Niederschrift

Erster Beigeordneter Wabra eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 14 September 2026, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 08 September 2025 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind:	Erster Beigeordneter Wabra (Vorsitzender)
Aus d. Verwaltung:	FBL 3: Ritzert (zugleich Schriftführer)
	die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umweltausschusses:
	Goldbach Schöffel Walker Albert Alsbach-Gores Weber Blänsdorf Römer Rosin Dotzer

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden.

Er informiert darüber, dass der TOP 2.7 zurückgenommen wurde, da es sich herausgestellt hat, dass zu diesem Bauantrag kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist. Außerdem meldet er, dass Herr Ritzert unter Punkt „Verschiedenes“ einen Vortrag zum Bau-Turbo halten wird

Weitere Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, sodass folgende Tagesordnung als genehmigt gilt:

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen

2. Bauantragswesen

2.1. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/1) - Weiterbehandlung als Bauantrag; Nachträglich geänderte Bauunterlagen (079/1-2026)

2.2. Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses mit Abstellschuppen, Schillerstraße 4 (Fl. 4, Nr. 310): erneute Entscheidung (080/1-2026)

2.3. Antrag auf befristete Baugenehmigung zur Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung, Im Wald 21 (Flur 18, Nr. 1/26) (081/1-2026)

2.4. Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Fränzenbergstraße 4 (Flur 1, Nr. 108/1) (082/1-2026)

2.5. Bauantrag zu zusätzlichen Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, Friedrich-Ebert-Straße 23 und 25 (Flur 4, Nr. 548/1) (083/1-2026)

2.6. Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 5 (Fl. 4, Nr. 313/6) (084/1-2026)

2.7. Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Garage, Pankratiusstraße 14 (Fl. 1, Nr. 601) (08/1-2026)

2.8. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Narzissenweg 24 (Fl. 6, Nr. 678) (086/1-2026)

2.9. Bauantrag zum Ausbau zweier Kellerräume und Ausbau eines Speicherraums zu Wohnzwecken, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Fl. 4, Nr. 517) (087/1-2026)

3. Verschiedenes

3.1. Präsentation zum Bau-Turbo

3.2. Sonstiges

zu TOP 1:

Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

zu TOP 2 Bauantragswesen:

2.1. Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/1) - Weiterbehandlung als Bauantrag; Nachträglich geänderte Bauunterlagen (079/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 1 n.i.O).

2.2. Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses mit Abstellschuppen, Schillerstraße 4 (Fl. 4, Nr. 310): erneute Entscheidung (080/1-2026)

Frau Blänsdorf erkundigt sich, ob die Garage des Anwesens Schillerstraße 5, die derzeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet wird, genehmigt ist und gegebenenfalls einen Präzedenzfall für die Errichtung einer Nebenanlage an der Straßengrenze darstellen könnte.

Herr Ritzert teilt mit, dass er die Genehmigung prüfen werde. Nach den von Frau Blänsdorf gezeigten Bildern wirke die Garage jedoch deutlich weniger massiv als das geplante Gartenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dies liege insbesondere daran, dass die Garage nicht auf einer Stützmauer errichtet werde und dadurch eine geringere Höhe zur Straße aufweise.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit neun Ja-Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt (Anlage 2 n. i. O.).

Nachträgliche Anmerkung von Herrn Ritzert: Nach der Baugenehmigung vom 28.11.2025, zu der der Bau- und Umweltausschuss am 20.01.2025 das Einvernehmen erteilt hatte, soll an der betreffenden Stelle ein Gartenhaus und keine Garage errichtet werden. Das Gartenhaus soll einen Abstand von etwa 1,6 m zur Straße aufweisen. Die Situation wird noch vor Ort überprüft. Gegebenenfalls wird die Kreisverwaltung um eine bauaufsichtliche Prüfung gebeten.

2.3. Antrag auf befristete Baugenehmigung zur Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung, Im Wald 21 (Flur 18, Nr. 1/26) (081/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 3 n.i.O).

2.4. Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Fränzenbergstraße 4 (Flur 1, Nr. 108/1) (082/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 4 n.i.O).

2.5. Bauantrag zu zusätzlichen Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, Friedrich-Ebert-Straße 23 und 25 (Flur 4, Nr. 548/1) (083/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 5 n.i.O).

2.6. Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 5 (Fl. 4, Nr. 313/6) (084/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 6 n.i.O).

2.7. Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Garage, Pankratiusstraße 14 (Fl. 1, Nr. 601) (08/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 7 n.i.O).

2.8. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Narzissenweg 24 (Fl. 6, Nr. 678) (086/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 8 n.i.O).

2.9. Bauantrag zum Ausbau zweier Kellerräume und Ausbau eines Speicherraums zu Wohnzwecken, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Fl. 4, Nr. 517) (087/1-2026)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 9 n.i.O).

zu TOP 3: Verschiedenes

3.1. Präsentation zum Bau-Turbo

Herr Ritzert hält anhand von Folien eine Präsentation zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo).

Im Anschluss findet eine rege Fragerunde mit anschließender Diskussion statt.

3.2 Sonstiges

Herr Walker erkundigt sich, ob das derzeit in der Freiherr-vom-Stein-Straße 5 errichtete Mehrfamilienhaus entsprechend der Baugenehmigung errichtet wird. Nachträgliche Antwort von Herrn Ritzert: Nach einer Begehung vor Ort besteht kein Anlass zu der Annahme, dass von der Baugenehmigung abweichend gebaut wird. In diesem Zusammenhang weist Herr Ritzert darauf hin, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen zum Bauvorbescheid unter mehreren Bedingungen erteilt hatte,

insbesondere unter der Voraussetzung eines größeren Rücksprungs des Staffelgeschosses. Diese Bedingungen wurden von der Kreisverwaltung jedoch nicht in die Genehmigung übernommen. Dadurch wurde ein Bauvorhaben genehmigt, das nach Auffassung der Gemeinde deutlich massiver wirkt, als es unter Berücksichtigung der von der Gemeinde formulierten Bedingungen genehmigungsfähig gewesen wäre.

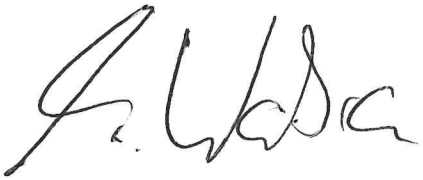
Es wird die Frage aufgeworfen, ob die neuen Straßen im Neubaugebiet Wäldchenloch bereits in ihrer endgültigen Breite angelegt wurden.
Herr Ritzert teilt mit, dass die Straßen zunächst als Baustraßen angelegt wurden. Sobald die meisten Gebäude errichtet sind, soll der Endausbau erfolgen. Erst im Rahmen des Endausbaus werden die Baumscheiben angelegt und die Straßenbäume gepflanzt. Dadurch wird die Fahrbahnbreite an einzelnen Stellen punktuell reduziert.

Im Hinblick auf die Sanierung der Eaubonner Straße wird angeregt, zusätzliche Bäume zu pflanzen.
Herr Ritzert gibt zu bedenken, dass die Straße umgebaut werden soll, um sie an die Anforderungen des Busverkehrs anzupassen. Dementsprechend müssen ausreichende Schleppkurven vorgesehen werden, wodurch die Möglichkeiten für Baumpflanzungen eingeschränkt werden. Gleichzeitig soll die Straßengestaltung weiterhin zur Verkehrsberuhigung beitragen. Das Anlegen von Straßenbegleitgrün und insbesondere die Schaffung zusätzlicher Baumstandorte sollen daher eine wichtige Rolle spielen.
Mehrere Mitglieder äußern den Wunsch, dass Umgestaltungen von Straßen grundsätzlich den Gremien zur Beratung und Zustimmung vorgelegt werden.
Der Vorsitzende unterstützt dieses Anliegen und regt an, verwaltungsintern zu klären, wie dies künftig umgesetzt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass das unzulässig angelegte Schwimmbecken Am Lenneberg noch nicht entfernt wurde.
Herr Ritzert teilt mit, dass die Untere Bauaufsicht bereits mehrfach um eine bauaufsichtliche Prüfung gebeten wurde. Der Vorsitzende erklärt, dass er den Sachverhalt gegenüber der Leitungsebene der Kreisverwaltung ansprechen werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, wünscht der Vorsitzende allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg. Anschließend schließt er die Sitzung um 19:50 Uhr.

Vorsitzender



(Wabra)

Schriftführer:



(Ritzert)