

# Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Planung am Donnerstag, 14.03.2024 um 17:15 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses statt.

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- |   |                                                                                                                                                  |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Tagesordnung                                                                                          |          |
| 2 | Bürgerversammlung zur Kindertagesstätte im Ortsteil Schnappach; hier: Austausch der Stadtratsmitglieder und Vertreter*innen der Bürgerinitiative | 2024/619 |
| 3 | Breitbandausbau                                                                                                                                  | 2024/617 |
| 4 | Bericht über die Auftragsvergaben des Bauamtes in der Wertgrenze zwischen 5.000,00 € und 25.000,00 € für die Monate September bis Dezember 2023. | 2024/586 |
| 5 | Zustimmung zu einem Antrag auf Vereinigungsbaulast im Zuge der Errichtung eines Edelstahl-Außenkamins                                            | 2024/605 |
| 6 | Zustimmung zur Beantragung einer Vereinigungsbaulast im Zuge der Erweiterung der Mellinschule                                                    | 2024/606 |
| 7 | Bebauungsplan Nr. 100 "Weststraße-Kleeweg": Vergabe des Leistungsbildes Bebauungsplan                                                            | 2024/608 |
| 8 | Bauantrag zum Umbau, zur Erweiterung und zur Nutzungsänderung von Räumlichkeiten am Anwesen Grubenstraße 1                                       | 2024/612 |
| 9 | Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in der Oberdorfstraße                                                                      | 2024/613 |

- |    |                                                                            |          |
|----|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| 10 | Verbandsversammlung des EVS, Anhebung der Beiträge für Klein-<br>einleiter | 2024/611 |
| 11 | Mitteilungen und Anfragen                                                  |          |

Nichtöffentlicher Teil

- |    |                                                                                                                                                               |          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 12 | Revitalisierung der Sulzbachtalstraße; hier: Eigentümerversamm-<br>lungen                                                                                     | 2024/596 |
| 13 | Reparaturarbeiten von Asphaltdecken im Stadtgebiet                                                                                                            | 2024/601 |
| 14 | Behindertengerechte Umgestaltung der Bushaltestelle "Sternplatz"<br>in Hühnerfeld<br>Bürgermeisterermächtigung zur Vergabe der tiefbautechnischen<br>Arbeiten | 2024/602 |
| 15 | Mitteilungen und Anfragen                                                                                                                                     |          |

Michael Adam, Bürgermeister

2024/619

Informationsvorlage

öffentlich

Fachbereich I



## Bürgerversammlung zur Kindertagesstätte im Ortsteil Schnappach; hier: Austausch der Stadtratsmitglieder und Vertreter\*innen der Bürgerinitiative

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Kenntnisnahme)

Ö

### Sachverhalt

Auf Grundlage der Bürgerversammlung zum Bau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Schnappach am 18.01.2024 werden Frau Wilhelm, Frau Wittling und Herr Thilo, Vertreter\*innen der Bürgerinitiative, an der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Planung am 14.03.2024 zum weiteren Austausch mit den Stadtratsmitgliedern teilnehmen.

### Anlage/n

Keine

2024/617

Informationsvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Breitbandausbau

|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Beratungsfolge                                     | Ö / N |
| Ausschuss für Bauwesen und Planung (Kenntnisnahme) | Ö     |

### Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauwesen und Planung hat in seiner Sitzung vom 21.22.2023 Herrn Bürgermeister Michael Adam zur Vergabe von Beraterleistungen in Höhe von ca. 50.000,-€ ermächtigt.

Nach erfolgter, öffentlicher Ausschreibung ging der Zuschlag an das Büro WIR-Solutions GmbH, Greven, mit einer Auftragssumme von 25.882,50 €.

Das Büro wird sich dem Ausschuss in der Sitzung per Video-Schaltung vorstellen und über das weitere Vorgehen berichten.

### Anlage/n

Keine

2024/586

Informationsvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Bericht über die Auftragsvergaben des Bauamtes in der Wertgrenze zwischen 5.000,00 € und 25.000,00 € für die Monate September bis Dezember 2023.

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Kenntnisnahme)

Ö

### Sachverhalt

Laut Geschäftsordnung des Stadtrates vom 27. September 2017 ist gem. § 5, Abs. 2, Punkt 2.4 über Auftragsvergaben zwischen 5.000,00 € und 25.000,00 € Bericht zu erstatten.

Der tabellarische Bericht über Auftragsvergaben des Bauamtes zwischen 5.000,00 € und 25.000,00 €, für die Monate Oktober bis Dezember 2023, ist in der Anlage beigelegt.

### Anlage/n

- 1 Auftragsvergaben 4. Quartal 2023 (nichtöffentlich)

2024/605

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Zustimmung zu einem Antrag auf Vereinigungsbaulast im Zuge der Errichtung eines Edelstahl-Außenkamins

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

### Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Stadt Sulzbach/Saar stimmt der Beantragung einer Vereinigungsbaulast im Zuge der Errichtung eines Edelstahl-Außenkamins zu.

### Sachverhalt

Der Bauherr, Anwesen Mühlenstraße 28, plant an der rechten Giebelseite seines Hauses einen Edelstahl-Außenkamin anzubringen. Dies ist an dieser Stelle nur möglich, da nur dort die technische bzw. bauliche Möglichkeit der Anbringung besteht. Das danebenliegende Grundstück ist im Eigentum der Stadt. Da die bauliche Anlage als Überbau in den Luftraum des Grundstückes der Stadt Sulzbach/Saar hineinragt ist eine Vereinigungsbaulast gemäß § 5 Abs. 2 LBO erforderlich. D.h. dass das Grundstück, Fl.-Nr.: 354/2, und das Grundstück, Fl.-Nr.: 354/3, zu einem gemeinsamen Grundstück baurechtlich verschmolzen werden. Der im Bereich des Grundstückes 354/3 liegende Bebauungsplan Nr. 53 „Am Mühlengraben“ sieht dort ein Verbindungsweg zwischen „Am Mühlengraben“ und der „Mühlenstraße“ vor. Die Vereinigungsbaulast hat darauf keinen Einfluss, so dass der Verbindungsweg in diesem Bereich auch weiterhin erstellt werden kann. Der Antrag auf Beantragung einer Baulast, ein Lageplan sowie der rechtskräftige Bebauungsplan, der die zukünftige Nutzung zeigt, sind im Anhang beigelegt.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

- 1 01 - Antrag (nichtöffentlich)
- 2 02 - Lageplan (nichtöffentlich)
- 3 03 - BPlan Nr. 53 (nichtöffentlich)

2024/606

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Zustimmung zur Beantragung einer Vereinigungsbaulast im Zuge der Erweiterung der Mellinschule

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

### Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Stadt Sulzbach stimmt der Beantragung einer Vereinigungsbaulast im Zuge der Erweiterung der Mellinschule zu.

### Sachverhalt

Mit der Erweiterung der Mellinschule, um einen dreigeschossigen Anbau, sollen weitere Klassenräume sowie Räume für die Nachmittagsbetreuung bereitgestellt werden. Aufgrund der Flurstücksteilung über mehrere Grundstücke (Fl.-Nr.: 23/6 – Stadt Sulzbach; Fl.-Nr.: 23/11 – Stadt Sulzbach; Fl.-Nr.: 23/14 – Regionalverband Saarbrücken) bzw. zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen ist es notwendig eine Vereinigungsbaulast zu erwirken, so dass alle baulichen Anlagen auf den zusammengeführten Grundstücken das Baurecht so einhalten, als wären die zusammengeführten Grundstücke ein Grundstück. Die Baulasterklärung, ein Lageplan sowie ein Abstandsflächenplan sind anbei.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

- 1 01 - Baulast S-331 Herr Bestle (nichtöffentlich)
- 2 02 - Lageplan (nichtöffentlich)
- 3 03 - Abstandsflächenplan (nichtöffentlich)

2024/608

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Bebauungsplan Nr. 100 "Weststraße-Kleeweg": Vergabe des Leistungsbildes Bebauungsplan

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

### Beschlussvorschlag

Der Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes (Leistungsphase 1-3 der HOAI) wird an das Planungsbüro AgstaUmwelt vergeben.

### Sachverhalt

In der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Weststraße – Kleeweg“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt die Planung vorzubereiten. Nach Prüfung der aktuellen Gegebenheiten wurden nun drei Angebote zur Erstellung des Bebauungsplanes inkl. Verfahrensbetreuung eingeholt.

Folgende Planungsbüros gaben ein entsprechendes Angebot ab:

- |                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| 1. AgstaUmwelt (Völklingen)            | - 9.163 €, brutto     |
| 2. KernPlan (Illingen)                 | - 12.376 €, brutto    |
| 3. Büro Thomas Dillinger (St. Ingbert) | - 13.831,10 €, brutto |

Sondergutachten sind nicht in den Angeboten enthalten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird gesondert abgerechnet und ist in den Bebauungsplankosten nicht enthalten (Kosten ca. 714 €, brutto).

Günstigster Bieter war das Planungsbüro AgstaUmwelt aus Völklingen mit einem Preis von brutto 9.163 €.

### Finanzielle Auswirkungen

Für den Planungsauftrag stehen auf der Kostenstelle 51100100/52990000 aktuell 35.000 € zur Verfügung. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes inkl. Verfahrensbetreuung und artenschutzrechtlicher Prüfung betragen ca. 9.877 € (brutto).

### Anlage/n

- 1 Angebot BPlan\_agsta Umwelt\_Völklingen (nichtöffentlich)
- 2 Angebot BPlan\_Dillinger\_St. Ingbert (nichtöffentlich)
- 3 Angebot BPlan\_KernPlan\_Illingen (nichtöffentlich)



2024/612

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Bauantrag zum Umbau, zur Erweiterung und zur Nutzungsänderung von Räumlichkeiten am Anwesen Grubenstraße 1

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Stadt Sulzbach gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 14. November 2023, bei der Stadt eingegangen am 15. November 2023, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag an die Stadt Sulzbach weitergeleitet, mit der Bitte zur Stellungnahme gemäß § 36 BauGB. Die Bauherren haben einen Bauantrag zum Umbau bzw. zur Nutzungsänderung von Räumlichkeiten im Gebäude der Grubenstraße 1 zur Nutzung als Friseursalon, zur Errichtung eines Imbisses mit Verzehr vor Ort und zur Herstellung einer Terrasse mit Außenbestuhlung, zum Anbau einer Außentreppe sowie zur Errichtung einer Dachgaube und einer Dachterrasse sowie zur Anbringung von 4 Werbeanlagen an der Fassade eingereicht. Der Bauantrag wurde als nachträgliches Verfahren behandelt, da die Umgestaltung der Grubenstraße 1 bereits seit geraumer Zeit existiert. Insgesamt betrachtet stellt der Umbau der Grubenstraße 1 im Bereich des Netto-Marktes Altenwald einen städtebaulichen Mehrwert dar.

### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 67 „Markt-Altenwald“. Für den Bereich der Grubenstraße 1 ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die bereits umgesetzten Nutzungen entsprechen dem Mischgebietstyp und sind daher zulässig.

Eine bauliche Gegebenheit weicht jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, welche eine Befreiung begründet. Diese ist:

### Überschreitung der überbaubaren Fläche:

Der Bebauungsplan gibt eine einzuhaltende Baugrenze, innerhalb der gebaut werden muss, vor. Da die Erschließung der neuen Wohnung über das Gebäude sehr schwierig herzustellen ist, was mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden wäre, wurde die Erschließung über eine Außentreppe gewählt, die die vorgegebene

Baugrenze überschreitet.

**Fazit:**

Das umgesetzte Vorhaben entspricht unter Berücksichtigung der eingereichten Befreiung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 „Markt-Altenwald“. Ergo ist eine Zulässigkeit gegeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB herzustellen.

**Finanzielle Auswirkungen**

**Anlage/n**

- 1 Plan-01 (nichtöffentlich)
- 2 Plan-02 (nichtöffentlich)
- 3 BPlan\_Nr\_67\_Markt\_Altenwald (nichtöffentlich)

2024/613

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in der Oberdorfstraße

Beratungsfolge

Ö / N

Ausschuss für Bauwesen und Planung (Entscheidung)

Ö

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu o. g. Bauantrag einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.3 „Änderung, Bereich Oberdorfstraße“ wird hergestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2023, bei der Stadt eingegangen am 19. Dezember 2023, hat die Untere Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag an die Stadt Sulzbach weitergeleitet, mit der Bitte zur Stellungnahme gemäß § 36 BauGB. Geplant ist die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in der Oberdorfstraße.

### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungsplanänderung Nr. 1.3 „Bereich Oberdorfstraße“. Im Geltungsbereich ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Für Wohnhäuser gilt eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,2. Die Höhe ist auf max. III Vollgeschosse beschränkt.

Einige bauplanungsrechtliche Gegebenheiten weichen jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Diese sind:

1. Durch die Errichtung von Parkplätzen wird die einzuhaltende Baugrenze im hinteren Bereich aus Platzgründen überschritten. Da die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist, bestehen für den Befreiungstatbestand keine Bedenken.
2. Im Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach vorgegeben. Das geplante Vorhaben sieht eine Dachkonstruktion mit einem Flachdach vor. In der näheren Umgebung sind bereits andere Dachformen, wie Walmdächer bzw. Zeltdächer vorhanden, so dass gegen die Abweichung keine Bedenken bestehen. Auch ist anzumerken, dass Flachdächer aktuell die moderne Architektur unterstreichen.
3. Wegen des Dachaufbaus als Flachdach gibt es auch eine Änderung des vorgegebenen Kniestocks. Generell ist ein Kniestock von 90 cm zugelassen. Da

das Dachgeschoss in Flachdachbauweise ausgebaut wird, existiert eine durchgehende Raumhöhe von 2,75 m, was für den Flachdachausbau spricht. Städtebaulich ist dies vertretbar.

4. Die Höhenlage des Gebäudes zur Straße hin ist gegenüber der Bebauungsplanvorgabe leicht verändert (siehe Plan 05 - Ansicht 1). Das Gebäude ist in straßennähe beidseitig etwas eingeschnitten. Da diese Änderung aufgrund von topographischen Gegebenheiten unvermeidbar ist, bestehen auch gegen diese Befreiung keine weiteren Bedenken.

Die übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten, sodass keine bauplanungsrechtlichen Bedenken bestehen.

#### **Fazit:**

Eine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist gegeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB herzustellen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

- 1 Plan-08 (nichtöffentlich)
- 2 Plan-07 (nichtöffentlich)
- 3 Plan-06 (nichtöffentlich)
- 4 Plan-05 (nichtöffentlich)
- 5 Plan-04 (nichtöffentlich)
- 6 Plan-03 (nichtöffentlich)
- 7 Plan-02 (nichtöffentlich)
- 8 Plan-01 (nichtöffentlich)
- 9 Lageplan (nichtöffentlich)

2024/611

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich IV



## Verbandsversammlung des EVS, Anhebung der Beiträge für Kleininleiter

| Beratungsfolge                                   | Ö / N |
|--------------------------------------------------|-------|
| Ausschuss für Bauwesen und Planung (Vorberatung) | N     |
| Stadtrat (Entscheidung)                          | Ö     |

### Beschlussvorschlag

Bürgermeister Michael Adam wird beauftragt, gemäß dem Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG), in der nächsten Sitzung der Verbandsversammlung des EVS am 19.03.2024 zu folgenden Tagesordnungspunkten abzustimmen:

#### TOP 2.1 Anhebung der Beiträge für Kleininleiter

### Sachverhalt

Eine Beschlussfassung durch die Zweckverbandsversammlung ist erst nach erfolgter Beratung in den Räten der zweckverbandsangehörigen Kommunen möglich, da die Mitglieder der Zweckverbandsversammlung an die Beschlussfassung der Räte nach § 13 (3) KGG und § 114 (4) KSVG gebunden sind.

Die Verbandsversammlung des EVS findet am 19.03.2024 statt.

Als Anlage ist die Einladung zur Verbandsversammlung des EVS am 19.03.2024 beigefügt.

#### Zu Punkt 2.1

Der EVS erhebt zur Deckung der bei der Erfüllung der ihm zugewiesenen Aufgaben entstehenden Kosten Beiträge nach einheitlichen Maßstäben, § 14 Abs. 1 EVSG. Entsprechend erhebt der EVS den einheitlichen Verbandsbeitrag.

Dieser wird gemäß § 15 Abs. 2 EVSG aus dem Frischwasserverbrauch ermittelt, wobei den Kommunen der Anteil des Abwassers nicht zugerechnet wird, der auf Kleininleiter im Sinne von § 8 Abwasserabgabengesetz entfällt. Diese sogenannten Kleininleiter sind nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, was jedoch nicht dazu führt, dass diese nicht abwasserabgabepflichtig sind. Es entfällt jedoch die Verpflichtung den einheitlichen Verbandsbeitrag für diese Kleininleiter abzuführen.

Für diese Anlieferungen von Fäkalien - von nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossenen Grundstücken - werden Beiträge erhoben. Diese orientieren sich am einheitlichen Verbandsbeitrag, abzüglich 15 % Transportkosten.

Dabei werden für Gruben ohne und mit Überlauf, entsprechend ihrem Aufwand bei der Reinigung, verschiedene Beiträge erhoben.

Derzeit werden folgende Beiträge erhoben:

Einheitlicher Verbandsbeitrag 2023: 3,146 €

Beiträge für nicht angeschlossene Grundstücke:

- Grube ohne Überlauf 2,67 €/m<sup>3</sup>
- Grube mit Überlauf 26,70 €/m<sup>3</sup>
- biologische Kleinkläranlage 26,70 €/m<sup>3</sup>

$$3,146 \text{ €} \times 85\% = 2,67 \text{ €}$$

Zwecks Wirtschaftlichkeit und Gebührengerechtigkeit sollten die Beiträge ab dem 01.04.2024 entsprechend der Erhöhung des einheitlichen Verbandsbeitrages für 2024 wie folgt angehoben werden:

Erhöhung des Beitrages ab 2024:

Einheitlicher Verbandsbeitrag für 2024: 3,360 €

Beiträge für nicht angeschlossene Grundstücke:

- Grube ohne Überlauf 2,86 €/m<sup>3</sup>
- Grube mit Überlauf 28,60 €/m<sup>3</sup>
- biologische Kleinkläranlage 28,60 €/m<sup>3</sup>

$$3,360 \text{ €} \times 85\% = 2,86 \text{ €}$$

**Finanzielle Auswirkungen**

**Anlage/n**

