

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

über die 25. Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg am Dienstag, den 29.11.2022

in den Sitzungssaal des Rathauses

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

Die schriftliche Einladung der Ratsmitglieder erfolgte am 22.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 23.11.2022 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

Frau Sandra Giel

Herr Helmut Linke

Herr Wolfgang Schwalb

Herr Renaldo Trum

CDU-Fraktion

Herr Brane Simic

Frau Renate Unkelbach

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 Thorsten Hutzenlaub

Schriftführer

Herr Pierre-Marcel Radetz

Abwesend:

SPD-Fraktion

Herr Stefan Müller

von der Verwaltung

Herr Lothar Görg

Frau Heike Sattler

Herr Reinhard Wohnsiedler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bauangelegenheiten - Nutzungsänderung Lagerhalle in KFZ-Werkstatt in der Römerstraße
Vorlage: 1153/FB 2/2022
2. Bauangelegenheiten - Neubau von 10 Garagen mit Stellplätzen in der Pestalozzistraße
Vorlage: 1146/FB 2/2022
3. Bauangelegenheit - Nutzungsänderung Wohnhaus mit Nebengebäuden zu Verkaufsstätte, Brennerei und Brauerei in der Ebertsheimer Straße
Vorlage: 1149/FB 2/2022
4. Grundstücksangelegenheit - Zukünftige Verwendung des ehemaligen Spielplatzes in der Richard-Wagner-Straße
Vorlage: 1157/FB 2/2022
5. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

1. Bebauung des Schotterparkplatzes an der Tiefenthaler Straße und Festlegung eines Kaufpreises für das Gelände
Vorlage: 1162/FB 2/2022
2. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Stadtbürgermeister Herr Funck, eröffnet um 15:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Eisenberg (Pfalz) und 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) Die Tagesordnung wird einstimmig um folgende Punkte ergänzt:
Öffentlicher Teil, TOP 5: Umnutzung von Kellerräumen in einem Mehrfamilienhaus in der Würzgasse als zwei weitere Wohnungen

1. Bauangelegenheiten - Nutzungsänderung Lagerhalle in KFZ-Werkstatt in der Römerstraße

Die bestehende Lagerhalle auf dem Grundstück in der Römerstraße soll künftig als KFZ-Werkstatt genutzt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Bauantrag auf Nutzungsänderung gestellt. Am Gebäude sind keine baulichen Änderungen vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „I-Park-Süd“. Für dieses Grundstück ist im BPlan eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Gegen die Nutzungsänderung bestehen aus Sicht der Verwaltung keine bauplanungsrechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig die Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einer KFZ-Werkstatt in der Römerstraße.

2. Bauangelegenheiten - Neubau von 10 Garagen mit Stellplätzen in der Pestalozzistraße

Der neue Eigentümer möchte im nördlichen Bereich des Grundstückes in der Pestalozzistraße 10 Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen errichten. Dieser Bereich des Grundstückes grenzt an die Sackgasse „Im Böhling“ an.

Um die Zulässigkeit der Errichtung der Garagen vorab zu klären, wurde nun eine Bauvoranfrage eingereicht.

Momentan befindet sich in diesem Bereich ein ca. 2,5 m breiter unbefestigter Streifen, auf dem Fahrzeuge abgestellt werden. Durch die neuen Garagen und Stellplätze dürfte sich die Parksituation dort voraussichtlich sichtlich entspannen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die Errichtung der Garagen. Diese fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) beschließt einstimmig den Neubau von 10 Garagen mit Stellplätzen in der Pestalozzistraße.

3. Bauangelegenheit - Nutzungsänderung Wohnhaus mit Nebengebäuden zu Verkaufsstätte, Brennerei und Brauerei in der Ebertsheimer Straße

Der Antragsteller möchte das bisher als Wohnhaus genutzte Anwesen sowie die Nebengebäude in der Ebertsheimer Straße künftig als Verkaufsstätte, Brennerei und Brauerei nutzen. Im Erdgeschoss des bisherigen Wohngebäudes an der Straße sollen künftig eine Probierstube, ein Verkaufsraum, Küche/Abfüllung ein Lagerraum sowie eine Toilette untergebracht werden; die Räume im Obergeschoss sollen als Lagerräume genutzt werden, zudem entsteht dort ein weiteres WC.

In den dahinter bestehenden Nebengebäuden soll ein Kochbereich sowie die Brennerei, die Brauerei und Lagerbereiche entstehen.

An der Außenhülle der Gebäude sind keine verändernden Baumaßnahmen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Planung im Innenhof vorgehalten.

Die hinsichtlich der Nichteinhaltung von Grenzabständen notwendigen Unterschriften der Eigentümer der Nachbargrundstücke wurden eingeholt, der entsprechende Antrag auf Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ebenso eingereicht.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. die geplante Nutzung muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet. In unmittelbarer Nähe sind bereits mehrere gewerbliche Nutzungen vorhanden (Modegeschäft und Arztpraxis).

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen seitens der Verwaltung deshalb keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit erteilt werden.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) empfiehlt mehrheitlich (bei einer Gegenstimme) die Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden zu einer Verkaufsstätte, einer Brennerei und einer Brauerei in der Ebertsheimer Straße. Verwaltungsmitarbeiter Herr Hutzenlaub wird bezüglich der auszuweisenden Stellplätze nochmal Kontakt zur Kreisverwaltung Donnersbergkreis aufnehmen.

4. Grundstücksangelegenheit - Zukünftige Verwendung des ehemaligen Spielplatzes in der Richard-Wagner-Straße

Ausschussmitglied Herr Knoth verlässt während des Tagesordnungspunktes die Sitzung.

Bevor über den Tagesordnungspunkt Nr. 4 beraten wurde, wurde diesbezüglich die Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses aufgegriffen. Drei Punkte (in der nachfolgenden Problembeschreibung „fett“ markiert) sollen einstimmig ergänzt bzw. abgeändert werden:

In der letzten Sitzung machte sich der Bau- und Umweltausschuss bei der Begehung des ehemaligen Spielplatzes in der Richard-Wagner-Straße im Ortsteil Steinborn Gedanken, wie man das schon seit längerer Zeit ungenutzte Grundstück zukünftig nutzen könnte.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machten u. a. folgende Vorschläge:

- Bau eines Wohnhauses
- Bau eines Tiny-Hauses
- Aufteilung in Schrebergärten
- das Anlegen eines Rückhalteabflussbeckens
- Erbpacht
- **Grundstück als solches erhalten und gezielter bepflanzen**

Die Punkte 2 bis 6 fanden auch **überwiegend** die Zustimmung der Anwohner, die bei der Begehung des Spielplatzes zugegen waren.

Bei dem Punkt „Erbpacht“ gibt es zu beachten, dass ein Erbpachtvertrag abgeschlossen werden müsste, der eine Laufzeit von etwa 99 Jahren hat. Der mit diesem Vertrag verbundene und jährlich anfallende Erbpachtzins beträgt in der Regel 3-5 % des Grundstückswertes.

Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Eisenberg (Pfalz) empfiehlt mehrheitlich die Aufteilung in Schrebergärten. Über diese Angelegenheit soll zunächst im Ortsbeirat Steinborn beraten und anschließend im Stadtrat beschlossen werden.

5. Mitteilungen und Anfragen

Ausschussmitglied Frau Harnau teilte mit, dass sie die im oberen Teil der Konrad-Adenauer-Straße angepflanzten Bäume positiv überrascht hätten und fragte nach, ob diese Maßnahme ausschließlich durch die Stadt Eisenberg (Pfalz) oder auch durch Spenden finanziert worden sei.

Stadtbürgermeister Herr Funck entgegnete, dass ein Teil durch die Stadt Eisenberg (Pfalz) und ein Teil durch Spenden finanziert worden sei.

Ausschussmitglied Herr Scheifling sagte, dass er auf dem Schotterparkplatz des Friedhofes große Schlaglöcher erkannt habe.

Stadtbürgermeister Herr Funck entgegnete, dass er dies an den Bautrupps weitergebe.

Ausschussmitglied Frau Unkelbach fragte, ob man in der Würzgasse im Bereich der Ausfahrt zur Konrad-Adenauer-Straße sogenannte "Zick-Zack-Linien" aufzeichnen könnte. Die Autos würden diesen Bereich immer zuparken, so dass die Sicht auf die Konrad-Adenauer-Straße stark eingeschränkt sei.

Stadtbürgermeister Herr Funck antwortete, dass man dies aufnehmen und an Verwaltungsmitarbeiterin Frau Zerner weitergebe. Vor Mai / Juni würde aber nichts passieren, da für das Zeichnen der Linien eine Mindesttemperatur gegeben sein müsse.

Ausschussmitglied Herr Keidel fragte, ob man nicht im gesamten Bereich der Neustraße aufgrund der Parksituation und der ohnehin geringen Fahrbahnbreite Parkscheiben verlangen sollte.

Stadtbürgermeister Funck antwortete, dass man hier nichts unternehmen werde, solange sich keiner der Anlieger beschwere.

Ausschussmitglied Herr Trum wies darauf hin, dass nach der Baustelle am Evangelischen Gemeindehaus im Bereich des Bühnenaufgangs das Bürgersteigpflaster nicht ordnungsgemäß wiederhergestellt worden sei.

Ausschussmitglied Herr Schilling fragte, wie die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hinsichtlich dem Bauvorhaben in der Wormser Straße und dem Bauvorhaben in der Kinderdorfstraße entschieden habe.

Verwaltungsmitarbeiter Herr Hutzenlaub entgegnete, dass es noch keine Entscheidung gebe. Bezüglich dem Bauvorhaben in der Kinderdorfstraße habe der Kreis eine zusätzliche Berechnung nachgefordert. Bezüglich dem Bauvorhaben in der Wormser Straße sei im Sinne der Stellungnahme der Stadt Eisenberg (Pfalz) eine Nachreichung eines Tekturantrages vom Kreis angefordert worden. Die Unterlagen zu letzterem seien bereits eingereicht worden.

Ausschussmitglied Frau Harnau teilte mit, dass sie demletzt in der Tiefenthaler Straße eine Dame mit Kinderwagen und einem Kind an der Hand beobachtet habe, die aufgrund eines Gerüsts an einem Haus, welches den Gehweg blockiere, auf die Fahrbahn ausweichen musste. Sie fügte hinzu, dass seit Monaten an dem Haus nichts gemacht worden sei. Dies könne kein Dauerzustand bleiben.

Verwaltungsmitarbeiter Herr Hutzenlaub sagte, er werde diesbezüglich bei der für die Sondernutzungserlaubnisse zuständige Kollegin nachhaken.

Ausschussmitglied Herr Trum fügte hinzu, dass das Gerüst wegen der Errichtung einer Photovoltaikanlage aufgestellt worden sei und es bezüglich der benötigten Module Lieferschwierigkeiten gebe.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Pierre-Marcel Radetz

Peter Funck