

N i e d e r s c h r i f t

über die 29. Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg

am Dienstag, den 22.05.2018

im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr
Ende der Sitzung: 16:09 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ratsmitglieder erfolgte am 15.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 16.05.2018 des Amtsblattes der Verbandsgemeinde Eisenberg „Treffpunkt“.

Anwesend waren

Anzahl der Ausschussmitglieder:	13
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	13
Anwesend waren:	7
Nicht anwesend waren:	6

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Adolf Kauth

SPD-Fraktion

Herr Ender Önder

Herr Hermann Schon

FWG-Fraktion

Herr Peter Funck

Herr Erwin Knoth

Herr Jonny Scheifling

Bündnis 90/Grüne

Frau Kirsten Hoch-Groskurt

von der Verwaltung

Herr Lothar Görg

Schriftführer

Herr Max Schumacher

Abwesend:

SPD-Fraktion

Frau Sissi Lattauer

Herr Günther Martin
Herr Manfred Rauschkolb

CDU-Fraktion

Herr Matthias Fischer
Frau Renate Unkelbach

FWG-Fraktion

Herr Matthias Guderian
Herr Timo Stutzenberger

Beigeordnete/r

Frau Claudia Fichter-Kaiser
Herr Georg Grünewald
Herr Reinhard Wohnsiedler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Nord" der Stadt Grünstadt
Beteiligung und Anhörung der angrenzenden Gemeinden
2. Neubau eines Wohngebäudes in der Hauptstraße in Eisenberg
3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Wingertsbergstraße
4. Entkernen der ehemaligen Arbeiterwohnungen der Firma Gienanth
5. Umgestaltung der Außenanlagen vor dem Gebäude Philipp-Mayer-Straße 7
6. Mitteilungen und Anfragen

Nicht öffentlicher Teil

1. Bauangelegenheiten
2. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Stadtbürgermeister Adolf Kauth, eröffnet um 15:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg und stellte fest:

- a) Die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung der Ausschussmitglieder.
- b) Dass der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig versammelt ist.
Die Beschlussfähigkeit war während der ganzen Sitzung gegeben.
- c) Die Tagesordnung wird einstimmig um folgende Punkte im öffentlichen Teil ergänzt:

TOP 4) Entkernen der ehemaligen Arbeiterwohnungen der Firma Gienanth
TOP 5) Umgestaltung der Außenanlagen vor dem Gebäude
Philipp-Mayer-Straße 7

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Nord" der Stadt Grünstadt Beteiligung und Anhörung der angrenzenden Gemeinden
--

Die Stadt Grünstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord“ beschlossen. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten geschaffen werden. Geplant sind ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² und ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m². Weiterhin soll eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumgröße von max. 100 m² zulässig sein. Der Beschlussvorlage ist ein Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf beigelegt. Die Stellungnahme ist bis zum 22.06.2018 abzugeben.

Im August 2018 hatte die Stadt Grünstadt die Gemeinden der Verbandsgemeinde Eisenberg bereits bei der erforderlichen Änderung des Einzelhandelskonzeptes beteiligt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde den Gemeinden der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anlass zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Stadtteil Asselheim. Geplant sind die Verlegung des bestehenden ALDI-Marktes vom Standort „Carl-Zeiss-Straße“ sowie die Neuansiedlung eines REWE-Marktes. Bei beiden Einzelhandelsnutzungen ist die Sortimentsstruktur vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet.

Die Versorgung im Bereich kurz- und mittelfristiger Bedarf im Segment Lebensmittel ist in der Stadt Grünstadt gesichert. Die Entwicklung auf der Anbieterseite wird von Verdrängungswettbewerb und preisaggressiven Absatzformen gekennzeichnet sein. Für die gesamte Bundesrepublik wird die Kaufkraft ermittelt und in einen regionalen Vergleich gestellt. Dabei liegt die Stadt Grünstadt mit einem Wert von 105,0 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Verbandsgemeinde Eisenberg weist mit einem Wert von 92,1 einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten aus. Die Stadt Grünstadt bindet diese Kaufkraft bereits jetzt mit einem Wert von 239,7 und liegt damit sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

Die Handelszentralität (Relation von Umsatz zur Kaufkraft) der Stadt Grünstadt lag im Jahr 2010 in allen Bereichen bei 228 % d.h. für die Stadt Grünstadt kann als Mittelzentrum mit einem deutlichen Kaufkraftzufluss ausgegangen werden. Für das Basisjahr 2017 ist von einem leichten Rückgang der Zentralität auf ca. 218 % auszugehen. Im Bereich des Segmentes Lebensmittel lag die Zentralität 2010 sogar bei 268 % und wird für das Jahr 2017 mit 239 % angenommen. Die Kaufkraftbindung in der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) liegt lediglich bei ca. 88 %.

Die Stadt Grünstadt hat damit eine weit überörtliche Marktausstrahlung und bindet in großem Umfang Kaufkraft aus den Nachbargemeinden.

Im Gutachten wurde das „Marktgebiet“ Grünstadt in drei Teilbereiche aufgeteilt.

I. Stadt Grünstadt

II. Mittelbereich Grünstadt (VG Grünstadt-Land)

III. Erweitertes Marktgebiet (VG Eisenberg, Teile VG Göllheim, Teile VG Monsheim und Bereich Weisenheim am Berg und Freinsheim).

Im Gutachten wird folgende Annahme formuliert: *„In der Zone III (Erweitertes Marktgebiet) ist aufgrund der Nähe zu weiteren Zentralen Orten / Einkaufsstätten wie z.B. Ludwigshafen, Worms, Kaiserslautern von einer geringen Marktdurchdringung auszugehen. Dennoch sind gewisse Einkaufsverflechtungen vorhanden.“*

Im Gutachten selbst wird diese Annahme widerlegt. Bei der Ermittlung der Kaufkraftpotentiale werden folgende Zahlen aufgeführt:

Zone I (Grünstadt) = 85,1 Mio. €

Zone II (Mittelbereich Grünstadt) = 188,9 Mio. €

Zone III (Erweitertes Marktgebiet) = 191,7 Mio. €.

Aus den vorgenannten Zahlen muss geschlossen werden, dass der bestehende Einzelhandel bereits jetzt große Auswirkungen auf die Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) hat. Das gesamtstädtische Angebot im Sortiment Lebensmittel ist sowohl hinsichtlich der Betriebstypen als auch der Betreiberfirmen als sehr ausgeprägt zu bewerten. Wesentliche Angebotslücken im Bereich Lebensmitteleinzelhandel liegen in der Gesamtstadt Grünstadt nicht vor.

Bei der Ermittlung der Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung der Lebensmittelmärkte wird vom Gutachter angenommen, dass sich für den Bereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) keine Auswirkungen auf den Abfluss der Kaufkraft ergeben und diese nicht zum Einzugsgebiet der geplanten Lebensmittelmärkte gehört.

Diese Annahme wird von uns nicht geteilt. Die geplanten Märkte sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Angebot zu sehen. Der Standort der geplanten Märkte liegt verkehrstechnisch so günstig, dass das zukünftige Angebot auf jeden Fall Auswirkungen auf den Einzugsbereich und auch auf die Kaufkraft der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) an sich hat. Die beiden Märkte werden sich ergänzen und für viele eine hohe Attraktivität entwickeln. Wenn bisher noch ein Einkauf bei den Anbietern im Bereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) in Ergänzung zu den Einkäufen in den beiden großen Lebensmittelmärkten Globus und Kaufland erfolgte, so ist zu befürchten, dass die beiden geplanten Märkte auch diese Nachfrage zukünftig abdecken. Es wird damit ein weiterer Abfluss der Kaufkraft aus dem Bereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) sowie deren Einzugsgebiet stattfinden. Dies kann dazu führen, dass die Stadt Eisenberg (Pfalz) als Mittelzentrum ihre Aufgabe im festgelegten Umfang nicht mehr erfüllen kann.

Im Gutachten selbst ist ausgeführt, dass eine Marktabschöpfung zwischen 23% und 28 % erforderlich ist, um die erforderlichen rechnerischen Planumsatzleistungen der beiden geplanten Märkte zu erreichen. In der Stadt Grünstadt liegt bereits jetzt eine stark ausgeprägte Wettbewerbssituation mit einem vielseitigen Betriebstypenmix im Lebensmitteleinzelhandel vor, so dass die erforderlichen Marktabschöpfungsquoten zwischen 23 % und 28 % zur Erreichung der rechnerischen Planumsätze als zu hoch zu bewerten sind. Es ist daher zwingend notwendig, dass die zusätzliche Kaufkraft aus dem Bereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) abgeschöpft wird.

Die Aussage im Gutachten, dass in der Stadt Grünstadt bereits jetzt eine sehr hohe Einzelhandelszentralität im Lebensmittelmarkt von ca. 240 % vorliegt und daher nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Kaufkraftbindung in der Stadt Grünstadt selbst bzw. von einer Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung im Umland auszugehen ist, muss doch sehr stark angezweifelt werden. Aufgrund dessen wird im Gutachten in der Modellrechnung davon ausgegangen, dass sich der zusätzlich durch das Planvorhaben generierte Umsatz vollständig gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Grünstadt umverteilt. Die Umverteilungsquote wird mit 11% bis 12 % angesetzt.

Entgegen den Annahmen im Gutachten wird mit gravierenden Auswirkungen auch auf den Bereich des Marktgebietes der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) gerechnet. Bei einer Umverteilungsquote von bis zu 12 % kann dies auch zu großen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eisenberg (Pfalz) und damit auf die Aufgaben des Mittelzentrums haben. Hier wird das im regionalen Raumordnungsplan festgelegte Nichtbeeinträchtigungsgebot möglicherweise verletzt. Danach darf durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Aussage im Gutachten: *„Mit der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes der Fa. REWE werden „Kannibalisierungseffekte“ entstehen, da die Kunden, welche bisher an den bestehenden Standort tendieren, künftig zumindest in Teilen an den Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung tendieren werden“* wird umfänglich geteilt. Dennoch wurden bei der Untersuchung die zu erwartenden gravierenden

Auswirkungen für den Marktbereich der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) außer Acht gelassen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplante Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten im Bereich des Stadtteiles Grünstadt-Asselheim. Mit Schreiben vom 11.09.2017 hatte die Verwaltung die vorstehend beschriebenen Bedenken gegen das Einzelhandelskonzept geltend gemacht. Diese wurden jedoch von der Stadt Grünstadt nicht beachtet. Nach Auffassung der Verwaltung bestehen die Bedenken weiterhin. Es wird mit einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus dem Marktbereich der Verbandsgemeinde Eisenberg und den damit verbundenen negativen Einflüssen auf den ansässigen Einzelhandel gerechnet.

Die Ausschusssmitglieder Ender Önder und Peter Funck sehen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord“ eine Gefährdung des Mittelzentrums in Eisenberg.

Empfehlung:

Der Bau und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Eisenberg einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, ihre Bedenken gegenüber der Stadt Grünstadt geltend zu machen.

2. Neubau eines Wohngebäudes in der Hauptstraße in Eisenberg

Auf dem geplanten Baugrundstück an der Hauptstraße steht bereits ein älteres Gebäude. Auf der freien Fläche ist ein weiteres Wohngebäude geplant. Das geplante Gebäude weist zwei Vollgeschosse mit Dachausbau aus. Der Beschlussvorlage ist ein Auszug aus den vorgelegten Unterlagen beigelegt.

Für den Bereich des Bauvorhabens besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit ist nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude besteht ebenfalls aus zwei Vollgeschossen. Jedoch haben diese abweichend von dem geplanten Gebäude keinen Kniestock. Bei den vorhandenen Gebäuden ragt jedoch das Kellergeschoss teilweise sehr deutlich über das Straßenniveau hinaus. Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen wird das geplante Gebäude die Gesamthöhen (First- und Traufhöhe) der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude in die bestehende Bebauung ein. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Empfehlung:

Gegen den geplanten Neubau des Einfamilienhauses bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Eisenberg mit einer Enthaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Wingertsbergstraße

Das bisher unbebaute Grundstück mit 294 m² an der Wingertsbergstraße soll mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 8,50 x 8,75 m. Die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Das

Gebäude mit einer Gesamthöhe von 8,07 m und einer Dachneigung von 38 Grad fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Für den Bereich des Vorhabens besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit hat anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung zu erfolgen. Die Häuser in der näheren Umgebung weisen vergleichbare Höhen auf.

Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Der Beschlussvorlage ist ein Auszug aus den vorgelegten Planunterlagen beigelegt.

Beschluss:

Gegen den geplanten Neubau des Einfamilienhauses bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Eisenberg mit zwei Enthaltungen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Entkernen der ehemaligen Arbeiterwohnungen der Firma Gienanth

Die ehemaligen Arbeiterwohnungen auf dem Gelände der Firma Gienanth stehen seit geraumer Zeit leer. Lediglich ein Teilbereich wird als Umkleide und Büro genutzt. Das Gebäude steht aufgrund seiner Historie unter Denkmalschutz.

Um eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu realisieren, plant die Firma Gienanth den übrigen Bereich des Gebäudes zu entkernen. Die neu geschaffenen Räume sollen später im Zusammenhang mit der Lehrwerkstatt der Firma Gienanth genutzt werden.

Die Abbruchmaßnahmen wurden mit der Unteren Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung sowie mit der Unteren Denkmalbehörde bereits abgestimmt.

Nach Auffassung der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die beantragten Abrissmaßnahmen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Ein Lageplan mit dem betroffenen Bereich ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Beschluss:

Gegen den geplanten Innenabbruch / Entkernen von Teilbereichen der ehemaligen Arbeiterwohnungen bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Eisenberg einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

5. Umgestaltung der Außenanlagen vor dem Gebäude Philipp-Mayer-Straße 7

Im Zuge des Umbaus der Ladenebene in 7 Wohnungen muss das Niveau der Fußgängerzone an die Höhe der Eingänge der Wohnungen angepasst werden, so dass diese barrierefrei sind. Die Wohnungen sind alten- und behindertengerecht ausgestattet. Vom beauftragten Architekturbüro wurde hierzu ein Vorschlag erstellt. Die Maßnahmen wurden in 7 Bereiche unterteilt. Die Umgestaltungen wurden von Ost nach West aufgegliedert. In der Anlage ist eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen beigelegt.

1. Anheben des Niveaus vor den Wohnungen 1 bis 3. Die bestehende Treppenanlage auf dem privaten Gelände entfällt. Der Höhenunterschied zur Fußgängerzone wird mit L-Steinen ausgeglichen. Die Arbeiten finden auf der privaten Fläche statt.

2. Die bestehende öffentliche Treppenanlage wird zum Teil in Sitzstufen umgewandelt. Ein Teilbereich mit einer Breite von ca. 1,35 m bleibt als Treppe erhalten und wird durch den Einbau einer zusätzlichen Stufe an die neue Höhe angepasst.
3. Auf der öffentlichen Fläche der Fußgängerzone wird eine Rampe angelegt. Die östlich angrenzende Grünfläche wird angepasst und verkleinert.
4. Auf der privaten Fläche wird eine Terrasse angelegt, die mit einer Mauer von der öffentlichen Fläche abgegrenzt wird.
5. Auf der öffentlichen Fläche soll eine Rampe installiert werden. Diese dient zur Erschließung der Wohnungen 4 bis 7.
6. Die bestehende Treppe wird auf dem privaten Gelände um 2 Stufen erhöht. Keine Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche.
7. Errichtung der Terrasse auf der privaten Fläche. Diese wird mit einer Mauer von der öffentlichen Fläche abgegrenzt.

Die planende Architektin nimmt an der Bauausschusssitzung teil. Bei Bedarf kann sie die geplanten Maßnahmen erläutern

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Eisenberg einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu den vorgelegten Plänen der Architekten Jurna / Reiser zu erteilen.

6. Mitteilungen und Anfragen

a) Besichtigung Thomas-Morus-Haus

Stadtbürgermeister Kauth informiert, dass die Vereine am 29.05.2018 das Thomas-Morus-Haus besichtigen können.

b) Initiative Straßenschilder in Steinborn

Ausschussmitglied Erwin Knoth lobt die Gruppe von Mitbürgern in Steinborn, welche die Initiative ergriffen haben, die Straßenschilder in Steinborn zu säubern.

Schriftführerin:

Max Schumacher
Verwaltungsfachangestellter

Vorsitzender:

Adolf Kauth
Stadtbürgermeister

