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

über die 16. Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg am Dienstag, den 31.08.2021

in den Sitzungssaal des Rathauses

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr
Ende der Sitzung: 16:27 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ausschussmitglieder erfolgte am 24.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 25.08.2021 des Amtsblattes der Verbandsgemeinde Eisenberg „Treffpunkt“.

Anwesend waren

Anzahl der Ratsmitglieder:	13
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	13
Anwesend waren:	13
Nicht anwesend waren:	0

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Peter Funck

SPD-Fraktion

Frau Sandra Giel

Herr Hans-Jürgen Furchtmann

Herr Helmut Linke

Herr Stefan Müller

Herr Renaldo Trum

CDU-Fraktion

Herr Georg Grünewald

Herr Brane Simic

FWG-Fraktion

Frau Carola Harnau

Herr Adolf Kauth

Herr Dieter Keidel

Herr Erwin Knoth

Herr Jonny Scheifling

Parteilose Fraktion

Herr Dr. Karsten Schilling

von der Verwaltung

Herr Lothar Görg

Herr Steffen Aufschneider

Schriftführer

Herr Christopher Krill

Herr Pierre-Marcel Radetz

Abwesend:

SPD-Fraktion

Herr Wolfgang Schwalb

CDU-Fraktion

Herr Matthias Fischer

FWG-Fraktion

Herr Manfred Boffo

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ausbau Kerzenheimerstr , Kreisel bis Pestalozzistr., Ausführung Übergang zum Gehweg (Unter Berücksichtigung des Hochwasser-Schutz-Konzeptes)
Vorlage: 0927/FB 4/2021
2. Anbau eines Wintergartens und Änderung der Dachform der Garage in der Bürgermeister-Becker-Straße;
Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl
Vorlage: 0969/FB 2/2021
3. Fassadenänderung eines Werkstattgebäudes in der Römerstraße
Vorlage: 0970/FB 2/2021
4. Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hauptstraße
Vorlage: 0972/FB 2/2021
5. Umnutzung und Umbau des nördlichen Gebäudeflügels des Burghofs im Burgweg mit dem Einbau einer Gastküche mit Gasträumen im Erdgeschoss
Vorlage: 0973/FB 2/2021
6. Einrichtung einer Kurzparkzone in der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der Jahnturnhalle
Vorlage: 0974/FB 2/2021
7. Nutzungsänderung - Sonnenstudio in Wohnung - in der Jakob-Schiffer-Straße;
Antrag auf Befreiung von § 51 LBauO "Barrierefreiheit"
Vorlage: 0975/FB 2/2021
8. Umbau und Wohnflächenerweiterung des Einfamilienhauses in der Tal-

straße sowie Neubau eines Carportes
Vorlage: 0976/FB 2/2021

9. NEU Errichtung eines Carports in der Robert-Schumann-Straße;
Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des § 8 Abs. 9 LBauO zur
Bebauung an der Grundstücksgrenze
Vorlage: 0978/FB 2/2021
10. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

1. Grundstücksangelegenheit
2. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Stadtbürgermeister Peter 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 Ratsmitglieder.

b) Dass der Stadtrat beschlussfähig versammelt ist.
Die Beschlussfähigkeit war während der ganzen Sitzung gegeben.

c) Die Tagesordnung wird einstimmig um folgende Punkte ergänzt:
NEU TOP 9: Errichtung eines Carports in der Robert-Schumann-Straße; Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des § 8 Abs. 9 LBauO zur Bebauung an der Grundstücksgrenze

1. Ausbau Kerzenheimerstr , Kreisel bis Pestalozzistr., Ausführung Übergang zum Gehweg (Unter Berücksichtigung des Hochwasser-Schutz-Konzeptes)
--

Der Stadtrat hatte beschlossen die Kerzenheimer Straße im Bereich vom Kreisel Friedrich-Ebert-Straße / Ripperterstraße bis zur Pestalozzistraße auf einer Länge von ca. 200 m auszubauen.

Zurzeit ist das beauftragte Ingenieurbüro noch mit der Planung und Erstellung der Leistungsbeschreibung beschäftigt. Vergeben werden die Bauarbeiten voraussichtlich im September. Baubeginn ca. Oktober, Bauzeit ca. 9 Monate für die Erneuerung der Kanal- und Wasserleitung sowie dem Straßenbau.

Vor der Fertigstellung der Ausschreibung sollte geklärt werden wie der Übergang von der Straße zum Gehweg ausgeführt werden soll. Wofür es mehrere Möglichkeiten gibt.

Die erste Variante wäre, den Übergang wie im Bestand mit einer 30 cm breiten Rinne und Rundbordsteinen auszuführen. Dafür spricht die bessere Wasserführung, eine klare Abgrenzung Straße zum Gehweg sowie ca. 15.000 € geringere Kosten.

Eine weitere Variante wäre ohne Bordstein, nur mittels einer 50 cm breiten Muldenrinne analog wie am Marktplatz. Keine klare Abgrenzung der Straße zum Gehweg, mehr Barrierefreiheit, ca. 15.000 € teurer wie die Variante zuvor.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt dem Stadtrat für den Übergang von der Straße zum Gehweg die unten aufgeführte Variante 1, mit Bordstein.

**2. Anbau eines Wintergartens und Änderung der Dachform der Garage in der Bürgermeister-Becker-Straße;
Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl**

In der Bürgermeister-Becker-Straße wurde die Terrasse als Wintergarten ausgestaltet. Mit dem Bau des Wintergartens und den Zuwegungen und Zufahrten des Grundstückes wird die zulässige Grundflächenzahl des Bebauungsplans von 0,4 überschritten. Gemäß Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Daher beantragt der Bauherr eine Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl. Er gibt an, eine Überschreitung auf 4,24 zu erreichen. Tatsächlich ergibt sich gemäß Luftbild eine Überschreitung der GRZ auf mindestens ca. 0,5. Der Befreiungsantrag ist der Anlage beigefügt. Bisher wurden im Baugebiet Wingertsberg Teil D keine Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl erteilt.

Zudem soll das bestehende Flachdach der Garage durch ein Pultdach ersetzt werden. In dem Pultdach mit einer Dachneigung von 25 ° soll ein Abstellraum entstehen. Die vorgeschriebenen Höhen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit der Dachformänderung eingehalten. Das Bauvorhaben ist in den beiliegenden Plänen dargestellt. Um Entscheidung wird gebeten.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat dem Anbau eines Wintergartens und Änderung der Dachform der Garage in der Bürgermeister-Becker-Straße zuzustimmen. Den Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl empfiehlt der Ausschuss ebenfalls einstimmig, allerdings mit der Auflage, eine Wasserauffangeinrichtung von 50 l / qm für die zusätzlich befestigte Fläche vorzuhalten.

3. Fassadenänderung eines Werkstattgebäudes in der Römerstraße

Im Jahr 2016 wurde der Erweiterungsbau der Werkstatt in der Römerstraße genehmigt. Allerdings wurde die Fassade nicht wie beantragt gestaltet. Auf der Westseite der Werkstatt wurden Fenster eingebaut und auf der Ostseite ein Sektionaltor. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Industriepark Eisenberg-Süd. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt einstimmig die Fassadenänderung des Werkstattgebäudes in der Römerstraße, wogegen keine baurechtlichen Bedenken bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

4. Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hauptstraße

Der Bauherr plant den Bau eines 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohnungen und Walmdach in der Hauptstraße. Die Wohnungen werden durch den Einbau eines Fahrstuhles behinderten- und altersgerecht erschlossen. Die Wohnungen im Gebäude haben eine Größe zwischen 60 m² und 105 m². Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung und in die für den Bereich der Hauptstraße erlassenen Gestaltungssatzung ein. Es werden 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Erforderlich für das Bauvorhaben sind jedoch 16 Stellplätze. Ein Stellplatz könnte gemäß Satzung für den Preis von 4.101,00 € für den inneren Stadtbereich abgelöst werden. Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen und einen Parkplatz abzulösen, da zusätzliche, dringend benötigte Wohnungen im Stadtbereich geschaffen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt mehrheitlich bei einer Enthaltung den geplanten Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohnungen in der Hauptstraße, wogegen keine baurechtlichen Bedenken bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, einen Stellplatz für das Bauvorhaben abzulösen.

5. Umnutzung und Umbau des nördlichen Gebäudeflügels des Burghofs im Burgweg mit dem Einbau einer Gastküche mit Gasträumen im Erdgeschoss

Im Jahr 2015 wurde das Aussiedlerheim im Burghof in Stauf in 13 Wohnungen und ein Gästehaus mit Seminarmöglichkeiten umgebaut. Für dieses Bauvorhaben mussten 22 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese befinden sich in der Talstraße. Jetzt beantragt der Bauherr den nördlichen Flügel des Gästehauses umzubauen und im Erdgeschoss eine Gastküche mit Gastraum einzubauen. Durch diese Umnutzung entfallen im Erdgeschoss Gästezimmer. Diese werden im Ober- und Dachgeschoss durch Wegfall von Aufenthaltsräumen ersetzt. Zudem wurde eine Fluchttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg aus dem 1. OG und dem DG am westlichen Ende des Gebäudeflügels errichtet. Durch den Umbau wird die Gesamtzahl der Betten im Gästehaus nicht verändert. Auch die Fassade des Gebäudes wird nicht verändert. Für den Gastbetrieb wurde eine Berechnung von 23 Stellplätzen vorgelegt. Diese sind jedoch aufgrund der Quadratmeterzahl der Gaststätte (35 m²) nicht ausreichend. Es sind mindestens 27 Stellplätze notwendig. 21 Stellplätze werden in der Talstraße nachgewiesen. Weitere 7 Stellplätze im Burgweg könnten noch geschaffen werden durch ein noch zu tätiges Grundstücksgeschäft mit der Stadt Eisenberg. Damit wäre die notwendige Stellplatzpflicht erfüllt. Ansonsten werden die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt mehrheitlich bei zwei Enthaltungen die Umnutzung und den Umbau des nördlichen Gebäudeflügels des Burghofs im Burgweg mit dem Einbau einer Gastküche mit Gasträumen im Erdgeschoss, wogegen keine baurechtlichen Bedenken bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen kann unter der Auflage erteilt werden, dass die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden. Dazu wird ein Grundstücksgeschäft zwischen der Stadt Eisenberg und dem Burghof getätigt.

6. Einrichtung einer Kurzparkzone in der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der Jahnturnhalle

In der Friedrich-Ebert-Straße ist ab der Jahnturnhalle bis zur Kreisverkehrsanlage in der Kerzenheimer Straße auf der Straßenseite der Jahnturnhalle ein eingeschränktes Haltverbot eingerichtet. Zurzeit verzeichnet das Ordnungsamt vermehrt Anrufe und Beschwerden von Anwohnern, die ein längeres Parken und Halten von Fahrzeugen anzeigen. Ein eingeschränktes Haltverbot bedeutet, dass nicht länger als 3 Minuten zum Be- und Entladen in diesem Bereich gehalten werden darf. Dann muss das Fahrzeug wieder abfahren. Dies wird jedoch von vielen Fahrzeugfahrern so nicht praktiziert. Viele Fahrzeuge werden dort abgestellt, um z. B. Essen in der Jahnturnhalle abzuholen oder die Kinder zum Sport in die TSG Turnhalle zu bringen.

Aus diesem Grund ist zu entscheiden, ob für diesen Bereich eine Kurzparkzeitzone von z. B. einer halben Stunde mit Parkscheibe zugelassen werden soll. Viele Städte bieten ihren Besuchern Kurzzeitparkzonen an. Eventuell könnte auch über eine längere Parkdauer nachgedacht werden für die Essensgäste der Jahnstube. Gleichzeitig ist darüber zu entscheiden, ob diese Kurzparkzeitzone bis zur Kreisverkehrsanlage reichen soll oder z. B. nur bis zum NKD-Markt. In diesem Bereich ist die Friedrich-Ebert-Straße breiter und eine Kurzparkzone könnte dort eingerichtet werden. Ab dem NKD-Markt wird die Straße schmaler und ist durch Poller auf dem Gehweg von einem Parken ausgeschlossen. Um Entscheidung wird gebeten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg beschließt einstimmig die Errichtung einer Kurzparkzone mit einer Höchstparkdauer von 15 Minuten in der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der Jahnturnhalle.

7. Nutzungsänderung - Sonnenstudio in Wohnung - in der Jakob-Schiffer-Straße; Antrag auf Befreiung von § 51 LBauO "Barrierefreiheit"

Bereits im März 2021 hat der Bauherr den Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Sonnenstudios in eine Wohnung in der Jakob-Schiffer-Straße gestellt. Allerdings wurde der Bauantrag nach dem Umbau eingereicht. Nunmehr beantragt der Bauherr eine Befreiung von § 51 LBauO wegen der erforderlichen Barrierefreiheit dieser Wohnung.

§ 51 Abs. 1 LBauO besagt, dass Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen so herzustellen und instand zu halten sind, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Mittlerweile wurden laut Aussage des Architekten in dem Wohngebäude 6 Wohnungen geschaffen. Als Begründung des Befreiungsantrages erklärt der Bauherr, dass ein barrierefreier Zugang zu der Wohnung durch den Bau einer Rampe wegen der Grundstücksgrenze und der öffentlichen Straße nicht möglich ist. Zudem wären größere Umbaumaßnahmen für die Errichtung einer rollstuhlgerechten Wohnung notwendig und teilweise nicht möglich. Auch wären die Kosten für einen Umbau unverhältnismäßig hoch. Es wird um Entscheidung gebeten, ob dem vorgelegten Befreiungsantrag zugestimmt werden kann.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig der Stadt Eisenberg, der Nutzungsänderung – Sonnenstudio in Wohnung – in der Jakob-Schiffer-Straße; Antrag auf Befreiung von § 51 LBauO „Barrierefreiheit“ nicht zuzustimmen.

8. Umbau und Wohnflächenerweiterung des Einfamilienhauses in der Talstraße sowie Neubau eines Carportes

Der Bauherr beantragt, das vorhandene Scheunengebäude hinter dem Einfamilienhaus in der Talstraße teilweise abzureißen und neu aufzubauen zum Zwecke der Wohnflächenerweiterung des bestehenden Wohnhauses. Zwischen dem Wohn- und Nebengebäude werden Wände abgebrochen und Durchgänge geschaffen. Bei dem Umbau bleibt die Gebäudehöhe des Nebengebäudes erhalten. In südlicher Richtung am Nebengebäude soll eine Schleppgaube von 7,05 m aufgebaut werden. Auch ein Schuppen auf der südlichen Grundstücksseite soll abgerissen werden. Zusätzlich wird die Überdachung des angrenzenden Geräteschuppens auf der südlichen Grundstücksseite geändert. Über der Durchfahrt zum Garten soll eine Wohnterrasse entstehen. Zudem ist geplant, einen Carport mit den Maßen 5,50 m x 6 m in der Einfahrt des Grundstückes zu errichten. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Da in der Talstraße bereits Gauben vorhanden sind und die Höhe des Nebengebäudes nicht geändert wird, fügt sich das Bauvorhaben grundsätzlich in die Umgebungsbebauung ein. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Wohnhauserweiterung. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt einstimmig dem geplanten Umbau des Einfamilienhauses und die Wohnflächenerweiterung durch den Umbau des Nebengebäudes in der Talstraße, wogegen keine baurechtlichen Bedenken bestehen, zuzustimmen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

9. NEU Errichtung eines Carports in der Robert-Schumann-Straße; Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des § 8 Abs. 9 LBauO zur Bebauung an der Grundstücksgrenze

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück vor seiner Garage einen Carport mit den Maßen 6,48 m x 4,28 m an der nördlichen Grundstücksseite zu errichten. Aufgrund der Gesamtlänge beider Nebenanlagen von insgesamt 14,48 m an der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauantrag für die Errichtung des Carports zu stellen, da die vorgeschriebenen 12 m Länge von Nebenanlagen an einer Grundstücksseite gemäß § 8 Abs. 9 LBauO überschritten werden. Aus diesem Grund stellt der Bauherr einen Abweichungsantrag von § 8 Abs. 9 LBauO und begründet diesen, dass er einen zusätzlichen Wetterschutz für sein zweites Fahrzeug errichten möchte. Gemäß Bebauungsplan dürfen Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an einer Grundstücksseite errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze vor Garagen oder überdachte Stellplätze. Gemäß Bebauungsplan ist die Errichtung des geplanten Carports möglich. Auch der angrenzende Nachbar hat durch seine Unterschrift auf den Planunterlagen dem Bauvorhaben zugestimmt. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des § 8 Abs. 9 LBauO kann zugestimmt werden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg empfiehlt einstimmig, der geplanten Errichtung eines Carports in der Robert-Schumann-Straße, wogegen keine baurechtlichen Bedenken bestehen, vorbehaltlich der Entscheidung des Ortsbeirates zuzustimmen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des § 8 Abs. 9 LBauO zur Bebauung an der Grundstücksgrenze kann zugestimmt werden.

10. Mitteilungen und Anfragen

Ausschussmitglied Schilling fragte an, inwieweit die „Grünfibel“ umgesetzt wurde. Bauamtsleiter Görg teilte mit, dass diese in Bearbeitung sei und voraussichtlich noch in diesem Jahr vorgelegt werden kann. Weiter wollte er wissen, wie Eisenberg im Katastrophenfall mit Sirenenalarm umgehen wird. Laut Vorsitzendem Funck prüft die VG derzeit alle Gegebenheiten. Auch wollte er wissen, wann damit zu rechnen ist, dass die Stadt klimaneutral ist. Vorsitzender Funck erklärt, dass derzeit hier nichts geplant ist.

Ausschussmitglied Giel informierte sich über die Umsetzung auf dem Mehrgenerationenspielfeld. Vorsitzender Funck teilte mit, dass der Sand bis Mitte September entfernt werden soll, damit es dann losgehen kann.

Ausschussmitglied Harnau bemängelte die Nachhaltigkeit bei Baumpflanzungen. Elf junge Bäume am Fachmarktzentrum seien mittlerweile nicht mehr da. Bauamtsleiter Görg wird die Kreisverwaltung anschreiben und darauf hinweisen, da die Bäume Bestandteil der Baugenehmigung des Fachmarktzentrum waren. Weiter wollte sie wissen, ob der Unfall am Römerkreisel durch eine Versicherung abgedeckt ist. Vorsitzender Funck teilte mit, dass dies bei der Versicherung in Klärung sei.

Ausschussmitglied Müller wollte wissen, ob die Begehung der Staufer Straße nachgeholt wird und wann der Mittelstreifen Kerzenheimer Straße Ecke Hauptstraße eingezeichnet wird. Vorsitzender Funck teilte mit, dass es zwischen der Firma und Verwaltung ein Missverständnis gab. Die Firma hat Angebot und Auftrag verwechselt. Somit wurden beispielsweise in der Staufer Straße die Parkbuchten bereits eingezeichnet, wodurch sich die Begehung erübrigt. Bezüglich des Mittelstreifens warten wir auf ein Angebot. Weiter informierte er sich über die Umsetzung der neuen Beschilderung Parkplatz Martin-Luther-Straße (IGS Lehrerparkplatz). Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass die Maßnahme umgesetzt wurde.

Ausschussmitglied Trum brachte vor, dass am Haus Isenburg dringender Handlungsbedarf beim Akazienwildwuchs besteht. Vorsitzender Funck will die Grünkolonne entsprechend anweisen.

Der öffentliche Teil endete um 16:14 Uhr.

Schriftführer:

Christopher Krill
Pierre-Marcel Radetz

Vorsitzender:

Peter Funck
Stadtbürgermeister