

Niederschrift

über die

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 01.10.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:54 Uhr
Sitzungsort: Großen Ratssaal der Verbandsgemeindeverwaltung
Mendig, 2. OG, Zimmer Nr. 43, Marktplatz 3, 56743 Mendig

Anwesend waren:

Stadtbürgermeister

Herr Achim Grün

Vorsitzender

Erster Beigeordneter

Herr Olaf Waldecker

Beigeordneter

Herr Dr. Nicolas Junglas

Vertreter für Florin Stoll

Herr Frank Post

Mandat niedergelegt

CDU

Herr Daniel Friedrich

Frau Eva Ivo

Frau Kornelia Oligschläger

Fraktionsvorsitzende

Herr Mike Pickel

SPD

Herr Thomas Schneider

Herr Helmut Selig

Fraktionsvorsitzender

Bündnis 90 / Die Grünen

Herr Johann Retterath

Vertreter für Jan Geisen

Frau Karin Stein

Verwaltung

Herr Paul Serebrov

Presse

Herr Thomas Brost

Frau Sonja Freer

Abwesend waren:

CDU

Herr Florin Stoll

Vertreten durch Nicolas Junglas

Bündnis 90 / Die Grünen

Herr Jan Geisen

Vertreten durch Johan 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 vom 09.04.2024 werden keine Bedenken erhoben.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag zur geänderten Bauausführung des genehmigten Verfahrens "Umbau Sudhaus" in Mendig, Laacher-See-Straße (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32)
2. Straßenausbauprogramm der Stadt Mendig für die Abrechnungseinheit 1 (Stadtgebiet) für die Jahre 2024 – 2028
3. Mitteilungen

Öffentliche Sitzung

Tagesordnungspunkt: 1

Einvernehmen gemäß § 36 BauGB; Bauantrag zur geänderten Bauausführung des genehmigten Verfahrens "Umbau Sudhaus" in Mendig, Laacher-See-Straße (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32)

Sachverhalt:

Der Bauherr hatte am Anfang des Jahres drei Bauanträge für die bauliche Veränderung der bestehenden Betriebsstätte in Niedermendig, Laacher-See-Straße, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32 eingereicht. Diese wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde bereits genehmigt.

Vorliegend reicht der Bauherr einen neuen Bauantrag/Nachtrag (Tekturgenehmigung) für die geänderte Bauausführung des genehmigten Bereiches „Umbau Sudhaus (1/3)“ ein.

Der Bauherr führt folgende Gründe für die geänderte Bauausführung an:

„Aus Gründen des besseren Bauablaufs im Saisonbetrieb müssen die geplanten Maßnahmen im Bestandsgebäude Sudhaus in zwei Bauabschnitte unterteilt werden.

Bauabschnitt 1 beinhaltet die bereits genehmigte Verlagerung der WC-Anlage sowie die hier neu beantragte Verlagerung der Spülküche in den Bereich der Abfüllhalle. Im Bereich des genehmigten Brandweinlagers soll zusätzlich ein Lager für Rohalkohol entstehen. Darüber, im 1. Obergeschoss, werden Lagerflächen entstehen, welche über eine neue Stahltreppe aus der Abfüllhalle heraus erschlossen werden.

Die Seminar- und Tastingräume im Sudhaus, sowie der dazugehörige Treppenraum sollen erst in einem zweiten Bauabschnitt erstellt werden. Übergangsweise sollen die Bierseminare und Tastings in den bislang ungenutzten Räumlichkeiten im 1.OG stattfinden. Die Brandschutzstellungnahme (Punkt 10.0) behandelt ebendiese genannte Situation VOR Bauabschnitt zwei (ohne den neuen zusätzlichen Treppenraum.

Allgemeine Hinweise:

Die Neuberechnung der WC-Anlagen für die Gäste wurde erforderlich durch den hinzugefügten Biertastingraum im 1.OG (etwa 30 zusätzliche Gäste). Da in dem genehmigten Bauantrag zum Sudhaus in Seminarräume & Verlagerung WC-Anlagen (1/3) bei den Besucherzahlen mit einem Puffer von etwa 50 gerechnet wurde, gibt es hier keine Änderungen in der Anzahl der benötigten Toiletten/Urinalbecken.

Durch die oben genannten Umgestaltungen wurde ebenfalls eine Aktualisierung des Stellplatzbedarfs für PKW notwendig. Hier ergeben sich durch die zusätzlichen etwa 30 angenommenen Gäste im Biertastingraum insgesamt sechs zusätzliche Stellplätze. Unter Berücksichtigung des Abzugs durch den ÖPNV (20 % Abzug) werden nunmehr 113 Stellplätze benötigt. Vorhanden/geplant wurden 122, sodass auch hier keine Konflikte entstanden sind.

Die Berechnung des Fahrradstellplatzbedarfs bleibt hierbei unverändert, wurde dem Antrag jedoch der Vollständigkeit halber beigefügt.“

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens befindet sich das Grundstück auch nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), sodass das Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) bewertet wird.

Der Außenbereich soll im Grundsatz von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sofern es sich um privilegierte Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB handelt, können diese zugelassen werden.

Vorliegend ist das Bauvorhaben nicht unter eines der genannten Punkte 1-8 des Absatzes 1 im BauGB zu subsumieren.

Somit könnte das Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB zulässig sein. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht entgegengehalten werden, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist und einem der unter § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 6 aufgeführten Tatbestandsmerkmal zugeordnet werden kann.

Vorliegend könnte das Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 6 BauGB zulässig sein. Hiernach müsste es sich bei dem Vorhaben um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handeln und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein.

Der Flächennutzungsplan weist die o.g. Parzelle als „gewerbliche Baufläche“ aus. Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Umbau eines vorhandenen genehmigten Gewerbebetriebes, somit fügt sich die Nutzung in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch an die Forderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes ein.

Des Weiteren kann der Anbau der Stahltreppe zum 1.OG (Lagerfläche) sowie der Umbau des Sudhauses als angemessene Erweiterung bzw. Umbau im Verhältnis zum bestehenden Betrieb angesehen werden.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange sind weder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch aus § 35 Absatz 3, Nrn. 2-8 BauGB erkennbar.

Somit kann abschließend festgestellt werden, dass das Vorhaben nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 6 BauGB zulässig ist. Aus Sicht der Verwaltung **kann** das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB **erteilt werden**.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die geänderte Bauausführung des bereits genehmigten Verfahrens „Sudhaus“ in Mendig, Laacher-See-Straße (Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5, 129/2, 129/4, 124/32) wird gem. § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt: 2

Straßenausbauprogramm der Stadt Mendig für die Abrechnungseinheit 1 (Stadtgebiet) für die Jahre 2024 – 2028

Sachverhalt:

Für die Abrechnung der wiederkehrenden Beiträge ist es notwendig, dass der beitragsfähige Aufwand nach dem Durchschnitt der im Zeitraum von fünf Jahren zu erwartenden Investitionsaufwendungen ermittelt wird. Aufgrund dessen hatte die Stadt Mendig zuletzt ein Straßenausbauprogramm für den Zeitraum 2019 – 2023 mit Kosten von 1.525.000,00 € (pro Jahr 305.000,00 €) beschlossen. Aus diesem Straßenausbauprogramm wurden bis 2024 folgende Maßnahmen durchgeführt:

Jahnstraße – Teilabschnitt Poststraße bis Einmündung St. Barbarastraße

Teichwiese

Im Band/Kirchberg/Schillerstraße - Ausbau der Straßenbeleuchtung (LED-Umrüstung)

Bahnstraße - Teilabschnitt von der Einmündung Heidenstockstraße bis zur Einmündung Poststraße und Teilabschnitt vom Bahnübergang bis zum Ortsausgang Richtung Flugplatz - Ausbau der Straßenbeleuchtung (LED-Umrüstung)

Erlengrund

Der Ausbau der Straßenbeleuchtung in der **Friedrich-Ebert-Straße** wird derzeit noch geplant die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2025. Die Maßnahme **Thürer-Straße** (Teilabschnitt von der Einmündung „Auf Schruf“/Heinrich-Heine-Straße bis zur Einmündung Raiffeisenstraße/„Fraukircher Weg“) wurde begonnen, die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2025. Bei diesen zwei Maßnahmen erfolgt die Abrechnung im Rahmen des Straßenausbauprogramms 2024 – 2028.

Da das Straßenausbauprogramm 2019 - 2023 abgelaufen ist, ist es erforderlich, dass der Stadtrat ein neues Straßenausbauprogramm beschließt, bei dem die Maßnahmen der nächsten fünf Jahre von 2024 – 2028 festgelegt werden. Weiterhin ist nach § 10 a Abs. 2 KAG das Beitragsaufkommen der folgenden Jahre (2024 – 2028) auszugleichen, wenn die tatsächlichen von den im Durchschnitt erwarteten Aufwendungen der Jahre 2019 – 2023 abweichen.

Die Berechnung des Ausgleichs 2019 – 2023 konnte noch nicht durchgeführt werden und wird nachgereicht.

Daher können die Aufwendungen der Jahre 2019-2023 nur geschätzt werden.

Die Schätzung beruht auf den Fertiggestellten Maßnahmen und den zu erwartenden Kosten für die noch durchzuführenden Maßnahmen.

erwartete Aufwendungen	1.525.000,00 €
geschätzte Aufwendungen	2.098.000,00 €
Ausgleich der Jahre 2019 – 2023	+ 573.000,00 €

Seitens des Fachbereichs 4 wurden dem Bau- und Vergabeausschuss am 05.09.2023 (Sitzungsvorlage 069/377/2023) und dem Stadtrat am 26.09.2023 (Sitzungsvorlage 069/377/2023/1) folgende Straßen zu Erneuerung vorgeschlagen:

Pellenzstraße	Teilabschnitt Poststraße bis Schäferspforte	ca. 1.081.000 €
Heinrich-Heine-Straße	Teilabschnitt Friedhof bis Thürer Straße	ca. 781.000 €
Jahnstraße	Teilabschnitt Goethestraße bis	ca. 667.000 €

Ernst-Abbe-Straße

Schillerstraße		ca. 822.000 €
Heidenstockstraße, Bahnstraße	Teilabschnitte zwischen Poststraße	ca. 783.000 €
Mühlenstraße		ca. 442.000 €
Dammstraße	Erneuerung Gehweg Teilabschnitt Im Band bis Wiesenweg	ca. 442.000 €
Alter Beller Weg, In den Mühlwiesen	In den Mühlwiesen sowie Teilabschnitt Alter Beller Weg: asphaltierter Bereich zwischen Eichenweg und Ernteweg	ca. 754.000 €
Römerstraße		ca. 443.000 €
Keltenstraße		ca. 667.000 €
Eifelstraße		ca. 479.000 €
Dünnwaldstraße	Teilabschnitt Oberstraße bis St. Genovefa	ca. 315.000 €
St. Genovefastraße		ca. 354.000 €
St. Barbarastraße		ca. 756.000 €

Aus dieser Liste wurden im Rahmen einer Abstimmung zwischen dem Stadtbürgermeister, seinen Beigeordneten und den Fraktionsvorsitzenden folgende Straßen festgelegt, die im Rahmen des Straßenausbauprogramms 2024 – 2028 erneuert werden sollen:

1. Heinrich-Heine-Straße (2028)
2. Untere Heidenstockstraße (2027)
3. Alter Beller Weg (2026)
4. Dammstraße – Erneuerung Gehweg (2025)

In welchem Jahr die einzelnen Maßnahmen konkret durchgeführt werden, legt der Stadtrat im Rahmen seiner jährlichen Haushaltsplanungen fest. Die angedachten möglichen Ausführungstermine sind bei den Maßnahmen in Klammern angegeben. Aufgrund der neueren Rechtsprechung müssen allerdings in jedem Jahr Maßnahmen stattfinden.

Zu erwartende Investitionsaufwendungen 2024 – 2028	2.760.000,00 €
Übertrag aus Straßenausbauprogramm 2019- 2023	573.000,00 €
Durchschnittliche Investitionsaufwendungen pro Jahr	666.600,00 €

Hinweis zur Finanzierung:

Die benötigten Haushaltsmittel werden in den Haushalten der jeweiligen Jahre eingestellt. Da es sich beitragsrechtlich um Ausbaumaßnahmen handelt, erfolgt eine 55 %ige Finanzierung aus den wiederkehrenden Beiträgen gem. der Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Stadt Mendig. Der Gemeindeanteil beträgt 45%.

Beschluss:

Der Beschluss wird auf die nächste Bau-, Vergabe- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vertagt.

Die Ausschussmitglieder sind sich jedoch einig, dass der „Alter Beller Weg“ als erste Maßnahme durchgeführt werden soll.

Die Ausschussmitglieder bitten um Vorlage einer aktuellen Liste/Gegenüberstellung der Straßenausbaubeiträge (Welche Straßen stehen an? Welche Flächen kommen pro Jahr hinzu / bzw. die nächsten fünf Jahre hinzu? Um wie viele Grundstücke handelt es sich?)

Abstimmungsergebnis:

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

Ergänzung:

- Jahnstraße und Dünwaldstraße: Wie sind diese Straßen gewidmet in Hinblick auf die Ausbaubeiträge?
Der Ausbau, der über die wiederkehrenden Beiträge mitfinanziert wird, bezieht sich immer nur auf gewidmete Verkehrsflächen. Der Ausbau, der im Vorschlag des Ausbauprogramms vorgelegt wurde bezieht sich auch nur auf gewidmete Flächen. Es werden auch nur die Flächen mit einbezogen, bei denen a) die Schonungsfristgen abgelaufen sind und b) ein Ausbau aus sachlichen Gründen erforderlich ist.
- Ist eine Erneuerung der Bushaltestellen im Rahmen der Straßenerneuerung in den betroffenen Straßen möglich um die Sache nicht zwei Mal anpacken zu müssen?
Im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen werden natürlich auch an Haltestellen die heutigen gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. So wurde bspw. auch bei dem Ausbau der Jahnstraße die dort vorhandene Bushaltestelle barrierefrei hergestellt. Vor Allem die Bushaltestellen „Alter Beller Weg“ und „Fallerstraße“ stellen für die Grundschulkinder durch den schmalen Bordstein eine Gefahr dar. Die Ausschussmitglieder bitten als Kurzfristige Lösung um Aufstellung von Pollern an den Bushaltestellen um die Kinder von dem Straßenverkehr zu schützen und langfristig um die Ausbesserung/Erneuerung dieser Bushaltestellen.
Wie bereits in der Sitzung des Stadtrates ausführlich dargestellt, sind bei der baulichen Veränderung von Bushaltestellen die Anforderungen an Barrierefreiheit einzuhalten. Insbesondere für die Haltestelle „Alter Beller Weg“ und an der Poststraße wurden entsprechende Kosten bereits ermittelt und der Stadt Mendig vorgelegt. Sofern die Stadt Mendig die entsprechenden Mittel bereit stellt, können die baulichen Maßnahmen (entsprechend der gesetzlichen Anforderungen) umgesetzt werden.
- Thürer Straße: Wann kann mit der Fertigstellung dieser Straße gerechnet werden?
Wie wird die Summe für den Erdaushub prozentual zwischen dem Wasserzweckverband und der Stadt Mendig aufgeteilt?
Nach derzeitigem Kenntnisstand wird mit der Fertigstellung der Maßnahme im Sommer 2025 gerechnet.
Für den Kanalgraben hat das Abwasserwerk einen gesonderten Nachtrag erhalten. Diese Kosten sind in dem Nachtragsangebot an die Stadt Mendig nicht enthalten. Die Wasserleitung ist oberhalb des Kanalgrabens verlegt. Die Aufteilung erfolgt nach Aufmaß. Um Kosten für die Stadt und den Eigenbetrieb zu reduzieren, wurde eine erneute Untersuchung des

vorhandenen Untergrundes an weiteren Stellen im Baufeld in Auftrag gegeben, in der Hoffnung, dass die Ergebnisse zu einer Reduzierung des Nachtrags führen. Sollte sich dies nicht bestätigen, wird der Aushub zwischengelagert, eine Mischprobe gemacht und anschließend erneut beprobt.

Tagesordnungspunkt: 3
Mitteilungen

Keine Mitteilungen.

Vorsitzender
Achim Grün

Schriftführer
Paul Serebrov