

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

**Sitzungstermin:** 23.02.2022  
**Sitzungsbeginn:** 17:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Gerolstein, im Rondell

## **ANWESENHEIT:**

### **Vorsitz**

Herr Uwe Schneider Stadtbürgermeister

---

### **Beigeordnete**

Herr Gotthard Lenzen Erster Beigeordneter

---

### **Mitglieder**

Frau Gerlinde Blaumeiser Beigeordnete

---

Herr Stefan Feltes

---

Herr Hans-Hermann Grewe

---

Herr Herbert Lames Beigeordneter

---

Frau Evi Linnerth

---

Herr Andreas Oehms

---

Frau Julia Schildgen ab 18.10 Uhr | TOP 2

---

Herr Volker Simon

---

Herr Tim Steen

---

### **Verwaltung**

Herr Werner Büsch Protokollführung

---

Herr Winfried Schegner Fachbereich 2 - Bauen & Umwelt

---

### **Gäste**

Herr Daniel Heßer Büro Planung 1 Wittlich bis 18.55 Uhr

---

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 15. Februar 2022 auf Mittwoch, den 23. Februar 2022 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 Änderung der Tagesordnung werden von Uwe Schneider folgende Anträge eingebracht:

- TOP 4 „Antrag UWG Vulkaneifel: Vergabe technische Ausstattung Wohnmobilstellplatz“ wird im nichtöffentlichen Teil, TOP 8, beraten, da die einzelnen Angebote besprochen werden.
- TOP 5.3 „Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses als Doppelhaus; Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung“  
Aufgrund von Klärungsbedarf des Planungsbüros wg. Festsetzungen im Bebauungsplan wird der TOP abgesetzt.
- Der TOP „Eilentscheidung gem. § 48 GemO – Erneuerung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Ausbaus der L24 – OD Müllenborn“ wird neu als TOP 5 in die Tagesordnung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 10

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentliche Sitzung**

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein
3. Anbringung/Änderung von Werbeanlagen; Antrag Ausnahme von Veränderungssperre
4. Bauanträge / Bauvoranfragen
- 4.1. Errichtung einer Pkw-Garage; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung
- 4.2. Neubau eines Dreifamilienhauses; Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung
5. Eilentscheidung gem. § 48 GemO - Erneuerung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Ausbaus der L24 - OD Müllenborn
6. Verschiedenes

### **Nichtöffentliche Sitzung**

7. Niederschrift der letzten Sitzung
8. Antrag UWG Vulkaneifel: Vergabe technische Ausstattung Wohnmobilstellplatz
9. Erhebung von wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen in der Stadt Gerolstein
10. Bauanträge / Bauvoranfragen
11. Grundstücksangelegenheiten
- 11.1. Grundstücksangelegenheit
12. Verschiedenes

## **Protokoll:**

### **TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 19. Januar 2022 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es werden folgende Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht:

Evi Linnerth weist darauf hin, dass bei TOP 7, „Verschiedenes“, ergänzt werden müsste, dass die drei Anfragen von Tim Steen – Bündnis 90/Grüne, eingereicht wurden.

Tim Steen bittet darum, dass zu TOP 7, Verschiedenes auf die Fragen von Volker Simon zum Sachstand Rückhaltebecken und Peschenbach im Protokoll nachgeliefert werden:

Für den Peschenbach liegt noch kein Bewilligungsbescheid vor.

Stadtbürgermeister Uwe Schneider teilt mit, dass die Untersuchungsergebnisse zum Rückhaltebecken dem Bauausschuss mitgeteilt werden.

### **TOP 2: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein Vorlage: 2-3191/22/12-357**

#### **Sachverhalt:**

Im Hinblick auf die möglichen Nachnutzungen im Bereich der Sarresdorfer Straße Gerolstein sowie den Wegfall des Brunnengeländes als möglichen Standort für Einzelhandelsnutzung hatte die Stadt Gerolstein das Büro Planun1 aus Wittlich mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Herr Daniel Heßer als Inhaber des beauftragten Büros wird die bisherige Fortschreibung im Bauausschuss erläutern.

Die Kaufkraftbindungsquoten wird nachfolgend für die Stadt Gerolstein gemäß Sortimentsgruppen abgebildet:

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Nahbereich in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	35,02	28,93	82,6
Gesundheits- und Körperpflege	5,99	4,98	83,1
Baumarktspezifische Waren	21,37	10,91	51,1
Bekleidung	9,62	7,65	79,5
Einrichtungsbedarf	13,66	11,35	83,1
Bücher / Schreibwaren	6,36	2,23	35,0
Unterhaltungselektronik / Medien	4,31	2,20	51,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	6,96	0,80	11,5
Spielwaren / Hobbys	3,58	1,89	52,9
Foto / Optik	2,78	1,72	61,9
Schuhe / Lederwaren	2,12	1,86	87,7
Informationstechnologie	3,22	0,61	18,8
Sport / Camping	3,98	0,70	17,7
Hausrat	3,04	0,53	17,4
Uhren / Schmuck	1,85	1,96	105,9
Telekommunikation	1,61	0,35	21,8
Baby-/ Kinderartikel	0,46	0,13	28,2
<b>SUMME</b>	<b>125,93</b>	<b>78,81</b>	

Nach eingehender Diskussion, dass einerseits die Innenstadt gestärkt und geschützt werden muss, jedoch auch in Sarresdorf bestimmte Sortimente zugelassen werden sollten, wird der Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die vorgestellte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Fortschreibung als Entwurf zu beschließen, um die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligen zu können.

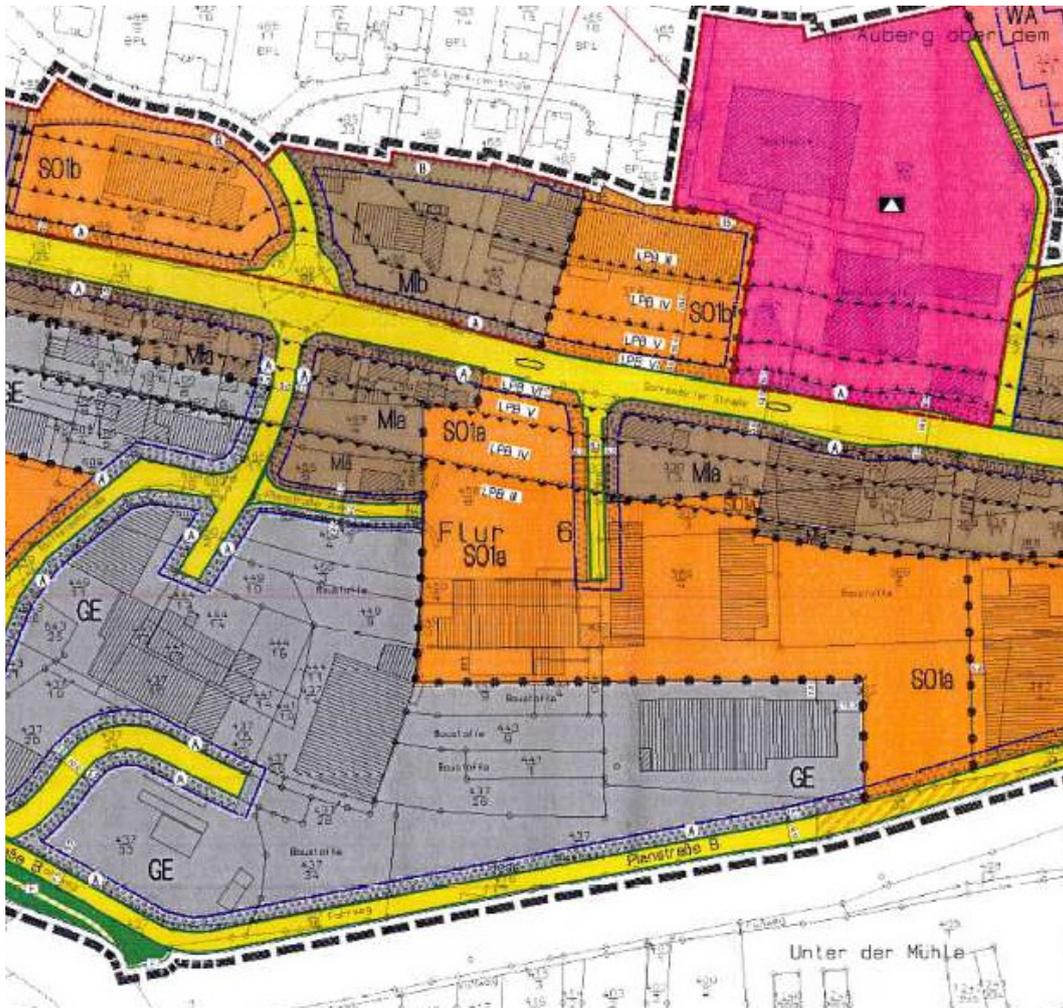
**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich beschlossen

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltung: 2

**TOP 3: Anbringung/Änderung von Werbeanlagen; Antrag Ausnahme von Veränderungssperre  
Vorlage: 2-3163/22/12-352**

**Sachverhalt:**

Es liegt ein Antrag auf Anbringung/Änderung von Werbeanlagen für die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 330/13 und 362/22, Sarresdorfer Straße 59, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“ und ist als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am 11.08.2021 den Beschluss über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB gefasst. Mit Schreiben vom 13.01.2022 wird ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt.



**Begründung des Antragstellers:**

„Die beantragten Werbeanlagen betreffen den neu gebauten dm-Markt auf dem Grundstück, welcher den alten dm-Markt ersetzen wird. Demnach werden auch die Werbeanlagen mit Ausnahme des Einfahrtspylons des alten dm-Marktes demontiert. Die beiden Werbeanlagen am Einfahrtspylon werden lediglich auf das neue dm-Logo umgestellt und mit einer neuen LED-Ausleuchtung versehen. Diese bleiben also in Größe, Anzahl und Ausführung unverändert.“





Bestandsansicht:



**Beschluss:**

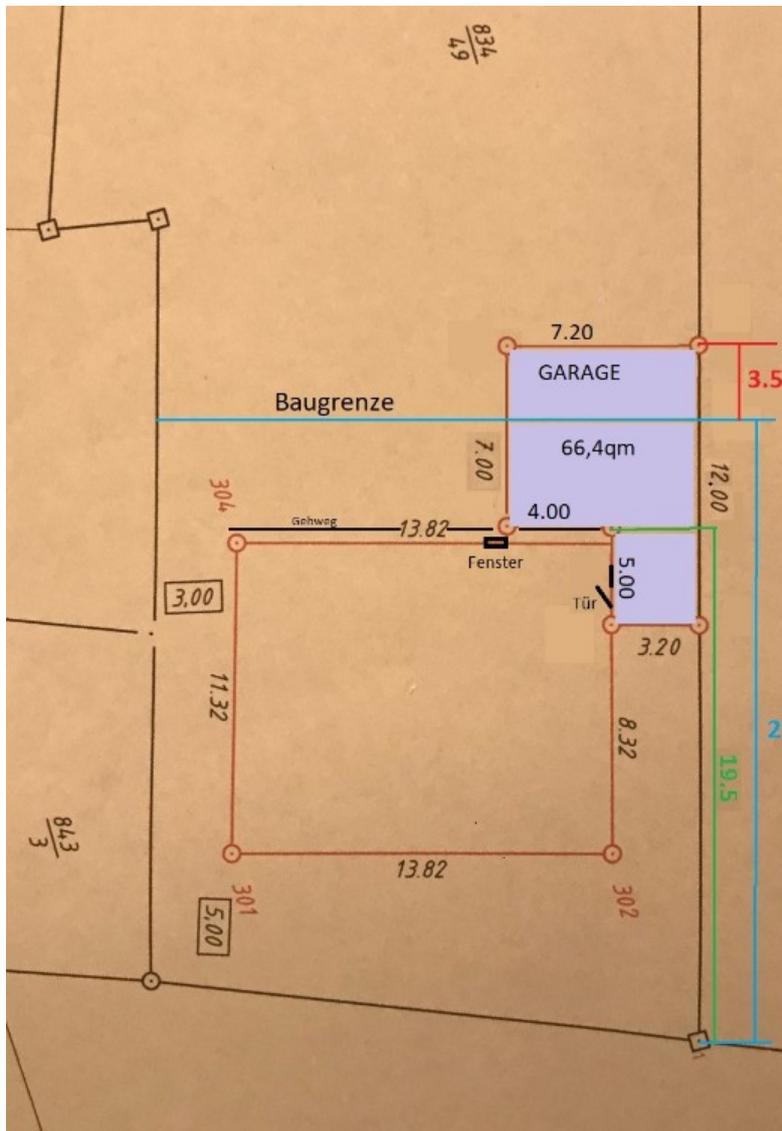
Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 11







### Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt. Der Bauausschuss bittet die Verwaltung um weitere Klärung des Vorhabens. Der Bauherr soll aufgefordert werden, weitere Planungsunterlagen vorzulegen. Die Ansichten der geplanten Garage mit Bemaßungen sind erforderlich, um das Vorhaben und die Nutzung der Garage abzuklären.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 11

**TOP 4.2: Neubau eines Dreifamilienhauses; Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung**  
**Vorlage: 2-3178/22/12-355**

### Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Flur 4, Flurstück 24/4, Auf den vier Morgen 53, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den vier Morgen“. Der Bauherr beantragt zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Kreisverwaltung ist zuständig für die Erteilung der Baugenehmigung.



## 1. Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung der Baugrenze

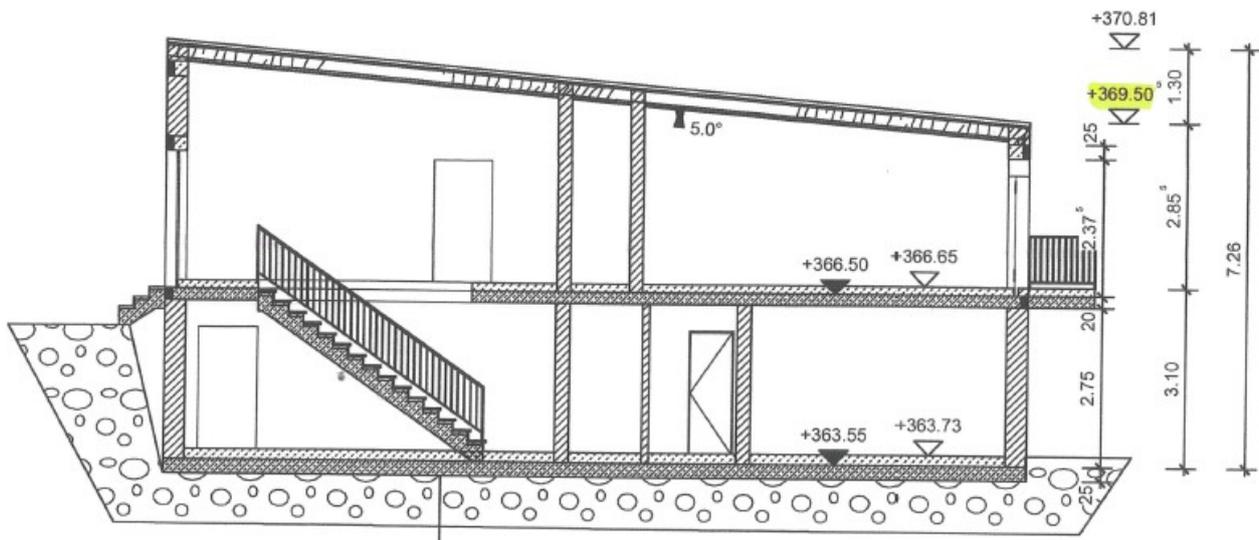
### Begründung:

„Die Baugrenzen liegen parallel zur Straße und machen in diesem Fall einen Bogen. Eine Bebauung des Grundstückes ist schwierig. Das Gebäude muss im rechten Winkel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegen, da ansonsten Grenzabstände nicht eingehalten werden können; das Grundstück ist im Durchschnitt nur 18 m breit. Die hintere Baugrenze wird ca. 25 qm (Baukörper und Terrasse) überbaut werden. (siehe Planzeichnung Entwässerung, Abstandsflächen, Außenanlagen). Die hintere Gebäudekante liegt aber nicht weiter nach hinten als die des direkten Nachbarn. Wir bitten aus technischen und optischen Gründen um Befreiung.“

## 2. Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung der talseitigen Traufhöhe um ca. 2,00 m (1,935 m)

### Begründung:

„Wir bitten um Überschreitung der vorgegebenen talseitigen Traufhöhe um ca. 2,00 m. Würden wir diese einhalten, so würde das Gebäude tiefer als die angrenzende Verkehrsfläche liegen, zudem müsste in jedem Fall eine Hebeanlage für das Abwasser des Untergeschosses vorgesehen werden. Daher bitten wir aus optischen und technischen Gründen um Befreiung. Alle anderen Höhen wurden durch uns eingehalten. Im Baugebiet wurden bereits Überschreitungen der talseitigen Traufhöhe zugelassen.“



OKFF UG 363,730m ü. NN  
 OKFF EG 366,650m ü. NN  
 First 370,810m ü. NN  
 Traufe 369,505m ü. NN

**Überschreitung der vorgegebenen Traufhöhe:**

von 6,50m gemessen ab tiefster Geländepunkt  
 zum Schnittpunkt Dach Außenwand:

$$369,505 - 361,07 = 8,5435\text{m}$$

Überschreitung um 1,935m

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung wg. Überschreitung der Baugrenze und der talseitigen Traufhöhe zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 11

**TOP 5: Eilentscheidung gem. § 48 GemO - Erneuerung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Ausbaus der L24 - OD Müllenborn**  
**Vorlage: 2-3223/22/12-365**

Nach § 48 GemO kann der Stadtbürgermeister in Angelegenheiten, deren Erledigung nicht ohne Nachteil für die Stadt bis zu einer Sitzung des Stadtrates oder des zuständigen Ausschusses aufgeschoben werden kann, im Benehmen mit den Beigeordneten anstelle des Stadtrates oder des Ausschusses entscheiden.

Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung werden dem Stadtrat Gerolstein hiermit mitgeteilt.

**Sachverhalt:**

Erneuerung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Ausbaus der L24 – OD Müllenborn

- a) Auftragsvergabe für die Erneuerung auf einer Länge von
  - 21 m im Zuge des Straßenbaus (Angebot Nr. 1)

- 50 m im Wirtschaftsweg (Angebot Nr. 2)
- b) Auftragsvergabe für die Erweiterung der Dimensionierung auf DN 400mm von DN 300 mm auf einer Länge von ca. 42,00 m im Zuge der Kanalerneuerung durch die Werke (Angebot Nr. 3)
- c) Auftrag zur Verlegung eines Regenwasserkanals in der Dimensionierung DN 300 mm im Zuge des Straßenbaus (Kosten gemäß Leistungsverzeichnis)

**Beschluss:**

Nach Beratung zwischen dem Stadtbürgermeister und den Beigeordneten der Stadt wird folgende Eilentscheidung gem. § 48 GemO getroffen:

Die Aufträge für die Erneuerung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Ausbaus der L24 – OD Müllernborn wird der Firma Hermann Köppen Ing.-Bau GmbH & Co.KG, Bitburg, auf der Grundlage der Nachtragsangebote Nr. 1, 2 und 3 vom 07.02.2022, welche mit einer Gesamtangebotssumme in Höhe von 72.468,63 € brutto abschließen, erteilt. Zudem wird anhand des bestehenden Leistungsverzeichnisses die Erneuerung des Regenwasserkanals DN 300 mit Kosten in Höhe von 22.561,43 € brutto beauftragt.

**Begründung:**

Folgender Sachverhalt liegt dieser Eilentscheidung zu Grunde:

Die Firma Hermann Köppen Ing.-Bau GmbH & Co.KG, Bitburg, ist mit dem Ausbau der L24 – OD Müllernborn beauftragt.

Im Bereich des Bauabschnittes 6 sollte der bestehende Regenwasserkanal durch die VG-Werke erneut werden. Aufgrund des vorhandenen Mischwasserkanals und nur zwei vorhandenen Hausanschlüssen verzichten die VG-Werke auf die Erneuerung des Regenwasserkanals. Dementsprechend muss die Stadt nun die Kosten für die Herstellung eines Regenwasserkanals tragen, da dieser nur der Außengebietsentwässerung dient.

Im Januar 2022 wurde zudem festgestellt, dass große Mengen Außengebietswasser über den Wirtschaftsweg zwischen Hausnummer 73 und 75 der Straße zugeführt werden.

Aufgrund dieser Erkenntnis hat die ausführende Firma am 11.02.2022 Bedenken im Hinblick auf eine Ausführung in der Dimensionierung DN 300 angemeldet.

Diese Bedenken wurden im Nachgang durch Ermittlung der Außengebietswassermengen und einer hydraulischen Berechnung bestätigt, sodass eine Ausführung des Kanals in der Dimensionierung DN 400 erforderlich ist. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass das Außengebietswasser diesem Kanal gezielt zugeführt wird, sodass Arbeiten im Bereich des Wirtschaftsweges in Form einer Errichtung eines Einlaufbauwerkes sowie Anschluss an die Kanalleitung erforderlich sind.

Die gesamten Arbeiten dienen dem Schutz der anliegenden Wohnbebauung vor Schäden durch die zufließenden Außengebietswassermengen.

Die Auftragserteilung erfolgt im Rahmen der Eilentscheidung, da die Kanalarbeiten am 19.02.2022 im Bauabschnitt 6 begonnen werden sollen und falls eine Beauftragung nicht erfolgt, der Schutz der Wohnbebauung im Nachhinein nur mit erheblichen Mehrkosten realisiert werden kann.

Die Kosten für die Baumaßnahme können der beiliegenden Tabelle entnommen werden. Die Baukosten sind als angemessen zu bewerten.

Aufgestellt:

Uwe Schneider  
Stadtbürgermeister

Gotthard Lenzen  
1.Beigeordneter

Herbert Lames  
Beigeordneter

Gerlinde Blaumeiser  
Beigeordnete

**Beschluss:**

Der Stadtrat Gerolstein stimmt der Eilentscheidung zu.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja: 11

## TOP 6:      Verschiedenes

### Sachverhalt:

- **Kita „Kleine Helden“**  
In der letzten Sitzung des Stadtrates hatte Tim Steen wg. der Möglichkeit der Installation eine PV-anlage bzw. eines BHKW's an der Kita „Kleine Helden nachgefragt. Nach Auskunft von Herrn Junk (TGA) ist ein BHKW hier schwierig, da der gesamte erzeugte Strom eingespeist werden müsste. Die Möglichkeiten für die übrigen Kitas sollten ebenfalls überprüft werden.
- **Erdgas-Bündelausschreibung**  
Tim Steen fragt nach dem Ergebnis der Bündelausschreibung für Erdgas. Die Liste wird erstellt und im Nachgang zur Verfügung gestellt.
- **Bauverpflichtung Rohbau am Kreisverkehr**  
Tim Steen bittet, dass die Regelung der Bauverpflichtung für den Rohbau am Kreisverkehr, dem Bauausschuss vorgelegt wird. Der Rückübertragungsanspruch ist im Kaufvertrag und im Grundbuch festgelegt. Nach einem Vermerk, der Stadtbürgermeister Uwe Schneider vorliegt, wird der Rückerstattungsanspruch auf ca. 200.000 €. Im Stadtrat am 07.03.2022 soll der Punkt behandelt werden.
- **Sachstand Vorhaben Telekom-Gebäude**  
Hans Hermann Grewe fragt nach dem Sachstand des Vorhabens Telekomgebäude, Brunnenstraße. Stadtbürgermeister Uwe Schneider teilt mit, dass derzeit mit dem Investor Gespräche geführt werden und angestrebt wird, dort ein MVZ einzurichten.
- **Kaiserhof**  
Hans Hermann Grewe bittet um Auskunft zum Sachstand Verkauf Kaiserhof. Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert, dass der Eigentümer die Frist für den Kauf nochmal verlängert habe.
- **Glasfaserausbau**  
Volker Simon fragt nach dem Bausachstand beim Glasfaserausbau. Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert, dass die Baufirma vor Weihnachten die Arbeit wegen der Witterung eingestellt habe. Es gehe weiter in den Straßen Sonnenweg und Unter den Dolomiten. Die Neubewerbung für Kunden erfolge weiter.

### **Für die Richtigkeit:**

gez. Uwe Schneider

.....  
Uwe Schneider  
(Vorsitzender)

gez. Werner Büsch

.....  
Werner Büsch  
(Protokollführer)