

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sondersitzung des Ausschusses für Bauwesen und Planung am Dienstag, 28.09.2021 um 17:15 Uhr, im Sportzentrum statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung
- 2 Abriss der städt. Häuser: Quierschieder Weg 10/11, 15/16 und 17/18 2021/593
- 3 Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, Neubau eines Carports, Herstellung von 6 PKW-Stellplätzen und Herstellung einer Geländeaufschüttung in Verbindung mit der Errichtung einer Stützmauer (Fl.-Nrn. 75/10 und 75/11, Gemarkung Sulzbach, verlängerte Bismarckstraße) 2021/599
- 4 Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, Herstellung von 14 PKW-Stellplätzen (Flur 4, Fl.-Nr.: 77/5, Gemarkung Sulzbach, Wilhelmstraße 48) 2021/603
- 5 Ausbau eines Trampelpfades zu einem Geh- und Radweg am Wohngebiet 6 Eichen 2021/607
- 6 Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 7 Ehemaliges Schwesterwohnheim, Lazarettstraße 1, Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ 2021/580
- 8 Mitteilungen und Anfragen

Michael Adam, Bürgermeister

2021/593

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Abriss der städt. Häuser: Quierschieder Weg 10/11, 15/16 und 17/18

Beratungsfolge	Ö / N
Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der weiteren Vorgehensweise der "Abrissmaßnahme Quierschieder Weg" wird zugestimmt.

Sachverhalt

Seit 2020 gibt es vom Innenministerium ein Förderprogramm zur Beseitigung von Leerstandsobjekten/Ruinen in den Ortslagen. Der Abbruch der drei Doppelhäuser wird durch dieses Förderprogramm zu 100% (max. 40.000 € pro Doppelhaus) gefördert. Nach Abbruch der Gebäude wird die freigewordene Fläche zu einem P+R Parkplatz umgenutzt. Diese Planung wurde bereits im Rahmen der Freiflächenentwicklung am Sportzentrum im Bauausschuss vom 28.01.2021 vorgestellt. Bis auf eine Wohnung in Haus Nr. 18 stehen die Gebäude leer. Am 07.10.2020 wurde dem Mieter zum 31.07.2021 gekündigt. Bei einem gemeinsamen Gespräch mit Bürgermeister und Sachbearbeiter wurde dem Mieter eine letzte Frist bis 15.09.2021 gesetzt. Als nächster Schritt wird die Verwaltung vom Ausschuss beauftragt eine Räumungsklage gegen den Mieter vorzubereiten. Ansonsten kann das Projekt Abriss der Gebäude und Bau der Parkplätze nicht umgesetzt werden. Der Bau des Parkplatzes soll durch den Landesbetrieb für Strassenbau gefördert werden. Momentan werden die Förderanträge vorbereitet. Gleichzeitig prüft die Stadt Sulzbach den Erwerb des Anwesens „Quierschieder Weg 9“ von Familie Scheuermann zum Gutachterpreis des Gutachterausschusses des Regionalverbands Saarbrücken. Das Gutachten wurde am 09.05.2021 in Auftrag gegeben und liegt noch nicht vor. Der Erwerb wurde Familie Scheuermann aus folgendem Grund angeboten: Die Stadt Sulzbach plant neben dem Anwesen den Bau eines Parkplatzes (Ersatzparkplatz für die wegfallenden Parkplätze am Sportzentrum). Die Familie Scheuermann hat nun die Befürchtung, dass es durch diesen Umstand zu einer noch höheren Lärmbelastung kommen wird. Auch befürchtet sie, dass die Zufahrt zu ihrem Stellplatz durch den Parkplatzbau erschwert wird. Ausschlaggebend für den Erwerb ist das Ergebnis des Wertgutachtens, das der Preisvorstellung der Familie Scheuermann entsprechen muss. Sollte ein Erwerb zustande kommen, ist als zukünftige Nutzung des Gebäudes die Einrichtung von Notunterkünften geplant, die dem Ordnungsamt zur Verfügung gestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel werden über Fördermaßnahmen mitfinanziert. Im Haushalt stehen 70.000 € für den Abriss der Gebäude zur Verfügung.

Anlage/n

- 1 doc01593120210909165208 (nichtöffentlich)

2021/599

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, Neubau eines Carports, Herstellung von 6 PKW-Stellplätzen und Herstellung einer Geländeaufschüttung in Verbindung mit der Errichtung einer Stützmauer (Fl.-Nrn. 75/10 und 75/11, Gemarkung Sulzbach, verlängerte Bismarckstraße)

Beratungsfolge	Ö / N
Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauwesen und Planung beschließt eine Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch zu dem Bauvorhaben zu treffen.

Sachverhalt

Der Bauherr plant auf den Grundstücken Fl.-Nrn.: 75/10 und 75/11, Gemarkung Sulzbach, in der verlängerten Bismarckstraße ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, einem Carport (mit 2 Stellplätzen) und 6 PKW-Stellplätzen zu errichten.

Das Bauvorhaben fügt sich höhenmäßig in die nähere Umgebung ein. Die Gebäudekubatur des Mehrfamilienwohnhauses kann aus den beigefügten Planansichten entnommen werden.

Wohnungsbau ist in Sulzbach grundsätzlich erwünscht.

Das Problem hierbei ist, dass der Parkdruck in der verlängerten Bismarckstraße jedoch sehr hoch ausfällt. Schon heute wird dort bereits im Verkehrsraum verstärkt geparkt. In diesem Zusammenhang hat sich eine Bürgerinitiative gebildet. Weiterhin wird es als problematisch angesehen, dass durch die hohe zusätzlich entstehende Versiegelung der Regenwasserabfluss zum Lochwiesbach hin verstärkt wird.

Dem Ausschuss für Bauwesen und Planung ist es vorbehalten im Zweifel über das Bauvorhaben zu entscheiden. Daher ist entweder eine positive oder negative Entscheidung vom Ausschuss für Bauwesen und Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

- 1 01_Lageplan (nichtöffentlich)
- 2 02_Rückansicht (nichtöffentlich)
- 3 03_rechte Seitenansicht (nichtöffentlich)
- 4 04_Straßenansicht (nichtöffentlich)

2021/603

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, Herstellung von 14 PKW-Stellplätzen (Flur 4, Fl.-Nr.: 77/5, Gemarkung Sulzbach, Wilhelmstraße 48)

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauwesen und Planung beschließt über die Stellungnahme gemäß § 70 LBO zu dem Vorhaben an die UBA sowie über die erforderlichen Befreiungen zu den Vorschriften des Bebauungsplanes.

Sachverhalt

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 55 „Ehemalige Wilhelmschule“. Der Bebauungsplan gibt die Voraussetzung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im ausgewiesenen reinen Wohngebiet her. Das geplante Vorhaben ist als genehmigungsfähig einzustufen. Jedoch weichen einige bauliche Gegebenheiten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, welche verschiedene Befreiungen begründen. Diese sind:

Bauweise:

Der Bebauungsplan gibt eine geschlossene Bauweise vor. Geplant ist jedoch ein seitlicher Grenzabstand zur besseren Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Dachform und Dachneigung:

Im Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° vorgeschrieben. Geplant ist jedoch ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22°. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Baugrenze und Baulinie:

Der Bebauungsplan gibt eine einzuhaltende Baugrenze sowie Baulinie, an der angebaut werden muss, vor. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes und zur Errichtung der notwendigen PKW-Stellplätze vor dem Haus ist es notwendig das Gebäude abweichend zur straßenseitigen Baulinie zu plazieren. Dies hat zur Folge, dass die rückseitige Baulinie und Baugrenze überschritten werden muss. Hierfür ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Höheneinstellung:

Der Bebauungsplan gibt vor, dass die Traufhöhe bei Neubaugebäuden entlang der Wilhelmstraße zwingend vom bestehenden Nachbargebäude Wilhelmstraße 46 zu übernehmen ist. Die Attikahöhe des Neubauvorhabens entspricht der Traufhöhe des Nachbargebäudes Wilhelmstraße 46. Die Traufhöhe des Walmdaches entspricht fasst nahezu der Abknickkante des Mansardendaches des Nachbargebäudes. Für die Änderung der Traufhöhe ist gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erforderlich.

Grundsätzlich ist in Sulzbach der Wohnungsbau erwünscht.

Das Problem vor Ort ist, dass der Parkdruck jedoch hoch ausfällt. Oft wird im Verkehrsraum verstärkt geparkt. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich auch hier eine Bürgerinitiative bildet. Eine Stellplatzsatzung, in der geregelt ist, wieviel Stellplätze pro Wohneinheit anzusetzen sind, existiert für Sulzbach nicht. Daher lässt sich für den ruhenden Verkehr nicht genau beziffern, wieviel Stellplätze pro Wohneinheit bereitgestellt werden müssen.

Dem Ausschuss für Bauwesen und Planung ist es vorbehalten im Zweifel über das Bauvorhaben zu entscheiden. Daher ist entweder eine positive oder negative Entscheidung vom Ausschuss für Bauwesen und Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

- 1 01_Lageplan (nichtöffentlich)
- 2 02_B-Plan Ehem. Wilhelmschule (nichtöffentlich)
- 3 03_Ansicht Süd-Ost (nichtöffentlich)
- 4 04_Ansicht Nord-West (nichtöffentlich)
- 5 05_Ansicht Nord-Ost (nichtöffentlich)

2021/607

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



Ausbau eines Trampelpfades zu einem Geh- und Radweg am Wohngebiet 6 Eichen

Beratungsfolge	Ö / N
Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Auftragsvergabe Bauleistungen über 33.537,90 € brutto an die Fa. Dittgen, Schmelz

Sachverhalt

Der bestehende Trampelpfad, der von der Neubausiedlung „Zu den sechs Eichen“ entlang der Uferböschung des Sulzbaches in Richtung ehem. Aldi (heute AB-Car) verläuft, soll verkehrssicher befestigt werden. Er wird u.a. als Schulweg genutzt.

Das derzeit beauftragte Radverkehrskonzept sieht diesen Weg als Chance, auch Radfahrer, abseits der vielbefahrenen Landstraße, zu führen.

Daher wird der Weg auf einer Breite von 2,50 Meter und rund 100 Meter Länge als Geh- und Radweg mit einer Asphaltoberfläche ausgebaut. Zudem soll der Weg auch als Serviceweg für Pflegearbeiten genutzt werden können.

Vorbereitungen für eine spätere Ausleuchtung (Leitungen, Leuchtenfundamente) sind in den Leistungen beinhaltet.

Bei 3 Baufirmen wurden Angebote angefordert. Zum Stichtag lagen 2 Angebote vor: Günstigste Bieterin ist die Fa. Dittgen, Schmelz, mit einer Angebotssumme von 33.537,90 € vor der Fa. Wolff, Gündingen, mit einer Angebotssumme von 38.361,64 €. Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag an die Firma Dittgen zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Im diesjährigen Haushalt stehen für diese Maßnahme 35.000 € auf der Kostenstelle 54100100/48310 zur Verfügung.

Anlage/n

- 1 Karte (nichtöffentlich)