

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 28.04.2021
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 20:00 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

Frau Julia Schildgen

Herr Volker Simon

Herr Tim Steen

Beigeordnete

Frau Irmgard Dunkel 1. Beigeordnete

Verwaltung

Herr Werner Büsch Protokollführung

Herr Johannes Dahm FB 2 - Bauen und Umwelt zu TOP 4

Herr Udo Junk FB 2 - Bauen und Umwelt zu TOP 3 und 4.1

Raphaela Pauly FB 3 - Bürgerdienste zu TOP 4

Frau Daniela Reusch FB 3 - Bürgerdienste zu TOP 4

Herr Winfried Schegner stv. Leitung FB 2 - Bauen und Umwelt

Die Mitglieder des Bauausschusses Gerolstein waren durch Einladung vom 20. April 2021 auf Mittwoch, den 28. April 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 Ausschuss war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Stadt im Fluss 2. Bauabschnitt
3. Austausch Heizungsanlage DGH Roth
4. Kindertagesstätten
- 4.1. Kita Alter Markt - Umbaumaßnahmen
- 4.2. Kita "Unter den Dolomiten" - Ersatzbau
5. Bauanträge / Bauvoranfragen
- 5.1. Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Ferienhäusern in Michelbach
- 5.2. Neubau eines Gästehauses, eines Gemeinschaftsgebäudes und eines Stallgebäudes; Antrag auf Befreiungen und Abweichungen
6. Grundstücksangelegenheiten
- 6.1. Grunderwerb Sengheck / Am Sportfeld
- 6.2. Grunderwerb Sarresdorfer Straße - Am Auberg
7. Endgültige Herstellung "Am Born" - Vergabe Planungsauftrag
8. Erschließung Baugebiet Gees 2. BA - Beschluss zur Ausschreibung
9. Bauleitplanung
10. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

11. Niederschrift der letzten Sitzung
12. Bauanträge / Bauvoranfragen
- 12.1. Bauantrag / Bauvoranfrage 1
13. Grundstücksangelegenheiten
14. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt Gotthard Lenzen für die CDU-Fraktion, die Absetzung des TOP 2 „Stadt im Fluss“. Begründung: Der komplette Stadtrat hatte den Beschluss für die Beseitigung der Linde gefasst. Der Stadtrat muss den Beschluss wieder aufheben.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 2 soll von der heutigen Sitzung abgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 6 Nein: 5

Der Antrag auf Absetzung ist damit abgelehnt, da die erforderliche 2/3 Mehrheit nicht erreicht ist.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 11. März 2021 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen.

Es werden folgende Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht:

Evi Linnerth weist darauf hin, dass in der Niederschrift der öffentlichen Sitzung fälschlicherweise „nichtöffentliche Sitzung“ steht.

Die Namen aller drei Investoren zum Telekomgebäude seien nicht aufgeführt. (Anmerkung: Ein Investor war namentlich nicht bekannt und wurde mit „Bruder“ bezeichnet.)

TOP 2: Stadt im Fluss 2. Bauabschnitt Vorlage: 2-2746/21/12-247

Sachverhalt:

Am Mittwoch, 08.04.2021 hat hinsichtlich der Linde am Bahnhof ein kurzfristiges Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Umweltministeriums, Ing.-Büro, Firma Klein aus Jünkerath, der Verwaltung und der Stadt Gerolstein stattgefunden.

Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert über das Gespräch und das Schreiben des Ministeriums. Die Linde darf nicht entfernt werden und die Baumaßnahme wird umgeplant, um den Baum zu erhalten. Es findet ein weiterer Termin mit dem Büro Reihnsner und Frau Silvanus statt.

Eine Anfrage von Bündnis 90/Grüne kann per E-Mail beantwortet werden.

TOP 3: Austausch Heizungsanlage DGH Roth Vorlage: 2-2716/21/12-238

Sachverhalt:

Im Dorfgemeinschaftshaus in Roth wurde im Jahr 1992 die Heizung installiert. Folglich handelt es sich hierbei um eine fast dreißigjährige Heizungsanlage. In den letzten Jahren wurden hierbei vermehrt Reparaturarbeiten durchgeführt.

Anfang März 2021 wurde durch die Wartungsfirma festgestellt, dass die Regelung defekt, sowie der Brenner undicht ist. Aus diesem Grund wurde ein gemeinsamer Vor-Ort Termin mit dem Ortsvorsteher, der VG sowie der Wartungsfirma durchgeführt und die weitere Vorgehensweise sowie die Möglichkeiten abgestimmt. Aufgrund des Alters sowie der hohen Reparaturkosten beim Austausch der Regelung ist eine Reparatur unwirtschaftlich.



Für den Austausch stehen zwei sinnvolle Alternativen zur Wahl:

1. Öl-Brennwertkessel ca. 15.000€
2. Pelletanlage inkl. Pelletlager ca. 30.000€

Am kostengünstigsten ist ein Öl-Brennwertkessel. Hierbei muss allerdings erwähnt werden, dass neben dem Kessel ebenfalls das Abgasrohr getauscht werden muss. Eine Pelletanlage hat neben den höheren Investitionskosten den Nachteil, dass zusätzlich die Öltanks ausgebaut werden müssen. An deren Stelle könnte der Pellet-Tank installiert werden.

Für die Pelletanlage ist, im Gegensatz zum Ölbrennwertkessel, eine Förderung von bis zu 45% zu möglich.

Neben dem Austausch des Kessels, ist es sinnvoll einen hydraulischen Abgleich von den Heizkörpern durchzuführen.

Des Weiteren entstehen neben den Kosten für die Unterhaltungsmaßnahme ebenfalls Planungskosten durch die Verbandsgemeinde oder durch ein externes Büro.

Für den Fall, dass ein Förderantrag gestellt werden muss, ist hierbei die Bearbeitungszeit zu beachten. Aus diesem Grund, sowie durch die steigenden Außentemperaturen, wurde der bestehende Kessel durch die Wartungsfirma provisorisch repariert. Allerdings ist es sinnvoll, die Anlage bis zum Winter auszutauschen.

Seitens der Stadt Gerolstein wurden Haushaltsmittel für die Reparatur der Lüftungsanlage in der Küche im Rondell berücksichtigt. Diese werden nach Aussage vom Stadtbürgermeister nicht mehr benötigt. Folglich ist es möglich, die Haushaltsmittel für das Rondell teilweise für die Erneuerung der Heizungsanlage im Dorfgemeinschaftshaus Roth zu verwenden.

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Kosten um eine grobe Einschätzung handelt. Erst nach der

Entscheidung über den Kessel können die Kosten genauer beurteilt werden.

Gotthard Lenzen teilt mit, dass ihm ein günstigeres Angebot für die neue Heizung, einschließlich der Deckendämmung, einer bekannten Heizungsbaufirma vorliege. Tim Stehen wünscht einen Grundsatzbeschluss für eine Pelletheizung.

Beschluss:

1. Der Austausch der Heizungsanlage wird als seine unabweisbare Maßnahme anerkannt.
2. Durch die Verbandsgemeindeverwaltung soll ein Förderantrag gestellt werden.
3. Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein beauftragt die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein mit der Planung sowie Ausschreibung für den Austausch der Heizungsanlage durch eine Pellet-Anlage, einschließlich der Deckendämmung, im Dorfgemeinschaftshaus Roth.
4. Der Stadtbürgermeister Uwe Schneider wird vom Bauausschuss der Stadt Gerolstein ermächtigt, das Vergabeverfahren für den Austausch der Heizungsanlage eigenständig im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

TOP 4: Kindertagesstätten

TOP 4.1: Kita Alter Markt - Umbaumaßnahmen Vorlage: 3-0264/21/12-236

Sachverhalt:

Einführung des Kita-Zukunftsgesetzes Rheinland-Pfalz zum 01.07.2021

Ab dem 01.07.2021 tritt das neue Kita-Zukunftsgesetz in Rheinland-Pfalz in Kraft. Dort sind die Gruppenstrukturen in den bisherigen Formen nicht mehr vorgesehen und werden auch in der Betriebserlaubnis nicht mehr aufgeführt. Stattdessen werden die Plätze für Kinder unter zwei Jahren sowie die Plätze von zwei Jahren bis zum Schuleintritt in der Betriebserlaubnis ausgewiesen. Insofern besteht die Möglichkeit, dass die Betriebserlaubnisse für die Kitas zukünftig weniger Plätze ausweisen als aktuell. Weiterer wichtiger Eckpunkt des neuen Gesetzes ist der Rechtsanspruch auf einen durchgehenden Betreuungsanspruch von sieben Stunden (ab Beginn der Öffnungszeit) sowie ein inkludiertes Mittagessen. Auch dieser Aspekt stellt die Einrichtungen und ihre Ausstattungen vor neue Herausforderungen.

Die Einrichtungsbesuche durch das Landes- sowie Kreisjugendamt fanden im Juli 2020 statt. Im Vorfeld hierzu besichtigte die Lebensmittelüberwachung der Kreisverwaltung Vulkaneifel im März 2020 die Küchen und deren Ausstattung.

Ergebnis der Besuche ist, dass derzeit die Anzahl der Plätze in der Kita Alter Markt unter gewissen Voraussetzungen beibehalten bleiben kann. Um die Platzzahl in der Kita „Alter Markt“ sichern zu können, sind räumliche Umstrukturierungen erforderlich, die mit der Küchenausstattung sowie der Situation des Personalraumes zusammenhängen.

Einbau eines Speiseaufzuges

Die Kita ist auf zwei Ebenen, wobei eine der drei Gruppenräume sich im Untergeschoss befindet. Die Mittagsverpflegung wird in den Gruppenräumen eingenommen, wobei bisher der Gruppenraum im UG weitestgehend für die Einnahme des Mittagessens nicht genutzt wird. Durch das Kita-Zukunftsgesetz werden die sich zu versorgenden Kinder zur Mittagszeit erhöhen. Um auch die Nutzung des Gruppenraumes im UG zu ermöglichen und Anforderungen der Unfallkasse gerecht zu werden, ist der Einbau eines Speiseaufzuges vorgesehen.

Dieser wird mit den Abmessungen 820 x 480mm zzgl. Schachtwände in die Küche (EG) bzw. in den Abstellraum 1 (UG) installiert. Hierfür muss in die Decke eine Aussparung gebrochen werden. Nach Prüfung der Bodenplatte mittels Probekernbohrung ist diese tragfähig und kann folglich weiterverwendet werden.

Aus brandschutztechnischen Gründen ist der Schacht im Untergeschoss sowie die Aufzugstüren mit einer Feuerwiderstandsdauer von 30 Minuten auszustatten. Hierdurch kann eine notwendige Schachentrauchung vermieden werden. Aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse im Untergeschoss muss die Zugangstür in den Abstellraum verschoben werden.

Im Haushaltsmittelplan sind für diese Maßnahme 30.000€ berücksichtigt.

Personalraum

Bisher konnte die Räumlichkeit der Küche als „Multifunktionsraum“ genutzt werden, d.h. hier konnten u.a. Teambesprechungen abgehalten werden. Ein eigener Personalraum für Pausen der Mitarbeiter/innen bestand bisher nicht. Durch die Teilnahme am Projekt „Sozialraumbudget“ wird darüber hinaus ein Raum für die Sozialarbeiterin, die Elterngespräche führen muss, benötigt. Es ist ausreichend, einen Raum für alle Gegebenheiten bereitzustellen. Die Kita ist jedoch hinsichtlich ihrer Raumkapazitäten an ihrem Maximum angelangt, so dass im Gebäude keine Möglichkeiten mehr bestehen.

Nach Erörterung von einigen Alternativen können nunmehr Räumlichkeiten im fußläufig erreichbaren Mehrgenerationenhaus bereitgestellt werden, die sich auch im Eigentum der Stadt Gerolstein befinden.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein beauftragt die Verwaltung mit der Planung (LPH 1-9), Ausschreibung und Ausführung des durch die Unfallkasse RLP geforderten Speiseaufzugs.
2. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote durch die Verwaltung wird der Stadtbürgermeister ermächtigt, die Auftragsvergabe im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Einbau des Speiseaufzuges ist mit einem Betrag von 30.000 € im Haushaltsplan 2021 der Stadt Gerolstein eingeplant.

Am 11.12.2020 wurde ein Antrag auf 90%tige Förderung der Maßnahme gestellt, so dass ggfs. noch ein Stadtanteil von rd. 3.000 € verbleibt. Ein Bewilligungsbescheid steht noch aus.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

TOP 4.2: Kita "Unter den Dolomiten" - Ersatzbau
Vorlage: 3-0265/21/12-237

Sachverhalt:

Die Kita „Unter den Dolomiten“, die zurzeit des Neubaus der Kita „Kleine Helden“ nur noch als zweigruppige Übergangslösung beibehalten wurde, ist dringend sanierungsbedürftig. In einer Bauwerksbegehung am 18.07.2019 wurden erhebliche Mängel durch die zuständige Bauabteilung festgestellt und dokumentiert. Aus pädagogischen Gesichtspunkten entspricht die Kita nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Unter Zugrundelegung einer ersten Kostenschätzung aus 2005 und unter Berücksichtigung des Baupreisindex ergeben sich geschätzte Gesamtsanierungskosten von rd. 600.000 €. Hierin ist die Verschlechterung des Gebäudes in den letzten 15 Jahren nicht berücksichtigt; für eine aktuelle

Kostenermittlung wäre ein Fachbüro einzubeziehen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Sanierung des Gebäudes unwirtschaftlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Generation, Sport und Kultur am 07.10.2020 wurde sich im Rahmen des Beschlusses über das „Entwicklungskonzept für die Kindertagesstätten in der Trägerschaft der Stadt Gerolstein“ für den Bau einer zweigruppigen Einrichtung mit der Option, um eine weitere Gruppe erweitern zu können, ausgesprochen. Auch der aktuelle Bedarfsplan der Kreisverwaltung weist wieder die Unterdeckung einer Kita-Gruppe aus, doch kam es aufgrund des Anmeldeverhaltens bisher noch nie zu Engpässen. Auch die Kreisverwaltung als Bedarfsplanungsbehörde hatte aufgrund dessen die Empfehlung ausgesprochen, die Planungen in der Form vorzunehmen.

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück im Stadtgebiet blieb bisher erfolglos, so dass alternativ evtl. die geschlossene eingruppige Kita im Stadtteil Müllenborn mit einem entsprechenden Anbau reaktiviert werden soll. Die Kita Müllenborn wurde aufgrund sinkender Kinderzahlen zum 31.07.2017 geschlossen. Im Falle einer Reaktivierung der Kita Müllenborn müssen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Bedarfsplanungsbehörde Kreisverwaltung Vulkaneifel Gespräche hinsichtlich der Einzugsgebiete geführt werden. Die Kitas der Stadt Gerolstein haben derzeit keine festen Einzugsgebiete, lediglich die Kinder des Stadtteiles Gees besuchen seit Jahrzehnten die Kita Palm.

Um dem Ausschuss bei der Sitzung eine grobe Kostenrichtung an die Hand geben zu können, wurden durch die Verwaltung für die Möglichkeiten:

- Neubau zweigruppige Kita
- Neubau dreigruppige Kita
- Reaktivierung Kita Müllenborn

ein erster grober Kostenrahmen (unterhalb dem Niveau einer Kostenschätzung) abgesteckt, ohne eine weitergehende objektspezifische Kostenbetrachtung durchzuführen. Als Basis dieses Kostenrahmens wurden die statistischen Kostenkennwerte des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) zugrunde gelegt. Bei diesen Kennwerten werden tatsächlich angefallene Kosten aus mehreren Vergleichsobjekten (hier: Neubau, Umbau oder Anbau einer Kita) der Vergangenheit in Verbindung mit dem jeweiligen Baujahr erfasst und auf Kennwerte (z.B. €/m²) umgerechnet. Die hieraus resultierenden Kostenansätze dienen lediglich der Bezifferung eines ersten groben Kostenrahmens und sind somit gleichzusetzen mit einem ersten Daumenwert, um alle untersuchten Varianten miteinander vergleichen zu können. Bei der Ermittlung von Kosten mittels dieser Methode werden anhand von Flächen- und/oder Kubaturangaben des zu planenden Objekts Baukosten für die KG 300 (Bauwerk - Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) ermittelt. Bei solchen Projekten entstehen neben den reinen Baukosten auch immer weitere Kosten, wie beispielsweise Vorarbeiten, Ausstattungskosten, Baunebenkosten, etc. Diese werden ebenfalls im Rahmen des Kostenrahmens betragsmäßig beziffert und ergeben die sogenannten Projektkosten für eine Baumaßnahme. Die Ergebnisse dieser ersten kostentechnischen Betrachtung werden dem Ausschuss in der Sitzung präsentiert.

Die rechtlichen Grundlagen hinsichtlich der Vergabe von Planungsleistungen besagen, dass ab einem Auftragswert von netto 214.000,- € eine europaweite Ausschreibung erfolgen muss. In diesem Auftragswert sind die Honorare sämtlicher, am Projekt beteiligten, Planer mit zu berücksichtigen. Je nach Ergebnis der weiteren Untersuchungen hinsichtlich Neubau oder Umbau empfiehlt die Verwaltung eine separate Preisanfrage für die Leistungsphasen 1 bis 3 (LPH 3 Entwurfsplanung). Das Ergebnis der LPH 3 könnte dem Ausschuss dann in einer nachfolgenden Sitzung präsentiert werden. Sofern der Ausschuss im Nachgang dieses Projekt weiterverfolgen will, würde eine weitere Preisanfrage für die LPH 4-9 erfolgen. So würde die Stadt Gerolstein auch keine Gefahr laufen gegen aktuelles europäisches Vergaberecht zu verstoßen.

Der Kindergarten Müllenborn wurde mit dem Personal, Vertretern der Stadt und der Verwaltung besichtigt. Es ist ein sehr gut gepflegtes Haus und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wird seitens des Bauausschusses sehr begrüßt, dass bei der Realisierung des Umbaus und Nutzung der alten Scheune die Stadtteile gestärkt werden.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein befürwortet ein Weiterverfolgen hinsichtlich der Überprüfung für eine mögliche Reaktivierung der Kita Müllenborn. Bei der genaueren Betrachtung sollen die Planungen für eine zweigruppige Kita mit Erweiterungsmöglichkeit zu einer dritten Gruppe untersucht werden.
2. Der Ausschuss beauftragt den Stadtbürgermeister im Rahmen einer Preisanfrage Angebote durch Planungsbüros für die Leistungsphasen 1-3 (bis zur Entwurfsphase) und zusätzlich für die Leistungsphasen 4-9 jeweils bei Fachplanungsbüros einzuholen. Die Auftragsvergabe soll in einer der nächsten Ausschusssitzungen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2020 wurde bereits ein Betrag von 40.000 € für Planungskosten eingestellt; der Betrag wurde in das Haushaltsjahr 2021 übertragen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 10 Nein: 1

TOP 5: Bauanträge / Bauvoranfragen

TOP 5.1: Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Ferienhäusern in Michelbach Vorlage: 2-2668/21/12-226

Sachverhalt:

Herbert Lames ist nach § 22 GemO von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen und rückt vom Sitzungstisch ab.

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:

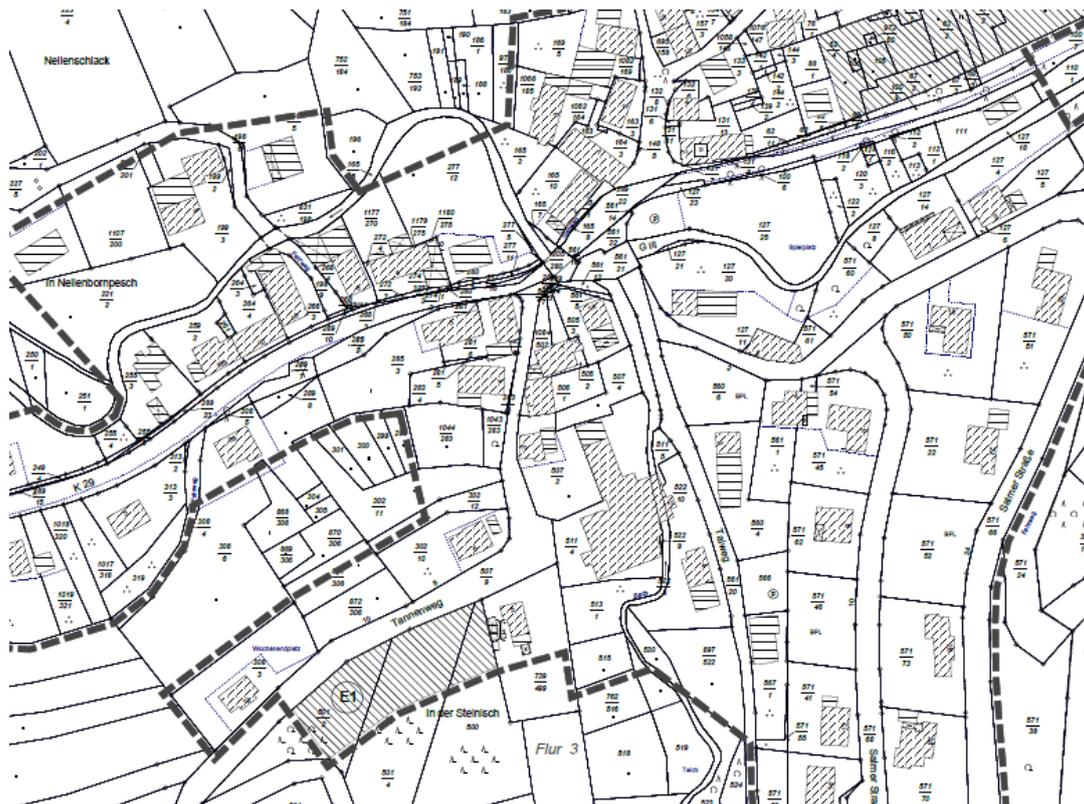
„Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen entweder durch Ergänzung der Kombinierten Satzung bzw. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt sind. Ggfls. ist eine erneute Beratung im Bauausschuss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

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung am 11.03.2021 behandelt. Da zahlreiche Eingaben der Nachbarschaft gegen das Vorhaben eingegangen waren und diese geprüft werden sollten, wurde der Tagesordnungspunkt verschoben. Die Kreisverwaltung hat schriftlich mitgeteilt, dass sie die Einwendungen geprüft habe. Die Kreisverwaltung hat das Einvernehmen der Stadt Gerolstein, da innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben wurde und keine Gründe für die Versagung vorliegen. Stadtbürgermeister Uwe Schneider hatte mit der Kreisverwaltung vereinbart, dass der Bauausschuss in der heutigen Sitzung das Vorhaben nochmals behandelt und die Stellungnahme noch nachreichen kann. Uwe Schneider wird mit dem Investor Kontakt aufnehmen und mit diesem besprechen, ob eine Umplanung des Vorhabens z.B. Wohnhaus mit Ferienwohnung vorzunehmen.

Die 1. Beigeordnete Frau Dunkel, bittet um Prüfung, ob die Nutzung als Ferienhaus im Wohngebiet bzw. Mischgebiet zulässig ist, da Ferienhäuser in Sondergebieten zulässig seien. Im Mischgebiet sei Dauerwohnen vorgesehen. Die Zuwegung sollte nochmals geprüft werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage zum Neubau von vier Ferienhäusern zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

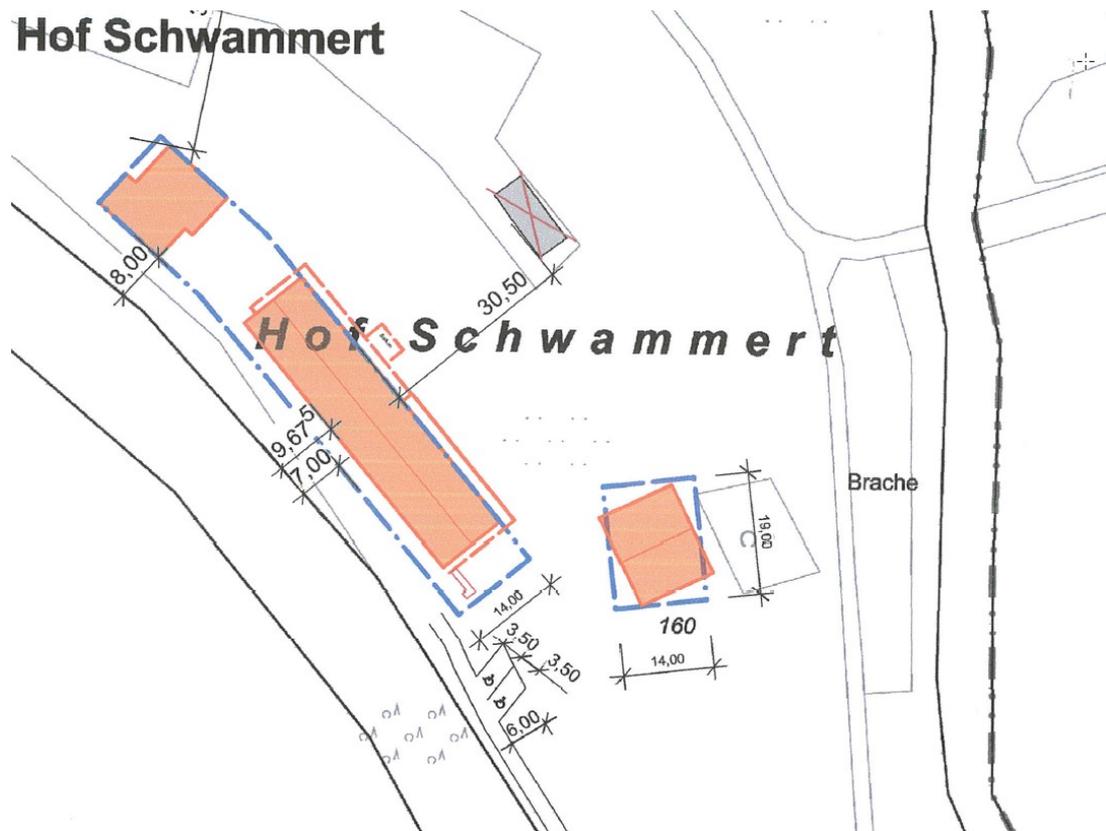
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10 Sonderinteresse: 1

Sachverhalt:

Die Kreisverwaltung Vulkaneifel hat der Stadt Gerolstein das Vorhaben zum „Neubau eines Gästehauses mit 8 Doppelzimmern und privat genutzten Räumen, eines Gemeinschaftsgebäudes (Orangerie) und einem Stallgebäude“ auf dem Grundstück Gemarkung Lissingen, Flur 23, Flurstück 160, zur Stellungnahme und Zustimmung nach § 36 BauGB vorgelegt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feriengebiet Schwammerthof / Sondergebiet Erholung“.



Die Bauherrin beantragt eine Befreiung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wegen Überschreitung der Baugrenze für den Stall und das Gästehaus.

Begründung für Stall:

„Die Planung des Stalls sieht vor, dass der Heuboden von der Hangseite her eben angefahren werden kann. Aufgrund des natürlichen Geländes ist der Stall parallel zum anstehenden Hang geplant. Eine Andienung über die giebelseitig gelegene Hangseite ist so, ohne erhebliche Erdbewegungen, möglich.“

Das zulässige Baufenster für die Errichtung des Stalls lässt eine Grundfläche von 14,00 x 19,00 m zu. Der Geplante Baukörper beträgt nur 12,17 x 15,00 m. Die Fläche ist kleiner als zulässig. Gegenüber dem Baufenster ist die Planung geringfügig gedreht. Nur ca. 3 % der Grundrissfläche überschreitet die Baugrenze.

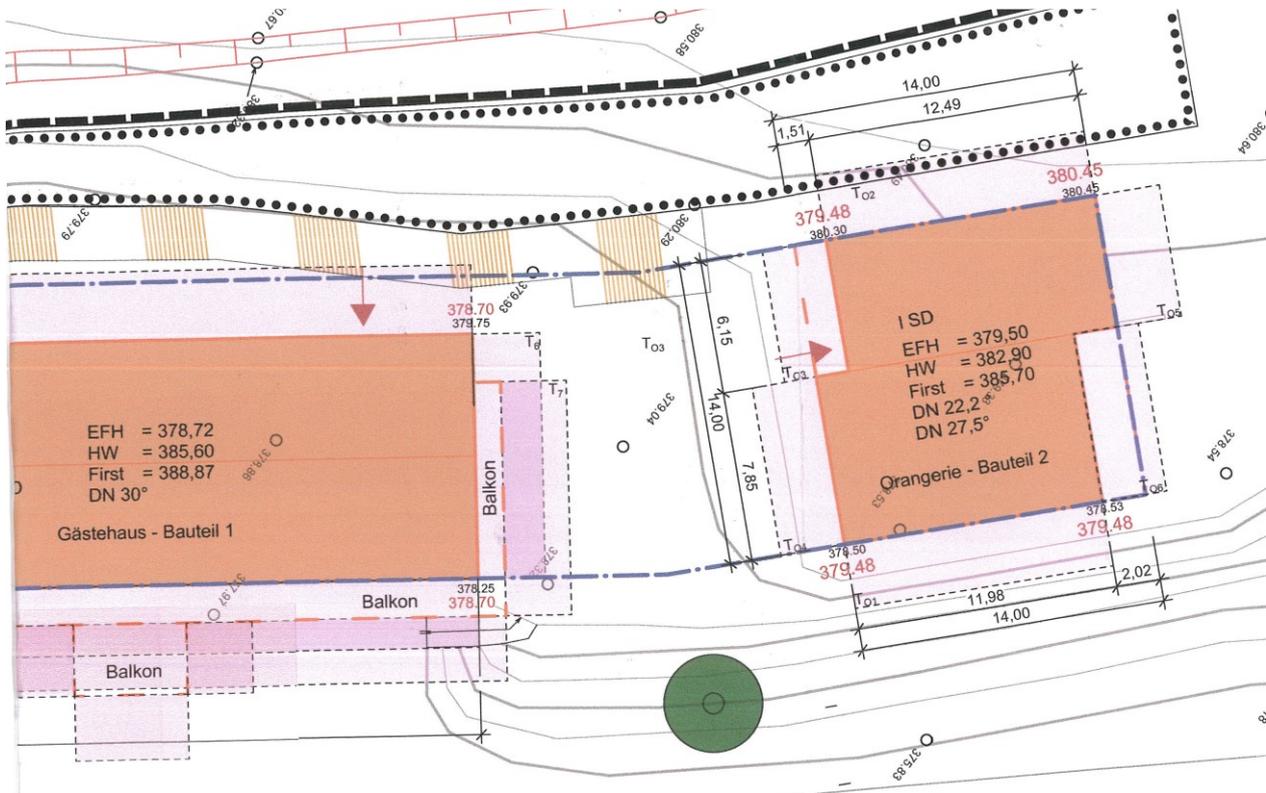
Unter der Berücksichtigung der aufgeführten Punkte, kann man davon ausgehen, dass die Planung dem natürlichen Verlauf entgegenkommt. Die bebaute Fläche und damit der Eingriff in die Natur, wird geringer sein als zulässig.“

Die Bauherrin beantragt eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wegen der Dachform.

Begründung:

„Unterschiedliche Dachneigung – Gemeinschaftsgebäude (Orangerie)

Grundrissbedingt liegt der First nicht auf der Mittellinie des Gebäudes. Um ein homogenes Erscheinungsbild zu erhalten sind die Traufhöhen auf beiden Seiten identisch. Bedingt durch diese beiden Punkte haben die Dachflächen eine unterschiedliche Neigung. Mit 27,5° und 22,2° ist der Unterschied nicht groß, eher kaum wahrnehmbar.“



Beschluss:

Nach eingehender Diskussion stimmt der Bauausschuss den beantragten Befreiungen (Überschreitung der Baugrenze Stall und Gästehaus) und der beantragten Abweichung (Dachform Gemeinschaftsgebäude) zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

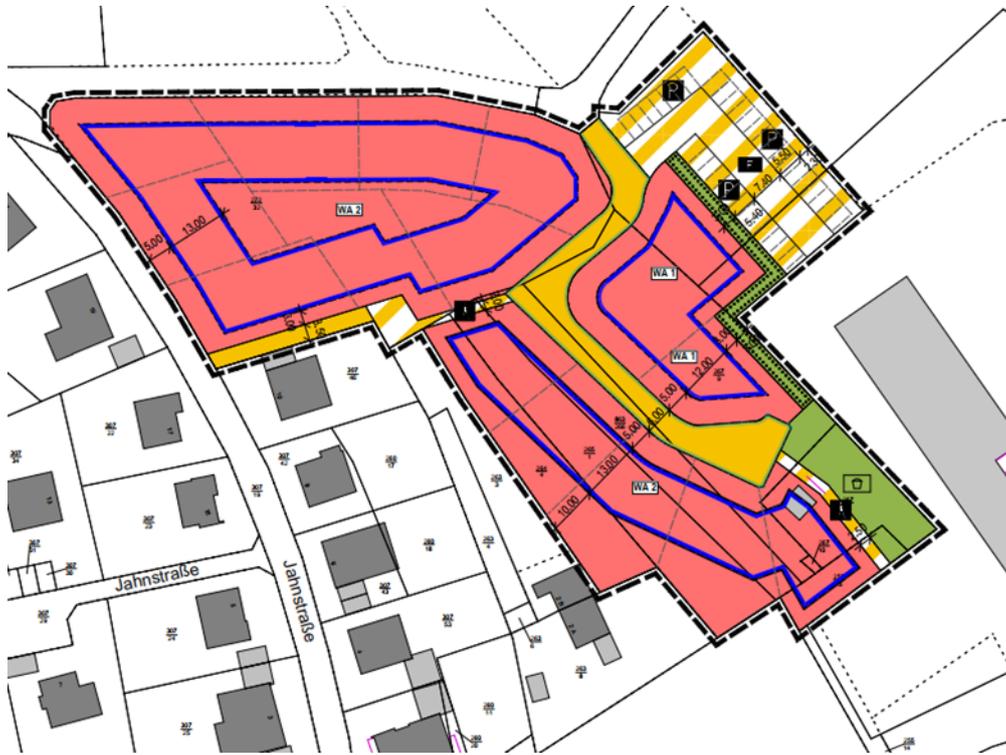
Ja: 11

TOP 6: Grundstücksangelegenheiten

**TOP 6.1: Grunderwerb Sengheck / Am Sportfeld
Vorlage: 2-2730/21/12-241**

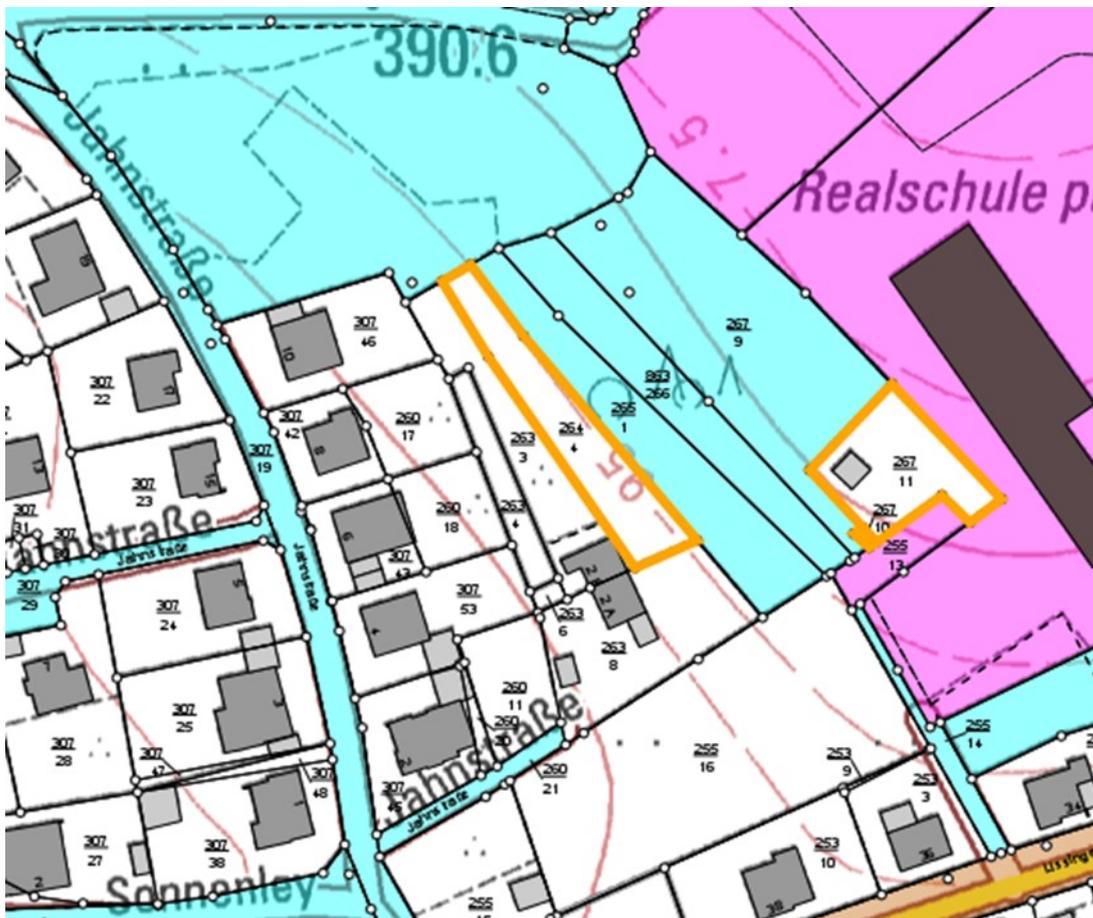
Sachverhalt:

Die Stadt Gerolstein hat bereits in mehreren Gremiensitzungen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sengheck / Am Sportfeld“ befasst.



Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes befinden sich – bis auf wenige Ausnahmen – alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Gerolstein.

Im nachstehenden Kartenausschnitt sind die städtischen Grundstücke in hellblau, die Grundstücke im Eigentum der VG in magenta und die privaten Grundstücke in weiß dargestellt.



Die Stadt hatte bereits im vergangenen Jahr mit der Verbandsgemeinde Gerolstein Kontakt aufgenommen, um die für die Planung erforderlichen, verbandsgemeindeeigenen Grundstücke evtl. erwerben zu können.

Es sind somit noch drei Grundstücke im Abgrenzungsbereich des BPlanes, die sich derzeit noch in Privatbesitz befinden (gelbe Umrandung).

Hier sollte die Stadt Gerolstein versuchen, diese ebenfalls käuflich zu erwerben.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein befürwortet einen Erwerb der drei privaten Grundstücke (zwei Eigentümer) und ermächtigt den Stadtbürgermeister, mit den Eigentümern in Kontakt zu treten und im Rahmen der Haushaltsansätze die Verhandlungen zu führen.

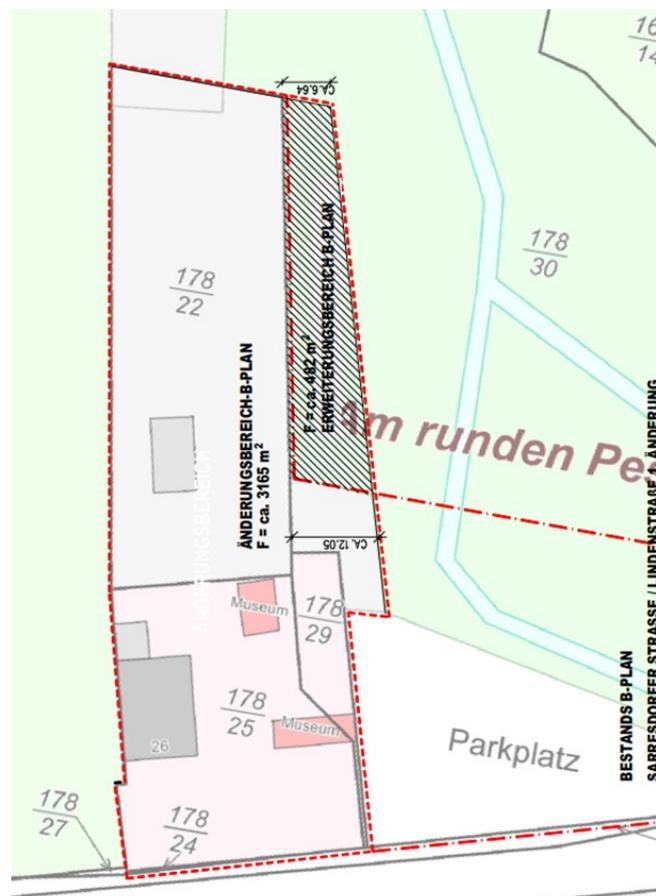
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

TOP 6.2: Grunderwerb Sarresdorfer Straße - Am Auberg Vorlage: 2-2738/21/12-242

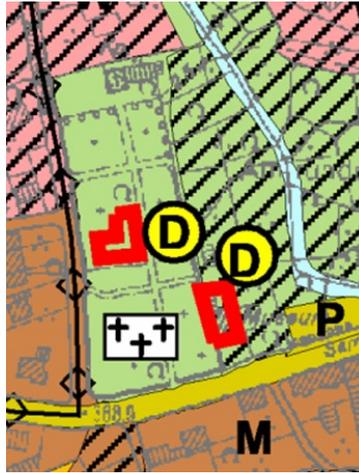
Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2021 wurde das Vorhaben der Lebenshilfe auf dem Gelände des ehem. Kreisheimatmuseums in der Sarresdorfer Straße / Am Auberg vorgestellt.

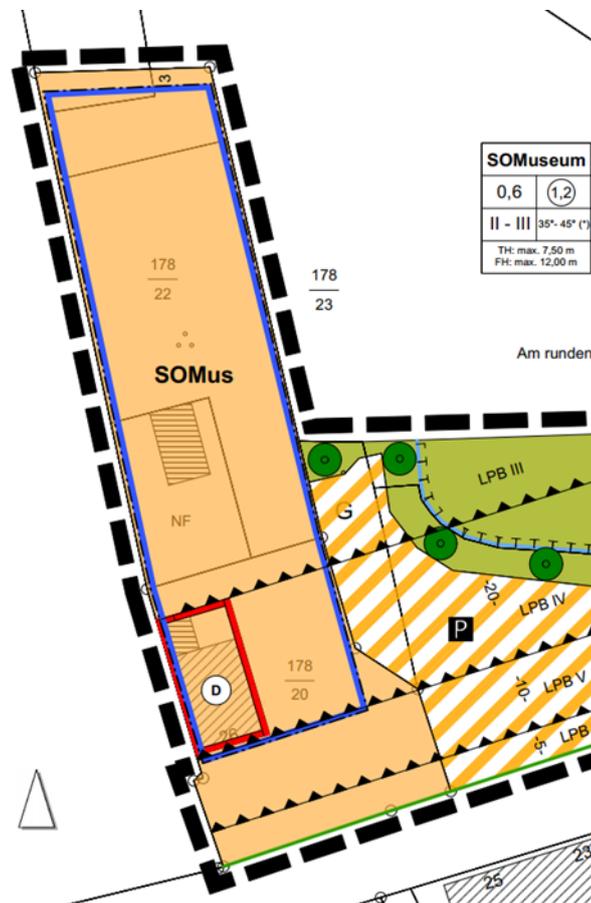


Der Investor ist nun an die Stadt herantreten mit der Bitte, die im Kartenausschnitt schraffiert dargestellte Fläche (Erweiterungsbereich, ca. 442 m²) für die Anlegung von Parkplätzen zu erwerben. Das gesamte Areal ist im Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung 2006) derzeit noch als Fläche für die

Landwirtschaft gekennzeichnet.



Im Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße – 1. Änderung wurde für den hier betroffenen Bereich ein Sondergebiet „Museum“ festgesetzt.



Der Investor möchte zur Realisierung seines Vorhabens diesen Bebauungsplan in einem vorhabenbezogenen Verfahren entsprechend anpassen. Auch hierfür hat die Stadt bereits ihre Zustimmung erteilt.

Bevor aber mit der Planung begonnen werden kann, sollte die Stadt Gerolstein über die beantragte Veräußerung des Grundstücksteiles (schwarz schraffiert) entscheiden. Stadtbürgermeister Uwe Schneider ist grundsätzlich legitimiert, Grundstücksverkäufe und –ankäufe bis zu einer Wertgrenze von 5.000 € durchzuführen. Der hier beschriebene Sachverhalt wird aber auch als so wichtig angesehen, dass die Entscheidung durch den Bauausschuss erforderlich ist. Der Bodenrichtwert ist für den betroffenen Bereich mit 0,60 bis 0,70 € / m² festgesetzt.

Volker Simon bittet um Aufnahme der seiner folgenden Erklärung in das Protokoll: Er begrüßt und unterstützt das Vorhaben; der Standort ist jedoch problematisch. Daher enthalte er sich bei der Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss des Stadtrates Gerolstein hatte sich bereits in der Sitzung am 11.03. mit der Umnutzung des Areals befasst und dem Vorhaben des Investors zugestimmt. Der Bauausschuss erklärt sich mit der Veräußerung des im Sachverhalt beschriebenen Grundstücksanteiles an den Investor einverstanden und ermächtigt den Stadtbürgermeister, die Verkaufsverhandlungen zu führen und das Grundstück zu einem angemessenen Preis wie ein Baugrundstück zu veräußern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10 Enthaltung: 1

**TOP 7: Endgültige Herstellung "Am Born" - Vergabe Planungsauftrag
Vorlage: 2-2742/21/12-245**

Sachverhalt:

Der Vorstufenausbau der o.g. Erschließungsstraße wurde 2006 durchgeführt.

Nachdem die Grundstücke weitestgehend bebaut sind, ist seitens der Stadt angedacht die Erschließungsstraße endgültig fertigzustellen.

Die Kosten für den Endausbau wurden vom Büro Scheuch aus Prüm ermittelt. Danach betragen die Kosten für die Fertigstellung der bisher im Vorstufenausbau hergestellten Straße voraussichtlich ca. 104.000 €.

Zur Durchführung der erforderlichen Ingenieurleistungen für Planungsleistung, Ausschreibung und Bauleitung, sowie der Bauvermessung wurde vom Ingenieurbüro Scheuch aus Prüm ein Honorarangebot eingeholt. Die Honorarkosten betragen hiernach 12.406,31 €. Brutto.

Der Betrag ist in der Kostenberechnung von 104.000,- € enthalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein beschließt den Endausbau der bisher im Vorstufenausbau hergestellten Erschließungsstraße im Neubaugebiet „Am Born“.

Das Büro Scheuch wird mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Baumaßnahme, sowie der Bauvermessung beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2021 sind insgesamt 107.000 € eingestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10 Enthaltung: 1

Sachverhalt:

Die Entwurfsplanung der Erschließungsstraße für das Baugebiet Hofacker II in Gerolstein-Gees wurde 2003 durch das Ingenieurbüro Scheuch aus Prüm erstellt.



In 2006 wurde der Vorstufenausbau für den 1. Teilbereich der Erschließungsstraße (von der Straße „In der Langwies“ bis zur Wendeanlage) hergestellt.

Zur Erschließung weiterer Baugrundstücke soll der 2. Teilbereich der Erschließungsstraße (von der Wendeanlage bis zum Fahrweg) im Vorstufenausbau hergestellt werden.

Die Kosten für den Vorstufenausbau wurden vom Büro Scheuch aus Prüm ermittelt. Danach betragen die Kosten für die Herstellung des Vorstufenausbaus II BA voraussichtlich ca. 42.500 €.

Zur Durchführung der erforderlichen Ingenieurleistungen für Ausschreibung und Bauleitung, sowie der Bauvermessung wurde vom Ingenieurbüro Scheuch aus Prüm ein Honorarangebot eingeholt. Die Honorarkosten betragen hiernach 4.152,06 €. Brutto. Der Betrag ist in der Kostenberechnung von 42.500,- € enthalten.

Tim Steen fragt, wie viele Grundstücke noch Stadt- bzw. in Privateigentum sind. Gemäß Auskunft der Verwaltung gibt es insgesamt neun Baustellen, davon zwei private Baustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein beschließt den Vorstufenausbau der Erschließungsstraße II BA im Baugebiet „Hofacker“. Das Büro Scheuch wird mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Baumaßnahme, sowie der Bauvermessung beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2021 sind insgesamt 47.000 eingestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

TOP 9: Bauleitplanung
Vorlage: 2-2740/21/12-244

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Verwaltung beauftragt, Angebote für Baugrunduntersuchungen einzuholen. In gleicher Sitzung wurde der Stadtbürgermeister beauftragt, im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel den Auftrag zu vergeben.

Das Bodengutachten liegt inzwischen vor und ist als Anlage im Ratsinformationssystem eingestellt. Das Ergebnis ist nachstehend kurz zusammengefasst:

IV Abschließende Beurteilung

1. Auf dem untersuchten Grundstück ist eine Versickerung im Hangschutt/Felszersatz auf Dauer möglich.
2. Die vorhandene Deckschicht ist für den Abbau einer eventuellen Restverschmutzung ausreichend.
3. Eine Gefährdung der Standsicherheit baulicher Anlagen und des Bodens ist durch die Versickerung der Niederschlagswässer nicht zu besorgen.
4. Die Beeinträchtigung des Allgemeinwohls ist nach derzeitigem Erkenntnisstand ausgeschlossen.

Auf der Grundlage dieses Bodengutachtens ist nun ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Das Entwässerungskonzept dient als Grundlage der Planung des Neubaugebietes und der Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung und ist von der betroffenen Gemeinde zu finanzieren.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt das Bodengutachten zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Honorarangebote für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes einzuholen. Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel den Auftrag zu erteilen, wenn das Angebot 10.000 Euro brutto nicht übersteigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

TOP 10: Verschiedenes

Sachverhalt:

- Stadtbürgermeister Uwe Schneider teilt mit, dass die Kommunalaufsicht nach Rücksprache, die Sanierung des Wohnmobilstellplatzes für 50.000 € genehmigt habe. Es muss ein angemessenes Standgeld erhoben werden.
- Die Ratsmitglieder können sich für die Corona-Impfung registrieren lassen. Eine entsprechende

Bescheinigung der Stadt kann ausgestellt werden.

- Volker Simon sagt, dass die Vorverträge mit der Firma Eon wg. Glasfaseranschluss abgeschlossen wurden. Ursprünglich mussten mindestens 260 Verträge abgeschlossen werden. Als Zwischenbescheid wird erläutert, dass bisher 230 Verträge abgeschlossen und diese nach mündlicher Zusage ausreichend sind. In diesem Jahr sollen bereits 800.000 € für die Verlegung der Glasfaserleitung verbaut werden.

Für die Richtigkeit:

.....
gez. Uwe Schneider
Uwe Schneider
(Vorsitzender)

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