

Niederschrift

über die 14. Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg
am Mittwoch, den 26.05.2021

in den Sitzungssaal des Rathauses

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr
Ende der Sitzung: 16:07 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ratsmitglieder erfolgte am 20.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 19.05.2021 des Amtsblattes der Verbandsgemeinde Eisenberg „Treffpunkt“.

Anwesend waren

Anzahl der Ratsmitglieder:	13
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	13
Anwesend waren:	12
Nicht anwesend waren:	1

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Peter Funck

SPD-Fraktion

Herr Hans-Jürgen Furchtmann

Herr Helmut Linke

Herr Stefan Müller

Herr Renaldo Trum

CDU-Fraktion

Herr Brane Simic

Vertreter Herr Matthias Fischer

Herr Georg Grünewald

FWG-Fraktion

Herr Manfred Boffo

Frau Carola Harnau

Herr Dieter Keidel

Herr Erwin Knoth

Herr Jonny Scheifling

Parteilose Fraktion

Herr Dr. Karsten Schilling

von der Verwaltung

Herr Lothar Görg

Schriftführer

Herr Christopher Krill

Gäste

Frau Renate Unkelbach

Herr Albert Hess

Abwesend:

SPD-Fraktion

Frau Sandra Giel

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

1. Begehung des Geländes "Am Herrengarten"
2. Bauangelegenheiten
Vorlage: 0908/FB 2/2021
3. Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

1. NEU - Umbau und Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses zu 6 seniorengerechten Wohnungen und einer weiteren Wohneinheit mit einer Nutzungsänderung von Nebengebäuden von einem Schankraum zu Lagerflächen und einem Trockenraum zu einer weiteren Garage
Vorlage: 0933/FB 2/2021
2. Umbau best. Flachdach in Dachterrasse
Vorlage: 0888/FB 2/2021
3. Nutzungsänderung Wohnraum in Dienstleistung (Lernhilfe) und Werbetafel
Vorlage: 0911/FB 2/2021
4. Nutzungsänderung Erdgeschoss im Gebäude an der Kinderdorfstraße in eine Küche und einen Essraum
Vorlage: 0930/FB 2/2021
5. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Stadtbürgermeister Funck, 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 ergänzt:

NEU TOP 1

Umbau und Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienhauses zu 6 seniorenrechten Wohnungen und einer weiteren Wohneinheit mit einer Nutzungsänderung von Nebengebäuden von einem Schankraum zu Lagerflächen und einem Trockenraum zu einer weiteren Garage.

1. NEU - Umbau und Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses zu 6 seniorenrechten Wohnungen und einer weiteren Wohneinheit mit einer Nutzungsänderung von Nebengebäuden von einem Schankraum zu Lagerflächen und einem Trockenraum zu einer weiteren Garage

Der Antragsteller beabsichtigt, ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Vollgeschossen zu 6 seniorenrechten Wohnungen und einer weiteren Wohneinheit im Keller des Hauses umzubauen. Hierfür sind die Errichtung eines Aufzugs, die Ausbildung eines Eingangsbereichs, sowie Umbaumaßnahmen erforderlich. Zudem müssen die bestehenden Balkone auf der von der Straße abgewandten Südseite des Gebäudes entsprechend den Vorgaben an die Barrierefreiheit durch neue, größere Balkone ersetzt werden. Ein Behinderten-Stellplatz und eine Müllbox sollen ergänzend errichtet werden, sowie der bestehende Trockenraum auf der westlichen Grundstücksseite in Verlängerung der Garagen als weitere Garage genutzt werden. Desweiteren wird das Nebengebäude auf der östlichen Grundstücksseite, das an das Nachbargrundstück direkt angrenzt, von einem Schankraum in Lagerflächen umgenutzt. Der Nachbar hat dem Bauvorhaben bereits zugestimmt. Die Fassade erhält neue Fenster und wird gemäß Vorgaben der EnEV gedämmt. Die bestehende Dacheindeckung aus asbesthaltigem Welleternit wird gegen Sandwichpaneele ausgetauscht. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Für dieses Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Es muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung gegeben. Da dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 festgelegt ist, kommt es bei diesem Vorhaben zu einer geringfügigen Überschreitung der GRZ auf 0,696. Unter der Vorgabe, dass weitere zu versiegelnde Flächen wie der Schwerbehindertenparkplatz und die Müllsammelstelle mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden, kann der geringfügigen Überschreitung der GRZ zugestimmt werden.

Zudem beantragt der Antragsteller eine Befreiung des § 51 Abs. 1 LBauO i. V. m. der DIN Vorschrift 18040 zur Barrierefreiheit. Durch das Bestandsgebäude kommt es zu geringfügigen Abweichungen zu einzelnen barrierefreien Bestimmungen, wie z. B. Abstand neben dem 2. Bett zur Wand nur 88,5 statt 90 cm, Brüstungshöhe Nord-West-Fassade 60 cm höher -> Kompensation durch Griff unten und bodentiefe Fenster an Süd-Ost-Fassade, Türhöhen statt 2,05 m nur ca. 2,00 m -> Kompensation durch Aufzug, Fußfreiheit an WHG-Eingangstür nur ca. 35 statt 50 cm, Treppenpodest nur 1,47 m statt 1,50 m. Da es sich nur um geringfügige Abweichungen handelt, kann dem Befreiungsantrag stattgegeben werden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat einstimmig dem Antrag zuzustimmen.

Gegen den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses zu 6 seniorengerechten Wohnungen und einer weiteren Wohneinheit mit einer Nutzungsänderung von Nebengebäuden von einem Schankraum zu Lagerflächen und einem Trockenraum zu einer weiteren Garage bestehen keine grundsätzlichen baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann unter der Vorgabe erteilt werden, dass die zusätzlichen versiegelten Flächen des Grundstücks mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden müssen.

Dem Befreiungsantrag von § 51 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit der DIN Vorschrift 18040 zur Barrierefreiheit wird stattgegeben.

Weiter sind eigene Parkplätze nachzuweisen. Eine Ablöse bestehender Parkplätze wird wegen der schwierigen Parksituation vor Ort bereits heute abgelehnt.

2. Umbau best. Flachdach in Dachterrasse

Die Antragsteller sind Eigentümer eines Wohngebäudes an der Lessingstraße (angrenzend an die Theodor-Storm-Straße). Das bestehende Flachdach eines Gebäudeteils soll zukünftig als Dachterrasse genutzt werden. Die geplante Terrasse hat eine Größe von 4,69 m x 7,91 m.

Aus baurechtlichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung des Flachdaches als Dachterrasse. Die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken werden deutlich eingehalten. Die Dachterrasse ist auch nicht von öffentlicher Fläche einsehbar.

Unabhängig von der baurechtlichen Situation kann von der geplanten Dachterrasse Einblick in die Nachbargrundstücke genommen werden. Dies ist baurechtlich nicht relevant, kann aber zu Problemen mit den Nachbarn führen. Mit den Bauherren wurde Kontakt aufgenommen und um eine Bestätigung gebeten, dass von den betroffenen Nachbarn (Lessingstraße 8 und 18) keine Bedenken gegen die geplante Nutzung bestehen. Das Ergebnis wird in der Ratssitzung vorgetragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt einstimmig und abschließend dem Antrag auf Umbau eines bestehenden Flachdachs in eine Dachterrasse zuzustimmen.

3. Nutzungsänderung Wohnraum in Dienstleistung (Lernhilfe) und Werbetafel

In der Doppelhaushälfte an der Martin-Luther-Straße ist eine Nutzungsänderung von zwei Räumen im Kellergeschoss von Keller- und Hobbyraum in Räume für eine Lernhilfe geplant. Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Nutzungsänderung keine Bedenken. Die Umgebungsbebauung ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Auch vom Eigentümer der angrenzenden Doppelhaushälfte bestehen keine Bedenken.

Weiterhin ist die Aufstellung einer Werbetafel mit einer Größe von 1,60 m x 1,00m (Gesamthöhe 1,80 m) geplant mit der auf die Lernhilfe hingewiesen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt einstimmig und abschließend dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen. Gegen die beantragte Nutzungsänderung eines Kellerraumes und Hobbyraumes in Räume für die Lernhilfe bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der geplanten Werbetafel mit einer Größe von 1,60 m x 1,00 m wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4. Nutzungsänderung Erdgeschoss im Gebäude an der Kinderdorfstraße in eine Küche und einen Essraum

Die bisherigen Wasch- Schlaf- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss des Gebäudes an der Kinderdorfstraße sollen in eine Küche und einen Essraum für 20 Personen umgewandelt werden. An der Fassade sind keine Änderungen erforderlich. Im Gebäude werden Wände abgebrochen und Durchgänge geschaffen.

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt einstimmig und abschließend dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen.

Gegen die geplante Nutzungsänderung am Gebäude an der Kinderdorfstraße in eine Küche und einen Essraum bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

5. Mitteilungen und Anfragen

Keine Anliegen

Schriftführer:

Christopher Krill

Vorsitzender:

Peter Funck