

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 11.03.2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:18 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, im Rondell

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Uwe Schneider

Mitglieder

Frau Gerlinde Blaumeiser	Beigeordnete
Herr Stefan Feltes	
Herr Hans-Hermann Grewe	
Herr Herbert Lames	Beigeordneter
Herr Gotthard Lenzen	
Frau Evi Linnerth	
Herr Andreas Oehms	
Herr Volker Simon	
Herr Tim Steen	

Beigeordnete

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

Verwaltung

Herr Werner Büsch	Protokollführung
Herr Carsten Schneider	Leitung Fachbereich 2

Gäste

Herr Sinan Düzyurt		zu TOP 3.2
Herr Willibrord Pitzen	Lebenshilfe Kreisvereinigung Daun e.V.	zu TOP 2
Herr Sascha Schinagl		zu TOP 3.1
Herr Dipl.-Ing. Hakan Yigit	Planer	zu TOP 3.2

Fehlende Personen:

Mitglieder

Frau Julia Schildgen

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 3. März 2021 auf Donnerstag, den 11. März 2021 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 Bauausschuss war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Nichtöffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
3. Bauanträge / Bauvoranfragen
 - 3.1. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
 - 3.2. Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbeeinheit
4. Grundstücksangelegenheiten
5. Vertragsangelegenheiten
 - 5.1. Vertragsangelegenheiten 1
 - 5.2. Vertragsangelegenheiten 2
 - 5.3. Vertragsangelegenheiten 3
6. Verschiedenes

Öffentliche Sitzung

7. Niederschrift der letzten Sitzung
8. Antrag der CDU-Fraktion: Zukünftige Entwicklung Stadthalle Rondell
9. Auftragsvergaben
 - 9.1. Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Gemeindehaus Bewingen
 - 9.2. Stadt im Fluss, 2. BA - Vergabe Straßenbeleuchtung
10. Bauanträge / Bauvoranfragen
 - 10.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung wg. der Firstrichtung
 - 10.2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung wg. Überschreitung der Baulinie und Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlicher Festsetzung wg. Dachform Walmdach 25° Dachneigung
 - 10.3. Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Ferienhäusern
11. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt Stadtbürgermeister Uwe Schneider folgende Änderung und Ergänzung der Tagesordnung:

Der TOP 10.4 *Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbeeinheit* wird im nichtöffentlichen Teil als TOP 3.2 behandelt, da der Investor das Vorhaben erläutern soll und zu weiteren möglichen Vorhaben in diesem Zusammenhang informieren möchte.

Wegen Dringlichkeit soll der TOP 5.3 *Vertragsangelegenheiten 3* aufgenommen werden. Die Aufnahme wird einstimmig beschlossen.

Protokoll:

TOP 7: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 25. November 2020 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 8: Antrag der CDU-Fraktion: Zukünftige Entwicklung Stadthalle Rondell Vorlage: 2-2615/21/12-215

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion des Stadtrates Gerolstein hat den Antrag gestellt, das Thema „**Zukünftige Entwicklung Stadthalle Rondell**“ auf die Tagesordnung zu bringen.

Die Sanierungskosten müssen genauer ermittelt werden. Die weitere Entwicklung und Nutzung der Rondell-Halle soll in einer späteren öffentlichen Sitzung des Bauausschusses behandelt werden.

Die CDU-Fraktion ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden. Es erfolgt kein Beschluss.

TOP 9: Auftragsvergaben

TOP 9.1: Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Gemeindehaus Bewingen Vorlage: 2-2637/21/12-221

Sachverhalt:

Im Haushalt der Stadt Gerolstein ist auch im Jahr 2021 ein Ansatz von 25.000 € für die Neueindeckung des DGH Bewingen enthalten. Dieser beruht auf durchschnittlichen Kosten für ein Metaldach aus Sandwich Elementen. Die Bauabteilung wurde gebeten, die Planung, Ausschreibung und Bauleitung zu übernehmen. Vor der Ausschreibung wurde die Dachkonstruktion an mehreren Stellen im Beisein von Herrn Schmidt-Ellinger und Herrn Pawlak geöffnet. Dabei zeichnete sich ab, dass die Eindeckung mit Sandwichelementen langfristig zu bauphysikalischen Problemen führen wird. Daher wurde nach Rücksprachen mit Stadt, ein leicht modifizierter Aufbau aus Holzfaserplatten mit Blecheindeckung gewählt. Zur Angebotsfrist am 10.02.2021 lagen 7 Angebote vor. Die Prüfung der Angebote führte zu folgendem Ergebnis:

Firma Hink, Kehr:	29.105,14 €
Bieter 02:	30.871,34 €
Bieter 03:	30.932,61 €
Bieter 04:	32.070,74 €
Bieter 05:	32.672,46 €
Bieter 06:	33.157,51 €
Bieter 07:	36.458,01 €

Die Kostensteigerung zum Haushaltsansatz 2021 liegt in erster Linie darin Begründet, dass ein hochwertigerer Aufbau aus bauphysikalischen Gründen gewählt werden musste. Außerdem ist eine Kostensteigerung bei der HH Planung 2021 zu 2020 nicht berücksichtigt worden. Die abzubrechende Dacheindeckung samt Zubehör ist asbesthaltig.

Die Kosten zur Umsetzen des Beleuchtungsprojektes betragen 14.531,33 €, brutto.

Anfallende Kosten für die durchzuführenden Tiefbauarbeiten, sowie das Herstellen der Lichtmastfundamente sind hierin nicht enthalten. Diese Arbeiten werden im Zuge der Bauarbeiten durch die Firma Klein durchgeführt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein stimmt der Auftragserteilung durch den Stadtbürgermeister an die Westenergie AG zum Angebotspreis von 14.531,33 €, brutto zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung erfolgt über die Maßnahme „Stadt im Fluss“, 2, BA.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 10: Bauanträge / Bauvoranfragen

TOP 10.1: Neubau eines Einfamilienwohnhauses Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung wg. der Firstrichtung Vorlage: 2-2665/21/12-224

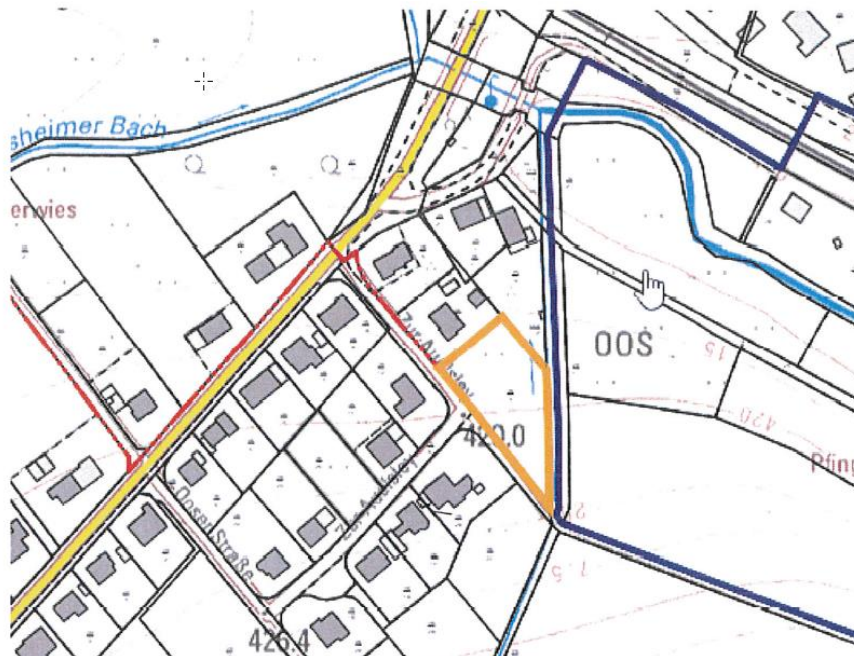
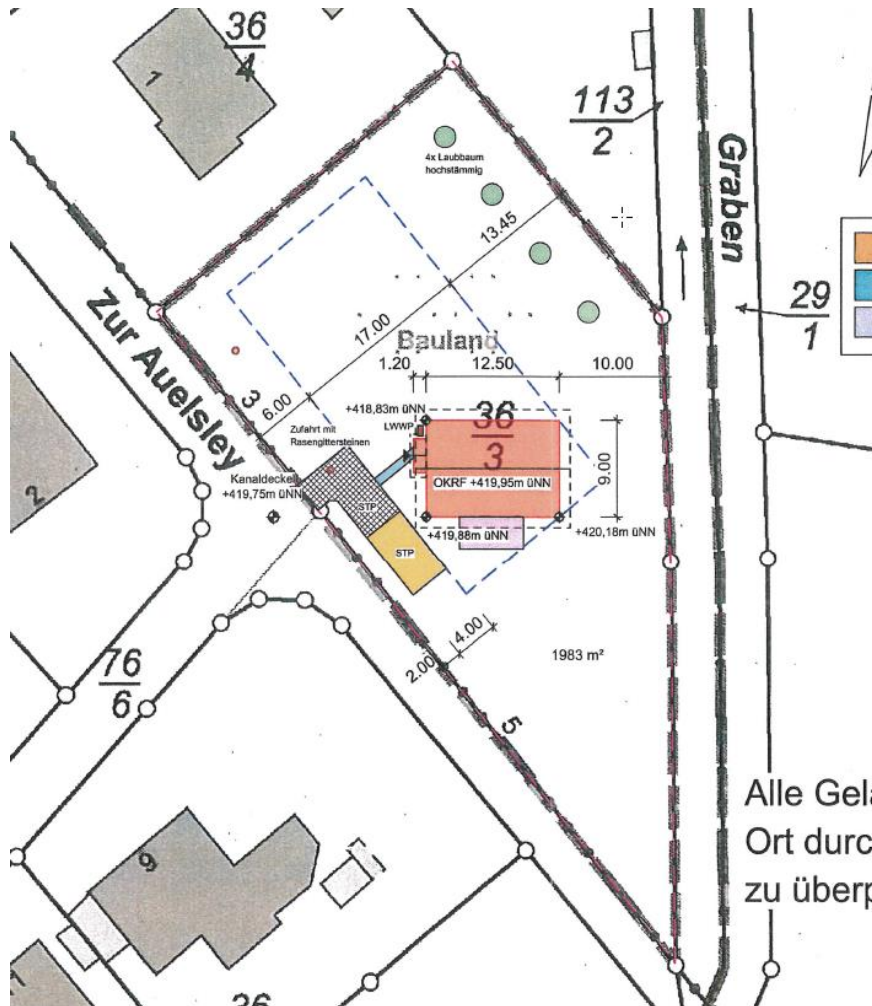
Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück in Oos, Flur 3, Flurstück 36/3 vor. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Auf dem Wasen“. Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück ein Schwedenhaus errichten. Der Stadtrat hat am 15.07.2020 eine Anfrage für das Vorhaben behandelt und folgenden Beschluss gefasst: „Der Stadtrat stimmt der Errichtung eines Schwedenhauses auf dem Flurstück Gemarkung Oos, Flur 3, Flurstück-Nr. 36/3 und der damit verbundenen Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Ziffern 3 „Fassadengestaltung“ des Bebauungsplans „Auf dem Wasen“ zu. Der Ortsberei Oos hatte dem Vorhaben zugestimmt. Im Bauantrag wird die Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung beantragt.

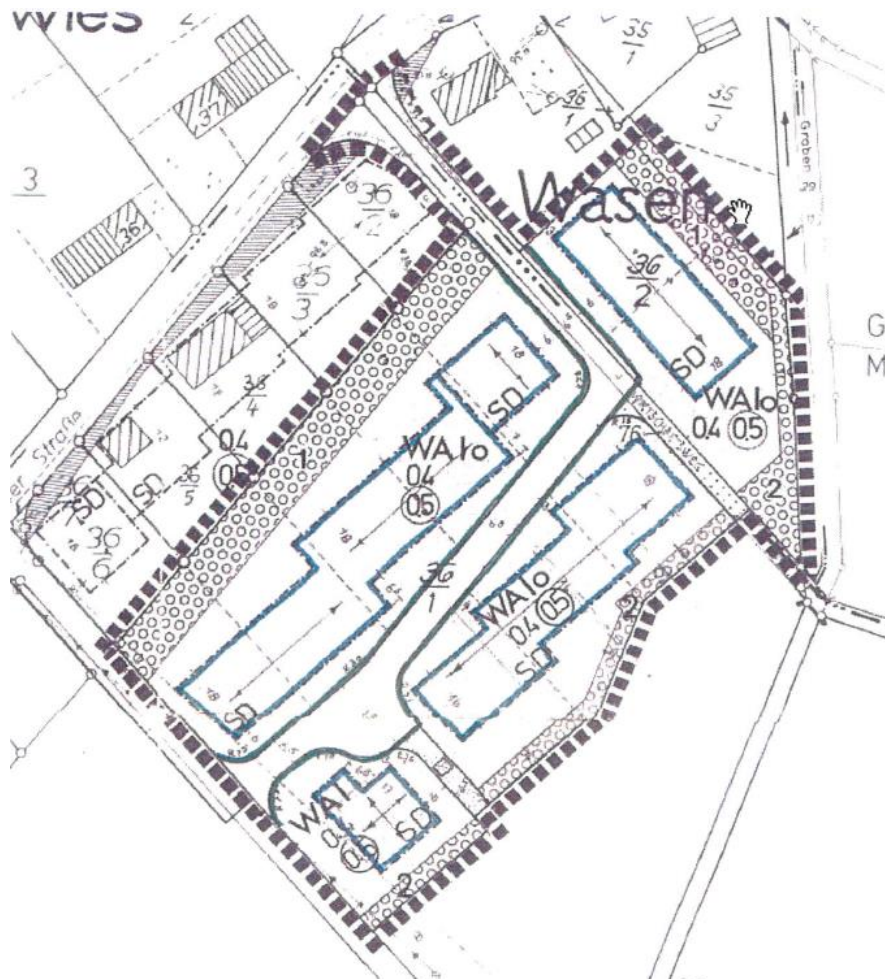
Begründung:

„In der heutigen Zeit wird viel Wert auf Ressourcenschonung und Energieeinsparung gelegt. Da auf dem Dach eine PV-Anlage zur Stromgewinnung installiert werden soll, muss von der vorgegebenen Firstrichtung abgewichen werden. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. In dieser Hinsicht bitte ich um Befreiung von den Vorgaben des B-Plans“.

Die Kreisverwaltung, Untere Bauaufsichtsbehörde, entscheidet über die Baugenehmigung.



Bebauungsplan „Auf dem Wasen“:



Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Wasen“ zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 10.2: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung wg. Überschreitung der
Baulinie und Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlicher Festsetzung wg.
Dachform Walmdach 25° Dachneigung
Vorlage: 2-2666/21/12-225

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Büscheich, Flur 2, Flurstück 36/3, In der Joch 1, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Joch“. Die Bauherren beantragen eine Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung wg. Überschreitung der Baulinie.

Begründung des Antrags:

„Das Wohngebäude überschreitet die Baulinie um 1,0 m, insgesamt um 4,74 m². Laut o.g.: Festsetzung im B-Plan „In der Joch“ vom 15.04.1970 steht unter dem Punkt **ANBAUTEN**:

„Anbauten dürfen bis 1,00 m hinter die Baulinie verspringen und die Frontlänge von 2/5 des Hauptbaues

darf nicht überschritten werden.“

Die Frontlänge von 2/5 des Hauptbaues wird nicht überschritten: $11,99 \text{ m} / 5 = 2,40$ („exakt: 2,398“) $\times 2 = 4,8 \text{ m}$ („exakt 4,796 m“) ->

Der geplante Gebäudevorsprung hat eine Breite von 4,74 m. Die Voraussetzungen des § 31 BauGB liegen vor. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen bitten wir daher um Befreiung von der o.g. Festsetzung.“

Die Bauherren beantragen ferner eine Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung wg. der Dachform als Walmdach 25°

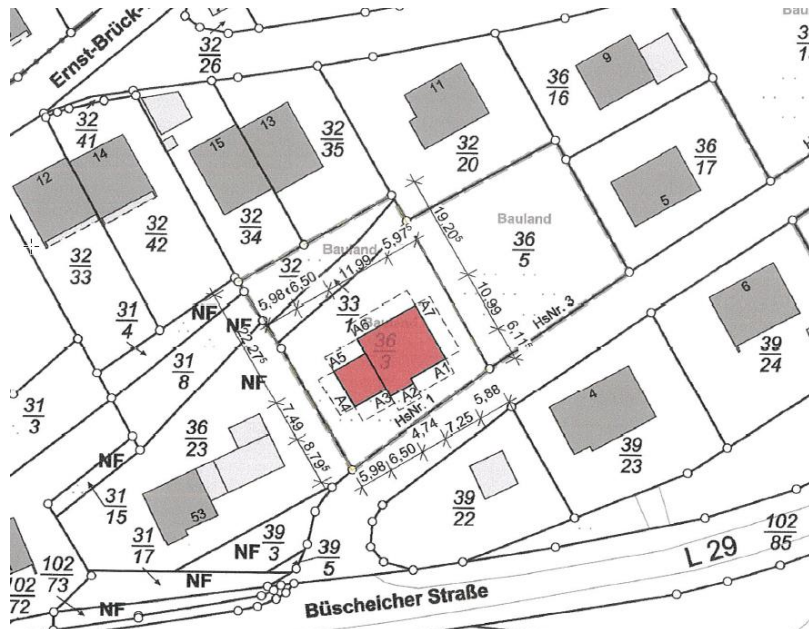
Begründung des Antrags:

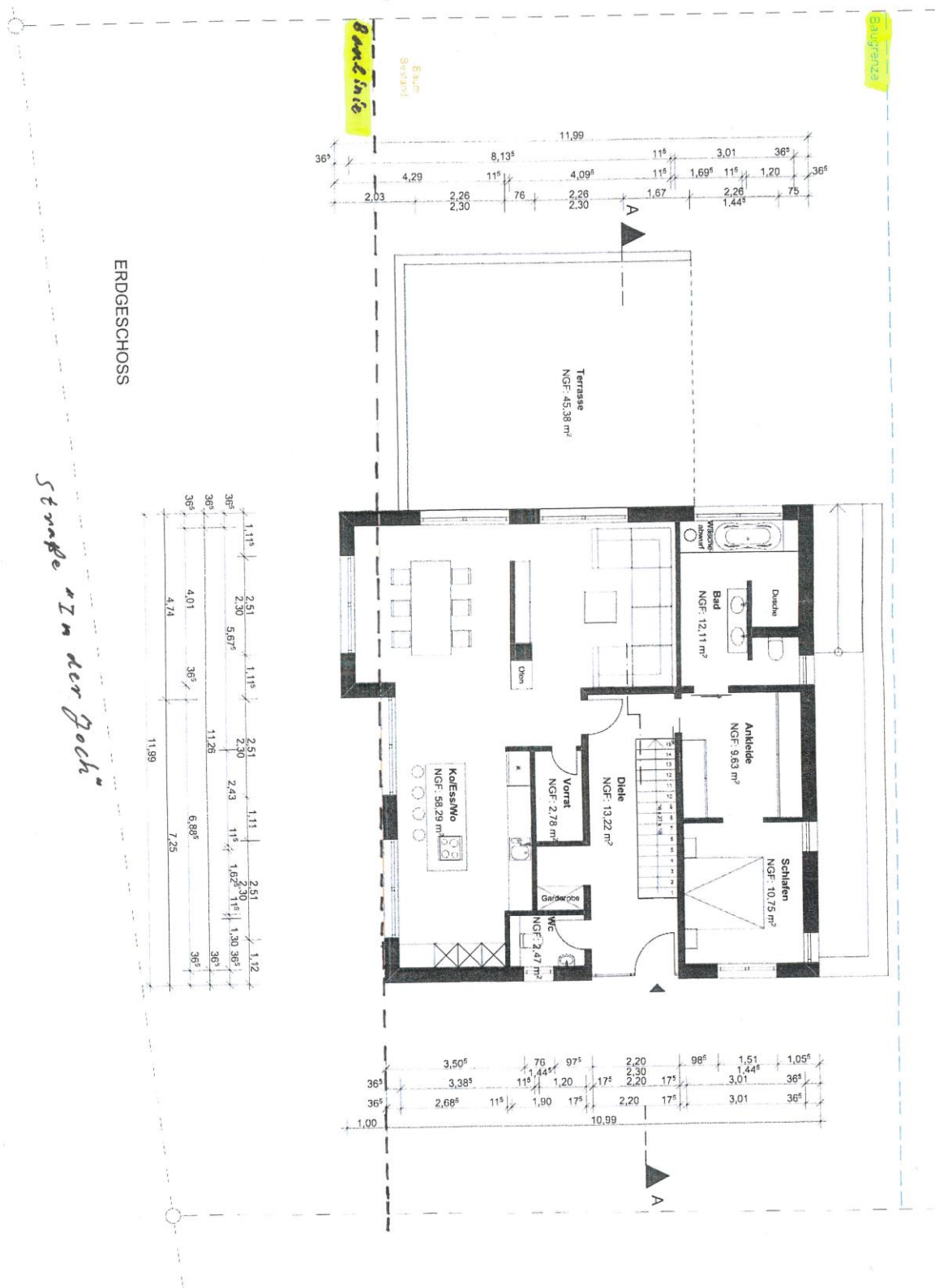
„Laut o.g. Festsetzung im B-Plan „In der Joch“ vom 15.04.1970 gelten für das o.g. Grundstück die Bestimmungen für Schnitt C-C = Satteldach 25°. Das gepl. Dach soll mit einem Walmdach von 25° ausgeführt werden. ->

Durch die zusätzlichen Dachflächen kann die spätere PV Anlage effizienter in Ost-West Ausrichtung installiert werden. Im Schnitt B Flachdach wurden bereits Häuser mit einem Walmdach realisiert.

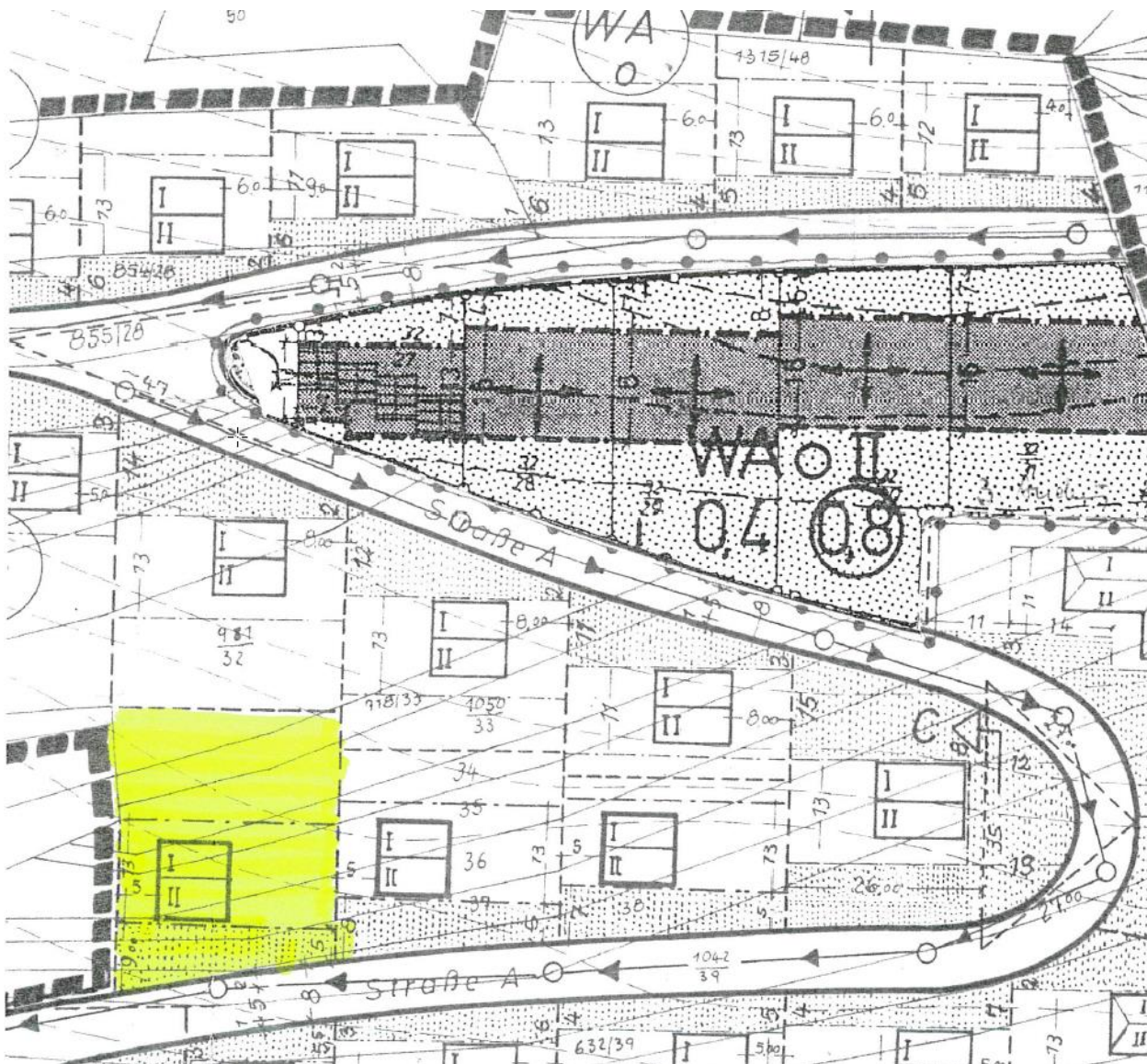
Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB liegen vor. Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen bitten wir daher um Befreiung von der o.g. Festsetzung.“

Lageplan:





Auszug Bebauungsplan „In der Joch“



Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung wg. Überschreitung der Baulinie und dem Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung wg. der Dachform Walmdach 20° zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Des Weiteren empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, den Bebauungsplan „In der Joch“ vom 15.01.1970 aufzuheben, da bis auf den hinteren Teil, alle Grundstücke bebaut sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 10.3: Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Ferienhäusern **Vorlage: 2-2668/21/12-226**

Sonderinteresse:

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt rückt Ausschussmitglied Herbert Lames vom Sitzungstisch ab und begibt sich in den Zuschauerraum, wg. Sonderinteresse nach § 22 GemO.

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Ferienhäusern in Michelbach, Tannenweg, Flur 3, Flurstücke 298, 302/11, 1043/283 und 1044/283 vor.

Der Bauausschuss hatte bereits in seiner Sitzung m 23.09.2020 über eine frühere Bauvoranfrage für den Neubau von sechs Ferienhäusern beraten und folgenden Beschluss gefasst:

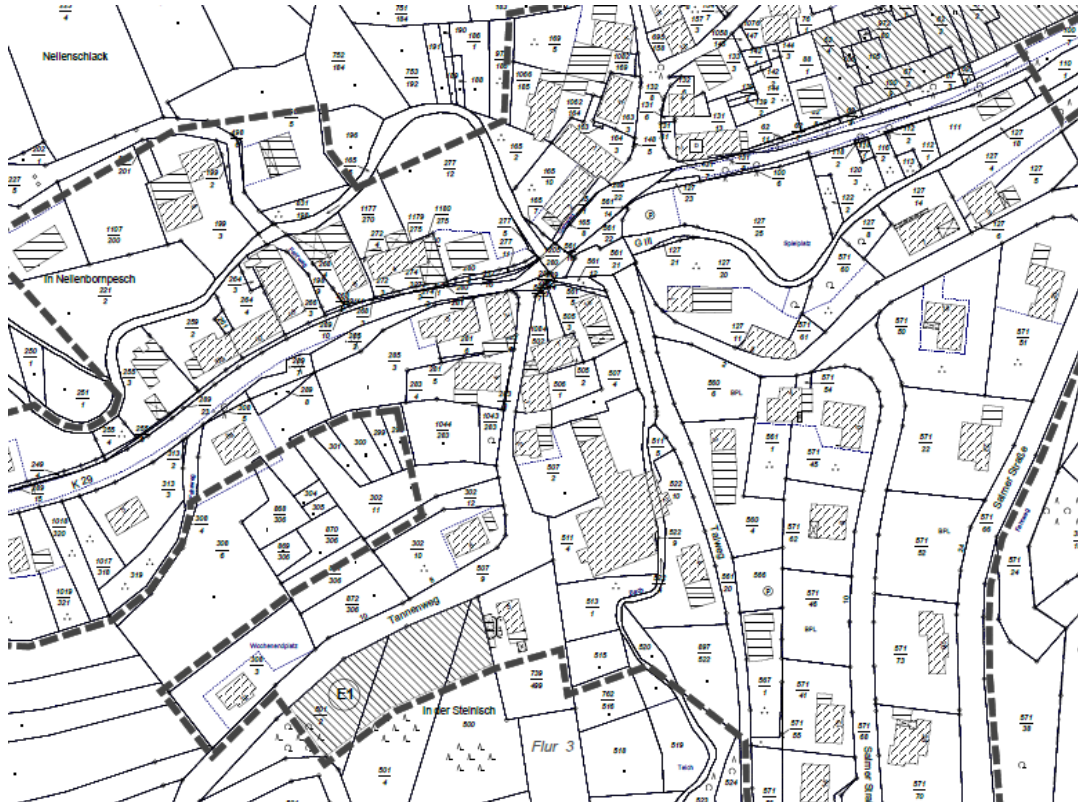
„Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen entweder durch Ergänzung der Kombinierten Satzung bzw. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt sind. Ggfls. ist eine erneute Beratung im Bauausschuss notwendig.“

Die Planung wird inzwischen gemäß nachstehendem Lageplanauszug angepasst.



Durch die geänderte Planung liegt das Vorhaben innerhalb der geltenden kombinierten Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Kombinierte Satzung (gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB):



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Der Ortsbeirat Michelbach hat der geänderten Planung bereits zugestimmt.

Die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Baugenehmigung.

Die Stadt hat nur sehr begrenzte Möglichkeiten, das Einvernehmen zu versagen. Zwischenzeitlich wurden Eingaben mit Bedenken zum Vorhaben aus der Nachbarschaft eingebracht. Da diese noch genauer geprüft werden sollen, wird darüber diskutiert, ob der Tagesordnungspunkt verschoben werden kann. Mit der Kreisverwaltung soll über die Möglichkeit einer Fristverlängerung Kontakt aufgenommen werden.

Die Verschiebung des Tagesordnungspunktes auf die nächste Sitzung, um die Einwendungen zu prüfen, wird einstimmig beschlossen.

Die Kreisverwaltung soll hierüber informiert werden und eine Fristverlängerung beantragt werden.

Abstimmungsergebnis: Beschlussfassung vertagt

TOP 11: Verschiedenes

Sachverhalt:

Gleisanlage Bahnstrecke nach Müllenborn

Gotthard Lenzen informiert, dass derzeit ein Schrottpreis von 240 € erzielt werden könne. Sofern der Abbau der Gleisanlage nach Müllenborn möglich ist, sei diese Einnahme aus dem Verkauf ggfls. möglich. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bis zur vollständigen (rechtswirksamen) Entwidmung keine Rückbaumaßnahmen vorgenommen werden sollten.

Heizungsanlage Gemeindehaus Roth

Gotthard Lenzen informiert, dass die 30 Jahre alte Heizung im Gemeindehaus Roth defekt ist. Es gibt keine Ersatzteile mehr und eine Reparatur ist vermutlich unwirtschaftlich. Die Kosten für eine neue Heizung (Pelletheizung) belaufen sich auf ca. 25.000,00 €. Die Bauverwaltung wird entsprechende Preisanfragen an Fachfirmen stellen. Die Zuschussmöglichkeit wg. energetischer Maßnahmen von bis zu 45 % Förderung werden geprüft. Gotthard Lenzen lädt den Bauausschuss der Stadt zu einer Sitzung des Bauausschusses ins Gemeindehaus Roth ein.

Corona-Testzentrum/Stoffmasken spenden

Im „Fuchsbau“ zur Büschkapelle wurde ein Corona-Testzentrum eingerichtet. Nach Ansicht von Hans-Hermann Grewe sollten die Apotheker unterstützt werden, z.B. durch Zelte, dass diese ebenfalls Testungen durchführen könnten. Uwe Schneide teilt mit, dass die Hubertus Apotheke Kontakt mit ihm aufgenommen habe. Diese wird in Kürze ein Testzelt auf dem Parkplatz Kasselburger Weg aufstellen. Es werden ca. 5-6 Stellplätze hierfür benötigt. Hans-Hermann Grewe bittet, gebrauchte Stoffmasken nicht zu vernichten; die gebrauchten Stoffmasken können an Herrn Grewe, für die Weiterverwendung in Afrika, abgegeben werden.

Untersuchungen für Neubau Hochbrücke

Uwe Schneider teilt mit, dass in Kürze für Baugrunduntersuchungen auf der Brücke eine Ampelregelung bzw. kurzzeitige Sperrung erforderlich sind.

Baubeginn Stadt im Fluss

Uwe Schneider informiert, dass die Bauarbeiten für den 2. BA Stadt im Fluss am 15.03.21 beginnen.

Hofpesch – Lissingen

Der Planungsauftrag „Vorderste Dell“, Lissingen, konnte erst mit Genehmigung des Haushalts 2021 am 15.02.2021 erteilt werden. Die Ausschreibung wird vorbereitet.

Ausbau Gerolstraße

Die Ausschreibung wird vorbereitet und bis Ende März fertiggestellt sein. Im Mai wird die Ausschreibung erfolgen.

Überführung Bahnhof

Uwe Schneider informiert, dass die Aufzüge voraussichtlich im Juni eingebaut werden und die Unterführungen entfernt werden. Bis zum Juni d. J. gibt es daher noch keine Barrierefreiheit. Die Maßnahmen sollen nach Rücksprache mit der Bahn schnellstens umgesetzt werden.

Für die Richtigkeit:

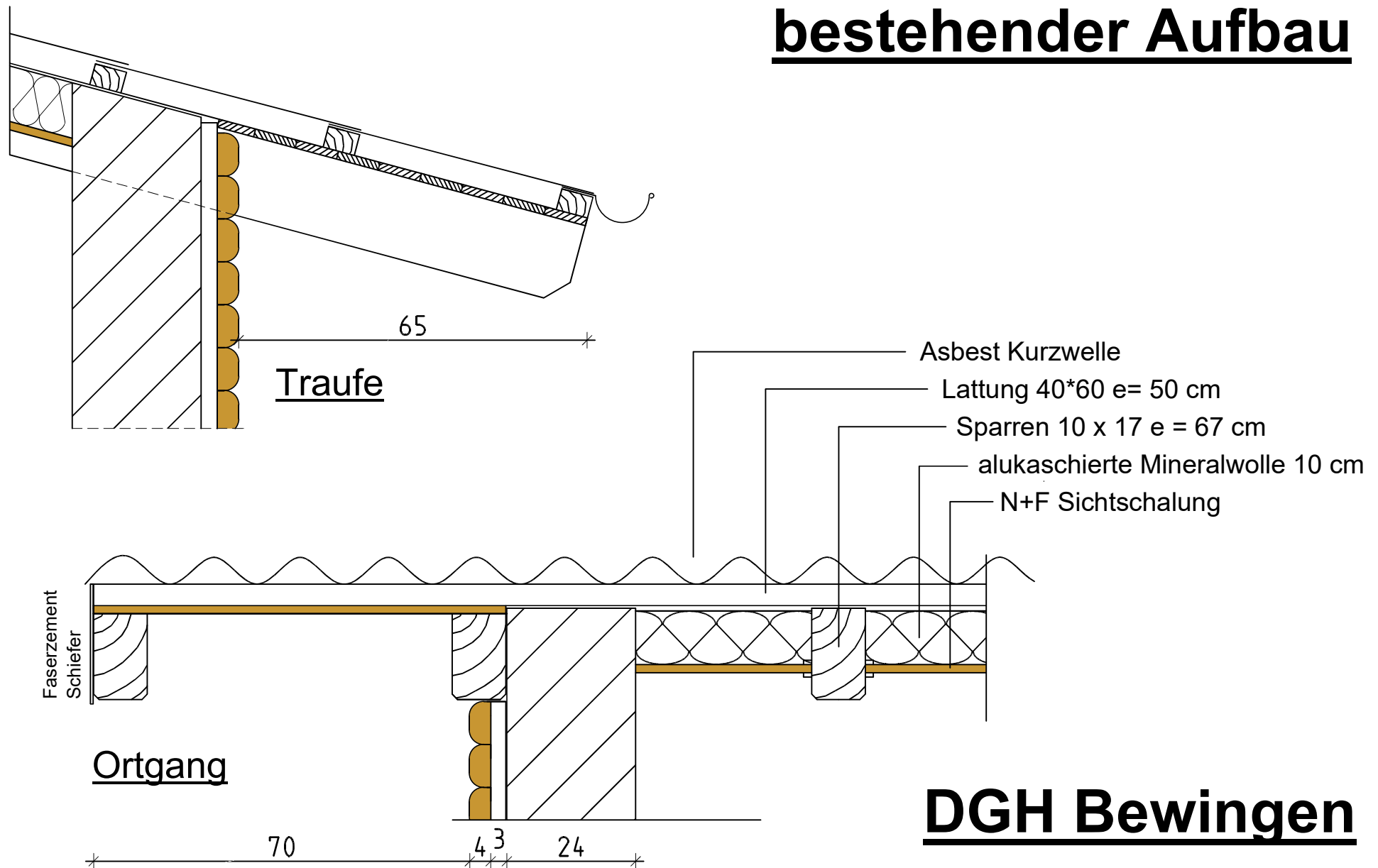
gez. Uwe Schneider

.....
Uwe Schneider
(Vorsitzender)

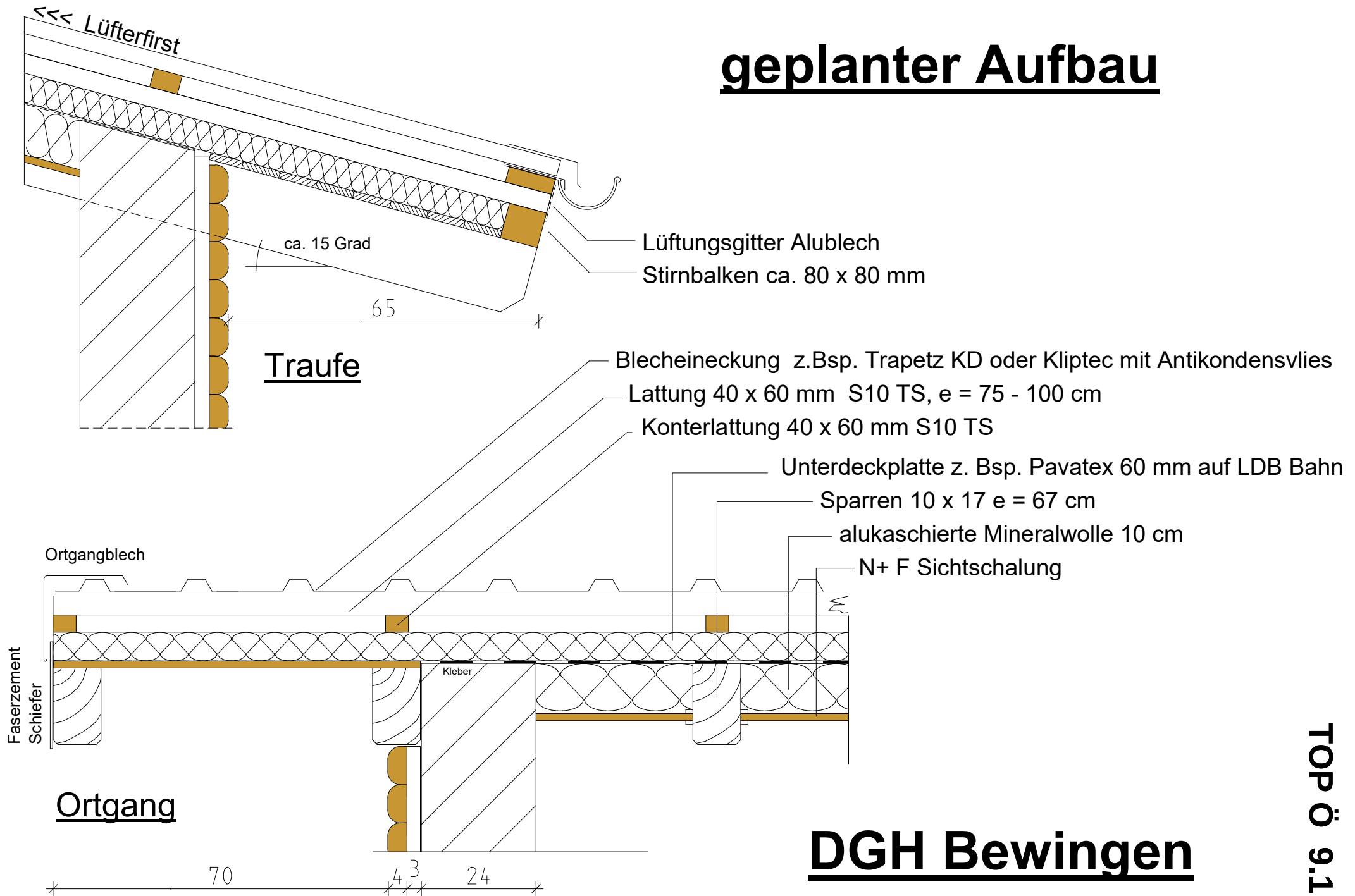
gez. Werner Büsch

.....
Werner Büsch
(Protokollführer)

bestehender Aufbau



geplanter Aufbau



DGH Bewingen