

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

über die 0. Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg
am Dienstag, den 15.02.2022

per Video- und Telefonkonferenz

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

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

Anwesend waren

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

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Peter Funck

SPD-Fraktion

Frau Sandra Giel

Herr Stefan Müller

Herr Wolfgang Schwalb

Herr Renaldo Trum

CDU-Fraktion

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 Pierre-Marcel Radetz

Abwesend:

SPD-Fraktion

Herr Helmut Linke

CDU-Fraktion

Herr Matthias Fischer

von der Verwaltung

Herr Andreas Lill

Frau Heike Sattler

Herr Reinhard Wohnsiedler

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

1. BESICHTIGUNG ! Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes "Wingertsberg Teil D" zur Ausweisung eines Baugrundstückes
Vorlage: 1040/FB 2/2021
2. Bauvoranfrage zur Bebauung des ehem. Spielplatzes am Kreuzhof
Vorlage: 1051/FB 2/2022
3. Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

1. Auftragsvergabe - Bau von zwei Fertiggaragen in der Schillerstraße
Vorlage: 1044/FB 4/2022
2. Bau von zwei Fertiggaragen am Garagenhof Schillerstraße
Vorlage: 1054/FB 2/2022
3. Neubau eines Einfamilienhauses auf dem ehemaligen Spielplatz in der Umlandstraße
Vorlage: 1053/FB 2/2022
4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Virchowstraße
Vorlage: 1045/FB 2/2022
5. Fassadenänderung am Gebäude in der Ripperter Straße
Vorlage: 1048/FB 2/2022
6. Tekturantrag zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hauptstraße
Vorlage: 1049/FB 2/2022
7. Bauvoranfrage - Anbau einer Prüfhalle

Vorlage: 1047/FB 2/2022

- 8.** Mitteilungen und Anfragen
- 8.1.** Versetzen des DFB-Minifußball-Spielfeldes von der Martin-Luther-Straße in die Römerstraße
Vorlage: 1058/FB 2/2022

Die Vorsitzende, Beigeordnete Sissi Lattauer, eröffnet um 15:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg (Pfalz) mit der Besichtigung des Anwesens „Am Weinberg“ bezüglich TOP 1 des nicht-öffentlichen Teils. Nach der Besichtigung übernimmt Stadtbürgermeister Funck den Vorsitz der Online-Sitzung. Stadtbürgermeister Funck stellt fest:

- a) Die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung der Ausschussmitglieder.
- b) Dass der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig versammelt ist.
Die Beschlussfähigkeit ist während der ganzen Sitzung gegeben.
- c) Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

1. Auftragsvergabe - Bau von zwei Fertiggaragen in der Schillerstraße

Ausschussmitglied Trum tritt der Sitzung wieder bei.

Die Stadt Eisenberg beabsichtigt eine Baulücke in der Schillerstraße mit zwei Fertiggaragen zu schließen. Durch das Ende eines Pachtverhältnisses wurde die Lücke mit einer Breite von 8m und einer Tiefe von 5,60m frei. Der Platz, der vorhergehend als Mülllagerplatz genutzt wurde, steht nun leer. Links und rechts der Baulücke befinden sich in Massivbauweise hergestellte Garagen auf der Grundstücksgrenze.

Um die Fläche vor missbräuchlicher Nutzung zu schützen, soll diese wieder bebaut werden. Die Nachfrage nach Garagenstellplätze ist in der Stadt Eisenberg vorhanden. Da sich neben dem Bau Feld auf einer Länge von rund 50 m bereits Garagen befinden, fügt sich das Bauvorhaben zweifelsfrei in die umgebende Bebauung ein.

Aufgrund der zu geringen Breite der Lücke lassen sich lediglich zwei Fertiggaragen in die Lücke einbauen (5,50m x 2,98m x 2,45 m LxBxH). Die beiden Einzelgaragen weisen eine Breite von 5,96 m auf. Die verbleibende Lücke von 2 m soll mit einer Drehflügeltür verschlossen werden, um eine ungewollte Müllablagerung an dieser Stelle zu vermeiden.

Um die gesetzlichen Vorschriften des Wettbewerbs einzuhalten, wurden 3 Angebote eingeholt.

1. Fa. Grötz, Gaggenau	10.460,10 €
2. ...	10.662,40 €
3. ...	12.774,89 €

Die Angebote der Firmen umfassen die Lieferung und Montage von zwei Fertiggaragen aus Stahlbeton inklusive Schwingtor.

Neben der Installation der Garagen müssen entsprechende Streifenfundamente inklusive der benötigten Bewehrung im Vorfeld erstellt werden, die als Auflagepunkte für die Stahlbetongaragen dienen. Bei vergangenen Bauprojekten hat sich der Bau trupp der Verbandsgemeinde Eisenberg als günstigster Anbieter für die Erd- und Fundamentarbeiten erwiesen. Vergleichsangebote von fachlich geeigneten Bau firmen für die entsprechenden Arbeiten liegen der Verwaltung vor:

1) Baugruppe, VG Eisenberg	6.468,10 €
2) ...	6.783,00 €
3) ...	7.140,00 €

Die angeforderten Angebote entsprechen alle den marktüblichen Preisen und wurden auskömmlich kalkuliert. Die Fa. Grötz ist uns auch schon aus anderen Bauvorhaben wie der Kletterwand an der TSG Eisenberg bekannt.

Die Arbeiten können wie beschrieben zur Beauftragung empfohlen werden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) empfiehlt einstimmig den Auftrag für die Lieferung und Montage von zwei Fertiggaragen in der Schillerstraße an die Fa. Grötz aus Gaggenau zu vergeben, sobald die Genehmigung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis für den Bau dieser Fertiggaragen vorliegt.

2. Bau von zwei Fertiggaragen am Garagenhof Schillerstraße

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Garagen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig den Bau von zwei Fertiggaragen am Garagenhof in der Schillerstraße.

3. Neubau eines Einfamilienhauses auf dem ehemaligen Spielplatz in der Uhlandstraße

Ausschussmitglied Boffo tritt der Sitzung wieder bei.

Der Bauherr hat den ehemaligen Spielplatz in der Uhlandstraße von der Stadt Eisenberg erworben. Er plant, ein 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und einer Dachgaube zu errichten. Die Dachneigung ist auf 28 ° festgesetzt. Die nördliche Dachgaube umfasst ca. ein Drittel der Dachfläche. Im Süden dagegen ist ein Einschnitt des Daches über der Terrasse geplant. Aufgrund des fehlenden Bebauungsplans muss sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen. Die Umgebung ist vorwiegend durch 1 ½-geschossige Kettenhausbebauung geprägt. Auch freistehende Mehrfamilienhäuser sind in der näheren Umgebung vorhanden. Dachgauben finden sich ebenfalls in der weiteren Umgebung. Da das Haus ohne Keller errichtet wird, soll das Obergeschoss durch den Einbau der Dachgaube vergrößert werden. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein und hat keine störende Wirkung. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Zur städteigenen Grünfläche Fl.Nr. 388/896 werden die

erforderlichen Grenzabstände nicht eingehalten. Dies könnte jedoch mit einer Abstandsflächenbaulast auf der stadteigenen Parzelle geheilt werden, die nicht bebaut werden darf, sondern als Grüngürtel zu erhalten ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem ehemaligen Spielplatz in der Umlandstraße.

4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Virchowstraße

Beigeordneter Ender Önder tritt der Sitzung bei.

Bereits im Juni 2021 wurde für das Grundstück in der Virchowstraße ein Bauantrag zum Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage eingereicht. Dieser wurde von der Kreisverwaltung genehmigt mit Zustimmung des Stadtrates für eine Befreiung von der Dachform. Geplant war eine Dachform mit zwei Pultdächern mit einer Dachneigung von 30 ° und einem mittigen, begrünten Flachdach. Allerdings wird von Seiten des Bauherrn dieser Bau aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht.

Nunmehr wurde ein neuer Bauantrag mit reduzierter Wohnfläche und einem versetzt angeordneten Pultdach mit einer Dachneigung von 15 ° eingereicht. Ein Flachdach ist nur noch auf der nördlichen, von der Straße abgewandten Seite auf einem Gebäudeteil vorgesehen. Damit reduzieren sich für den Bauherrn die Baukosten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Virchowstraße“. Mit der Dachform und Dachneigung soll ebenfalls vom Bebauungsplan abgewichen werden. Der entsprechende Befreiungsantrag ist der Anlage beigelegt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 45° zulässig sind. In diesem Baugebiet wurde bereits einer Befreiung von der Dachform mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 15° und einem Flachdachanteil zugestimmt. Die sonstigen Bestimmungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) empfiehlt einstimmig den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Virchowstraße.

5. Fassadenänderung am Gebäude in der Ripperter Straße

Am Gebäude in der „Ripperter Straße“ befindet sich eine Schaufensteranlage mit Einfachverglasung die nicht mehr benötigt wird. Aus energetischen Gründen soll die Schaufensterfront zurückgebaut und gegen drei Fenster ausgetauscht werden.

Die von der Stadt Eisenberg erlassene Gestaltungssatzung gilt nicht für diesen Bereich der „Ripperter Straße“. Wünschenswert wäre eine Übernahme der im Obergeschoss eingebau-

ten Sprossenfenster. Gegenüber dem Istzustand ergibt sich auch durch den Einbau der ungegliederten Fenster eine Verbesserung des Erscheinungsbildes.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig die Fasadeneränderung am Gebäude in der Ripperter Straße.

6. Tekturantrag zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hauptstraße

Bereits im August 2021 wurde für das Grundstück in der Hauptstraße ein Bauantrag zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses eingereicht. Dieser wurde von der Kreisverwaltung genehmigt mit Zustimmung des Stadtrates und der Vorgabe einen Stellplatz abzulösen. Nunmehr wurde eine Tektur zu v. g. Bauantrag mit einer Kellererweiterung und einer damit verbundenen Höherstellung des Gebäudes um 70 cm eingereicht. Dies war laut Aussage des Bauherrn erforderlich, da das direkt angrenzende Nachbargebäude nicht tief genug gegründet ist. Dies wurde durch Probebohrungen eines Bodengutachters festgestellt. Um die Statik des Nachbargebäudes nicht zu gefährden, musste der Keller im vorderen, zur Straße gewandten Bereich erweitert werden. Dadurch ergibt sich eine Erhöhung des Mehrfamilienwohnhauses um 70 cm. Bei dem Wohnhaus gibt es ansonsten keine weiteren Veränderungen. Es bleibt bei einem 3-geschossigen, behinderten- und altengerechten Gebäude mit 11 Wohnungen und Walmdach. 15 Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen, ein weiterer erforderlicher Stellplatz muss abgelöst werden. Dies wurde in der Sitzung des Stadtrates bereits beschlossen. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Tektur. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung und in die für die Hauptstraße erlassene Gestaltungssatzung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig, dass das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der geplanten Tektur zum Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hauptstraße erteilt wird.

7. Bauvoranfrage - Anbau einer Prüfhalle

Auf dem Grundstück an der Bürgermeister-Diehl-Straße wird zur Zeit ein Gebrauchtwagenhandel betrieben. Es wird geplant am bestehenden Gebäude einen Prüfhalle mit den Abmessungen von ca. 6 m x 10 m anzubauen. In der Halle sollen zukünftig Fahrzeuguntersuchungen (TÜV) durchgeführt werden.

Der bisherige Gebrauchtwagenhandel soll aufgegeben werden. Der geplante Anbau fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Der Bereich des Vorhabens ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und ist als Mischgebiet einzustufen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen den geplanten Anbau und die damit verbundene geänderte Nutzung des Grundstückes keine Bedenken. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung sind durch bauliche Maßnahmen auszuschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt mehrheitlich (bei einer Enthaltung), dass das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der Bauvoranfrage zum Anbau einer Prüfhalle erteilt wird.

8. Mitteilungen und Anfragen

8.1. Versetzen des DFB-Minifußball-Spielfeldes von der Martin-Luther-Straße in die Römerstraße

Schriftführer:

Vorsitzender:

Pierre-Marcel Radetz

Peter Funck