

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	09.05.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	51122-120	<b>Vorlage Nr.:</b>	2-0245/23/12-071

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	24.05.2023	öffentlich	Vorberatung

**Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**

**Sachverhalt:**

Die Stadt Gerolstein plant derzeit sowohl im Stadtgebiet auch in den Ortsteilen die Ausweisung von Neubaugebieten. Diese Gebiete sind bisher nicht im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Neubaugebieten wurden daher die Ausweisungswünsche der Stadt berücksichtigt und die entsprechenden Flächen aufgenommen.

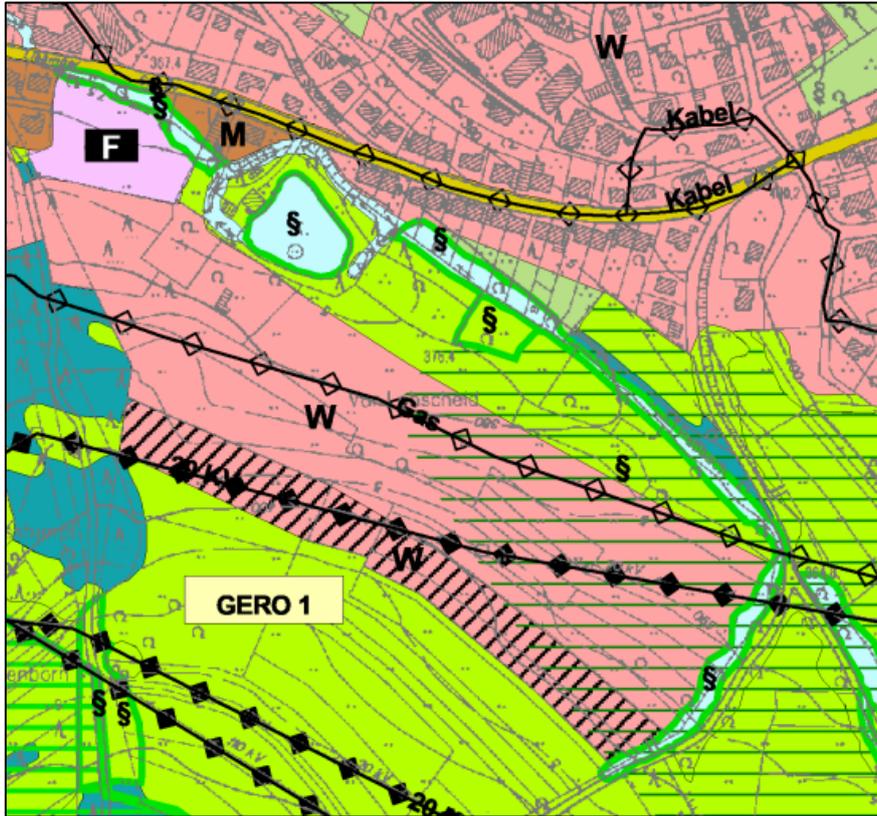
Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde von den Genehmigungsbehörden die Darlegung der Schwellenwert gefordert. Mit den Schwellenwert wird der für Bauflächen zu erwartende Bedarf gesteuert. Derzeit liegt die Stadt Gerolstein inkl. ihrer Ortsteile bei einem Schwellenwert von -9,91 ha (die Stadt hat also 9,91 ha über ihren rechnerischen Bedarf ausgewiesen). Im Detail liegen folgende Werte vor:

Gemeinde	Funktion	Schwellenwert	Neuausweisungsfläche	Tauschfläche	Differenz
Gerolstein, St.	MZ, W	-4,86	6,26	1,21	-9,91

Die SGD Nord in ihrer Funktion als Oberste Landesplanungsbehörde hat sich zu der Fortschreibung und insbesondere zu den Schwellenwerten sehr kritisch geäußert. Eine Teilfortschreibung kann demnach nur denkbar sein, wenn die Schwellenwert zumindest in der Differenz 0 ergeben oder positiv werden (der Schwellenwert der gesamten VG liegt derzeit bei ca. -129 ha).

Für die Stadt Gerolstein bieten sich folgende Flächen zum Tausch an, die aufgrund verschiedener Restriktionen in absehbarer Zukunft nicht in der ursprünglich angedachten Form entwickelt werden können:

Stadt Gerolstein - Gebiet „vor Lohscheid“ – Restriktionen vorhandene Biotope, kaum Eigentum



ca. 6,6 ha

Stadt Gerolstein – Gebiet „Im Wellgendell“ – Restriktionen kaum Eigentum, Lärm Schießanlage



ca. 3 ha

Stadt Gerolstein – „An der Burg“ – Restriktionen Eigentum, Erschließung aufwendig



ca. 1,4 ha

In der Gesamtbetrachtung kann damit die Stadt Gerolstein ca. 11 ha als Tauschfläche einbringen und damit der dargestellten Differenz im Schwellenwert gut und zukunftsweisend begegnen.

**Beschlussvorschlag:**

Nach Beratung beschließt der Bauausschuss im Rahmen der Teilfortschreibung Neubaugebiete die Flächen, wie im Sachverhalt dargestellt, welche derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen sind („vor Lohscheid“, „Wellgendell“ und „An der Burg“) als Tauschflächen einzubringen. Die Verwaltung wird beauftragt diese Flächen im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Diese Flächen sollen auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung nicht weiter berücksichtigt werden.