

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau-, Vergabe- und Stadtentwicklungsausschusses des Stadtrats Mendig

Sitzungstermin:	Dienstag, den 03.09.2024
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:44 Uhr
Sitzungsort:	Großen Ratssaal der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, 2. OG, Zimmer Nr. 43, Marktplatz 3, 56743 Mendig

Anwesend waren:

Stadtbürgermeister

Herr Achim Grün Vorsitzender

Beigeordneter

Herr Dr. Nicolas Junglas
Herr Frank Post Mandat niedergelegt

CDU

Herr Daniel Friedrich
Frau Eva Ivo
Frau Kornelia Oligschläger Fraktionsvorsitzende
Herr Mike Pickel
Herr Florin Stoll

SPD

Herr Armin Retterath Vertreter von Thomas Schneider
Herr Helmut Selig Fraktionsvorsitzender

Bündnis 90 / Die Grünen

Herr Jan Geisen
Frau Karin Stein

Verwaltung

Herr Jörg Rausch
Herr Paul Serebrov

Weitere Referenten

Herr Thomas Zellmer

Abwesend waren:

Erster Beigeordneter

Herr Olaf Waldecker

SPD

Herr Thomas Schneider Vertreten durch Armin Retterath

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau-, Vergabe und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrats Mendig vom 09.04.2024 werden keine Bedenken erhoben.

Tagesordnung Öffentliche Sitzung

1. Bauleitplanung der Stadt Mendig: Bebauungsplan Martinsheim/Ernteweg; Vorberatung über die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie über die erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB
2. Bauantrag über den Anbau eines Wintergartens in der Fallerstraße, Obermendig (Flur 5, Flurstück 392/14)
3. Bauantrag zur abweichenden Bauausführung in der Dünwaldstraße, Mendig (Flur 11, Flurstück 710/17)
4. Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie Erweiterung des Technikraumes in der Hans-Böckler-Straße, Niedermendig (Flur 10, Flurstücke 141/1, 141/5)
5. Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern in zweiter Bautiefe in Backeleyen, Niedermendig (Flur 10, Flurstück 1358/4)
6. Mitteilungen

Öffentliche Sitzung

Tagesordnungspunkt: 1

Bauleitplanung der Stadt Mendig: Bebauungsplan Martinsheim/Ernteweg; Vorberatung über die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie über die erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits in der Stadtratssitzung am 21.03.2017 gefasst. Am 25.09.2018 hat der Stadtrat dann einen Verfahrenswechsel nach § 13 b BauGB beschlossen.

Da der Satzungsbeschluss in dem Verfahren nach § 13 b BauGB nicht bis zum 31.12.2021 erfolgen konnte, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.12.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b BauGB „neu“ (in der Fassung der Gesetzesänderung vom 10.09.2021) gefasst.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat ebenfalls den Planentwurf angenommen und beschlossen, die bereits stattgefundenen Verfahrensschritte für das neue Verfahren zu werten und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung zur Offenlage erfolgte am 02.02.2022 im Bekanntmachungsorgan der Stadt Mendig. Die Offenlage fand vom 14.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2022 und hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.

In seiner Sitzung am 18.07.2023 hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und aufgrund dieser Stellungnahmen einen Verfahrenswechsel in das Regelverfahren beschlossen. Ebenfalls dienen die bisher stattgefundenen Schritte und Beteiligungen als Grundlage für das weitere Verfahren.

In dieser Sitzung hat der Stadtrat den geänderten Planentwurf angenommen und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung zur erneuten Offenlage erfolgte am 23.08.2023 im Bekanntmachungsorgan der Stadt Mendig. Die Offenlage fand vom 01.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit E-Mail vom 30.08.2023 und hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.

Im Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese sind in der Anlage „Würdigung“ mit den dazugehörigen Einzelbeschlussvorschlägen zur Würdigung aufgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist es notwendig die Planunterlagen hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme und -fläche für die Eingriffe in die Biotope und die Waldflächen nochmals anzupassen. In diesem Zuge erfolgten noch Ergänzungen zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, welches durch die Planung sehr geringfügig berührt wird. Ebenfalls wurden die Textfestsetzungen um Hinweise zur Empfehlung einer fachtechnischen geologischen Begleitung ergänzt und redaktionell angepasst. Weiterhin wurde für die östliche Erschließungsstraße ein Fahr-, Geh- und Leitungsrecht für öffentliche Versorger vorgesehen.

Da sich hierdurch eine materielle Änderung der Planung ergibt, ist der Bebauungsplanentwurf erneut im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Bei der Veröffentlichung ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Wegen der Geringfügigkeit der Plananpassung, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird empfohlen, die Beteiligung der Behörden auf die betroffenen Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Landesplanungsbehörde und Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie auf das Forstamt Ahrweiler und das Landesamt für Geologie und Bergbau) zu beschränken. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden ist mangels Betroffenheit nicht erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte nicht auf den betroffenen Kreis beschränkt werden, da die Ermittlung und das Anschreiben der einzelnen möglichen Betroffenen zu einer längeren Verfahrensdauer führen könnte. Daher wird die erneute Offenlage für jedermann empfohlen.

Des Weiteren sind die Unterlagen des geänderten Bebauungsplanentwurfs dieser Vorlage beigelegt.

Hinweis zur Finanzierung:

Der Bau-, Vergabe- und Stadtentwicklungsausschuss sieht weiteren Klärungsbedarf zu verschiedenen Punkten für die Würdigung. Weiterhin wird den Fraktionen Gelegenheit gegeben der Verwaltung zeitnah unklare Punkte mitzuteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt die offenen Punkte zu klären und den Würdigungsvorschlag entsprechend anzupassen.

Die Würdigung und weitere Beratung soll dann in einer der nächsten Sitzungen des Stadtrates erfolgen.

Tagesordnungspunkt: 2

Bauantrag über den Anbau eines Wintergartens in der Fallerstraße, Obermendig (Flur 5, Flurstück 392/14)

Sachverhalt:

Der Bauherr hat am 17.07.2024 einen Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus in der Fallerstraße, Obermendig (Flur 5, Flurstück 392/14) eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schulstraße" – Urplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach den planerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Der Planurkunde ist ein Baufenster mit einer Tiefe von 46 m zu entnehmen, welches 5 m ab Straßenbegrenzungslinie beginnt. Das Wohnhaus des Antragstellers befindet sich in zweiter Bautiefe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Terrasse mit dem Wintergarten hat eine Maße von ca. 4,30 m x 8,88 m und eine Höhe von 2,46 m bis 2,77 m.

Anhand des Lageplanes ist ersichtlich, dass der Wintergarten die hintere Baugrenze um ca. 3 m überschreitet. Die Terrasse und der Wintergarten werden zu der Hauptanlage gezählt und fließen gemäß § 19 BauNVO in die Berechnung der GRZ 1 ein.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit der Hauptanlage berührt die Grundzüge der Planung und stellt einen Präzedenzfall für die umliegende Nachbarschaft dar. Lediglich eine geringfügige Überschreitung könnte zulässig sein. Im vorliegenden Fall beträgt die Überschreitung ca. 3 m, und zudem über einer Breite von 8,88 m (gesamte Hausbreite). Hierbei kann nicht mehr von einer geringfügigen Überschreitung gesprochen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt werden und ist zu versagen.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt oder versagt wird bleibt der Entscheidung des Ausschusses vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienwohnhaus in der Fallerstraße, Obermendig (Flur 5, Flurstück 392/14) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	3

Tagesordnungspunkt: 3

Bauantrag zur abweichenden Bauausführung in der Dünnwaldstraße, Mendig (Flur 11, Flurstück 710/17)

Sachverhalt:

Der Bauherr hat am 04.06.2024 im Rahmen einer Baukontrolle eine bauaufsichtliche Anordnung über die abweichende Bauausführung von der genehmigten Planung erhalten.

In diesem Zusammenhang reicht der Bauherr nun einen nachträglichen Bauantrag zur geänderten Bauausführung (vollständige Unterkellerung des Gebäudes; geänderter Grundriss, der Eingang wurde von der Westseite auf die Ostseite verlegt; geänderte Anordnung und Größe der Tür- und Fensteransichten in allen Ansichten) in der Dünnwaldstraße, Obermendig (Flur 11, Flurstück 710/17) ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In den Mühlwiesen". Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Vorliegend wird von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30. Der Bauherr überschreitet diese um 0,007 mit 0,307.
- Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,50. Der Bauherr überschreitet diese um mindestens 0,027 mit 0,527.

Des Weiteren wird noch von folgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften abgewichen:

- Die Abstellräume (Abstellfläche) in den DG-Wohnungen betragen 0,93 m² und unterschreiten die Mindestgröße von 1 m² gemäß § 44 Absatz 3 LBauO RLP.
- Der Fahrradabstellbereich im Keller ist nicht barrierefrei zugänglich gemäß § 44 Absatz 4 LBauO RLP.

Ob das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung der Ausschussmitglieder vorbehalten.

Hinweis:

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist erfüllt.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Bauausführung des Mehrfamilienwohnhauses in der Dünnwaldstraße, Obermendig (Flur 11, Flurstück 710/17) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	3

Ergänzung:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Bauausführung des Mehrfamilienwohnhauses in der Dünnwaldstraße, Obermendig wurde zunächst vorsorglich nicht erteilt. Es wurde Beschlossen ein klärendes Gespräch mit dem Bauherren zu suchen.

Tagesordnungspunkt: 4

Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie Erweiterung des Technikraumes in der Hans-Böckler-Straße, Niedermendig (Flur 10, Flurstücke 141/1, 141/5)

Sachverhalt:

Der Bauherr stellt einen Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Hans-Böckler-Straße, Niedermendig (Flur 10, Flurstücke 141/1, 141/5).

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) als Wohnbaufläche dargestellt.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein Wohnhaus handelt und auch die nähere Umgebung von Wohnen geprägt ist, fügt es sich nach der Art der baulichen Nutzung problemlos ein.

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl)

Der Bauherr beabsichtigt anliegend an das Wohnhaus zur hinteren Grundstückseite die Erweiterung des Technikraumes auf 9,87 m² und der darüber liegenden Balkone auf 12,39 m². Der Anbau des Technikraumes sowie der darüber liegenden Balkone erscheint zur Grundfläche des Wohnhauses und der Wohnbebauung in der Nachbarschaft geringfügig und liegt in einer Bauflucht mit der umgebenden Bebauung. Dahingehend werden keine Bedenken vorgebracht.

Des Weiteren ist aus den Planzeichnungen die Erweiterung/Aufstockung des Dachgeschosses zum Vollgeschoss ersichtlich. Das Spitzdach soll auf 24 Grad Neigung abgeflacht und die Traufhöhe von ca. 7,50 m auf ca. 9 m Höhe angehoben werden um aus dem Dachgeschoss ein vollwertiges Vollgeschoss ohne Dachschrägen zu schaffen. Die Firsthöhe liegt unter der alten Firsthöhe. Somit würden drei Vollgeschosse in Erscheinung treten.

In der umliegenden Nachbarschaft ist eine Bebauung mit 1,5 bis 2,5 Geschossen anzutreffen. Ein Wohngebäude mit drei in Erscheinung tretenden Vollgeschossen ist in der Nachbarschaft bislang nicht vorhanden. Es gibt in der Nachbarstraße ein jüngeres Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zurücktretenden Staffelgeschoss.

Schließlich ist festzustellen, dass die Erweiterung auf drei in Erscheinung tretende Vollgeschosse sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Fraglich bleibt jedoch, ob die Erweiterung auf drei Vollgeschosse in Anbetracht der Schaffung von

Wohnraum städtebaulich sowie nachbarschaftlich vertretbar und ausnahmsweise zulässig wäre. Die Möglichkeit der Erweiterung auf bis zu drei Vollgeschosse wäre für die umliegende Nachbarschaft eröffnet.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses vorbehalten.

Die „Bauweise“, „Grundstücksfläche die überbaut werden soll“ und „Erschließung“ fügen sich unproblematisch in die Umgebungsbebauung ein.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie Erweiterung des Technikraumes wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	./.
Ablehnungen	./.
Stimmenenthaltungen	2

Tagesordnungspunkt: 5

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern in zweiter Bautiefe in Backeleyen, Niedermendig (Flur 10, Flurstück 1358/4)

Sachverhalt:

Der Bauherr reicht eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise in zweiter bzw. dritter Bautiefe in der Straße Backeleyen, Niedermendig (Flur 10, Flurstück 1358/4) ein. Für das Grundstück gibt es bereits einen positiven und verlängerten Bauvorbescheid aus 2008 für die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Bautiefe.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) als „Wohnen“ dargestellt.

Da es sich bei der Bauvoranfrage um Wohnhäuser handelt und auch die nähere Umgebung von Wohnen geprägt ist, fügt es sich nach der Art der baulichen Nutzung problemlos ein.

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl)

Das Wohnhaus aus dem positiven Bauvorbescheid aus 2008 hat eine Grundfläche von 225 m² (15 m x 15 m). Die Wohnhäuser aus der aktuellen Bauvoranfrage weisen eine Grundfläche von 210 m² (21 m x 10 m) und 130 m² (13 m x 10 m) auf. Sie sollen maximal zwei Geschosse erhalten. In der umliegenden Nachbarschaft sind Wohnhäuser mit einer Grundfläche von ca. 70 m² bis 232 m² vorhanden und weisen eine 1,5- bis 2-Geschossige Bauweise auf. Somit fügt sich die Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Bauweise:

Die Wohnhäuser werden jeweils mit mindestens einem seitlichen Grenzabstand errichtet, sodass es sich hierbei um die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO handelt. Die Gebäude in der näheren Umgebung wurden ebenfalls überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, sodass sich auch die geplante Bauweise einfügt.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Entscheidend ist hier die Lage der Baukörper zur Straßengrenze. Die „tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße. Als Erschließungsstraße wurde vorliegend die Straße „Backeleyen“ gewählt. Beide Wohnhäuser befinden sich in zweiter bzw. dritter Bautiefe und haben einen Abstand von mindestens 65 m zur Erschließungsstraße. Das auf dem Grundstück bereits vorhandene Wohnhaus als auch die in der Nachbarschaft liegenden Wohnhäuser weisen teils eine zweite oder sogar tiefere Bautiefe auf. Somit ist auch hier festzustellen, dass sich das Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Umge-

bung einfügt.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Weg und ist vorbehaltlich anderer Stellungnahmen als gesichert anzusehen.

Hinweis:

Der Bauherr hat keine Angaben zu der Anzahl der Wohneinheiten gemacht, daher kann die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO nicht geprüft werden. Er gibt an, dass die Stellplatzverordnung der Stadt Mendig berücksichtigt wird.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung der Ratsmitglieder vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise in zweiter bzw. dritter Bautiefe in Niedermendig, Backeleyen (Flur 10, Flurstück 1358/4) wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	X
Zustimmungen	9
Ablehnungen	1
Stimmenenthaltungen	X

Tagesordnungspunkt: 6
Mitteilungen

Keine Mitteilungen.

Vorsitzender
Achim Grün

Schriftführer
Paul Serebrov