

Niederschrift über den öffentlichen Teil

der 2. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Katzenelnbogen
am Dienstag, den 01.10.2024

Sitzungsort: Sitzungssaal in Katzenelnbogen, Burgstraße 1, 56368
Katzenelnbogen
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:10 Uhr

Unter Vorsitz von Vorsitzende Popp sind anwesend:

- a) Beigeordnete
Marc Ringelstein
Eva Carpenter
Hayda Rübsamen
ab TOP 6
- b) Ausschussmitglieder
Yannick Meyer
Sebastian Martin
Heiko Schönbach
Torsten Köhler
Pascal Maus
für Vinzentz-Diefenbach,
Nancy
- c) Von der Verwaltung
-
- d) Sonstige Teilnehmer
Katja Kratz
- e) Gäste/Zuhörer
- f) Es fehlen folgende Beigeordnete/Ausschussmitglieder
Klaus Föhrenbacher
Marina Schuster
Nancy Vinzentz-Diefenbach
wurde vertreten durch Maus,
Pascal

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Bauausschusses und stellt fest, dass mit Einladung vom 19. September 2024 und mit Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 39 vom 26. September 2024 form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Sie begrüßt alle Ausschussmitglieder und die Beigeordneten der Stadt, sowie die Schriftführerin Katja Kratz.

Anschließend erfolgt die Feststellung der Beschlussfähigkeit, mehr als die Hälfte der Ausschussmitglieder sind anwesend.

Die Tagesordnung ist allen Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen und im Ratsinformationssystem veröffentlicht.

Es wird kein Antrag auf Änderung zu vorliegender Tagesordnung gestellt.

Bevor die Vorsitzende in die Tagesordnung einsteigt, wird noch das Ausschussmitglied Torsten Köhler verpflichtet und in sein Amt eingeführt.

Öffentliche Tagesordnung

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen und Bauvoranfragen
2. Beratung und Beschlussfassung zu städtischen Bauprojekten
3. Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen
4. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen im Rahmen des Sanierungsprogramms "Lebendige Zentren" (12/2024/010)
5. Verschiedenes
9. Bericht aus der nichtöffentlichen Sitzung

TOP 1:

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen und Bauvoranfragen

- a) Antrag auf Baugenehmigung nach §67 LBauO im Freistellungsverfahren:
Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flur 10, Flurstücke 88/30 und 88/44

Der Bauantrag liegt den Mitgliedern im RIS vor. Da es sich um einen Antrag im Freistellungsverfahren handelt, ist kein Einvernehmen der Stadt notwendig. Die Baugenehmigung wurde durch die VG bereits erteilt.

Fragen und Anregungen gibt es keine.

- b) Bauvoranfrage: Nutzung einer bestehenden Räumlichkeit für ein Fitnessstudio, Flur 7, Flurstück 3
Die Bauvoranfrage samt der Planung liegt den Ausschussmitgliedern im RIS vor. Die Stellungnahme seitens der VG ergibt keine Bedenken. Das Objekt der o.g. Bauvoranfrage liegt im Stadtsanierungsgebiet, allerdings fehlt noch der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung.

Die Ausschussmitglieder weisen darauf hin, dass bei einer 24/7 Nutzung darauf geachtet werden muss, dass sich die Lärmbelastungen in Grenzen halten.

Nachdem keine weiteren Fragen / Anmerkungen vorliegen, stellt die Vorsitzende folgende Beschlussempfehlung zu Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Katzenelnbogen empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Bauvoranfrage für das Flurstück 3 in Flur 7 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

- c) Antrag auf Baugenehmigung nach §67 LBauO im Freistellungsverfahren:
Neubau eines Wintergartens als Stahl-Glas-Konstruktion und die Errichtung von zwei Gauben; Flur 14, Flurstück 275

Der Bauantrag liegt den Ausschussmitgliedern im RIS vor. Nach Vorlage des Bauantrags bei der Kreisverwaltung hatte diese zuerst mitgeteilt, dass der Bauantrag im Freistellungsverfahren bearbeitet wird, daher kein Einvernehmen der Stadt notwendig.

Nach ersten Prüfungen hat die Kreisverwaltung dann das Verfahren geändert in ein vereinfachtes Verfahren nach §66 LBauO. Bei der Prüfung wurde ebenfalls festgestellt, dass es eine Abweichung vom Bebauungsplan gibt, die die Dachneigung betrifft.

Die Stellungnahme der Bauabteilung beinhaltet, dass die Unterlagen unvollständig sind und dass der Bauantrag nicht dem Bebauungsplan entspricht; Bedenken bestehen seitens der Bauabteilung aber nicht.

In der letzten Sitzung des Stadtrates am 2. September 2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen beschlossen ohne die Frage der Dachneigung, weil dazu der Abweichungsantrag noch nicht vorgelegen hat – das ist mittlerweile der Fall.

Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 30 – 48° vorgesehen, eine Festsetzung für Gauben gibt es nicht. Für das Bauvorhaben ist eine Neigung der Gauben von 10° geplant.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Abweichungsantrag für das Flurstück 275 in Flur 14 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Im Anschluss informiert die Vorsitzende noch über eingegangene Baugenehmigungen seit der letzten Sitzung:

- Neubau Wohngebäude mit Doppelgarage; Flur 10, Flurstücke 88/30 und 88/44
- Einbau eines Schornsteins in ein bestehendes Wohnhaus, Flur 14, Flurstück 120/34
- Neubau eines Wohnhauses, Flur 1, Flurstück 222/3

TOP 2:

Beratung und Beschlussfassung zu städtischen Bauprojekten

Die Vorsitzende informiert über nachfolgende Bauprojekte:

a) Parkplätze an der RS+

Der Stadtrat hat in seiner letzten Sitzung die aktualisierten Unterlagen in der vorgelegten Form beschlossen und anschließend den Planer mit der Anpassung des Bauantrags beauftragt.

b) PV-Anlage Einrichmuseum

Aufgrund von Ausschlussgründen nach §22 Abs. 1 der GemO nimmt das Ausschussmitglied Sebastian Martin nicht an der Beratung teil, rückt vom Ratstisch ab und nimmt im Zuschauerraum Platz.

In dem Ensemble „Einrichmuseum“ steht das alte Wohngebäude unter Denkmalschutz, daher ist für die Errichtung der PV-Anlage noch ein Bauantrag notwendig. Der Auftrag zur Erstellung wurde an das Büro HOLZblut vergeben mit einem Volumen von ca. 1.700 € zzgl. 1.000 € für die 3D-Vermessung der Gebäude. Weiterhin ist die städtebauliche Stellungnahme von Frau Bachtler noch notwendig, die sich bezüglich der Anordnung der Module aktuell in der Abstimmung befindet.

Herr Martin nimmt wieder am Ratstisch Platz.

c) Abriss Obertalstraße 13/15

Der Abriss und die Herstellung der Fläche ist beendet. Es wurden keine Schäden verzeichnet. Die Stadt hat einige Balken aus beiden Häusern und Backsteine aus der Scheune zur Aufbewahrung und historischen Dokumentation sichergestellt.

Die Mauerreste unter dem Gebäude Nr. 17 wurden stehen gelassen, um die Wand zu stützen. Des Weiteren wurde die Wand des Gebäudes Nr. 17 im Bereich des alten Fachwerks wasserdicht verschlossen, die Kosten dafür trägt aktuell die Stadt. Dem Eigentümer wurde mitgeteilt, dass im Rahmen der Stadtsanierung ein Antrag auf Zuschuss zur Sanierung der Fassade gestellt werden kann.

Noch auszuführende Arbeiten sind das Setzen von Randsteinen entlang der Grundstücke 13 und 15 zur Stabilisierung und neuen Herstellung des Gehwegs

(Aufnahme und Neuverlegung Pflaster), sowie das Setzen von Findlingen als Abgrenzung des Grundstücks.

Bereits zeitgleich mit der Sperrung ausgeführt wurde die Neuverlegung von Pflaster an zwei Stellen der Fahrbahn sowie ein Austausch durch Asphalt an zwei Stellen im unteren Bereich der Obertalstraße.

Die Grundstücke Obertalstraße 13 und 15 sollen voraussichtlich wieder veräußert werden, hierzu entwickelt Frau Bachtler aktuell ein Konzept.

TOP 3:

Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen

Aktuell liegt nichts vor.

TOP 4:

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen im Rahmen des Sanierungsprogramms "Lebendige Zentren"

Die Vorsitzende stellt nachfolgende Anträge im Rahmen des Sanierungsprogramms zur Beratung und Beschlussfassung:

a) Sanierung der Fassade; Bahnhofstraße, Flur 6, Flurstück 157/2

Der Eigentümer wurde nach Aufstellen des Gerüsts auf die Notwendigkeit eines Antrages auf sanierungsrechtliche Genehmigung der Fassadensanierung aufmerksam gemacht. Der Antrag wurde unmittelbar im Anschluss gestellt. Aktuell ist der Eigentümer mit Frau Bachtler in Abstimmung der farblichen Gestaltung.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, vorbehaltlich der positiven städtebaulichen Stellungnahme, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu dem vorliegenden Antrag Flurstück 157/2, in Flur 6 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

6	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen
0	Enthaltungen

b) Sanierung der Fassade; Untertalstraße, Flur 4, Flurstück 104/3

Der Eigentümer wurde nach Aufstellen des Gerüsts auf die Notwendigkeit eines Antrages auf sanierungsrechtliche Genehmigung der Fassadensanierung aufmerksam gemacht. Im Rahmen der Sprechstunde fand ein Ortstermin statt. Der Eigentümer erklärte, dass eine Genehmigung für

das Gerüst beantragt wurde und er dachte, dass das ausreichend wäre. Die Antragsunterlagen wurden dem Eigentümer vorbereitet, sind aber noch nicht unterschrieben zurück. Die positive städtebauliche Stellungnahme von Frau Bachtler liegt vor.

Die Beschlussfassung hierzu findet statt, wenn der Antrag des Eigentümers unterzeichnet vorliegt.

Die Bauabteilung hat aufgrund der beiden oben genannten Projekte dem Ordnungsamt eine Karte des Stadtsanierungsgebiets zur Verfügung gestellt, damit diese bei Erteilung einer Gerüstgenehmigung für weitere Fragen bzw. notwendige Genehmigungen im Stadtsanierungsgebiet auf die Bauabteilung verweisen können.

c) Notarvertrag

Der Stadtrat der Stadt Katzenelnbogen hat am 07. Juni 2023 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ sowie am 24.01.2024 die 1. Änderung der Satzung beschlossen. Die Vorschriften der § 144 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Flurstücke 600/6, 600/7, 604/3 und 171/5 in Flur 6 der Gemarkung Katzenelnbogen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Ein Ehevertrag mit einer Übertragung von Grundbesitz ist bei uns eingegangen. Die Notarin beantragt die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Gemäß der Sanierungssatzung der Stadt Katzenelnbogen ist hierfür nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Katzenelnbogen empfiehlt dem Stadtrat die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 600/6, 600/7, 604/3 und 171/5 in der Gemarkung Katzenelnbogen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen
 0 Enthaltungen

TOP 5:
Verschiedenes

Die Vorsitzende informiert zum Mobilitätskonzept. In der kommenden Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Stadtentwicklung am 28. Oktober 2024 wird über die Leistungsbeschreibung und das Richtpreisangebot beraten.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.41 Uhr.

TOP 9:
Bericht aus der nichtöffentlichen Sitzung

Es wurde über Grundstücksangelegenheiten beraten und Informationen weitergegeben.

Die Vorsitzende dankt und schließt um 21:10 Uhr die Sitzung.

gez.

Petra Popp
Vorsitzende

gez.

Katja Kratz
Schriftführer/-in