

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Bauausschusses

18.01.2023



DER STADTBÜRGERMEISTER DER STADT GEROLSTEIN

Stadtbürgermeister Uwe Schneider,
Kyllweg 1, 54568 Gerolstein

Bearbeiter: Lena Schneider
Az.: 11140-12
Tel.: 06591/13-1140
Fax: (0 65 91) 13-9000
E-Mail: sitzungsmanagement@gerolstein.de

An alle
Mitglieder des Bauausschusses
der Stadt Gerolstein

Gerolstein, 11.01.2023

Sitzung des Bauausschusses

EINLADUNG

zu einer öffentlichen und anschließend nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein
am

**Mittwoch, 18.01.2023 um 17:30 Uhr
in Gerolstein, im Rondell.**

Folgende Punkte habe ich für die Tagesordnung vorgesehen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauanträge / Bauvoranfragen
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung
3. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein: Aufstellung Bebauungsplan "Auf Henk" - Vorberatung mit Empfehlung für Stadtrat
4. Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden
5. Verschiedenes
 - 5.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
 - 5.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Nichtöffentliche Sitzung

6. Niederschrift der letzten Sitzung
7. Bauanträge / Bauvoranfragen
8. Grundstücksangelegenheiten
 - 8.1. Grundstücksangelegenheiten
9. Verschiedenes
 - 9.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
 - 9.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Ich würde mich freuen, Sie zur Sitzung begrüßen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Schneider
Stadtbürgermeister

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	19.12.2022
Aktenzeichen:	FB 2-351-22	Vorlage Nr.	2-3746/22/12-512

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	18.01.2023	öffentlich	Entscheidung

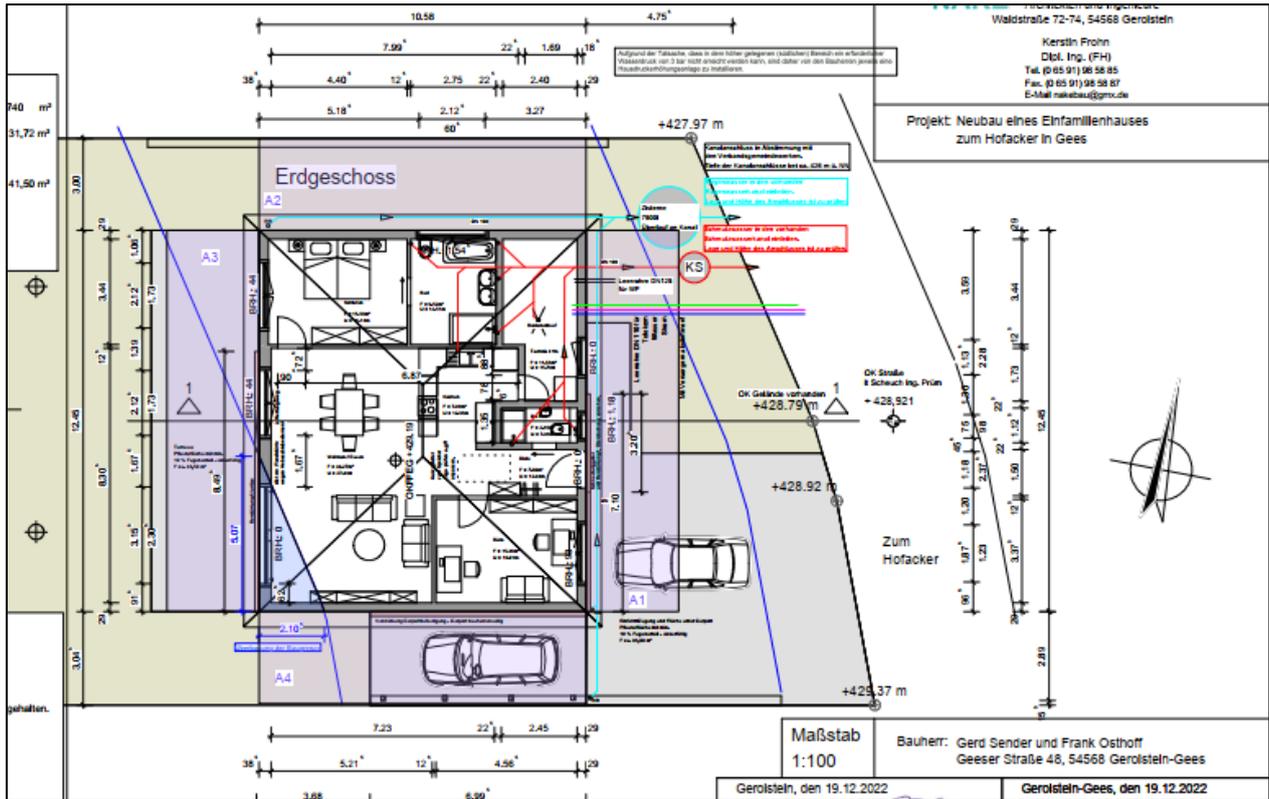
Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung**Sachverhalt:**

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Gees, Flur 5, Flurstück 1555/3, „Zum Hofacker 12“, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Hofacker, 1. Erweiterung“ / Wohngebiet. Die Bauherren beantragen eine Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung wg. Überschreitung der Baugrenze mit einer Ecke des Wohnhauses um ca. 5 m² und eines Teils der Terrasse. (im Plan unten links blau hinterlegt). Auf Nachfrage hat die Kreisverwaltung mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen die geringfügigen Überschreitungen habe. Die Kreisverwaltung entscheidet als Untere Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag.

Begründung der Bauherren:

„Die Baugrenzen auf diesem Grundstück sind parallel zur Straßenführung und laufen nicht rechtwinklig. Bei einer Drehung können wir die Grenzabstände nicht einhalten; ansonsten würde das Haus extrem weit nach vorne kommen und es ergeben sich räumliche Probleme mit Zufahrt, Stellplatz, Zisterne und Kontrollschacht.“





Beschlussvorschlag:

Im Baugebiet wurden bereits mehrere Befreiungen wg. Überschreitung der Baugrenzen zugelassen. Für dieses Grundstück ergibt sich wg. der Straßenführung eine besondere Situation, die berücksichtigt werden kann. Der Bauausschuss stimmt der Befreiung wg. Überschreitung der Baugrenze zu und erteilt das Einvernehmen nach §36 BauGB.

Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	30.11.2022
Aktenzeichen:	51122-120-57	Vorlage Nr.	2-3723/22/12-501

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	18.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung

Aufstellung Bebauungsplan "Auf Henk" - Vorberatung mit Empfehlung für Stadtrat

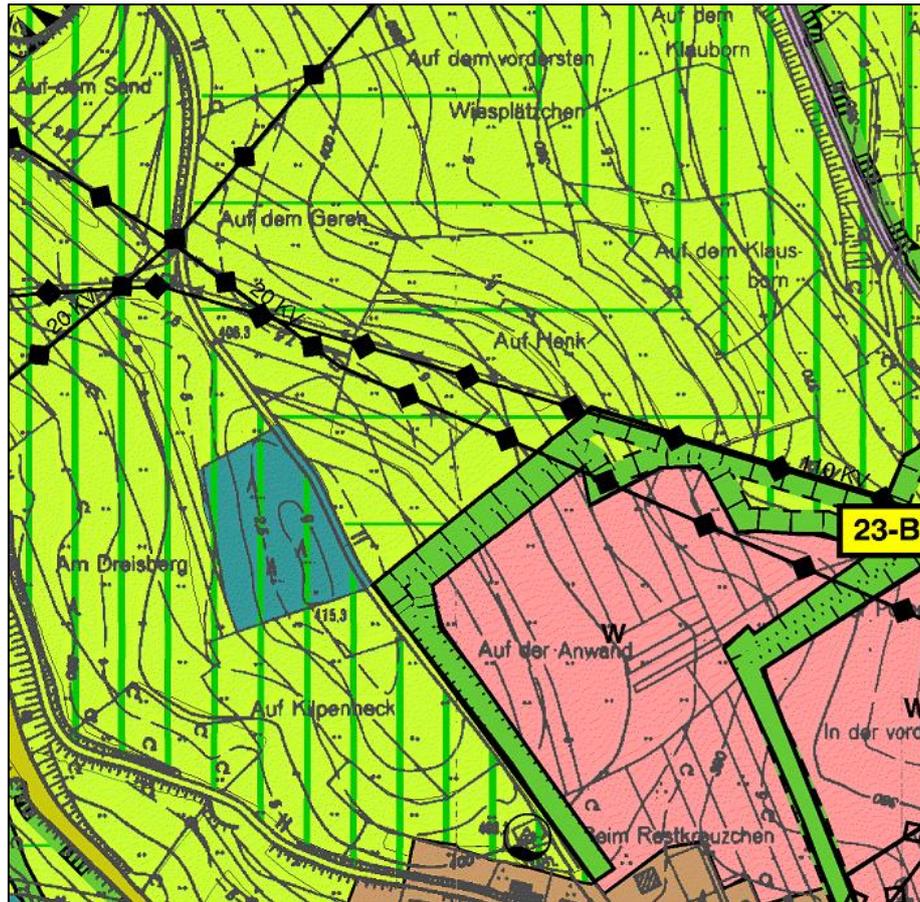
Sachverhalt:

Die Stadt Gerolstein beschäftigt sich bereits seit längerer Zeit mit der Ausweisung neuer Baugebiete, da die Zahl der zur Verfügung stehenden städtischen Baugrundstücke ständig sinkt und aktuelle nur noch sehr wenige Grundstücke verfügbar sind.

Bereits im Jahr 2019 hat ein seitens der Stadt Gerolstein beauftragtes Ing.-Büro verschiedene Flächen – auch unter der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse - zwecks Ausweisung neuer Baugebiete untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auch der Bereich „Auf Henk“, der sich in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet „Vorderste Dell“ im Stadtteil Lissingen befindet, untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse sind als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Bebauungspläne sind grundsätzlich nach § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.



(Auszug aus dem FNP, Stand 2001)

Die Fläche wird auf Antrag der Stadt Gerolstein bei der Teilfortschreibung des FNP zur Ausweisung neuer Baugebiete berücksichtigt. Das Verfahren läuft jedoch noch.

Um keine Zeit zu verlieren, beabsichtigt die Stadt Gerolstein, trotzdem schon einmal das Bebauungsplanverfahren anzustossen und den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

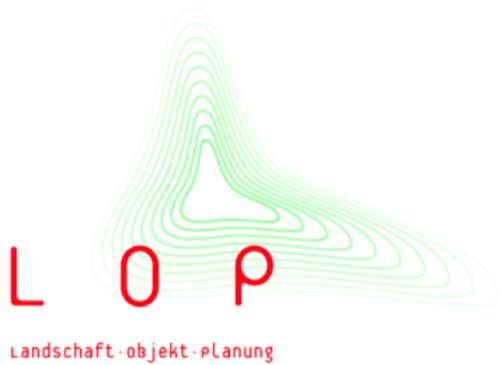
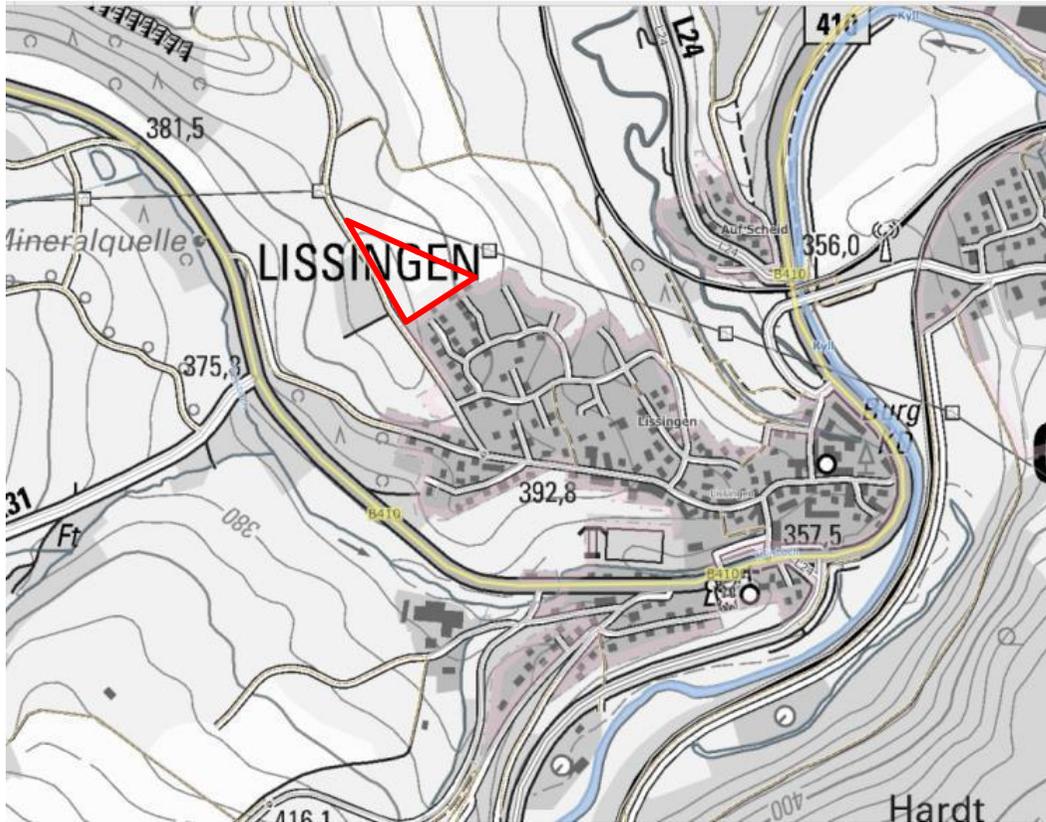
Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, das Bauleitplanverfahren einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Anlage(n):

Siedlungsentwicklung (003)

Auf Henk

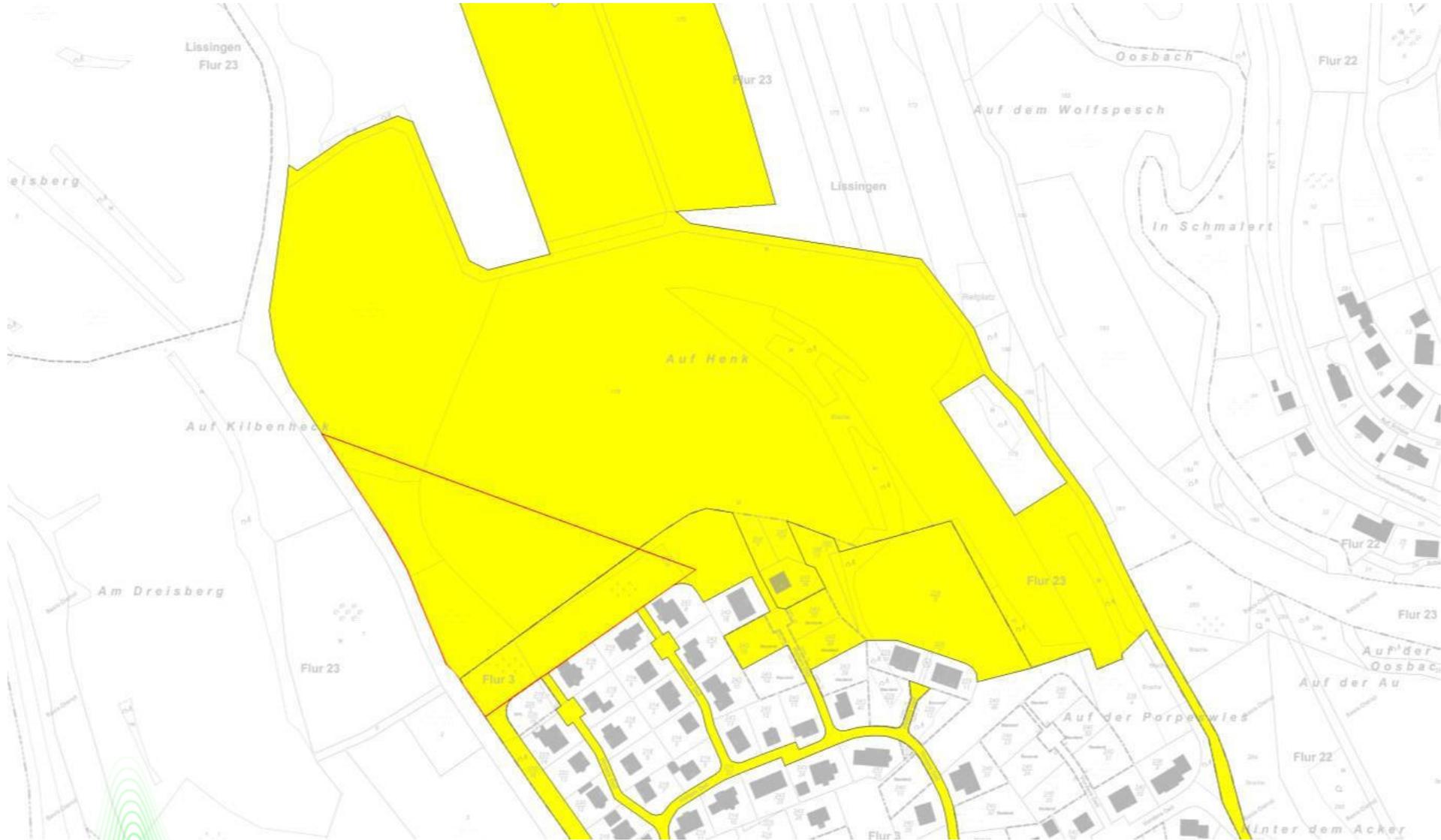


Auf Henk



Auf Henk:

Flächen in städtischem Besitz

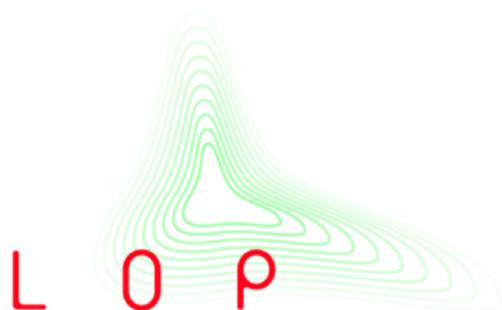


Auf Henk:

Äußere Erschließung EUR	10.000 €
Verkehrsfläche [m ²]	2.208
Bauland [m ²] (inkl.Grünfl. abzug von pauschal 15%)	10.045
Bauplätze	18
Länge Innere Erschließung	342
Kosten Straße / m ² Bauland (ohne äuß. Erschl.)	31 €
Kosten Kanal / m ² Bauland (ohne äuß. Anbindung)	17 €
Kosten Wasser / m ² Bauland (ohne äuß. Anbindung)	3 €
Erschließungskosten / m ² Bauland (ohne äuß. Erschl.)	51 €
Anteil städtische Grundstücke am Geltungsbereich	100%

Parameter

Hangausrichtung	Ost
RROP 1985	keine Aussagen; sehr gut bis gut geeignete lw. Nutzfläche am Unterhang: Nutzung grds. beizubehalten
RROP Entwurf 2014	Vorbehalt Grundwasserschutz, z. T. Vorbehalt Landwirtschaft
Mineralwassereinzugsgebiet	ja
Trinkwasserschutzgebiet	nein
Schutzgebiete Natur	Naturpark Vulkaneifel
Bebaubarkeit, Nutzbarkeit	unproblematisch
Äußere Erschließung	Obere Straße stark frequentiert; ansonsten unproblematisch
Flächennutzungsplan	Flächen f. Acker oder Grünld., Offenhaltung vordringlich
Immissionsschutz erforderlich Begründung	nein
Biotopwert /landespfl. Ausgleichserfordernis	gering



SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Ortsgemeinde/Stadt	Datum:	12.12.2022
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	G-0265/22/12-511

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	18.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden**Sachverhalt:**

Folgender Antrag wurde von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen mit E-Mail vom 11. Dezember 2022 gestellt:

„Sehr geehrter Herr Schneider,

hiermit beantrage ich den Tagesordnungspunkt "PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden" für die nächste Sitzung des Bauausschusses des Stadtrates vorzusehen.

Begründung:

In der Sitzung des Bauausschusses am 27.07.2022 wurde beschlossen:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung die rechtlichen Fragen zu prüfen. Für Anfang des nächsten Jahres soll eine erneute Befassung mit dem Thema erfolgen. Die städtischen Gebäude (Dorfgemeinschaftshäuser und der Bauhof) sollen im Hinblick auf PV-Anlagen untersucht werden.

Darüber hinaus hat die Landesregierung das Programm "Kommunale Investitionsprogramm Klima und Innovation (KIPKI)" angekündigt. In einer Presseerklärung der Landesregierung heißt es dazu "Dabei sind in dem vom Klimaschutzministerium verantworteten Programmteil 180 Millionen Euro für eine einwohnerbezogene Pauschalförderung an alle Verbandsgemeinden, Städte und Kreise vorgesehen. Ortsgemeinden profitieren über die Verbandsgemeinden. Ein kommunaler finanzieller Eigenanteil ist nicht notwendig."

Die Stadt Gerolstein sollte frühzeitig eine Liste von Maßnahmen erstellen sowie Haushaltsmittel einstellen, um von diesem Programm profitieren zu können.

*Mit freundlichen Grüßen
Tim Steen“*

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Strukturentwicklung und Wirtschaftsförderung	Datum:	03.01.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	B-0001/23/12-002

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss		nicht öffentlich	Entscheidung

Grundstücksangelegenheiten Grundstücksanfrage Evelyne Ballmann

Sachverhalt:

Inhaltlich wird Bezug auf die Niederschrift vom 19.10.2022 genommen. In der Zwischenzeit haben weitere Gespräche mit dem Unternehmen Ballmann und dem Unternehmen Ekin Gebäudedienste im Rathaus und am Grundstück stattgefunden. Herr Ekin hat sein Kaufinteresse zurückgezogen, das Unternehmen Ballmann hat das Kaufinteresse hingegen bekräftigt.

Das Unternehmen Ballmann hat bestätigt, dass zumindest ein Großteil der Gewerbesteuer nach Gerolstein verlagert wird, wobei der Sitz des Unternehmens weiter in Pelm verbleibt.

Die Ansiedlung eines weiteren neuen Unternehmens auf dem Grundstück ist angedacht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche an den Grundstück Flur 3 52/3 von ca. 1500-2000 an das Unternehmen Evelyne Ballmann zu.

Dem Stadtbürgermeister soll unter Würdigung der Gesamtumstände ein Handlungsspielraum bei der Bildung des Kaufpreises von 8,00 – 10,00 Euro/m² eingeräumt werden.

Im Zuge der Grundstücksteilung soll die Veräußerung der verbleibenden Restfläche (ca. 1000 qm) an die Verbandsgemeindewerke (Löschwassertank) ebenfalls zu gleichen Konditionen umgesetzt werden.