachgewiesen werden.
Da es sich bei dem betreffenden Gebetshaus weniger um Sitzplätze handelt, ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen schwer zu definieren und muss durch die KV in Abstimmung mit dem Bauherrn genau ermittelt werden.
5. Auf die ursprünglich geplante Ausführung eines Minaretts wird verzichtet.

Die Sickingenstadt Landstuhl erließ in der Stadtratssitzung vom 11.02.2020 für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Landstuhl Nord, Erweiterung 1 und Änderung 2“ eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Mit dem aktualisierten Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung von den bauaufsichtlichen Anforderungen eingereicht, hier v. §14 BauGB „Veränderungssperre“

Begründung des Bauherrn:

„Bitten um Ausnahme von Veränderungssperre nach §14 (2), um den Neubau einer Moschee + Gemeindezentrum auf dem vereinseigenen Grundstück ausführen zu können. Der Zustand der derzeitigen Gebäude ist überaltert und für die Gemeindegröße nicht mehr ausreichend. Um die Aktivitäten der Gemeinde in Zukunft weiterhin zu ermöglichen, ist eine bauliche Neugestaltung unumgänglich...“

Beschlussvorschlag:

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

Der Bauausschuss möge darüber beraten und entscheiden.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt den Bauantrag mehrheitlich zurück

zurückgestellt Ja 6 Nein 0 Enth. 4 Befangen 0

**TOP 6 Bauantrag_Fassadenänderung + Anbau Wintergarten_Dresdenerstraße
Vorlage: LS/993/2020**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 42/20

Baustelle: Dresdenerstr. 2, 66849 Landstuhl

Projekt: Fassadenänderung/ Anbau Wintergarten

Baugeb. gem. BauNV WA Plan-Nr. 995/248

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> |

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 7 Bauantrag_Wohnhaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss und drei Wohnungen_Kaiserstraße
Vorlage: LS/995/2020**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 40/20

Baustelle: Kaiserstr. 54, 66849 Landstuhl

Projekt: Wohnhaus mit Ladenfläche im Erdgeschoss und drei Wohnungen

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 53/4

Stellungnahme der Bauverwaltung:

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

Das geplante Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet.

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen ist die Bauabteilung der Meinung, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro ER+R wurde der Entwurf von der Denkmalschutzbehörde begleitet, im Detail besprochen und entsprechend umgesetzt.

Die Planung wurde ebenso an das Büro Stadtgespräch zur Stellungnahme weitergeleitet, die zur Sitzung als Tischvorlage vorgelegt wird.

Bezüglich des Stellplatznachweises, müssen gemäß der Berechnung zwei Stellplätze abgelöst werden. Dies ist dem Bauherrn bewusst, ebenso die anfallenden Kosten.

Aufgrund der Überschreitung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl nach §17 BauNVO im Mischgebiet um 1.21, wurde ein Befreiungsantrag mit folgender Begründung miteingereicht:

„Da ein Großteil der Nachbarbebauung die festgelegte Geschossflächenzahl erheblich überschreitet, wird eine Abweichung der GFZ auch für das o.g. Bauvorhaben beantragt. Eine wirtschaftliche und funktionale Nutzung der Baulücke ist mit der vorgeschriebenen GFZ um 1.2 nicht umsetzbar“

Beschlussvorschlag:

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

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt den Bauantrag einstimmig zurück.

zurückgestellt Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 8 Bauantrag_Umnutzung eines Reisebüros in einen Kuchenladen_Ludwigstraße

Vorlage: LS/996/2020

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 43/20

Baustelle: Ludwigstraße 26, 66849 Landstuhl

Projekt: Umnutzung eines Reisebüros in einen Kuchenladen

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 492

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> |

Geringfügige bauliche Veränderungen im Innenbereich

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 9 Bauantrag_Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen im bestehenden Wohnhaus_Kaiserstraße
Vorlage: LS/999/2020**

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 44/20

Baustelle: Kaiserstr. 19, 66849 Landstuhl

Projekt: Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen im bestehenden Wohnhaus

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 9/4

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 / <u>keine</u> |

Das geplante Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet, hierzu die Stellungnahme von Büro Stadtgespräch im Anhang.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stellt das Einvernehmen einstimmig her.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

**TOP 10 Vergabe von Bauleistungen Beethovenstraße 3.BA Ausbau Gehweg
Vorlage: LS/998/2020**

Sachverhalt:

Die Sickingenstadt Landstuhl beabsichtigt - als Lückenschluss der Erschließung des dortigen Neubaugebietes - den Neubau des restlichen Teilstückes des Gehweges in der Beethovenstraße. Da die Bord/Rinnenanlage bereits verbaut ist, ist nur der Aushub und die Entsorgung des Bodens, der Einbau von Tiefbordsteinen an den Grundstücksgrenzen, der Einbau von FSS und STS und die Pflasterung vorgesehen. Das genaue Leistungsspektrum wurde von der Bauabteilung in einem LV zusammengefasst.

Von Seiten der Bauabteilung wurde im Rahmen der **Freihändigen Vergabe** (z.Z. möglich bis

100.000.- €) versucht, sechs Tiefbauunternehmen über die beabsichtigte Maßnahme telefonisch zu informieren. Zwei Unternehmen waren zu diesem Zeitpunkt nicht zu erreichen. Eine Firma hatte kein Interesse an der Ausführung der beabsichtigten Maßnahme. Den verbleibenden drei Unternehmen wurden die Vergabeunterlagen übermittelt. Fristgerecht gingen von diesen drei Unternehmen auch Angebote ein.

Beschlussvorschlag:

Nach der Angebotsprüfung und Fehlerbereinigung empfiehlt die Bauabteilung die Auftragsvergabe an den günstigsten Bieter, die Fa. Scherer aus Queidersbach, zum Preis von
29.775,92 € (brutto).

Beratung und Beschlussfassung:

Der Bauausschuss stimmt der Bauauftragung der Firma Scherer einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Enth. 0 Befangen 0

TOP 11 Verschiedenes - Anfragen und Mitteilungen

TOP 11.1 Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen vor.

TOP 11.2 Anfragen gem. § 19 der Geschäftsordnung (vorsorglich)

Herr Neu weist auf einen Zeitungsartikel zum Recyclinghof auf dem ehemaligen Raiffeisengelände in Ramstein hin.

Herr Frosch weist auf den Überwuchs im Bereich der Schloßstraße 67 hin.

Herr Stutzinger bemängelt die Sauberkeit in der Bahnüberführung die zum einen wohl durch verstopfte Abflüsse verursacht werde.

Der Vorsitzende erklärt, dass man nun einen „Stadtreiniger“ bei der Gärtnerei angegliedert habe, der neuralgische Punkte innerhalb der Stadt säubern solle.

Weiterhin erkundigt sich Herr Stutzinger nach dem Sachstand zur Restauration der Burgmauer.

Die Verwaltung erläutert den Stand u.a. zu den Fahnenmasten, der Mauer und dem Hangrutsch. Bei der GDKE wird diesbezüglich eine Stellungnahme angefordert.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 18:00 Uhr und bedankt sich für die Zusammenarbeit.

Sascha Rickart

Vorsitzender

Thomas Becker

Schriftführer/in