

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

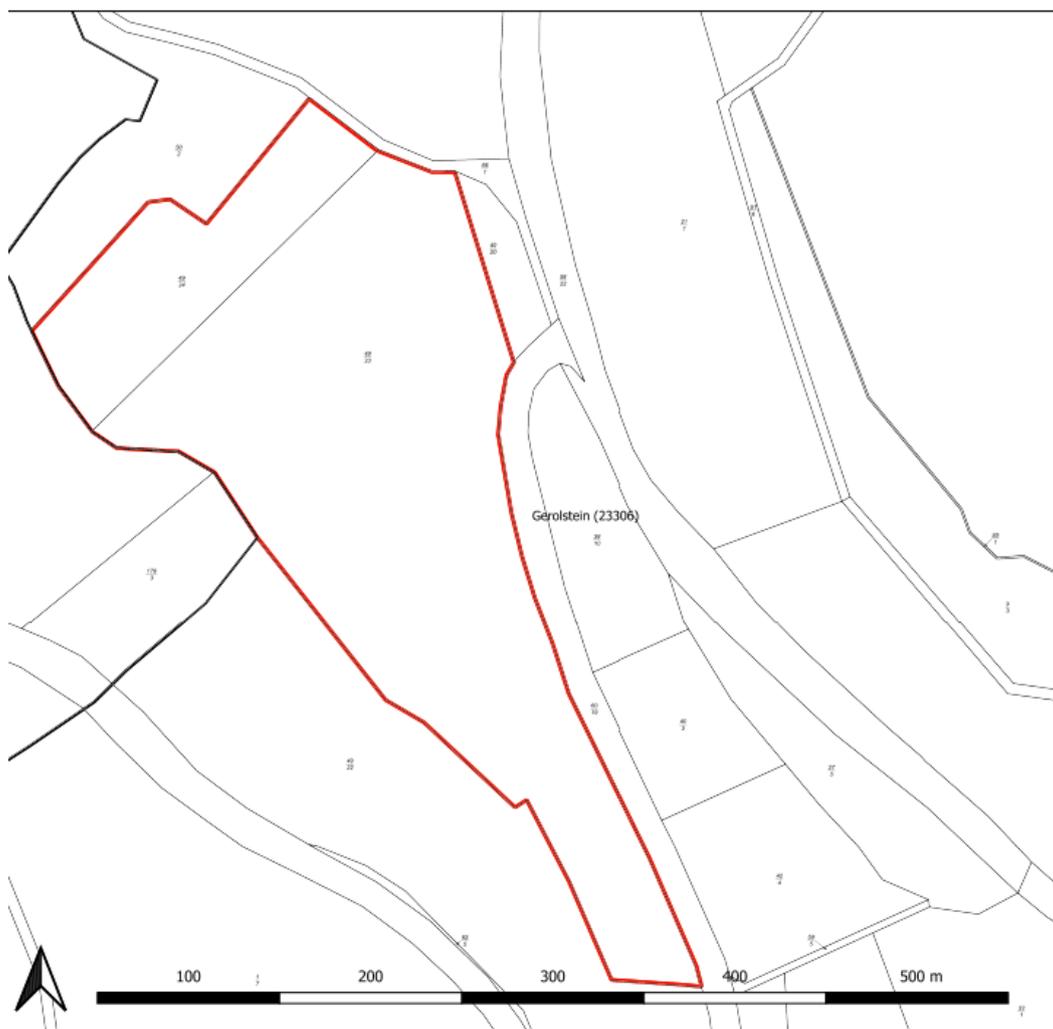
<b>Gremium:</b>	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	<b>Datum:</b>	28.02.2023
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-3679/22/01-048
<b>Sitzungsdatum:</b>	06.02.2023	<b>Niederschrift:</b>	01/BPU/031

### Teilfortschreibung FNP "Freiflächen-PV-Anlage Auf Künscheid - Neroth" - Aufstellungsbeschluss

#### Sachverhalt:

In der Sitzung der Ortsgemeinde Neroth am 14.09.2022 wurde durch die Projektentwickler die Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA) im Bereich „Auf Künscheid“ vorgestellt. Der Ortsgemeinderat hat am 20.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Nach erfolgter Prüfung auf den Kriterienkatalog scheint eine Realisierung von FF-PVA auf den Flächen im Bereich „Auf Künscheid“, wie in der Anlage dargestellt, möglich, sodass die Gemeinde beabsichtigt diese Flächen mit einer entsprechenden Bauleitplanung zu überplanen. In die Planung soll die rot-umrandete Fläche einbezogen werden.



Verbandsgemeinde Gerolstein

Diese Bauleitplanung ist erforderlich, da Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB sind, sodass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung als „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik“ erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde hat in ihrer Sitzung am 20.12.2022 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich der Verbandsgemeinde beantragt.

Bürgermeister Böffgen informiert den Ausschuss über die Gespräche mit den Ortsgemeinden Birgel und Feusdorf. Hier konnte bisher noch keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Über weitere Schritte wird in den nächsten Sitzungen informiert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Verfahren werden durch den Vorhabenträger übernommen.

**Beschluss:**

Nach Beratung beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Verbandsgemeinderat zu empfehlen den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für den die Teilfortschreibung „FF-PVA Auf Künscheid – Neroth“ zu fassen.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen**

Ja: 15 Nein: 1

# Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 06.02.2023



**Kontakt:**

Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein  
Kyllweg 1  
54568 Gerolstein  
post@gerolstein.de  
www.gerolstein.de

**Verfasser / Bearbeiter:**

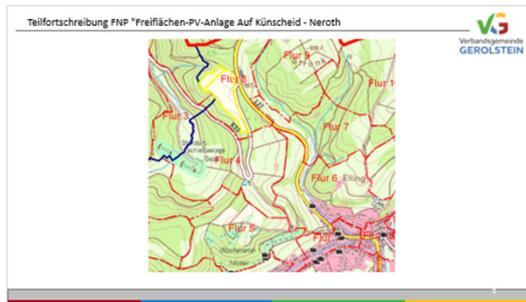
Oliver Schwarz  
☎ 06591 13-1126  
oliver.schwarz@gerolstein.de



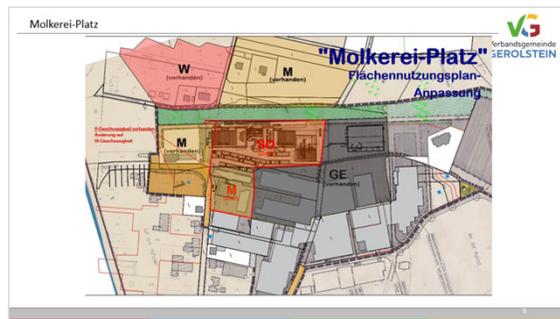
**EIFEL**

## Inhalt

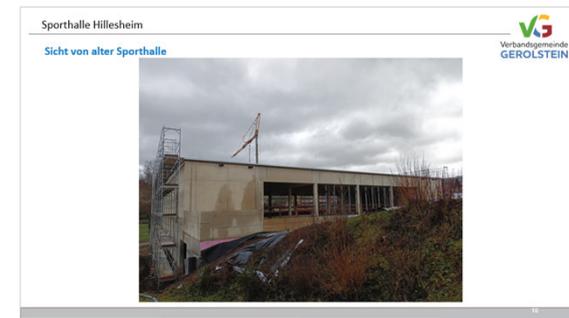
### 1. Teilfortschreibung FNP "Freiflächen-PV-Anlage Auf Künscheid - Neroth" - Aufstellungsbeschluss



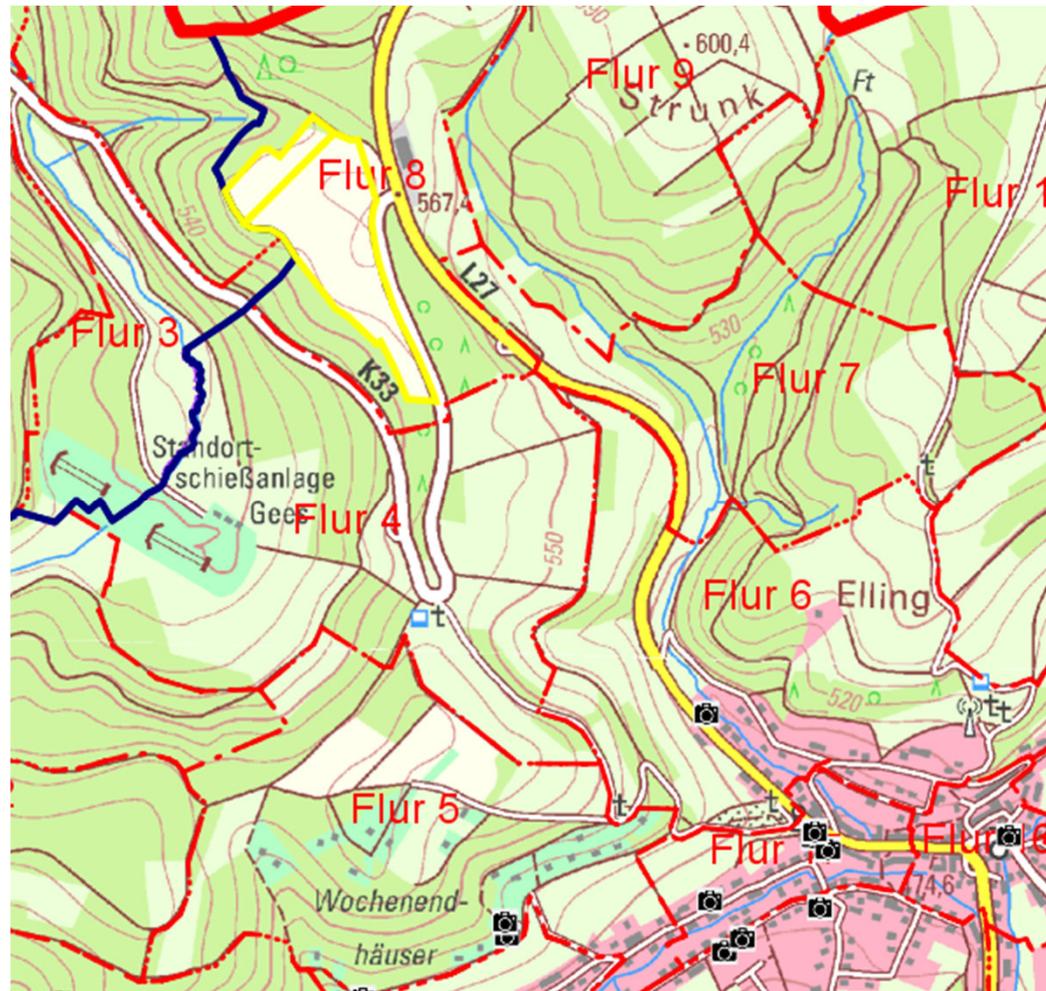
### 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim - Beschlussfassung



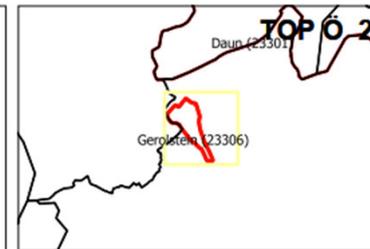
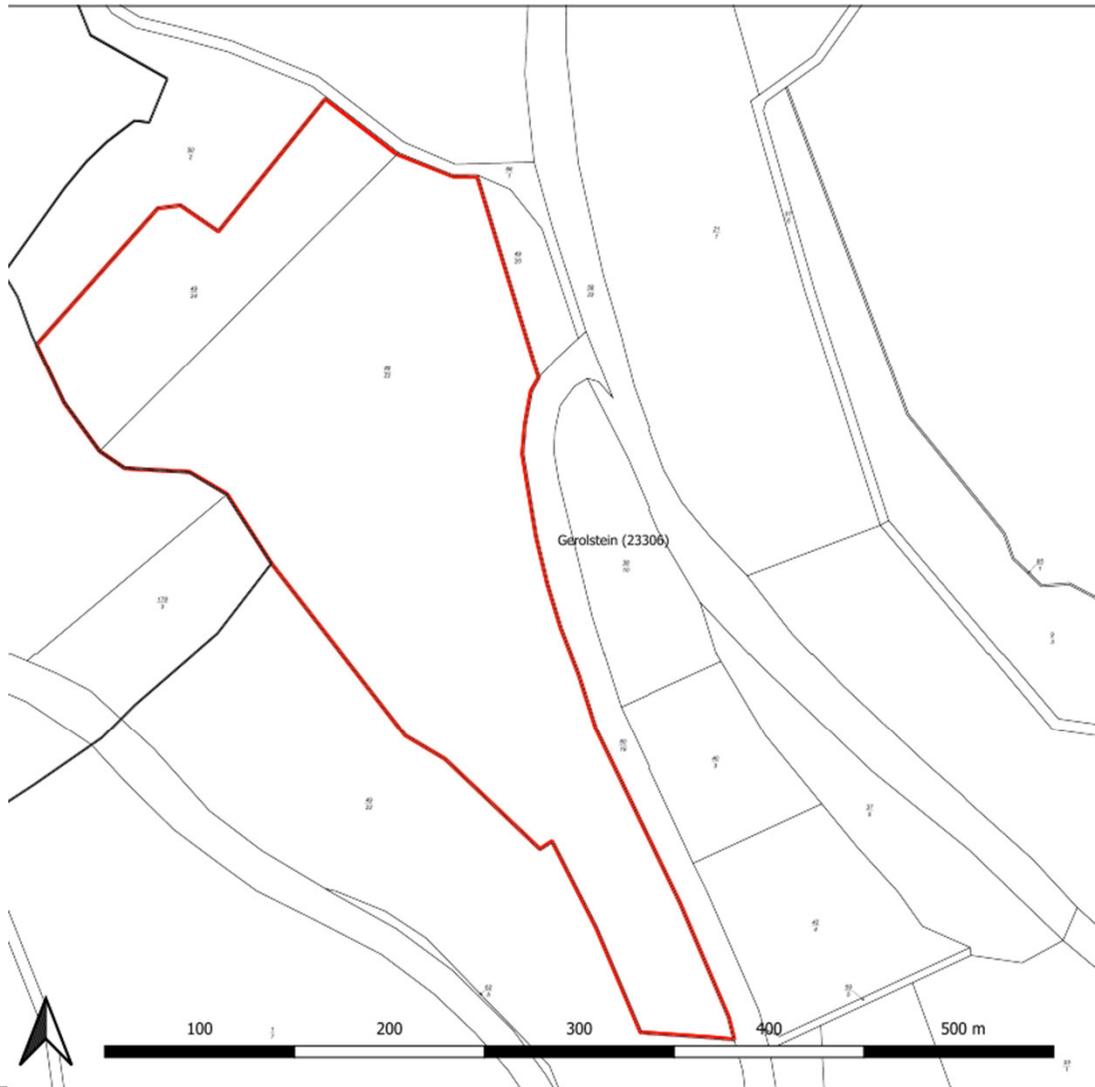
### 3. Informationen Sporthalle RS+ Hillesheim



# Teilfortschreibung FNP "Freiflächen-PV-Anlage Auf Künscheid - Neroth



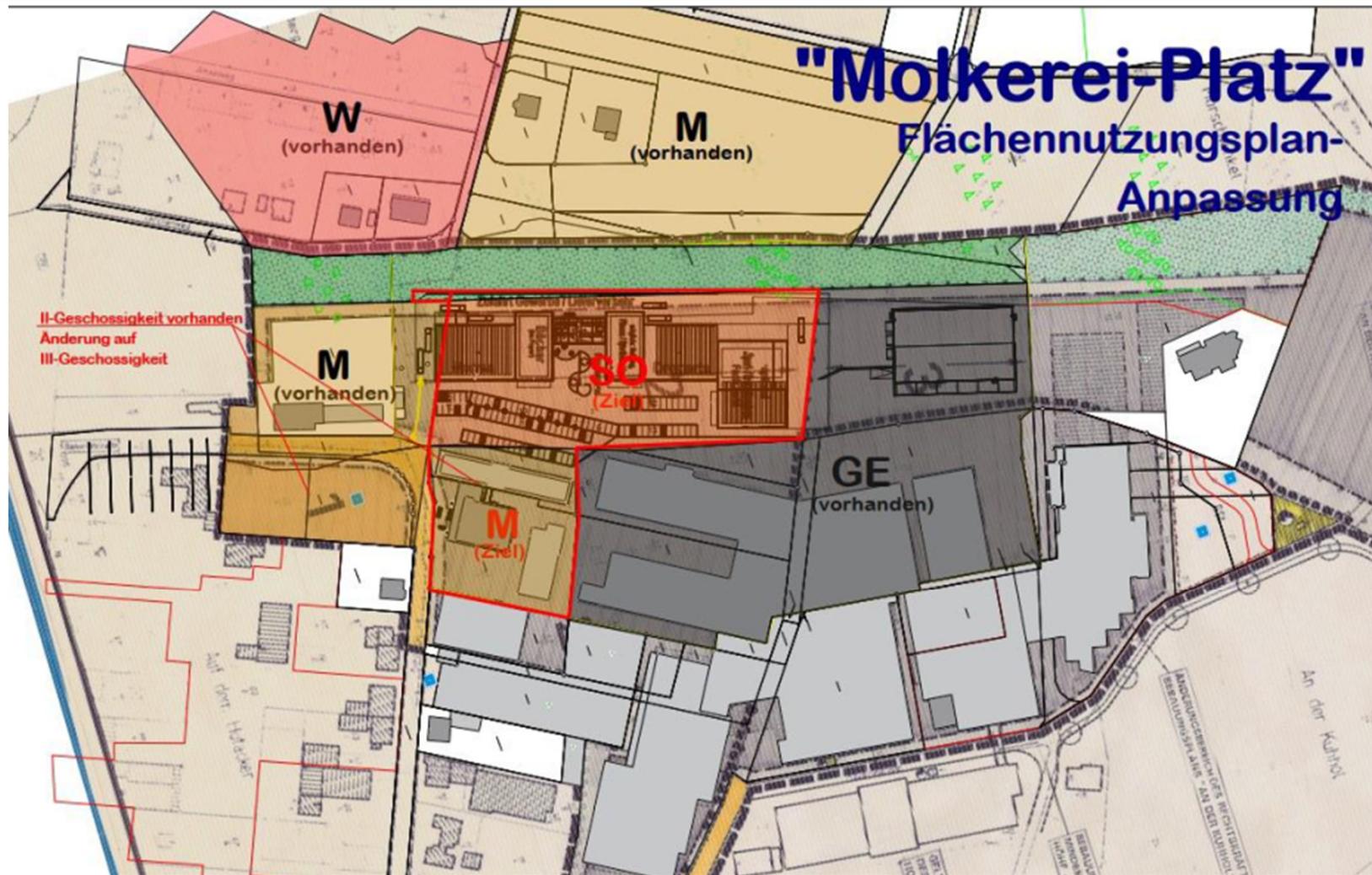
# Teilfortschreibung FNP "Freiflächen-PV-Anlage Auf Künscheid - Neroth

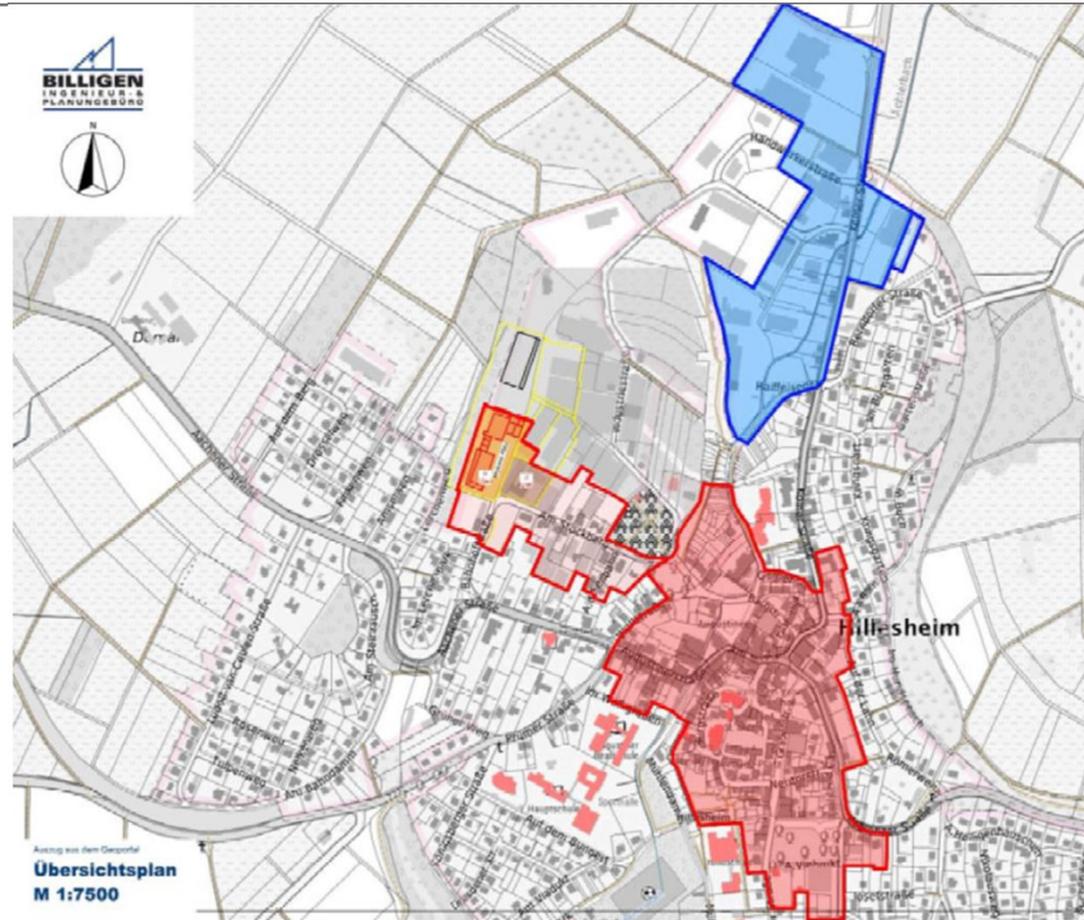


### Legende

 Geplanter Geltungsbereich PV

Projekt: <b>Neroth</b>				
Planinhalt: Potenzialfläche Photovoltaik				
Datum: 16.09.2022	Revisor: Rev 0.1	Pl. Nr.:	Entwickl.:	Maßstab:
		*	S. Stauter	1:2.000
 EnergieProjekte <small>ENTWURF   INGENIEUR   BETRIEB   WERTSCHÖPFUNG</small>			Europ.-Akte 82 54343 Föhren <a href="http://www.4r-energieprojekte.de">www.4r-energieprojekte.de</a>	





**dunkelroter Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2017); **hellroter Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2022); **dunkelblauer Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2017); **hellblauer Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2022)

Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N107, Stand: 29.06.2022



## Einzelhandelszentralität im Nahbereich des Grundzentrums

Grundzentrum Hillesheim zeichnet sich durch eine vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität aus

Warengruppe	Verkaufsfläche	Kaufkraft	Brutto-Jahresumsatz	Zentralität	
	in m <sup>2</sup>	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	4.638	21,3	20,2	95	← 4 Lebensmittelmärkte
Drogerie / Kosmetik, Apotheke, Parfümerie	343	8,2	1,5	19	← fehlender Drogeriemarkt
Baumarktsortiment, Pflanzen / Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf	6.193	5,6	9,1	162	← Hagebau, Landtechnik, Werkmarkt, Raiffeisen
Möbel, Einrichtungsbedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Hausrat	2.285	5,6	4,2	74	← Polstermöbel, Küchen, Wohnidee
Bekleidung	1.213	4,5	3,9	86	← Kik, Naturmode, Mode Esselen
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	177	3,1	1,3	42	
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10	1,6	< 0,1	< 2	← Angebotsdefizit Sport/Fahrrad
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	281	1,5	1,0	67	
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	191	1,4	1,2	89	
Schuhe / Lederwaren	68	1,0	0,2	17	← Angebotsdefizit bei Schuhen
Sonstige Warengruppen	753	1,9	2,0	105	← Ideen + Spiel
<b>Gesamt</b>	<b>16.152</b>	<b>55,9</b>	<b>44,6</b>	<b>80</b>	

## Flächenkonzept

Anbieter	Verkaufsfläche
	in m <sup>2</sup>
Norma	1.100
Bäcker/ Fleischer/ Kartoffelhof	105 (35+35+35)
Drogeriemarkt	700
Fachmarktkonzept Elektro / Sport in Verbindung Indoor	400 (200 + 200)
New Generation Zweirad	300
Fachmarkt Schuhe / Lederwaren	200
<b>Summe</b>	<b>2.805</b>

Quelle: bdS Kommunalberatung, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N105, Stand: 29.06.2022

### Landesplanung

Ziel 57 LEP IV gesteht Grundzentren großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu.

*=> Da der neue Norma-Lebensmittelmarkt auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche projiziert wird und die übrigen geplanten Nutzer die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreiten, wird das **Zentralitätsgebot** gemäß Ziel 57 LEP IV **gewahrt**.*

Ziel 58 LEP IV erlaubt die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierten Bereichen.

*=> Die Landesplanungsbehörden stimmen der Neuabgrenzung des ZVB Innenstadt zu, so dass das **Integrationsgebot gewahrt** wird.*

Ziel 60 LEP IV fordert, dass die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihren Versorgungsbereichen nicht durch neue Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**).

*=> Es wird noch mit den Landesplanungsbehörden zu klären sein, ob das bereits vorliegende Gutachten als Entscheidungsgrundlage akzeptiert wird. Da im Gutachten konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe („Umsatzverlagerungseffekte“) fehlen, werden voraussichtlich ergänzende gutachterliche Aussagen erforderlich.*

**Sicht von alter Sporthalle**



## Sicht von Feuerwehzufahrt



**Sicht Zuschauereingang**



**Sicht Treppenhaus/Empore**



**Sicht Empore**

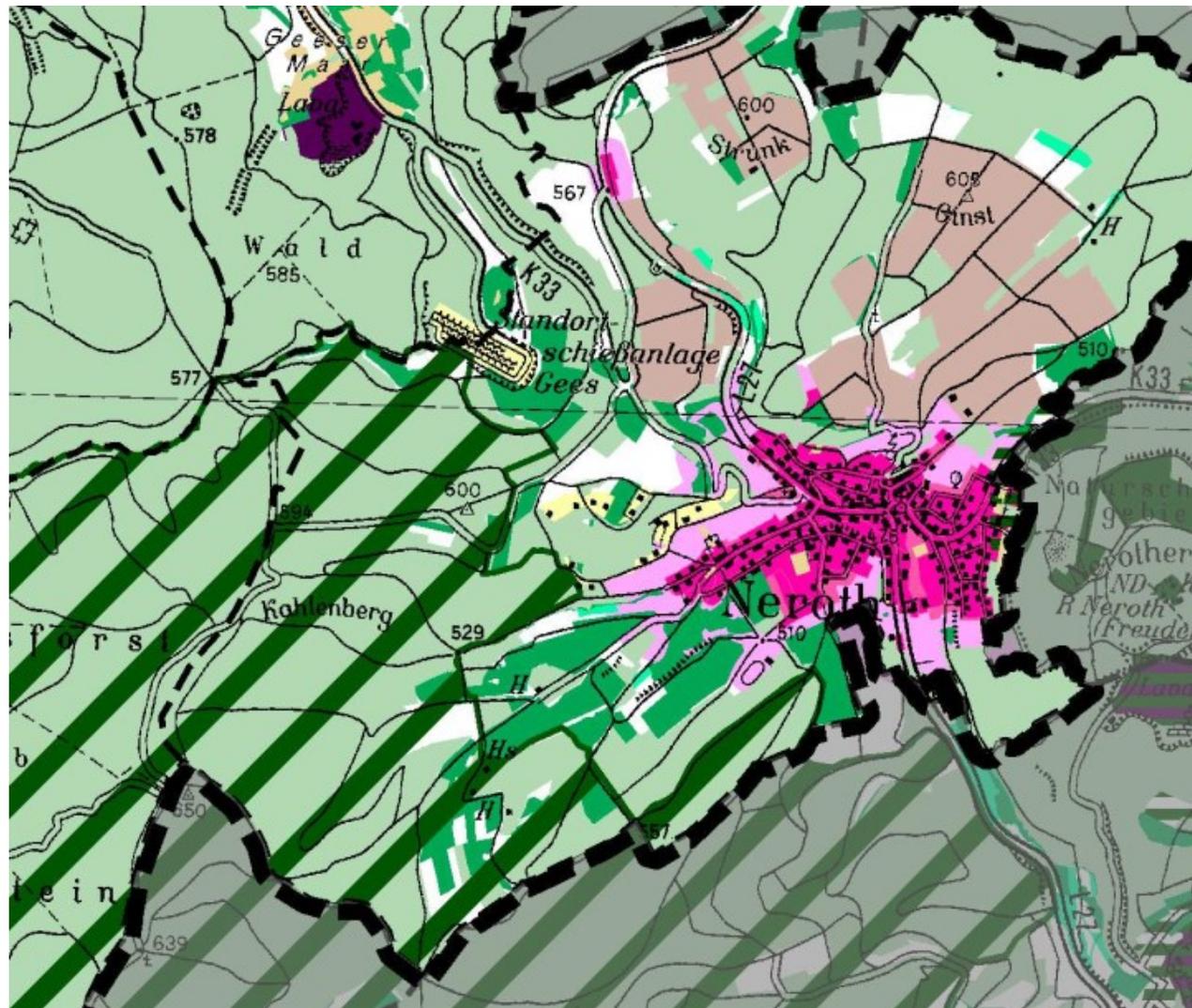


Sicht Sportlerebene



**Sicht Dachfläche**



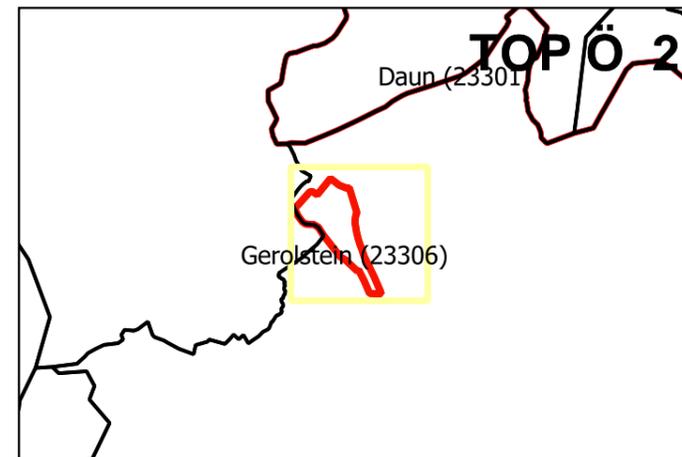


## 1. Ausschlussbereiche aufgrund raumordnerischer oder fachgesetzlicher Vorrangfunktion (nur außerhalb von Waldflächen dargestellt)

- Siedlungsfläche
- Vorranggebiet Rohstoffabbau überlage gem. ROP-Entwurf 2014 und/oder genehmigte Abbaufäche
- Vorranggebiet Landwirtschaft nach ROP-Entwurf 2014
- Sondergebiet für Windenergienutzung
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet, Zone I
- Naturschutzgebiet  
- Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil  
- pauschal geschützte Biototypen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG (Kartendarstellung mangels verfügbarer Datengrundlage unvollständig)
- schutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster RLP (u.a. FFH-Lebensraumtyp, Feldgehölze, Magergrünland)
- Vorranggebiet regionaler Biotopverbund nach ROP-Entwurf 2014
- Wald- und Gehölzfläche
- Kernzone des Naturparks Vulkaneifel
- Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft, Wertstufe 1 und 2

## 2. Ausschlussbereiche aufgrund städtebaulicher Vorstellungen der Verbandsgemeinde

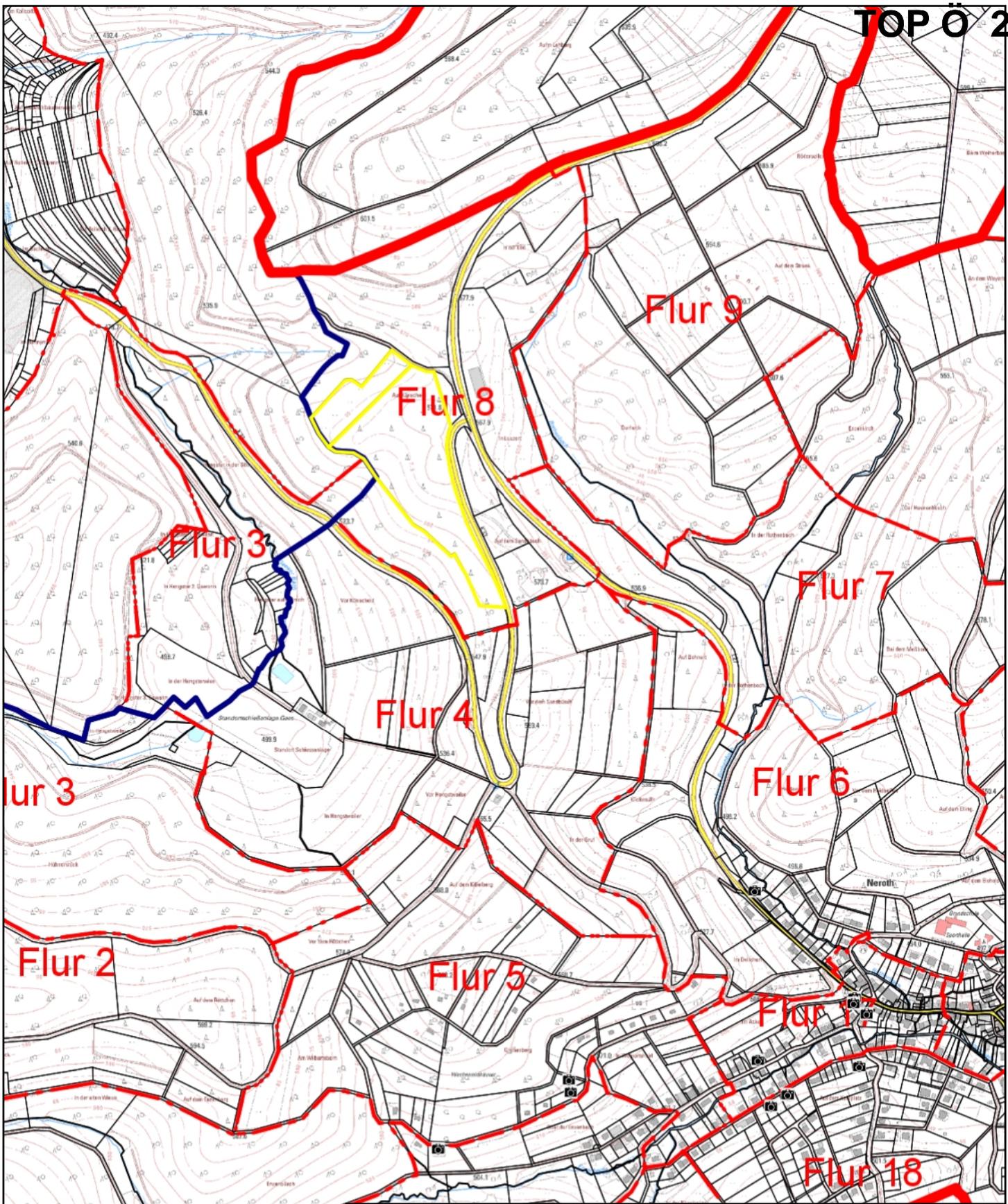
- Abstandsfläche von 250 m zu Ortslagen und 50 m zu Außenbereichssiedlungen
- sehr hochwertige landwirtschaftliche Fläche nach Angaben der Landwirtschaftskammer 2016
- Landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer Bodenwertzahl (Äckerzahl oder Grünlandzahl) größer als die mittlere Bodenwertzahl der Ortsgemeinde (Darstellung in den OG Birresborn und Neroth sowie in der Stadt Gerolstein lückenhaft)
- 200 m-Abstandsfläche zu einem landschaftsprägenden Kulturdenkmal - Einzelfallentscheidung (z.B. Kapelle Wahlhausen, Wehrkirche Berndorf, Burg Kerpen)



### Legende

 Geplanter Geltungsbereich PV

Projekt: <b>Neroth</b>				
Planinhalt: Potenzialfläche Photovoltaik				
Datum: 16.09.2022	Revision: Rev 0.1	Pr. Nr.: -	Erstellt: S. Stauter	Maßstab: 1:2.000
		Europa-Allee 62 54343 Föhren www.4r-energieprojekte.de		



**Verbandsgemeinde Gerolstein**

Kyllweg 1, 54568 Gerolstein / Tel. (06591) 13-0



Gemarkung:  
 Flur:  
 Flurstück:  
 Bearbeiter:  
 Datum: 05.01.2023  
 Maßstab: 1 : 10000

**Auszug aus den Geobasisdaten**

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.