

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 24.11.2021
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, im Rondell

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Uwe Schneider Stadtbürgermeister

Mitglieder

Frau Gerlinde Blaumeiser Beigeordnete

Herr Stefan Feltes

Herr Frank Kerner in Vertretung für Gotthard
Lenzen

Herr Herbert Lames Beigeordneter

Frau Evi Linnerth

Herr Volker Simon

Herr Tim Steen

Herr Winfried Wülferath in Vertretung für Andreas Oehms

Herr Kai-Uwe Dahm in Vertretung für Hans Hermann
Grewe

Fehlende Personen:

Beigeordnete

Herr Gotthard Lenzen Erster Beigeordneter

Mitglieder

Herr Dr. Florian Dunkel Vertretung für Frau Julia
Schildgen

Herr Hans-Hermann Grewe

Herr Andreas Oehms

Frau Julia Schildgen

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 16. November 2021 auf Mittwoch, den 24. November 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.

Zur Tagesordnung wurden folgende Änderungen eingebracht:

Stadtbürgermeister Uwe Schneider stellt den Antrag, den *Tagesordnungspunkt 5 „Aufstellung Bebauungsplan "Auf Kilbenheck" Lissingen“* von der Tagesordnung abzusetzen, da die erforderlichen Unterlagen noch nicht vorliegen. Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauanträge / Bauvoranfragen
3. Bebauungsplan "Sengheck - Am Sportfeld"; Beschluss zur frühzeitigen Offenlage
4. Baugebiet Vorderste Dell - Grundstücksvermessung
5. Haushalt 2022 - Vorberatung der Baumaßnahmen und Empfehlungsbeschluss
6. Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

7. Niederschrift der letzten Sitzung
8. Bauanträge / Bauvoranfragen
9. Grundstücksangelegenheiten
10. Verschiedenes

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 20. Oktober 2021 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 2: Bauanträge / Bauvoranfragen

Sachverhalt:

Es liegen keine Beratungspunkte vor.

TOP 3: Bebauungsplan "Sengheck - Am Sportfeld"; Beschluss zur frühzeitigen Offenlage Vorlage: 2-2953/21/12-312

Sachverhalt:

Die Bauleitplanung für den Bereich „Sengheck / Am Sportfeld“ wurde bereits mehrmals im Bauausschuss beraten. Das beauftragte Planungsbüro hat nun – auch im Hinblick auf die wegemäßige Erschließung sowie die seitens der Verbandsgemeinde Gerolstein geforderte Feuerwehrezufahrt für die benachbarte Realschule Plus Gerolstein – die Planung modifiziert.

Um eine Einschätzung zu erhalten, welche Gutachten für die Planung erforderlich werden, schlägt die Verwaltung vor, eine frühzeitige Offenlage der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB verbunden mit einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Die aktuelle Planung ist nachstehend auszugsweise dargestellt:



Die Vorentwurfsplanung sowie der Textteil sind als Anlage beigefügt.

Antrag Tim Steen; Email vom 23.11.2021:

Antrag 1) Zur 3.1 Dacheindeckung

Der Satz "Darüber können Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module realisiert werden." wird ersetzt durch:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.
- Mindestens 50% der geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mit Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Diese Anlagen sind auch auf den zu begrünenden Dachflächen zulässig und stehen einer Dachbegrünung nicht entgegen. Die Anlagen sind spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen. Von der Solarpflicht können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Bestehen auf Erfüllung der Pflicht unter Abwägung aller Besonderheiten des Einzelfalls (insbesondere einer anderweitigen grundstücksbezogenen, erneuerbaren Energiegewinnung oder Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit) als unverhältnismäßig anzusehen wäre.
- Dacheindeckung, PV-Pflicht für Neubaugebiete, in Verträge aufnehmen, Klimaneutralität
Der Bauausschuss berät über den Antrag. Mehrere Mitglieder des Bauausschusses geben zu bedenken,

dass eine Vorschrift zur Begrünung der Dächer bis 15° Dachneigung zu höheren Kosten für die Bauherren führt. Es sollten daher diesbezüglich keine Vorgaben in die Textfestsetzung aufgenommen werden.

Uwe Schneider stellt den Antrag, darüber abzustimmen, dass die Vorschläge von Tim Steen für die Begrünung von Dachflächen und Photovoltaikanlagen in die Planung auszunehmen sind.

Beschluss:

Es wird über den Antrag abgestimmt, die Vorschläge von Tim Steen bezüglich Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen in die weitere Planung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 1 Nein: 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Antrag 2) Zu 3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ersetze: "Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind unzulässig" durch "Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind zulässig." Der Bauausschuss berät über den Antrag. Holzhäuser sollen zugelassen werden. Es soll mehr Freiheit für die Bauherren gewährt werden. Das Wort „unzulässig“ soll ggfls. aus der Formulierung rausgenommen werden. Tim Steen stimmt der Streichung zu. Uwe Schneider stellt den Antrag, den Satz 3 des Antrages Steen zu streichen.

Beschluss:

Satz 3 des Antrages von Tim Steen wird gestrichen

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen.

Ja: 9 Nein: 1

Damit wird der Satz 3 gestrichen.

Antrag 3) Zu 3.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Ersetze "Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten."

durch "Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Der Bauausschuss berät über den Antrag. Danach sind Schottergärten nicht zulässig. Es soll kein Verbot für Schottergärten aufgenommen werden. Wie ist z. B. Kunstrasen zu bewerten? Es wird vorgeschlagen, dass man die Bauherren über eine klimaschonende Gestaltung der Freiflächen aufklären sollte. Die gärtnerische Gestaltung sollte geplant werden.

Frank Kerner stellt den Antrag, dass die unbebauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten sind.

Beschluss:

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 9 Nein: 1

Antrag 3) neuer Abschnitt 4.2.2 Anpflanzung von Bäumen auf der Parkfläche

Auf der als öffentlicher Parkplatz gekennzeichneten Fläche ist je 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Der Bauausschuss berät über den Antrag. Die Zufahrt könnte ggfls. als Allee gestaltet werden, als Vorbild für die Privateigentümer. Die Parkflächen könnten am Rand begrünt werden, jedoch ist zu beachten, dass die Feuerwehrezufahrt nicht eingeschränkt wird. Die Ecken an der Zufahrt könnten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Begrünung im Bereich des Parkplatzes soll neu aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Planer zu sprechen, dass die Planung so geändert wird, dass eine Begrünung im Bereich der Parkplatzfläche möglich ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

Antrag 4) Anstatt der als Fußweg bezeichneten Fläche wird ein kombinierte Fuß-Radweg festgelegt.

Die Frage der Beschilderung müsste geklärt werden. Die Fläche dürfte nicht befahrbar sein. Es ist unklar ob eine Treppe erforderlich ist, da die Höhen noch nicht vermessen sind. Tim Steen zieht daher den Antrag zurück.

Antrag 5)

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung vom 30.9.2021 wird unter 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen festgelegt: "Alle Neubauten sind entsprechend dem Passivhausstandard zu erstellen."

Der Antrag wird im Bauausschuss beraten. Tim Steen erklärt, dass ein Nahwärmenetz für das Baugebiet abgelehnt wurde. Frank Kerner weist darauf hin, dass ein Passivhaus sehr teuer sein und schädliche Stoffe verwendet werden.

Beschluss:

Es wird darüber abgestimmt, dass im Bebauungsplan festgelegt wird, dass alle Neubauten als Passivhaus zu erstellen sind.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 1 Nein: 9

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Wülferath: 3.1, etc. sinnvoll alles so vorzuschreiben? Dacheindeckung. Kerner: Nicht zu viele Vorgaben. Befreiungen werden sofort wieder nötig. Zuschüsse an Bauherren. Bäume und Samen, Broschüre.

Textfestsetzungen nochmal überdenken in den Fraktionen beraten. Mit Planer beraten. Bevor im BA oder Stadtrat. Keine Verzögerungen für Baugebiet. Nicht zu viele Vereinfachungen. Keine Rodungsgenehmigung ohne Gutachten Naturschutz. Bplan sollte parallel zu Naturschutz entwickelt werden. Höhlen in Bäumen. Höhen fehlen. Ohne Rodung ermitteln. Müllfahrzeug nur bis zur Straße? Prüfen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt einerseits, die Textfestsetzungen nochmals durch die Fraktionen zu überarbeiten. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, falls noch nicht geschehen, die Höhenvermessung zu beauftragen. Die Verwaltung wird weiterhin gebeten zu prüfen, wie die Abfallentsorgung der Grundstücke entlang des Stichweges „Jahnstraße“ erfolgen soll.

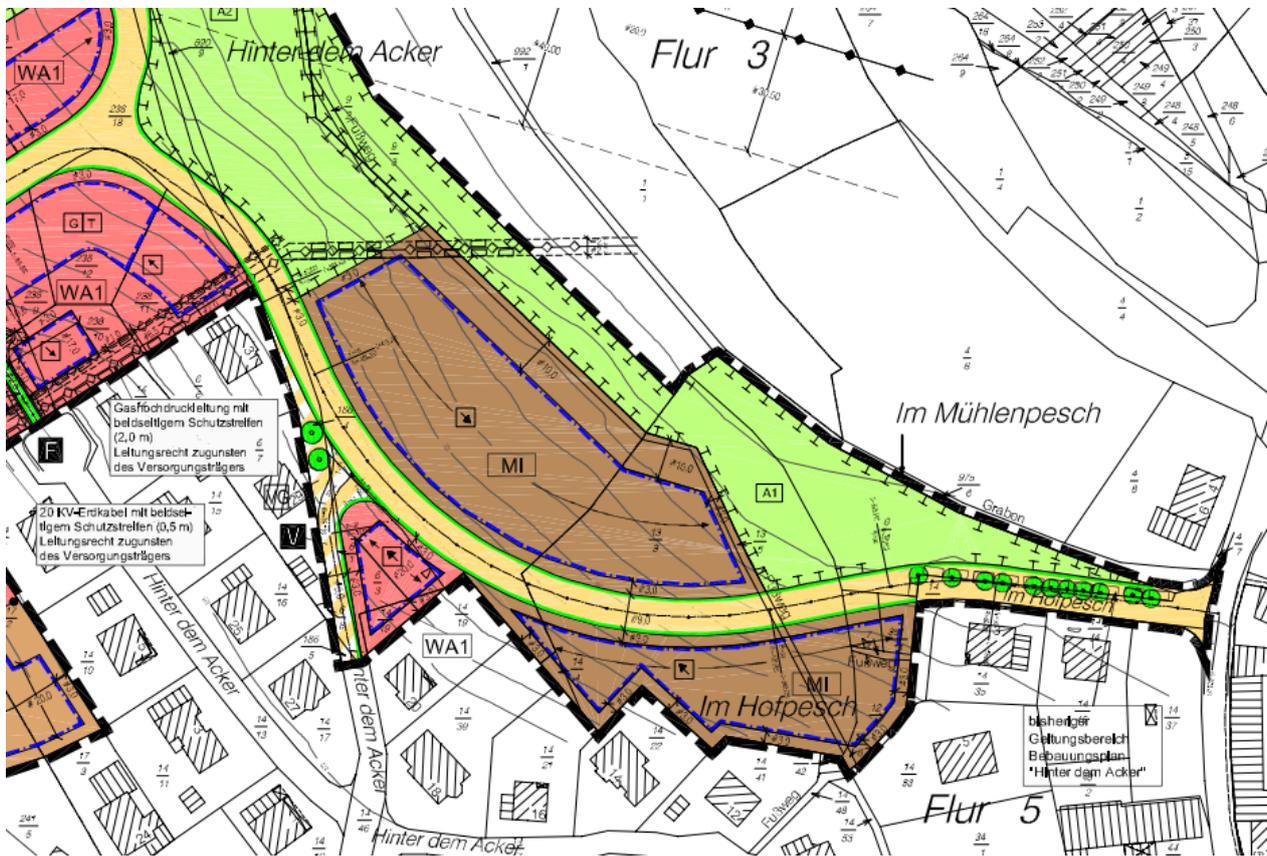
Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 9 Nein: 1

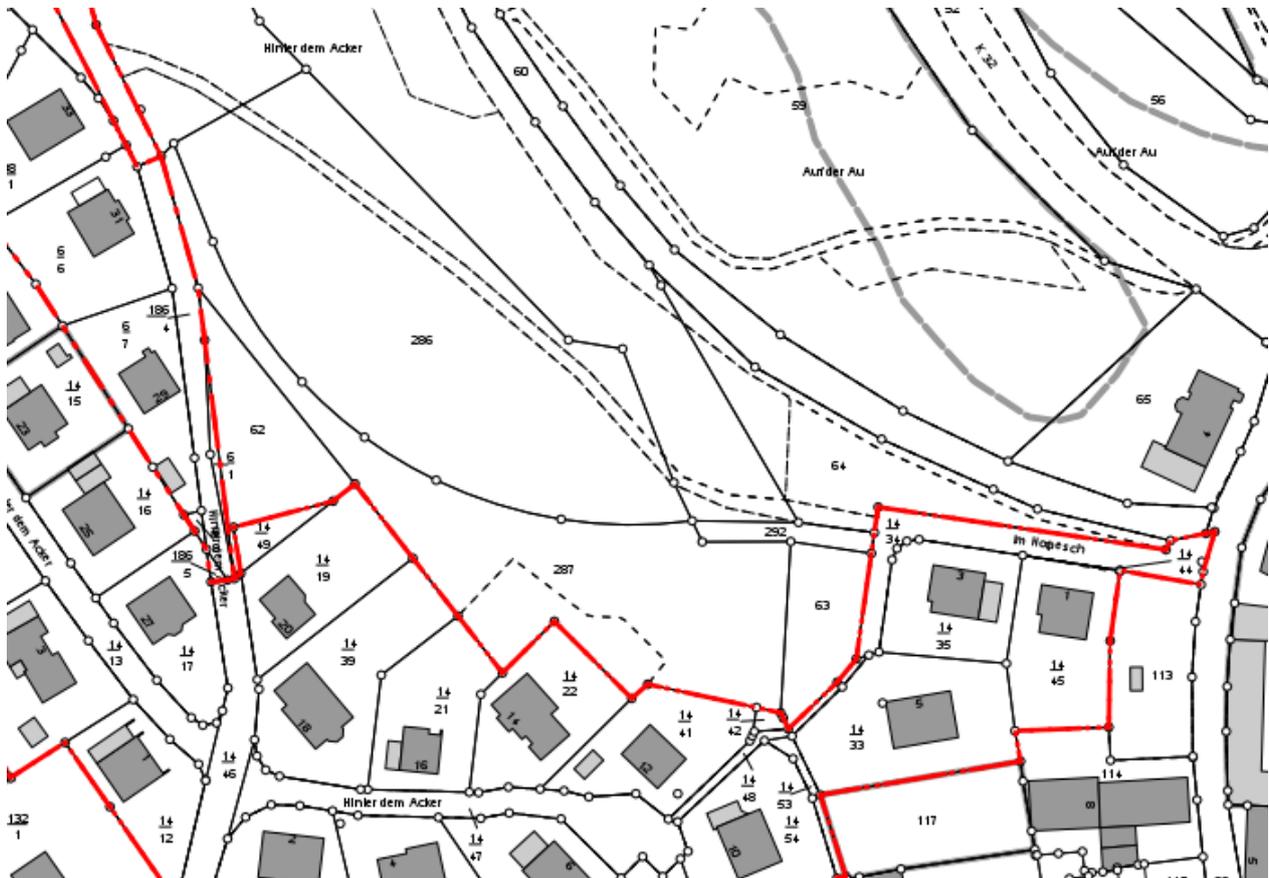
TOP 4: Baugebiet Vorderste Dell - Grundstücksvermessung
Vorlage: 2-2983/21/12-320

Sachverhalt:

Die Stadt Gerolstein hat die Herstellung der im Bebauungsplan „Vorderste Dell“ ausgewiesenen Zufahrt von der Straße „Im Hofpesch“ in das Baugebiet beauftragt.



Bisher ist die neue Zufahrt im Liegenschaftskataster nur angedeutet.



Um die leitungsmäßige Erschließung sicherstellen zu können, müssen die VG-Werke auch die Hausanschlüsse auf die betroffenen Grundstücke herauslegen. Hierfür ist jedoch eine Vermessung Parzellierung dieser Flächen zwingend erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Vermessung der Zufahrt sowie der angrenzenden Baugrundstücke zu beauftragen. Für die Herstellung der Zufahrt sind im Jahr 2021 Mittel in Höhe von 135.000 Euro vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 5: Haushalt 2022 - Vorberatung der Baumaßnahmen und Empfehlungsbeschluss Vorlage: 1-3810/21/12-322

Sachverhalt:

Nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 der Hauptsatzung obliegt dem Bauausschuss die Vorberatung des Haushaltsplanentwurfs 2022 bezüglich Baumaßnahmen.

Der Sitzungsvorlage ist eine Übersicht über die vorgesehenen Baumaßnahmen beigelegt.

Der Stadtbürgermeister und die Vertreter der VG-Verwaltung stellen die Maßnahmen im Einzelnen vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss die Baumaßnahmen in der beigefügten Liste in den Haushaltsentwurf 2022 für den Haupt- und Finanzausschuss aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 9 Enthaltung: 1

TOP 6: Verschiedenes

Sachverhalt:

- **Bauantrag ehemalige Drahtwarenfabrik**
Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert, dass für das ehemalige Gelände der Drahtwarenfabrik ein Bauantrag für ein Bürogebäude eingereicht wurde.
- **Bahnhofumbau**
Stadtbürgermeister Uwe Schneider teilt den Sachstand für den Umbau des Bahnhofs Gerolstein mit. Die beiden letzten Gleise werden in die Planungen aufgenommen. Es wird geprüft Leerrohre direkt mit zu verlegen.
- **Sachstand Renaturierung Peschenbach**
Volker Simon fragt nach dem Sachstand Peschenbach. Das Rückhaltebecken im Gewerbegebiet sollte geprüft werden. Das Ergebnis wird nachgereicht. Derzeit liegt der Verwaltung noch kein Bewilligungsbescheid für die Renaturierung des Peschenbaches vor.

Für die Richtigkeit:

gez. Uwe Schneider

.....
Uwe Schneider
(Vorsitzender)

gez. Werner Büsch

.....
Werner Büsch
(Protokollführer)