

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 22.07.2020
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 18:30 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, im Rondell

ANWESENHEIT:

gesetzliche Zahl der Mitglieder: 11

Vorsitz

Frau Irmgard Dunkel	1. Beigeordnete
---------------------	-----------------

Beigeordnete

Frau Gerlinde Blaumeiser	3. Beigeordnete
Herr Herbert Lames	2. Beigeordneter

Mitglieder

Herr Stefan Feltes

Herr Hans-Hermann Grewe

Herr Gotthard Lenzen

Frau Evi Linnerth

Herr Andreas Oehms

Frau Julia Schildgen

Herr Volker Simon

Herr Tim Steen

Verwaltung

Herr Werner Büsch	Protokollführung
Herr Carsten Schneider	Fachbereichsleiter

Fehlende Personen:

Vorsitz

Herr Uwe Schneider	Stadtbürgermeister	entschuldigt
--------------------	--------------------	--------------

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung von Dienstag, dem 14. Juli 2020 auf Mittwoch, den 22. Juli 2020 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung wurden keine Einwendungen erhoben. Der Ausschuss war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauanträge / Bauvoranfragen
 - 2.1. Bauantrag zwei Wohnhäuser - Antrag auf Befreiung Traufhöhe und Baugrenze
 - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung der Baugrenze
3. Renaturierung Peschenbach
Fachbeitrag Naturschutz
4. Neugestaltung Dorfplatz am Stausee Müllenborn - Zuschussantrag -
5. Informationen / Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

6. Niederschrift der letzten Sitzung
7. Bauantrag - Antrag auf Befreiung von Festsetzungen BPlan "Auf dem Wasen" Oos
8. Grundstücksangelegenheiten
 - 8.1. Grundstücksangelegenheiten - Rückkauf von Teilflächen "Auf den vier Morgen" -
 - 8.2. Grundstücksangelegenheiten - Ausbau Straße Am Sportfeld, Gerolstein -
 - 8.3. Grundstücksangelegenheiten
Straße Hofpesch/Vordere Dell, Lissingen
 - 8.4. Verkauf Grundstücksflächen Heiligensteinstraße
9. Informationen / Verschiedenes

Zur Tagesordnung wurden folgende Ergänzungen eingebracht:

Der nichtöffentliche Teil der Tagesordnung wird durch den Punkt *8.4 Verkauf Grundstücksflächen Heiligensteinstraße* ergänzt.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 24. Juni 2020 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen und wird in der vorliegenden Form anerkannt.

Gotthard Lenzen weist darauf hin, dass der Spielplatz in Roth noch nicht fertig ist.

Abstimmungsergebnis: zur Kenntnis genommen

TOP 2: Bauanträge / Bauvoranfragen

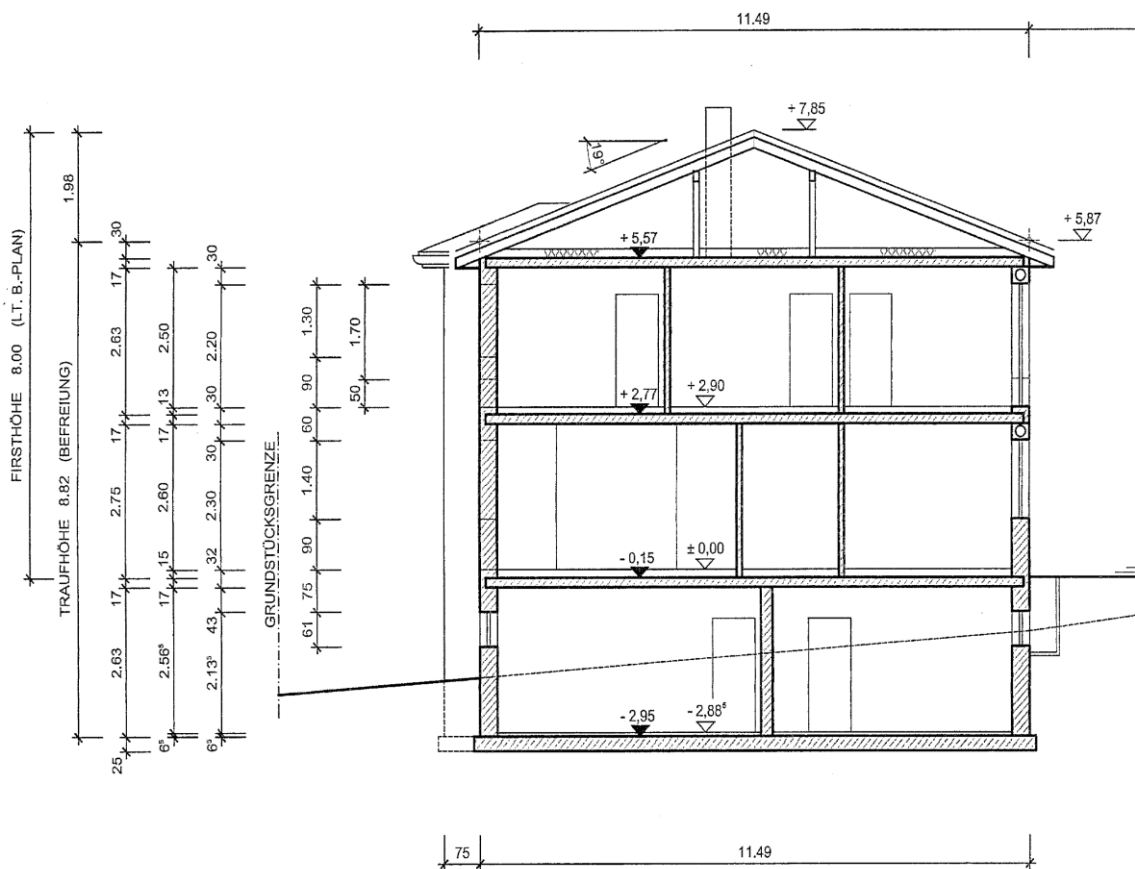
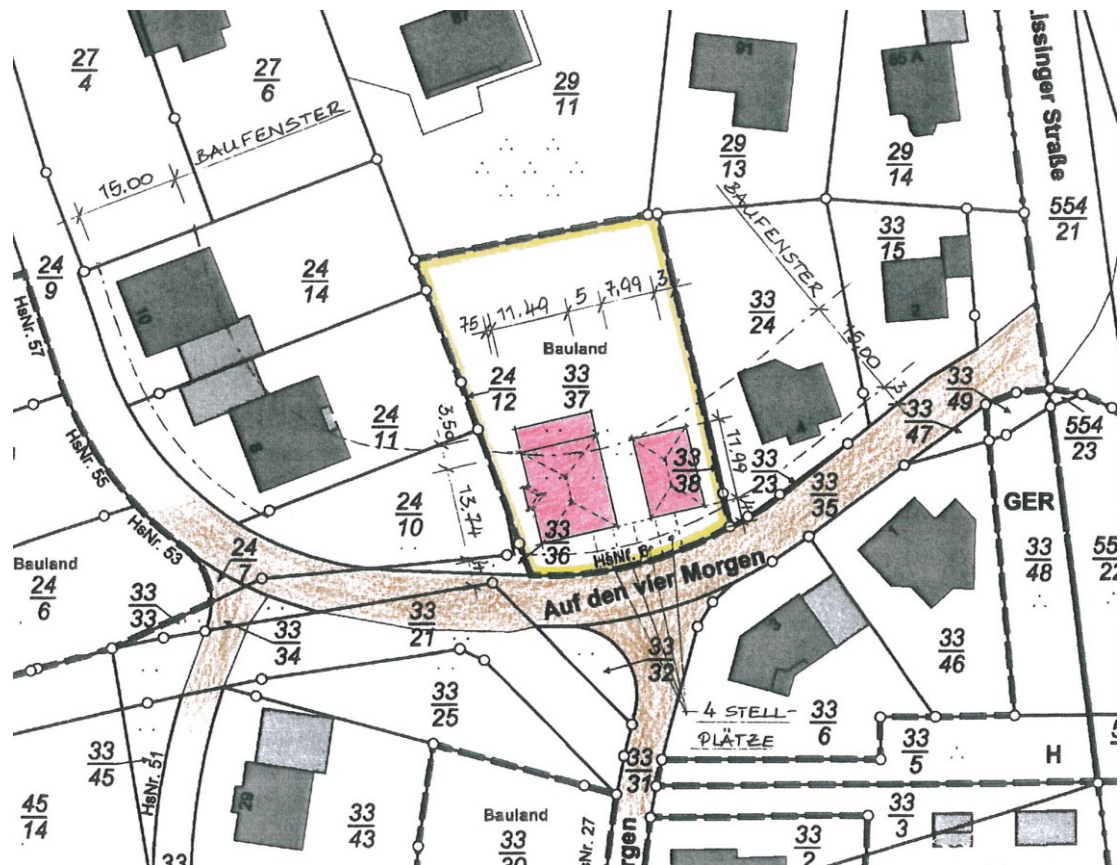
TOP 2.1: Bauantrag zwei Wohnhäuser - Antrag auf Befreiung Traufhöhe und Baugrenze Vorlage: 2-2414/20/12-154

Sachverhalt:

Die Bauherren beantragen den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Kellergaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Lissingen, Flur 4, Flurstück-Nr. 33/37, 1.663 m² groß, Baugebiet „Auf den vier Morgen“. Eine Bauvoranfrage wurde am 29.03.2018 eingereicht. Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wg. Überschreitung der Traufhöhe, Baufenster und Höhenlage, wurde mit Bescheid vom 05.07.2018 abgelehnt. Die Höhenlage zur Straße und die Firsthöhe (8,00 m) werden im neuen Bauantrag eingehalten.

Die Traufhöhe beträgt gemäß den Planungsunterlagen 8,82 m anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 6,50 m. Es wird eine Befreiung wg. der Überschreitung der Traufhöhe um 2,32 m beantragt. Dieses Grundstück ist ein relativ flaches Grundstück, ohne Hanglage. Auf dem Grundstück Gemarkung Lissingen, Flur 4, Flurstück 35/5, Auf den vier Morgen 11, wurde ein Bauvorhaben mit einer Abweichung von der Traufhöhe um 2,38 m genehmigt.

Aufgrund der Haustiefe (Haus 1) und um vor den Häusern die geforderten Stellplätze anzulegen, die nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wird das Baufenster hinten um ca. 5 m überschritten. Es wird auf die Nachbarbebauung hingewiesen seitens der Bauherren.



SNITT A-A



Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung wg. Überschreitung der Traufhöhe um 2,32 m (8,82 m anstatt 6,50 m) und der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze **nicht** zu und versagt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

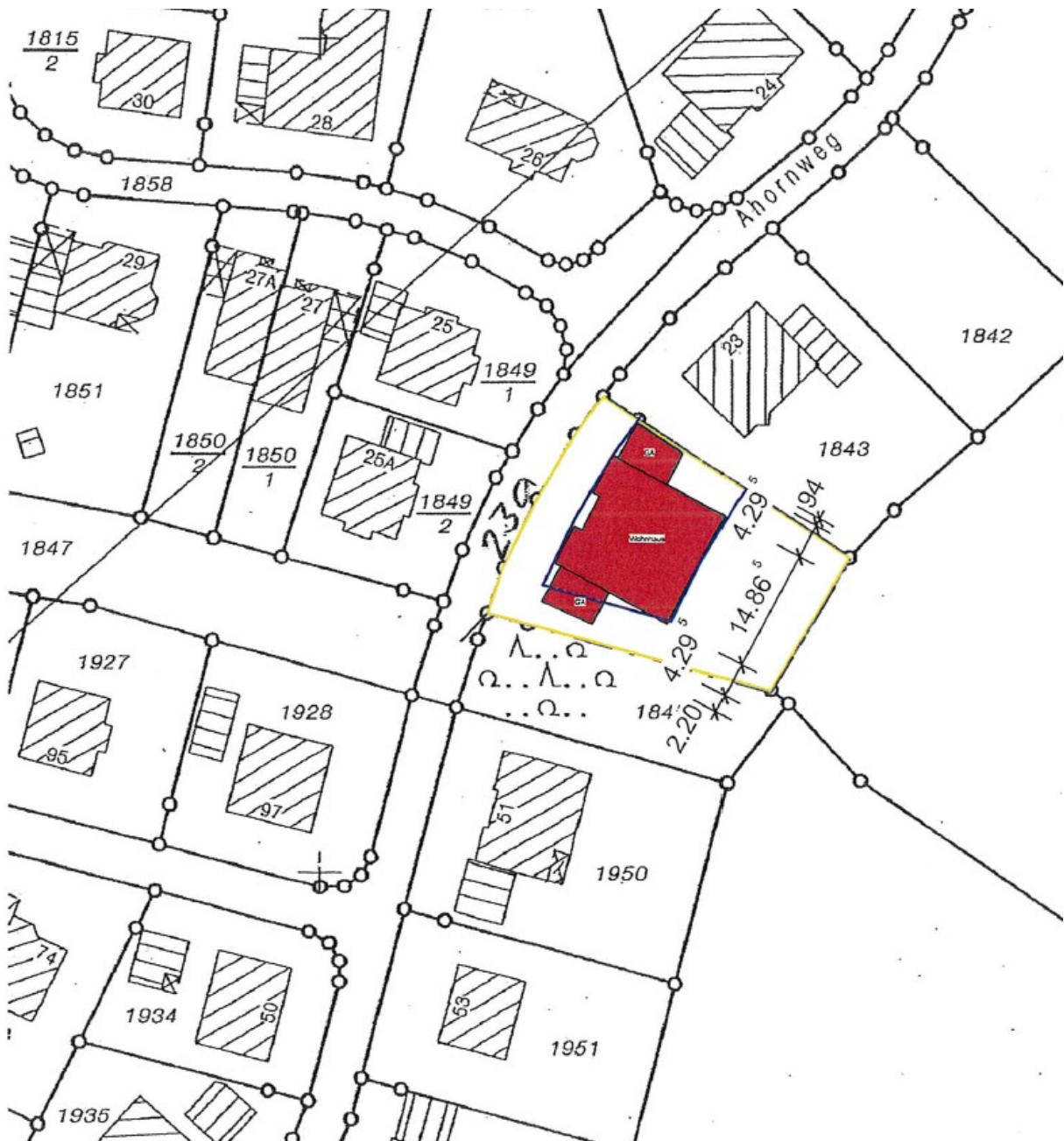
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10 Enthaltung: 1

**TOP 2.2: Neubau eines Einfamilienhauses - Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung der Baugrenze
Vorlage: 2-2419/20/12-155**

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung der Baugrenze für den Neubau eines Einfamilienhauses für das Grundstück Gemarkung Gerolstein, Flur 2, Flurstück-Nr. 1844, Ahornweg 23a, vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerolstein-Nord Teilbereich I“.



Der Antragsteller begründet den Antrag auf Befreiung wie folgt:

Begründung:

Die Baugrenze in diesem Baugrundstück läuft seitlich neben der Grünfläche im 5 m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze. Die Grundstücksgrenze laufen nicht im rechten Winkel und so auch nicht die Baugrenze, die Außenwände des geplanten Wohnhauses sollen jedoch im rechten Winkel stehen, daher überschreitet das Wohnhaus mit der hinteren Ecke geringfügig die Baugrenze. Es handelt sich um eine Überschreitung von ca. 0,40 qm.

Desweiteren sind zwei Garagen links und rechts vom Haus geplant. Die Garage an der Südseite überschreitet die Garage auch die seitliche Baugrenze. Der Bplan sieht eine Überbauung durch Garagen und Nebenanlagen vor, jedoch nur, wenn sie kleiner sind als 30 m². In dieser Größe kann man leider keine Garage bauen. Da die Stellplatzverordnung jedoch 1-2 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und es für den öffentlichen Straßenraum besser ist, wenn bei einer Baumaßnahme ausreichend Stellplätze vorgesehen werden, bitten wir um Erlaubnis die Garage außerhalb des Baufensters zu errichten. Ein Nachbar ist in diesem Fall nicht betroffen, da an der Südseite ein Grünstreifen vorgesehen ist. Optisch würde das gesamte Projekt außerdem mit beiden Garegn besser wirken, da es durch die Symetrie harmonischer wirkt.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gerolstein – Nord Teilbereich I“ wg. Überschreitung der Baugrenzen für das o.g. Vorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

Beschluss 2:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gerolstein – Nord Teilbereich I“ wg. Überschreitung der Baugrenze an der seitlichen Garage zu der Maßnahmenfläche für das o.g. Vorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 3 Nein: 6 Enthaltung: 1

Der Antrag auf Befreiung an der seitlichen Baugrenze ist damit abgelehnt.

**TOP 3: Renaturierung Peschenbach
 Fachbeitrag Naturschutz
 Vorlage: 2-2391/20/12-140**

Sachverhalt:

Für die Renaturierung des Peschenbaches ist noch ein Fachbeitrag Naturschutz zu erstellen.

Das mit der Umsetzung der Renaturierung beauftragte Ing.-Büro Reihnsner hat hierzu ein Angebot unterbreitet, welches als Anlage beigefügt ist.

Aufstellung

Bereich	Prozente	Betrag
Leistungsphasen nach § 26 HOAI		
1 Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs	3,00%	160,00 €
2 Ermitteln und Bewerten der Planungsgrundlagen	37,00%	1.970,00 €
3 Vorläufige Fassung	50,00%	2.662,00 €
4 Abgestimmte Fassung	10,00%	532,00 €
Besondere Leistungen		
Abstimmung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen		nach Aufwand
Ökologische Baubegleitung		nach Aufwand

Summe	5.324,00 €
abzgl. 15,00 % Rabatt	798,60 €
Zwischensumme	4.525,40 €
7,00 % Nebenkosten	316,78 €
Summe Netto	4.842,18 €
19,00 % MwSt.	920,01 €
Summe Brutto	5.762,19 €

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 24. Juni 2020 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein zweites Angebot für den Fachbeitrag Naturschutz einzuholen. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt, den Auftrag für den Fachbeitrag Naturschutz an den günstigsten Bieter zu erteilen.

Die Verwaltung hat das Planungsbüro Michael Valerius, Dorsel, angefragt. Am 20. Juli 2020 ist das nachfolgende Angebot eingegangen:

1 LEISTUNGEN UND HONORAR

Baustein 1 – Fachbeitrag Naturschutz (FN)

Leistung

- Bestandsanalyse
- Ermittlung des Eingriffs in die Schutzgüter
- Ableitung von Maßnahmen

Kalkulation gemäß § 7 (2) HOAI, da die Größe des Plangebietes 1,2 ha beträgt.

Ansatz LBP: § 31 HOAI: ab 6 ha H-Zone I, Mindestsatz: 5.324,00 €

Ansatz GOP: § 29 HOAI: ab 1,5 ha H-Zone I, Mindestsatz: 5.219,00 €

Berechnung gemäß Stundensatz (85,00 €/h): 32 h á 85,00 €/h

Honorar FN = 2.720,00 €

Sofern externe Kompensationsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs zur Verfügung gestellt werden müssen, entsteht für die Bewertung und Einarbeitung in den FN kein gesondertes Honorar.

Baustein 2 – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

ASP Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

Die ASP Stufe I muss den Nachweis erbringen, dass keine der gegebenenfalls vorkommenden und potenziell betroffenen Arten vom Vorhaben aufgrund vorhabenspezifischer Wirkfaktoren beeinträchtigt werden. Kann für im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten bereits aufgrund allgemeiner Plausibilitätsüberlegungen sicher ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen auftreten, werden sie aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Der Ausschluss und seine Begründung müssen in den Planunterlagen/Antragsunterlagen hinreichend genau dokumentiert werden.

Berechnung gemäß Stundensatz (85,00 €/h): 6 h á 85,00 €/h

Honorar Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Potenzialanalyse) = 510,00 €

2 NEBENKOSTEN, NEBENLEISTUNGEN UND BEDINGUNGEN

(1) Abrechnung der Nebenkosten

Die **Nebenkosten** sind mit **5 %** der genannten Grundhonorare zu vergüten. Hierin sind alle Post- und Fernmeldegebühren, Fahrtkosten des Auftragnehmers sowie die Gemeinkosten des Auftragnehmers im Rahmen der Grundleistungen enthalten.

(2) Mehrwertsteuer

Alle zuvor genannten Honorare sowie die Nebenkosten verstehen sich als Nettobeträge, zu denen die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen ist.

(3) Kartengrundlagen

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer folgende Unterlagen zur Verfügung:

- alle benötigten Plan- und Kartengrundlagen

3 BESONDERE LEISTUNGEN

- a) Zusätzliche Termine mit Fachbehörden und sonstigen Vertretern, die über die eigentliche Planungsleistung hinausgehen, werden, gemäß § 7(2) HOAI mit 85 €/h, gesondert verrechnet.
- b) Sollte sich im Verlauf des Verfahrens die Notwendigkeit für sonstige tiefergehende Untersuchungen (z.B. Landschaftsbildanalyse, UVP-Verträglichkeitsprüfung oder UVP-Vorprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für weitere Arten, o.ä.) ergeben, so ist das hierfür notwendige Honorar gesondert zu ermitteln und in Rechnung zu stellen.

4 HONORARZUSAMMENSTELLUNG

Honorarzusammenstellung			
Fachbeitrag Naturschutz	Euro		2.720,00
Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	Euro		510,00
Zwischensumme	Euro		3.230,00
zuzüglich Nebenkosten in Höhe von	5%	Euro	161,50
Zwischensumme	Euro		3.391,50
zuzüglich Mehrwertsteuer, <u>derzeit</u>	16%	Euro	542,64
Gesamtsumme	Euro		3.934,14

Im Falle einer Beauftragung bitte ich um eine schriftliche Bestätigung.

Der Tagesordnungspunkt dient der Information des Bauausschusses. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

TOP 4: Neugestaltung Dorfplatz am Stausee Müllenborn - Zuschussantrag - Vorlage: 2-2412/20/12-152

Sachverhalt:

Der Stadtteil Müllenborn ist Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung seit 2017. Im Jahre 2015 wurde im Rahmen der Dorfmoderation auch die Neugestaltung des Platzes am Stausee in einer Bürgerversammlung vorgestellt und die Ideen und Anregungen der Dorfbevölkerung festgehalten. Nachdem die Sanierung des Stausees, insbesondere die Verkleinerung der Wasserfläche abgeschlossen ist, hat das Büro Hicking die Planungen für die Neugestaltung des Platzes begonnen. Es war vorgesehen, bis zum 01.08.2020 einen Zuschuss aus der Dorferneuerung des Landes zu beantragen.

Zur Abstimmung der Maßnahme findet am 14.07.2020 ein Ortstermin der Stadt, des Ortsbeirates, der Verwaltung mit dem Dorferneuerungsbeauftragten des Landkreises, Herrn Kowall, statt.

Es wurde abgestimmt, dass neben der Platzgestaltung auch der Zugang zum vorhandenen Kinderspielplatz mit in die Planung einbezogen wird. Ferner soll eine Holzbrücke über den Oosbach als Verbindung zur Bushaltestelle hergestellt werden. Der Betonsteg kann nach Abstimmung mit dem LBM ggfls. entfallen. Es soll geprüft werden, ob die Stromleitung über den vorderen Bereich des Platzes verlegt werden kann, damit der Baum frei wachsen kann. Die Abfall- und Recycling-Container können evtl. hinter dem Gemeindehaus

aufgestellt werden.

Der Beginn der Straßenbaumaßnahme an der L24 hat sich verzögert und wird in der 34 KW 2020 beginnen. Die Straßenbaumaßnahme wird sich über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren hinziehen. Der Platz am See wird während der Bauzeit als Lagerplatz benötigt.

Es wird seitens Herrn Kowall angeregt, dass der Zuschussantrag für die Neugestaltung des Platzes um ein Jahr, d. h. auf den 01.08.2021, und die Bauausführung auf das Jahr 2022 verschoben wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Zuschussantrag für die Neugestaltung des Platzes am Stausee auf das Jahr 2021 zurückzustellen. Der Bauausschuss bittet den Haupt- und Finanzausschuss für den Haushalt 2021 5.000,00 € für Planungskosten für die Antragsstellung des Zuschussantrages einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Grundlagenermittlung (u.a. Vermessung) und Planungskosten für die Vorbereitung des Zuschussantrages werden ca. 5.000,00 € kosten. Die Kommunalaufsicht hatte die vorgesehenen Mittel im Haushalt 2020 nicht bewilligt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja: 11

TOP 5: Informationen / Verschiedenes

Sachverhalt:

5.1. Ausbau „Sonnenweg“

Die Baumaßnahme „Sonnenweg“ beginnt bereits in Kürze. Für die Anlieger kam die Information kurzfristig, wodurch vereinzelt etwas Unmut aufkam. Die herzustellende Fluchttreppe am Schwesternwohnheim und die anzulegende Behelfszufahrt über das Krankenhaus-Gelände und die Fluchttreppe zum hinteren Teil des Sonnenwegs wird in Abstimmung mit dem kfm. Leiter des St. Elisabeth-Klinikums Gerolstein geklärt.

5.2. Freistellung Eisenbahnstrecke

Der Freistellungsantrag für die Eisenbahnstrecke nach Prüm wurde genehmigt. Die Widerspruchsfrist läuft noch. Der LBM ist der Auffassung, dass der Radweg alsbald gebaut werden könne. Gotthard Lenzen teilt mit, dass die CDU-Fraktion hierzu einen schriftlichen Antrag gestellt habe, dass dieses Thema in der nächsten Sitzung des Bauausschusses behandelt wird.

5.3. Aufstellung Fahrradständer

Tim Steen regt an, 3 Fahrradständer aufzustellen und dafür einen Parkplatz beim Rondellvorplatz „zu opfern“. Die Parkplätze vor Haus-Nr. 26 sollten auf jeden Fall freigegeben werden.



5.4. Stadt im Fluss – Umbau Matschbecken

Evi Linnerth bittet darum, die Steine an der Kyll unverändert zu lassen und im Bereich des Beckens keine bauliche Veränderung vorzunehmen. Sie hinterfragt die Möglichkeiten, die dort gegeben wären. Zudem regt sie an, zusätzliche Spielgeräte (insbesondere eine Schaukel) aufzustellen. Das Wassertretbecken sei ebenfalls wenig einladend und es bedürfe einer genaueren Betrachtung.

Abstimmungsergebnis: zur Kenntnis genommen

Für die Richtigkeit:

gez. Irmgard Dunkel
.....
Irmgard Dunkel
(Vorsitzende)

gez. Werner Büsch
.....
Werner Büsch
(Protokollführer)