

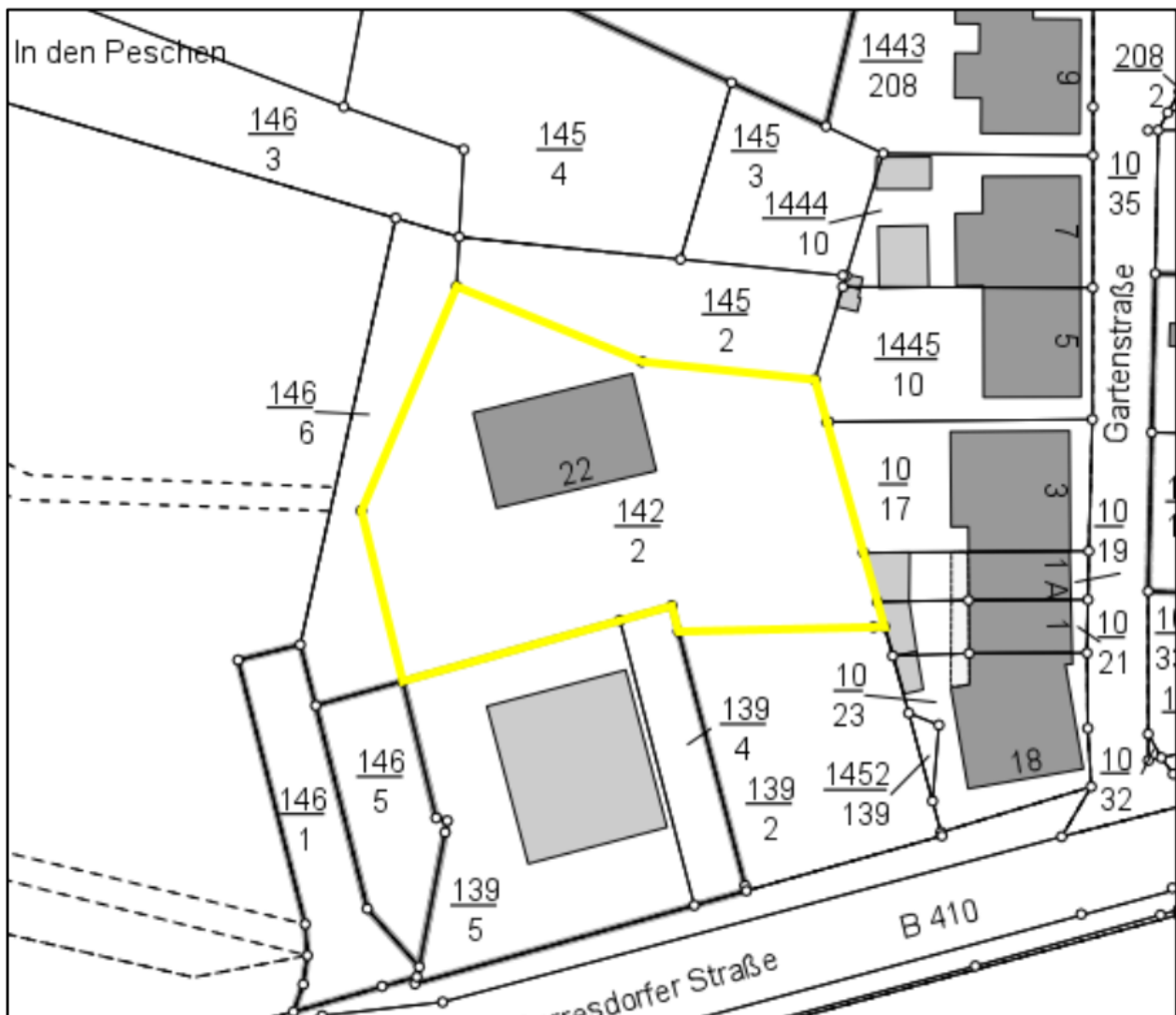
SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	27.04.2023
Aktenzeichen:	51122-120-46	Vorlage Nr.	2-0231/23/12-065
Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	10.05.2023	öffentlich	Entscheidung

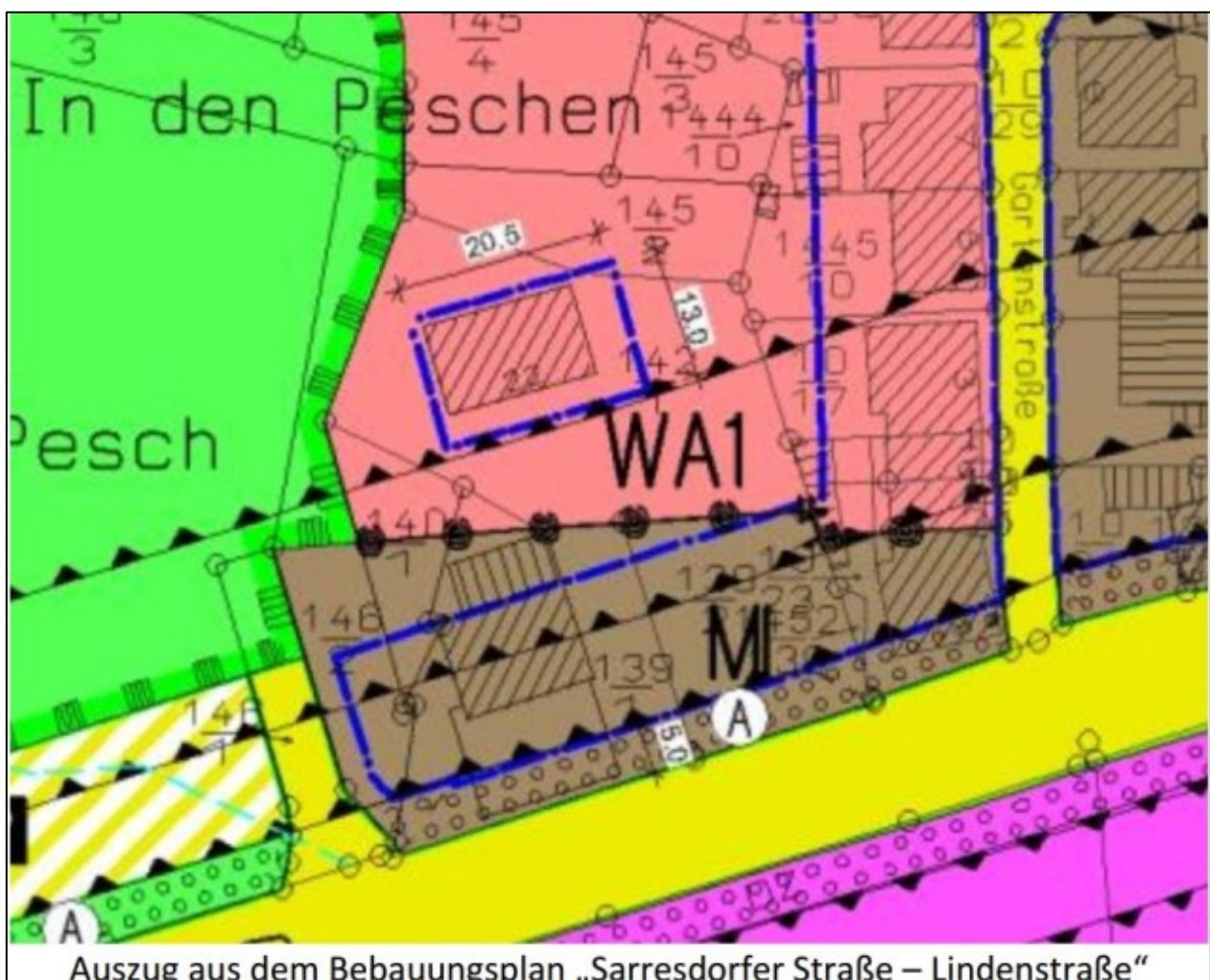
Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße, 3. Änderung"; Beratung über eingegangene Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

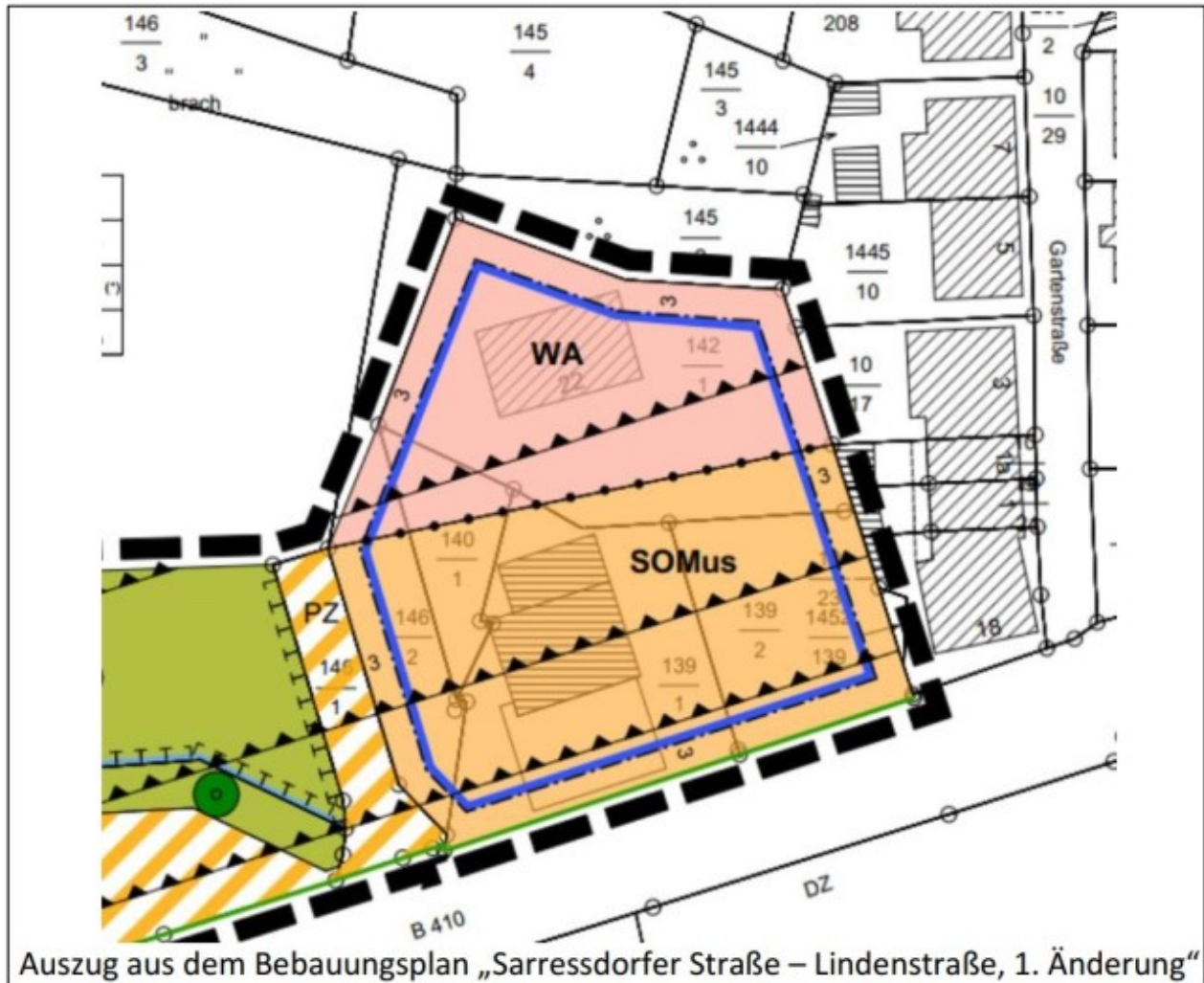
Der Eigentümer des Anwesens Sarresdorfer Straße 22 beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus rückzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen.



Das betroffene Grundstück liegt sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße – Lindenstraße“ wie auch im Geltungsbereich der dazugehörigen 1. Änderung.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße – Lindenstraße“



Das vom Grundstückseigentümer geplante Vorhaben ist weder nach der Urfassung noch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ realisierbar, da die Baufenster unzureichend abgegrenzt sind. Daher hat der Grundstückseigentümer bei der Stadt Gerolstein die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes unter Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Aufweitung der Baufenster beantragt.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat sich erstmals in der Sitzung am 23.01.2022 mit der Thematik auseinandergesetzt. Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2022 den Änderungsbeschluss gefasst und beschlossen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Das beauftragte Planungsbüro hat den Entwurf erarbeitet und begründet. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Stadtrat Gerolstein hat auf Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 14.12.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Entwurf beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom 16.01. bis 24.02.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus Gerolstein ausgelegen. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 06.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben:

- Vodafone, E-Mail vom 24.02.2023
- ENM, E-Mail vom 15.02.2023
- HWK Trier, Schreiben vom 01.02.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.01.2023
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 24.01.2023
- Amprion GmbH, E-Mail vom 18.01.2023
- Westnetz, E-Mail vom 17.01.2023

Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken, bzw. Anregungen vorgetragen, gaben jedoch Hinweise:

➤ **SGD Nord, Abt. Gewerbeaufsicht, 19.01.2023**

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des o.g. Bebauungsplanes, da Teilbereiche des Änderungsbereiches bereits jetzt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Durch den geplanten Abriss des zurückgesetzten bestehenden Wohnhaus Sarresdorfer Straße 22 und die beabsichtigte Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses ist jedoch mit einer deutlich größeren Ausnutzung des geplanten Baufensters zu rechnen. Zusätzlich zu dem Umstand, dass das neue Baufenster etwas näher an das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a heranrückt, ist in jedem Fall davon auszugehen, dass das zu erwartende Mehrfamilienhaus aufgrund seiner Größe insgesamt deutlich näher an das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a heranrückt. Insoweit ist von einer geänderten bzw. verstärkten Lärmimmissionsbelastung im Plangebiet auszugehen. Im Textteil werden jedoch die Auswirkungen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, hier Lärm, überhaupt nicht betrachtet. Unter Nr. 2.1.7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird lediglich auf den vom anlagenbezogenen Immissionsschutz rechtlich gänzlich unabhängig zu betrachtenden Straßenverkehrslärm eingegangen. Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, hier Lärm, sind deshalb ergänzend zu betrachten (siehe auch Definition der maßgeblichen Immissionsorte nach Anhang 1.3 TA Lärm 98 [u. a. Messung 0,5 m vor geöffnetem Fenster]).

Nach eigener Recherche handelt es sich bei dem gewerblich genutzten Gebäude Sarresdorfer Straße 22a um ein Cafe- und Verkaufspavillon für Bäckereierzeugnisse deren Öffnungszeiten werktags jeweils um 05:30 Uhr und sonntags um 07:00 Uhr beginnen. Damit fallen Betriebszeiten sowohl teilweise in den nach der zur Beurteilung maßgebenden TA Lärm 98 festgelegten Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr, Nr. 6.4 TA Lärm) als auch in die u.a. für allgemeine Wohngebiet festgelegten ruhebedürftigen Zeiten (werktags von 06:00 – 07:00 Uhr, sonntags von 06:00 – 09:00 Uhr, Nr. 6.5 TA Lärm). Als wesentliche Lärmquellen ist hierbei sowohl vom Anlieferverkehr als auch von den Verkehrsbewegungen auf dem Anlagengelände/Parkplatz auszugehen.

Auch ist festzuhalten, dass das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a nach der derzeit gültigen (und in diesem Bereich auch zukünftig gültigen) Ursprungsfassung des Bebauungsplans "SARRESDORFER STRASSE/ LINDENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG" in einem als „Sondergebiet Museum“ ausgewiesenen Planbereich verortet ist.

Abwägungsempfehlung:

Die Planunterlagen werden textlich um die Aspekte der TA Lärm ergänzt und entsprechende Hinweise zum Schallschutz formuliert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gegen Verkehrslärm umzusetzenden Maßnahmen ausreichend sind, auch die durch Anlieferung der Bäckerei entstehenden und kurzzeitigen Lärmemissionen abzudecken. Für Sondergebiete („Museum“) weist die

TA Lärm hingegen keine Immissionsrichtwerte aus.

➤ **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abt. Erdgeschichte, 23.01.2023**

Wir haben das im Betreff genannte Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

- 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.*
- 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.*
- 3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.*

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

➤ **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 06.02.2023**

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete

Der Vorhabenbereich befindet sich im Mineralwasserbildungsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereiches („Innerer Bereich“). Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des jeweiligen Mineralwasserbildungs- bzw. -einzugsgebietes.

Eine Rechtsverordnung (RVO) mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht wegen des Fehlens der gesetzlichen Voraussetzungen für das Mineralwassereinzugsgebiet indes nicht. Die vorgenannte raumordnerische und wasserwirtschaftliche Festlegung des Mineralwasserbildungsgebietes steht dem Vorhaben zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße" nicht entgegen, sofern folgende fachlichen Aspekte berücksichtigt werden:

- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, (private Brunnen zur Eigenversorgung sind nicht möglich)*
- Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, bzw. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, (zugelassene Kleinkläranlage)*

- Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen: Rückhaltung/Versickerung vor Ableitung,
- Verbot von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im Mineralwassereinzugsgebiet-Zentralbereich, insbesondere stellt dabei die Bohrung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen eine erhöhte Gefährdung dar und die Errichtung solcher Anlagen ist daher im Zentralbereich (inneren Bereich) des Mineralwassergewinnungsgebietes vorsorglich nicht zulässig.
- Heizölverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen).

Bodenschutz / Altlasten

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Bodenschutzfläche Reg.-Nr. 233 06 026 -5004 ist nicht betroffen, da sich diese vollständig auf dem südlich an den BPlan angrenzenden Flurstück 139/5, Flur 6 befindet. Außerdem wird die Bodenschutzfläche derzeit nach abgeschlossenen Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtiger Altstandort (ehem. Tankstelle) geführt.

Hinweise:

Ich weise darauf hin, dass die o.g. Einstufungen, Eingrenzungen und die Festlegungen auf Grundlage der der SGD Nord, Reg. WAB Trier vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter zu Grundelegung der maßgebenden Nutzung im Sinne von § 4 (4) BBodSchG durchgeführt worden ist. Aufgrund nie ganz auszuschließender Unzulänglichkeiten (Lücken oder Fehler) in den Bearbeitungsschritten von der historischen Recherche bis zur Sanierungsdurchführung und Abnahme sind die Gutachten mit einem Erkundungsrisiko behaftet, so dass ein Restrisiko auf unentdeckte Kontaminationen besteht.

Starkregenvorsorge

Auf das Plangebiet läuft von Nordwesten eine Linie der Abflusskonzentration nach Starkregen zu, die im Planbereich etwa dem Verlauf des nördlichen Armes des Peschenbaches folgt. Der Süden des Plangebietes und die Zufahrt zur Sarresdorfer Straße liegen im Wirkungsbereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind im Planentwurf grundsätzlich durch die Hinweise zur angepassten Bauweise berücksichtigt. Darüber hinaus empfehle ich:

- Die Hinweise zur hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise auch unter 2.1.3 oder 2.1. des Textteiles aufzunehmen
- Die Aussage zu Gewässern im Planentwurf (nachrichtliche Übernahmen und Hinweise), wonach das Plangebiet nicht akut durch Sturzfluten bzw. Starkregen gefährdet ist, entsprechend meinen Ausführungen weiter oben zu korrigieren.

Oberflächengewässer

Es wird beabsichtigt, den nördlichen Arm des Peschenbaches (Parkgraben), welcher das südliche Plangebiet quert, abzuklemmen.

Hierzu ist im Vorfeld (noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes) ein wasserrechtliches Verfahren nach § 67 WHG (hier: Beseitigung eines Gewässers) durchzuführen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen, die Aussagen zum Starkregenrisiko korrigiert.

➤ **LBM, 14.02.2023**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, welche innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Gerolstein an die B 410 anbindet. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die B 410 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Abwägungsempfehlung:

Wird zur Kenntnis genommen; aufgrund des sehr breiten Gehwegs werden die notwendigen Sichtflächen gewahrt.

➤ **IHK Trier, 21.02.2023**

Wir bitten darum, zu prüfen, inwieweit die angestrebte Planung zu Beeinträchtigungen für die an Planungsgebiet angrenzenden Unternehmen führen könnte und mögliche Beeinträchtigungen im weiteren Verfahren auszuschließen.

Abwägungsempfehlung:

Die Prüfung erfolgt über die Erläuterungen zu Lärmimmissionen gem. TA Lärm.

➤ **VG-Werke, 21.02.2023**

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung mit einer Menge von 800 l/ min sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung hat über den Mischwasserkanal in der Sarresdorfer Straße zu erfolgen. Die Formulierung auf Seite 9 unter 2.4.2 unter Ver- und Entsorgung ist entsprechend zu ändern. Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral im Plangebiet zu erfolgen. Auf Seite 8 unter 2.3 Bodenschutz, Geologie und Hydrologie ist folgendes geschrieben: „Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit ggf. gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers nach DWA A117 empfohlen (z.B. Zisternen, Mulden).“

Die Formulierung ist dahingehend zu ändern, dass keine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal (Öffentliches Abwassersystem) erfolgt. Das Plangebiet wird durch den Peschenbach (Gewässer III. Ordnung) gekreuzt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann, ist nach vorheriger Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde in den Peschenbach einzuleiten.

Abwägungsempfehlung:

Die Planunterlagen werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt bzw. korrigiert.

➤ **Generaldirektion Landesarchäologie, 24.02.2023**

Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Produktionsteil (pars rustica) einer großen römischen Gutsanlage (villa), deren Hauptgebäude und Verwaltergebäude zu Beginn des 20. Jhs. teilweise archäologisch untersucht wurden. Südlich der Sarresdorfer Straße gelegene Teile des Hauptgebäudes sind durch ein Grabungsschutzgebiet § 22 DSchG RLP geschützt. Weiterhin liegt das Plangebiet nur wenig östlich der ehemaligen Kirche der bereits im 8. Jh. nachgewiesenen und wüst gefallenen Siedlung Sarresdorf, so dass es als nicht unwahrscheinlich anzusehen ist, dass sich auch Funde der mittelalterlichen Siedlung in dem Plangebiet befinden. Da eine Umsetzung der Planung die archäologischen Funde mit Zerstörung bedroht, wenden wir Bedenken gegen die Planung ein. Lediglich für die Bereiche, in denen durch die Errichtung des Bestandsgebäudes die archäologischen Funde bereits zerstört sein sollten, sehen wir eine Überplanung als unkritisch an. Um zu ermitteln, in welchem Umfang von der Planung archäologische Funde betroffen sind, fordern wir, dass die noch nicht durch das Bestandsgebäude gestörten Bereiche des Plangebietes durch von der Landesarchäo-

logie Trier archäologisch begleitete Baggersondagen im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung untersucht werden. Erst anhand der Sondageergebnisse können wir eine dann eine detaillierte bodendenkmalpflegerische Stellungnahme anfertigen. Dies ist in den Bauzeitenplänen zu berücksichtigen. Die Baggersondagen sind frühzeitig (mindestens 8 Monate im Voraus) mit der Landesarchäologie Trier sachlich und fachlich abzusprechen. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen gemäß § 21 (3) DSchG RLP auch an deren Kosten beteiligt werden kann.

Wir empfehlen dringend, dass der Planungsträger sich mit der Landesarchäologie Trier in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Abwägungsempfehlung

Nach Rücksprache mit der Landesarchäologie ist aufgrund der historisch überlieferten Situation vor Ort eine sog. Sachverhaltsermittlung (Baggersondage) notwendig. Diese steht einem Satzungsbeschluss jedoch nicht grundlegend entgegen, da im Fall der Freilegung wissenschaftlich relevanter, jedoch nicht flächendeckend vermuteter Funde mit entsprechender Platzierung von Baukörpern innerhalb des Baufesters reagiert werden kann.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat bereits in seiner Sitzung am 19.04.2023 über die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge beraten und dem Stadtrat empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden in vollem Umfang übernommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Der Stadtrat beschließt daher die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen, sobald die Planurkunde durch den Stadtbürgermeister ausgefertigt ist.