

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Bauausschusses

04.10.2023

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	10.08.2023
Aktenzeichen:	51122-120-53	Vorlage Nr.	2-0400/23/12-105

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	06.09.2023	öffentlich	Vorberatung

Bebauungsplan Gerolstein-Nord IV - Sandborn - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Schießsportverein Gerolstein hatte im vergangenen Jahr gegen den Bebauungsplan in der Urfassung Normenkontrollklage erhoben. Die erste mündliche Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz hat am 19.07.2023 stattgefunden.

Da das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig einen Tag vor der mündlichen Verhandlung den § 13b BauGB für europarechtswidrig erklärt hat, wenn BPläne nach dieser Vorschrift im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt werden. Der vorsitzende Richter am OVG hat daher die Entscheidung über die Normenkontrollklage vertagt, bis die schriftliche Begründung zum Urteil des BVerwG vorliegt.

Der Bauausschuss wurde bereits in der Sitzung am 19.07.2023 hierüber in Kenntnis gesetzt.

In Absprache mit allen Beteiligten wurde sich darauf verständigt, dass eine Umweltprüfung beauftragt wird bzw. werden soll. Dies hat jedoch zur Folge, dass der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

Darüber hinaus wäre – wenn § 13b BauGB vollständig als rechtswidrig eingestuft wird – der Bebauungsplan auf das Regelverfahren umzustellen. Dies setzt aber voraus, dass der BPlan aus dem FNP zu entwickeln ist. Der aktuell (noch) gültige FNP sieht für den Bereich Mischgebietsfläche vor. Diese wäre in einem parallelen Änderungsverfahren in eine Wohngebietsfläche umzuwandeln.

Hierzu ist ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis.

Da aktuell die schriftliche Begründung des BVerwG zum Urteil vom 18.07.2023 noch nicht vorliegt, empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und bei der Verbandsgemeinde Gerolstein die Teilfortschreibung des FNP zu beantragen.

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein; Teilgebiet „Gerolstein Nord IV – Sandborn – 1. Änderung“

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)**

A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1 **Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche**

(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in m ü. NHN für jedes Baugrundsück einzeln festgesetzt. Bei Grundstücksteilung gilt das festgesetzte Maß des Ausgangsgrundstückes für die neuen Grundstücksteile gleichermaßen. Bei Zusammenlegung von Grundstücken errechnet sich die zulässige Höhe durch Interpolation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind rein technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.

C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

sowie

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M1 Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken (Ortsrandeingrünung)

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze des WA gemäß Planeintrag eine mindestens 2 m breite Strauchhecke zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Es dürfen nur heimische und standortangepasste Laubgehölze gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl kann sich an der Pflanzliste des Anhangs orientieren.

M2 Innere Durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Somit sind bei 12 Bauparzellen insgesamt 26 Bäume zu pflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste des Anhangs zu ersetzen. Der Standort des Baumes kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Lf.-NR	Flurstück	Fläche [m ²]	GRZ 0,4 [Fläche x 0,4]	Anzahl Bäume
1	608/126	1.999	800	4
2	608/127	751	300	2
3	608/130	731	292	2
4	608/131	688	275	2
5	608/132	852	341	2
6	608/133	776	310	2
7	608/134	775	310	2
8	608/137	708	283	2
9	608/138	715	286	2
10	608/140	828	331	2
11	608/141	834	334	2
12	608/141	785	314	2
Anzahl Bäume gesamt				26

M3 Versickerungsfähige Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen

Alle Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Stellplätze sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. offenfugigem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

M4 Schutz des Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleiben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

M5 Schutz von Vegetationsbeständen

Angrenzende Baumreihen und -gruppen sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

M6 Unzulässigkeit von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist aufgrund ökologischer Hintergründe nicht zulässig.

G) MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
(§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

M7 Zeitenregelung Gehölzrodung

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also **zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar** (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Das anfallende Schnittgut und Reisig ist bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

M8 Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sind im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neuesten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren.

Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- nächtliches Kunstlicht sollte so weit wie möglich vermieden werden ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt,

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Richtcharakter der Leuchtmittel sollte nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

M9 Fledermausquartiere

Um den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse auszugleichen, sind künstliche Sommerquartiere im räumlichen Zusammenhang des Planareals anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachversierte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen. Pro Baumspalte ist ein Ersatzquartier bereit zu stellen. Insgesamt sind also zwei Quartiere auszugleichen.

Folgende Spaltenquartiere werden empfohlen:

- Fledermausflachkasten 1FF der Fa. Schwegler Natur
- Fledermaus-Grossraum-Flachkasten 3FF der Fa. Schwegler Natur
- Fledermaus-Universalhöhle 1FFH

Die Einflugöffnung sollte nicht zur Wetterseite (Westen) und nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Sie sind in einer Höhe von 4 bis 6 m anzubringen. Die Fledermausflachkästen sind selbstreinigend und benötigen keine spezielle Wartung. Bei Beschädigung sollten diese in den nachfolgenden Wintermonaten ersetzt werden.

H) KOMPENSATIONSMAßNAHMEN – EXTERNER AUSGLEICH (§ 9 Abs.1a BauGB)

M10 Wiederherstellung der natürlichen Oberflächenstruktur

Nach Umsetzung der Baumaßnahmen zum Bebauungsplan sind die noch verbleibenden Erdmassen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen oder im Gelände so einzubauen, dass eine natürliche Oberflächenstruktur wieder hergestellt wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass vorhandene Bäume oder Gehölzbestände nicht mit Erdaushab abgeschüttet werden.

M11 Anlage einer Streuobstwiese

Neuanlage des Unterwuchs

Die als Neuanlage einer Streuobstwiese gekennzeichneten Flächen (siehe Planeintrag) sind mit regiozertifiziertem Saatgut (bspw. Grundmischung - UG 7 Rheinisches Berglat der Fa. Saaten Zeller) neu einzusäen. Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das **Saatgut sollte flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden**. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die **maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm**. Gesät werden sollte unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Das **unbedingt notwendige Anwalzen nach der Aussaat** sorgt für den nötigen Bodenschluss und so in der Folge für eine gleichmäßige Keimung.

Folgepflege (ab Jahr 2): Der erste Schnitt erfolgt ca. Mitte Juni zur Hautblütezeit der Gräser. Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Gehölzanlage

Auf einer Fläche von 5.678 m² sind rund 20 bis 22 hochstämmige landes- und regionalspezifisch angepasste Obstsorten (mind. 18-20 cm StU, 3xv) zu pflanzen. Alternativ können Wildobstbäume gepflanzt werden. Die Bäume müssen nach der Pflanzung eine Stammhöhe von mind. 1,60 m aufweisen. Die Pflanzung von regionalen Wildobstsorten oder Walnuss können alternativ gepflanzt werden. Der Anteil einer Obstart darf 85 % der gesamten Baumzahl nicht übersteigen. Der Apfelanteil muss mind. 5 % betragen. Es ist auf einen geeigneten Pflanzabstand von 15 m und einer gleichmäßigen Flächenverteilung zu achten, so dass die Bäume durch späteren Konkurrenzdruck nicht beeinträchtigt werden.

Pflege von Obstgehölzen

Zur Förderung der Jungbäume:

- Einmaliger Pflanzschnitt
- Zwei Erziehungsschnitte. Der erste Erziehungsschnitt ist in dem auf das Pflanzjahr folgende Jahr durchzuführen.
- Die Baumscheiben sind während der ersten 5 Jahren offen zu halten (frei von Bewuchs).

Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtthosen) gegen Wildverbiss zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

Düngung und Pflanzenschutz

- Es dürfen keine Mineraldünger eingesetzt werden
- Die Düngung der Bäume ist zur Förderung des Jungbaumwachstums erforderlich. Erlaubt ist eine organische Düngung im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung (Bsp: Kompost, Hornspäne, etc.)
- Düngung im März
- Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig

M12 Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Die Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 zu schützen (zB. mit einem Bauzaun). Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich

I) BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE

(§ 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB wird festgesetzt, dass öffentliche Straßen auf der Straßenverkehrsfläche „B“ (gemäß Planzeichnung Bebauungsplan) erst dann zulässig sind, wenn die Erschließungsanlagen auf den sonstigen Flächen im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau bautechnisch fertiggestellt sind. Die Nutzung der Fläche „A“ als private Grünfläche ist erst ab Bedingungseintritt gemäß Satz 1 zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

4 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Arten				
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	X	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle		X	
<i>Betula pendula</i>	Birke	X	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X	X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	X		X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	X	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	X	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X	X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	X	X	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	X	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X	X	
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss		X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		X	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		X	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder		X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		X	

Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 xv., mB., StU 18 – 20 cm

Heister: 2 xv., oB., 200 - 250 cm

leichte Heister: 1 xv., oB., 100 - 150 cm

Sträucher: v. Str. oB., 4 Tr. 100 -150 cm

Vorschlagsliste ‚Obst‘, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Palmischbirne

Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

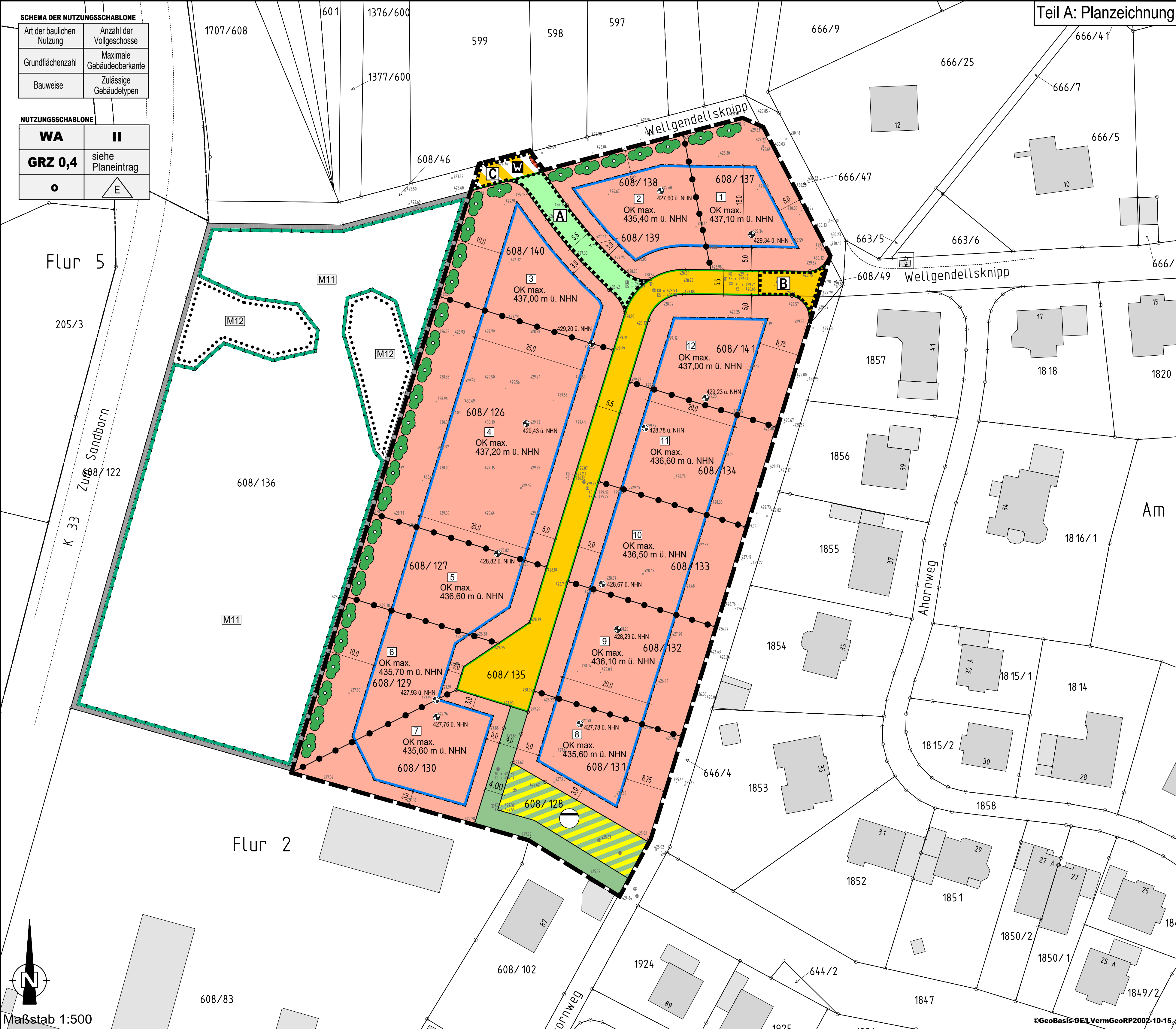
.....

- Stadtbürgermeister -

(Siegel)

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung, ergänzendes Verfahren

TOP Ö 2.1



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO) - Es gilt die Baugesetzgebung (BauGB) vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726). - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543). Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft. Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Kyllweg 1, 54588 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.		Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Planunterlage: November 2022		Die Planaufstellung ist vom Rat am, nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am, ortsüblich bekannt gemacht worden.		Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13b Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am, beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am, ortsüblich bekannt gemacht worden.		Der Planentwurf hat in der Zeit vom, bis, nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.		Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom, bis, nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	
Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister		Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister		Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister	
Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am, nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.		Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.		Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am, erfolgt.		Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.					
Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister		Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister		Gerolstein, den		Der Stadtbürgermeister	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
hier: Ver- und Entsorgungsanlage in öffentlicher Grünfläche
Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a 25b und Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Sträuchern, gemäß Maßnahme M1
Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
sonstiger Geltungsbereich: externer Ausgleich gem. Textfestsetzungen
Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
Kennbuchstaben, zu denen textliche Festsetzungen existieren
Durchfahrtsperre

z.B. 1 Nummerierung der Grundstücke - Festsetzung der Gebäudehöhen / Oberkante (OK max.)
Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
Kennbuchstaben, zu denen textliche Festsetzungen existieren
Durchfahrtsperre

Teil B: Textliche Festsetzungen

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 BauNVO)
1.1 Zulässige Nutzungen:
1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Bahneroberungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
2 Vollgeschosse / Geschosflächenzahl / Geschosfläche (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
3 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in m ü. NHN für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt. Bei Grundstücksteilung gilt das festgesetzte Maß des Ausgangsgrundstückes für die neuen Grundstücke gleichermaßen. Bei Zusammenlegung von Grundstücken errechnet sich die zulässige Höhe durch Interpretation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

Obere Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind rein technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm von Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randstreifen von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ANFORDERUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M1 Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken (Ortsrandeinzäunung)
Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze des WA gemäß Planeintrag eine mindestens 2 m breite Strauchhecke zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung neu zu entwickeln bzw. zu erhalten. Es dürfen nur heimische und standortangepasste Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang sind die Sträucher in gleichwertiger Qualität in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die Pflanzenauswahl kann sich an der Pflanzliste des Anhangs orientieren.

M2 Innere Durchgrünung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die ansehbare Fläche von 200 m² versiegelte/überbaute Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubb Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Somit sind bei 12 Bauparzellen insgesamt 26 Bäume zu pflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste des Anhangs zu ersetzen. Der Standort des Baumes kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.

LI-NR	Flurstück	Fläche [m ²]	GRZ 0,4 Fläche x 4	Anzahl Bäume
1	608/126	1.999	800	4
2	608/127	751	300	2
3	608/130	731	292	2
4	608/131	688	275	2
5	608/132	852	341	2
6	608/133	776	310	2
7	608/134	775	310	2
8	608/137	708	283	2
9	608/138	715	286	2
10	608/140	828	331	2
11	608/141	834	334	2
12	608/141	785	314	2
Anzahl Bäume gesamt				26

M3 Versicherungsfähige Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind versicherungsfähiger Bauweise herzustellen. Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Die Straßenseite soll dauerhaft mit wasserdringenden Materialien wie z.B. offengemauerten Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasengrußpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z.B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

M4 Schutz des Oberbodens

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdrichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

M5 Schutz von Vegetationsbeständen

Angrenzende Baumreihen und -gruppen sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bauabzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanntrah und Flatterband möglich.

M6 Unzulässigkeit von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist aufgrund ökologischer Hintergründe nicht zulässig.

G) MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

M7 Zeitenregelung Gehölzrözung
Gehölzröndungen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Das anfallende Schnittgut und Reisig ist bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen Anlagen.

M8 Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sind im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend zu vermeiden. Um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung). Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdbiotopten führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Wirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neuesten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so unnötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren.

Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten. Grundsätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- nächtliches Kunstlicht sollte so weit wie möglich vermieden werden ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt,

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Der Lichtcharakter der Leuchtmittel sollte nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

M9 Fledermausquartiere

Um den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren für Fledermäuse auszugleichen, sind künstliche Sommerquartiere im räumlichen Zusammenhang des Planareals anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachverteilte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen. Pro Baumpalte ist ein Ersatzquartier bereit zu stellen. Insgesamt sind also zwei Quartiere auszugleichen. Folgende Spaltenquartiere werden empfohlen:

- Fledermausflachkasten 1FF der Fa. Schwegler Natur
- Fledermaus-Grossraum-Flachkasten 3FF der Fa. Schwegler Natur
- Fledermaus-Universalschlö 1FFH

Die Einfüßöffnung sollte nicht zur Wetterseite (Westen) und nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Sie sind in einer Höhe von 4 bis 6 m anzubringen. Die Fledermausflachkästen sind selbstreinigend und benötigen keine spezielle Wartung. Bei Beschädigung sollten diese in den nachfolgenden Wintermonaten ersetzt werden.

H) KOMPENSATIONSMAßNAHMEN - EXTERNER AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf dem Flurstück 608/132, Flur 2, Gemarkung Gerolstein erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zur externen Kompensation des Eingriffes.

M10 Wiederherstellung der natürlichen Oberflächenstruktur

Nach Umsetzung der Baumaßnahmen zum Bebauungsplan sind die noch verbleibenden Erdmassen fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen oder im Gelände so einzubauen, dass eine natürliche Oberflächenstruktur wieder hergestellt wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass vorhandene Bäume oder Gehölzbestände nicht mit Erdaushub abgeschüttelt werden.

M11 Anlage einer Streuobstwiese

Neuanlage des Unterwuchs
Die als Neuanlage einer Streuobstwiese gekennzeichneten Flächen (siehe Planeintrag) sind mit regionalfertigem Saatgut (bspw. Grundmischung -UG 7 Rheinisches Berglat der Fa. Saaten Zeller) neu einzusäen. Der Boden muss vor der Aussaat gepflegt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Zur leichteren Ansaat und um ein Entweichen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Stroh oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das Saatgut sollte flach auf ein feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm. Gesät werden sollte unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Das unbedingt notwendige Anzahlen nach der Aussaat sorgt für den nötigen Bodenschluss und so in der Folge für eine gleichmäßige Keimung.
Folgende Plan (ab Jahr 2021): Der erste Schnitt erfolgt ca. Mitte Juni zur Hauptblütezeit der Gräser. Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Gehölzanzahl
Auf einer Fläche von 5.678 m² sind rund 20 bis 22 hochstammige landes- und regionalspezifisch angepasste Obstsorten (mind. 18-20 cm StU, 3xv) zu pflanzen. Alternativ können Wildobstbäume gepflanzt werden. Die Bäume müssen nach der Pflanzung eine Stammhöhe von mind. 1,60 m aufweisen. Die Pflanzung von regionalen Wildobstsorten oder Walnuss können alternativ gepflanzt werden. Der Anteil einer Obstart darf 85 % der gesamten Baumzahl nicht übersteigen. Der Apfelanteil muss mind. 5 % betragen. Es ist auf einen geeigneten Pflanzabstand von 15 m und einer gleichmäßigen Flächenverteilung zu achten, so dass die Bäume durch späteren Konkurrenzdruck nicht beeinträchtigt werden.

Pflege von Obstgehölzen

- Zur Förderung der Jungbäume:
- Einmaliger Pflanzschnitt
- Zwei Erziehungsschnitte: Der erste Erziehungsschnitt ist in dem auf das Pflanzjahr folgende Jahr durchzuführen.
- Die Baumscheiben sind während der ersten 5 Jahre offen zu halten (frei von Bewuchs).

Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtnetzen) gegen Wildverbiss zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.
Düngung und Pflanzenschutz
Es dürfen keine Mineraldünger eingesetzt werden
Die Düngung der Bäume ist zur Förderung des Jungbaumwachstums erforderlich. Erlaubt ist eine organische Düngung im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung (Bsp. Kompost, Hornspäne, etc.).
Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig
Düngung im März

M12 Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.
Die Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 zu schützen (z.B. mit einem Bauzaun). Die Abgrenzung von Bauabzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanntrah und Flatterband möglich.

I) BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHEIDUNGSREIHENFOLGE (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass öffentliche Straßen auf der Planfläche zulässig sind. Die Straßenseite soll dauerhaft mit wasserdringenden Materialien wie z.B. offengemauerten Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasengrußpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z.B. Belange des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrbahne verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

4 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten	Einzelbaum	Strauchbaum	Heckennähe	Gehölzreihe	Fornischnecke
Acer campestre	Feldahorn	x	x	x	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x	x	
Acer platanoides	Spitzahorn	x	x	x	
Ailanthus glandulosa	Rothorn	x	x	x	
Betula pendula	Birke	x	x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	
Fagus sylvatica	Korbhuche	x	x	x	
Prunus avium	Vogelkirsche	x	x	x	
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	x	
Quercus robur	Stieleiche	x	x	x	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	
Tilia cordata	Winterlinde	x	x	x	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x	x	x	
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	x	x	x	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x	x	x	
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x	
Rosa canina	Hundsrose	x	x	x	
Rhamnus frangula	Faulbaum	x	x	x	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	x	
Sambucus racemosa	Roter Holunder	x	x	x	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x	x	x	

Mindestqualitäten:

Hochstämme: 3 xv., mB, StU 18 - 20 cm
Heister: 2 xv., oB, 200 - 250 cm
leichte Heister: 1 xv., oB, 100 - 150 cm
Sträucher: v. Str. oB, 4 Tr. 100 -150 cm

Vorschlagsliste „Obst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Danziger Kantapfel
Dümlener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Palmischbirne

Hauszwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche
Nancy-Mirabelle

Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm, H mind. 200 bis 300 cm

Walnuss
Spierling
Eberesche
Vogelkirsche

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Vorschlagsliste „Wildobst“, 3xv StU 18 - 20 cm

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	21.09.2023
Aktenzeichen:	55200-120-08	Vorlage Nr.	2-0484/23/12-129

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Entscheidung

3. BA Stadt im Fluss - Vorstellung Planung durch Ing.-Büro Reihnsner**Sachverhalt:**

Beim 3. BA steht die Gewässerökologie im Vordergrund. Es ist geplant, am Kyllbogen westlich der Stadt Gerolstein einen Aue- und Retentionsbereich zu entwickeln.

In der Sitzung wird ein Vertreter des Ing.-Büros Reihnsner die Planung vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung formuliert.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	05.07.2023
Aktenzeichen:	51122-120-42	Vorlage Nr.	2-0349/23/12-093

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Vorberatung

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) in der Stadt Gerolstein ist aufgrund des Wegfalls des Brunengeländes als möglichen Standort für Einzelhandelsnutzung sowie im Hinblick auf die Nachnutzung freierwerdender Immobilien im Bereich Sarresdorf fortzuschreiben.

Die Stadt Gerolstein hat das Büro Planung1 aus Wittlich beauftragt mit der Fortschreibung des EZK beauftragt.

Nachdem der Entwurf der Fortschreibung in den betroffenen Gremien (Stadtrat, VG-Rat) beraten wurde, sind die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. In der heutigen Sitzung sind die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend abzuwägen.

Die Abwägungstabelle ist als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet und im Übrigen mit Begründung zurückgewiesen. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Abwägung zu beschließen und dem Verbandsgemeinderat eine Empfehlung auszusprechen.

Anlage(n):

TOP 4 - Gerolstein EZK-Fortschreibung - Abwägung (002)

Stadt Gerolstein
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Beteiligt wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung
1	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Daun	-
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	19.09.2022
3	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	17.08.2022
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen	-
5	Industrie- und Handelskammer, Trier	01.09.2022
6	Handwerkskammer Trier, Trier	01.09.2022 (keine Bedenken)
7	Planungsgemeinschaft Region Trier, Trier	13.09.2022
8	Handelsverband Region Trier e.V., Trier	-
9	Verbandsgemeindeverwaltung Daun, Daun	-
10	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Prüm	-
11	Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land	-
12	Stadt Bitburg, Bitburg	-

Anregungen aus der Öffentlichkeit:

I	GeroTeam e.V., Gerolstein	26.09.2022 [FRISTVERLÄNGERUNG]
---	---------------------------	--------------------------------

Folgende Stellungnahmen / Anregungen von Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange liegen vor:

02	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	Kommentierung
	„...Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete: Aus Sicht des vorsorgenden Grund- und Trinkwasserschutzes ist in Bezug auf das Verfahren kein unmittelbarer Prüfauftrag erkennbar. Amtliche Wasserschutz-, bzw. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Die in dem städtischen Entwicklungskonzept vorgesehenen unterschiedlichen Planbereiche befinden sich im Mineralwassereinzugsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH. Dabei handelt es sich bei der dargestellten Fläche um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des Mineralwasserbildungs-, bzw. entstehungsgebietes mit der Festlegung eines inneren- und äußeren Bereiches. Die Darstellung des Mineralwassereinzugsgebietes soll vordergründig bei der Beurteilung von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) herangezogen werden. Für die (privaten) Brunnen der Firma Gerolsteiner existiert kein amtliches Wasserschutzgebiet mit Verboten und Nutzungseinschränkungen nach § 51 WHG i.V. m. § 54 LWG, wie man dies für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die dort genutzten Brünnen/Quellen kennt. Hierfür fehlt für das Mineralwassereinzugsgebiet die Rechtsgrundlage in den Wassergesetzen. Um die privatrechtlichen Interessen und den Schutz der Brunnen der Firma Gerolsteiner GmbH sicherzustellen, raten wir die dortige Benachrichtigung/Beteiligung an. Hochwasser- und Starkregenvorsorge: Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße können von Oberflächenabfluss nach Starkregen betroffen sein, wobei die Gefährdung nach dem Hochwasserinfopakete des Landesamtes für Umwelt nur schwach bis mäßig ist. Dennoch sollte der private Objektschutz vor Sturzfluten nach Starkregen hier thematisiert werden. Das gilt besonders für den äußersten Westen, der durch Oberflächenabfluss entlang einer von Norden Richtung Plangebiet verlaufenden Tiefenlinie betroffen sein kann. Der südwestliche Teil des Ergänzungsstandortes Vulkanring ist von potentieller Überflutung entlang einer Tiefenlinie betroffen. Besonders in diesem Bereich sind der private Schutz der Objekte und die Information der betroffenen Betriebe über die Gefährdung wichtig. Der Ergänzungsstandort Sarresdorfer Straße ist besonders gefährdet durch potentielle Überflutungen nach Starkregenereignissen, die durch Ausuferung des Peschenbaches verursacht werden können. Aus Sicht der Starkregenvorsorge wird davon abgeraten, in diesem Bereich weiteres Schadenspotential zu konzentrieren. Die Karten des Hochwasserinfopaketes liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein vor und sind im Internet unter https://qeoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/ veröffentlicht. Ich weise darauf hin, dass die Karten innerhalb der bebauten Ortslagen nicht immer die tatsächlichen Abflusswege (z. B. über Straßen) abbilden.	Zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Belange spielen auf konzeptioneller Ebene noch keine Rolle. Zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden für weitergehende Planungen berücksichtigt.

Bodenschutz: Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist in Bezug auf das Verfahren kein Prüfbedarf erkennbar.		Zur Kenntnis genommen.	
Oberflächengewässer: Vom Ergänzungsstandort Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße werden der Peschenbach und der Parkgraben (beides Gewässer dritter Ordnung) betroffen. Bei Maßnahmen in den 10 m-Gewässerbereichen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.“		Zur Kenntnis genommen.	
Beschlussvorschlag:	Kein Beschluss erforderlich.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

03	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier		Kommentierung
„...aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist eine konkrete Stellungnahme zur bisherigen Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Im weiteren Verlauf der/s bauplanungsrechtlichen Verfahren(s) zu Realisierung der/s Einzelhandelsbetriebe(s) sind die Belange des Immissionsschutzes detailliert zu betrachten und zu berücksichtigen. Dies hat bereits im Rahmen möglicher Verfahren zur Bauleitplanung zu erfolgen, spätestens aber in den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren.“			Zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag:		Kein Beschluss erforderlich.	
Abstimmungsergebnis		Zustimmung:	Ablehnung: Enthaltung:

05	Industrie- und Handelskammer, Trier	Kommentierung	
„...Die Abgrenzung der Versorgungsbereiche entspricht den raumordnerischen Vorgaben und die darauf aufbauenden Berechnungen der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft erscheinen uns grundsätzlich plausibel. Die Einzelhandelsverkaufsflächen summieren sich im gesamten Versorgungsbereich laut Gutachten auf rund 37.500 qm, was bei einer Einwohnerzahl von rund 30.900 Personen einer Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von etwa 1,2 qm entspricht. Für die Stadt Gerolstein separat betrachtet ergibt sich eine Verkaufsfläche von rund 2,5 qm pro Kopf, wobei der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums über die Stadtgrenzen hinaus geht. Im deutschlandweiten Vergleich ergibt sich für den Gesamtversorgungsbereich auf Basis der im Gutachten referierten Werte eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Hinsichtlich der in Kapitel 5.2 referierten Leistungskennzahlen ist anzumerken, dass die den Umsatzberechnungen zugrunde liegenden Flächenproduktivitäten nicht explizit ausgewiesen werden; dies gehört jedoch zu den zentralen Transparenzkriterien von Einzelhandelsgutachten und sollte daher nachgeholt werden. Gemäß eigener Berechnungen ergibt sich, basierend auf den gutachterlichen Daten für die Stadt Gerolstein, eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität im Höhe von rund 4.000 Euro/qm, was uns grundsätzlich plausibel erscheint.		Zur Kenntnis genommen. Dem wird fachlich zugestimmt. Die Flächenproduktivitäten sind für einzelne Warengruppen bis auf die Leistung einzelner Betriebe runtergerechnet. Daher wurde nicht das gesamte Zahlenwerk in den Tabellen abgebildet. Durch die Bestätigung der Nachberechnung der IHK ist die Plausibilität hingegen hinreichend bestätigt.	

Die im Gutachten dargestellten Werte hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquoten zeigen ein differenziertes Bild. Im Bereich der Nahversorgung fallen diese mit rund 80 Prozent zufriedenstellend aus, bei den Innenstadtleitsortimenten Bekleidung und Schuhe ergeben sich ähnlich hohe Werte, was auf eine insgesamt gute Versorgungslage hindeutet, da in diesen Sortimentsbereichen ein erheblicher Anteil der Kaufkraft durch den Online Handel gebunden wird - laut HDE lag dieser in der jüngeren Vergangenheit zwischen 30 und 40 Prozent. In anderen - auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen wird hingegen lediglich eine geringe Kaufkraftbindung wirksam, die fallweise weniger als 20 Prozent beträgt.

Kritisch ist anzumerken, dass die durch den Online-Handel gebundenen Kaufkraftpotenziale in den gutachterlichen Berechnungen in diesem Kontext offenbar keine Berücksichtigung finden, sondern lediglich in einem Annex referiert werden. Aufgrund der sehr hohen Anteile des E-Commerce in vielen - gerade auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen, ist eine Nichtberücksichtigung dieses Faktors in den Überlegungen zur Kaufkraftbindung aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar und führt zu einer systematischen Überschätzung freier Kaufkraft- und damit Ansiedlungspotenziale in den betroffenen Sortimentsbereichen. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel spielt der Online- Handel derzeit allerdings immer noch eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich der gutachterlichen Vorschläge zum Ausweis der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Gerolstein stimmen wir mit den Ausführungen zum ZVB Innenstadt (Zulässigkeit aller Sortimente), zum Ergänzungsstandort Saaredorfer Straße - östlicher Teil (Zulässigkeit ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente) und Ergänzungsstandort Vulkanring (Reservefläche ausschließlich für nicht-zentrenrelevante Sortimente) überein.

In Bezug auf den eingeschränkten Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße - westlicher Teil halten wir die hierfür formulierte Sortimentsliste für zu weit gehend, da diese alle wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimente, wenn auch in Abhängigkeit einer Einzelfallprüfung, umfasst. Dieser Standort ist nach unserer Einschätzung städtebaulich unzureichend (da de facto nicht fußläufig) mit dem ZVB Innenstadt verbunden und könnte sich bei ungünstiger Entwicklung zu einem Wettbewerbsstandort für die Innenstadt entwickeln. Gleichwohl sind die gutachterlichen Ausführungen nachvollziehbar, wonach im Innenstadtbereich ohne umfassende Baumaßnahmen keine größeren Einzelhandelsverkaufsflächen aktivierbar sind und eine Lösung für diese Herausforderung gefunden werden sollte.

Aus unserer Sicht sollte die Sortimentsliste für den eingeschränkten ZVB Sarresdorfer Straße daher folgende Sortimentsgruppen umfassen: nicht-innenstadtrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente - bei letzteren unter Voraussetzung der Innenstadtverträglichkeit.

Innenstadtrelevante Ansiedlungen sind aus unserer Sicht nur in eng begrenzten Ausnahmefällen städtebaulich vertretbar: Wenn es sich um eine moderate Ausweitung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe handelt, die einem flexiblen Bestandsschutz dienen sowie wenn es sich um Neuansiedlungen mit Sortimenten handelt, die im ZVB Innenstadt nicht oder kaum vorhanden sind - also eine sehr niedrige Kaufkraftbindungsquote aufweisen - und für die es dort auch keine passenden Ansiedlungsmöglichkeiten gibt. Unter diesen engen Voraussetzungen sind unseres Erachtens keine städtebaulich schädlichen Folgen für den ZVB Innenstadt zu erwarten. Eine direkte Konkurrenzsituation - in Bezug auf innenstadtrelevante Sortimente - zwischen den beiden genannten ZVBs sollte soweit als möglich vermieden werden, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt auch in die Zukunft hinein zu sichern.“

Die exakte Einberechnung des Onlinehandels ist derzeit aus den verfügbaren Statistiken nicht möglich. Da es für alle Gemeinde unterschiedliche Abflüsse in den Onlinehandel gibt, ist daher zunächst auf die stationären Auswirkungen einzugehen. Für die Richtungsweisung der auf dem Konzept aufzubauenden Entscheidungen ist der Detaillierungsgrad ausreichend.

Für die Berechnungen werden die Zahlen der GfK zugrunde gelegt. Diese weisen erst seit kurzem eine Teilung zwischen Online Kaufkraft und stationärer Kaufkraft aus. Zum Zeitpunkt der Berechnungen war dies noch nicht der Fall. Da in anderen Fällen Kontrollberechnungen keine wesentlich anderen Erkenntnisse für das Konzept erbrachten, wird von einer neuen Berechnung abgeraten.

Zur Kenntnis genommen.

Die genaue Zuordnung der ZVB und deren Ausformung wurden umfassend in den Gremien diskutiert. Die Festlegung bietet der Stadt Gerolstein Spielraum für Entwicklungen. Zugleich ist das Konzept als Abwägungsgrundlage zu sehen und Entscheidungen in der Bauleitplanung sind unter dem Gesichtspunkt aktueller Kriterien zum Planungszeitpunkt zu fassen. Dem wird das Konzept gerecht.

Der Vorschlag würde bereits eine Vielzahl der vorhandenen Betriebe ausschließen, die hingegen einen klaren Versorgungsschwerpunkt in Gerolstein bilden.

Der nebenstehend formulierte Nachweis der Verträglichkeit von Entwicklungen mit der Innenstadt ist bereits gesetzlich gegeben. Das Konzept beachtet diese Vorgaben.

Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

07	Planungsgemeinschaft Region Trier, Trier	Kommentierung
	„...Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die Stadt Gerolstein begrüßt. Mit der Anpassung an die Bevölkerungs- und Einzelhandelsentwicklung sowie an die planerischen Initiativen der Stadt im Rahmen der Infrastrukturplanung, soll die Aktualisierung eines handhabbaren Ordnungs- und Entwicklungsrahmens für eine künftige funktions- und sachgerechte Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in dem Mittelzentrum Gerolstein sichergestellt werden. Allgemeiner Hinweis Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Zielfestlegungen im Entwurf des ROPneu im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf Zahlenwerk ▪ Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes sollten u. E. die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen im Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2012 dargestellt werden. ▪ Bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Tabelle 2) sollte erläutert werden, inwiefern pandemiebedingte Sondereffekte in die Berechnung mit eingeflossen sind. So sind die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) im ersten Pandemiejahr gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (ca. 7 %), da Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbetrieben durchgängig geöffnet waren. Damit ergibt sich für diese Sortimente eine gegenüber einer "normalen" Entwicklung z. T. erhebliche Steigerung der vorhandenen Kaufkraft. Andererseits verzeichneten im Jahr 2020 die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren und Schmuck Umsatzrückgänge von bis zu 20 %. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden könnte im Falle, dass sich diese Sondereffekte auch in dem vorliegenden Zahlenwerk ausdrücken, eine pandemiebereinigte "Normalentwicklung" gegenübergestellt werden. Unter Berücksichtigung beider Zahlenwerke könnte dann im weiteren Konzept der Spielraum für die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Gerolstein definiert werden. ▪ Die in Kapitel 5.1 genannte Verkaufsfläche von 14.710 m² VK für die Stadt Gerolstein lässt sich aus Tabelle 3 nicht nachvollziehen. Daher sollte die Zahlenangabe nochmals geprüft bzw. kurz erläutert werden.	Zur Kenntnis genommen. Es wird ein neues Kapitel 3.3 aufgenommen, in dem die raumordnerischen Aussagen des ROPneuE/2014 thematisiert werden. Es ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Zielaussagen des Konzeptes. Das bisherige Kapitel 3.3 wird zu 3.4. Eine vergleichende Darstellung zum EZK 2012 wird als Anhang zum neuen Konzeptentwurf eingearbeitet. Eine bereinigte Variante unter Korrektur der Pandemieauswirkungen bildet nicht die Wirklichkeit ab. Es wurden im Konzeptentwurf die aktuellsten zur Verfügung stehenden Zahlen der GfK herangezogen. Gerolstein möchte ein Entwicklungsziel formulieren, welches auf den Erfahrungen der letzten Jahre aufbauen kann. Daher wird der Vorschlag zum Vergleich der Zahlen in einer bereinigten Variante nicht zugestimmt. Zudem ist zu erwarten, dass auch eine vergleichende Betrachtungsweise keine Änderungen bei der Entscheidung über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und Sortimentslisten zur Folge hat. Bei der Angabe handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Die korrekte Zahl ist der Tabelle zu entnehmen. Das wird im Text korrigiert.

Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Der modifizierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt und der Liste der nahversorgungsrelevanten sowie der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Zentraler Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße (eingeschränkt) Der modifizierten Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Sarresdorfer Straße wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Mit der Ergänzung der zugehörigen Sortimentsliste um die klassischen innenstadtrelevanten Warengruppen Foto/Optik, Sport/Camping, Glas/Porzellan/Keramik und Uhren/Schmuck erfährt der ZVB Sarresdorfer Straße eine deutliche funktionale Erweiterung gegenüber den bisher hier zulässigen Sortimenten. Da damit eine Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt ermöglicht wird, die letztlich zu einem Funktionsverlust der Innenstadt führen kann, sollte diese Erweiterung der Sortimentsliste für den ZVB Sarresdorfer Straße nochmals geprüft und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten allenfalls als Ausnahme ermöglicht werden. Fazit Unter dem Vorbehalt, dass die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden, wird von Seiten der Regionalplanung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein grundsätzlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise regen wir dennoch an, die Entwicklung des Einzelhandels seit der Ersterstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 zu analysieren und darzustellen, um auf dieser Grundlage die zukünftigen städtebaulichen Handlungserfordernisse für Funktion, Ausstattung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte nachvollziehbar abzuleiten. Da das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 noch in wesentlichen Aussagen Bestand hat empfehlen wir daher, dieses Konzept auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen entsprechend zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise würde nach unserem Dafürhalten auch wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung, die letztendlich auch als Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen, beitragen. Diese Stellungnahme ist mit der oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt. Von den Landesplanungsbehörden werden keine weitergehenden Anregungen vorgetragen. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.“		Zur Kenntnis genommen. Zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungen kann die Stadt Gerolstein im Zuge der Bauleitplanung die konkrete Steuerung der Ansiedlungen vollziehen. Eine Anpassung wird nicht empfohlen. Zur Kenntnis genommen. Es soll keine komplette Aktualisierung des Konzeptes 2012 erfolgen. Viele der noch gültigen Aussagen sind überführt worden in den neuen Entwurf oder stellen allgemeine Erläuterungen dar, die nicht zwingend Bestandteil des fortgeschriebenen Konzeptes sein müssen. Zur Kenntnis genommen.	
Beschlussvorschlag:		Es wird ein neues Kapitel 3.3 aufgenommen, in dem die raumordnerischen Aussagen des ROPneuE/2014 thematisiert werden. Das bisherige Kapitel 3.3 wird zu 3.4. Eine vergleichende Darstellung zum EZK 2012 wird als Anhang zum neuen Konzeptentwurf eingearbeitet. Die VK unter 5.1 wird redaktionell korrigiert.	
Abstimmungsergebnis		Zustimmung:	Ablehnung:
		Enthaltung:	

Folgende Stellungnahmen / Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen vor:

I	GeroTeam e.V., Gerolstein	Kommentierung
	„...vielen Dank für die Fristverlängerung zur Stellungnahme des Konzepts. Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möchten wir folgendes mitteilen: In Kapitel 7. des Konzeptes aufgeführt, dass die zulässigen Sortimente im ZVB Sarresdorfer Straße eingeschränkt werden um „die Innenstadt als klaren Handelsschwerpunkt mit einer Angebotsvielfalt in Zukunft weiter zu entwickeln“. Als Gewerbeverein unterstützen wir die Aussage und das Ziel, dass die Innenstadt als Handelsschwerpunkt weiterentwickelt werden sollte. Gleichzeitig sehen wir hierin auch eine große Herausforderung, denn die nachfolgend aufgeführten Punkte sind im ZVB Innenstadt problematisch sind aber für Unternehmer/n entscheidende Kriterien bei der Auswahl des Standorts: Einige der Ladenflächen sind zu klein, d.h. es fehlen entsprechend große Verkaufsflächen um wirtschaftlich und effizient zu arbeiten. Vorhandene Immobilien sind teils in schlechtem Zustand; d.h. es fehlt an Investitionen der Eigentümer um attraktive Immobilien und somit attraktiv gestaltete Verkaufsflächen anzubieten. Vorhandene Verkaufsflächen werden nicht zu angemessenen Mietpreisen angeboten. Durch die fehlende Marktfähigkeit verschiedener Immobilien könnte die Gefahr resultieren das Unternehmen sich ggf. gegen Gerolstein entscheiden sofern im ZVB Sarresdorfer Straße eine Ansiedlung komplett ausgeschlossen wird. Dies ist aus unserer Sicht zu vermeiden, denn im Grunde genommen sollte nahezu jedes Unternehmen in Gerolstein willkommen in sein, denn dies ist zur Erhaltung der Gesamtattraktivität der Stadt enorm wichtig. Das in 9.4. aufgeführte eingeschränkte Sortiment bzw. die zugelassenen Warengruppen müssen daher mit Hilfe eines Kriterienkatalogs genau definiert werden, sodass es später zu nachvollziehbaren Entscheidungen kommt welches Einzelhandelsunternehmen sich ggf. dort ansiedeln darf und welches nicht bzw. wenn bestehende Unternehmen aus der Innenstadt umsiedeln möchten. Hier liegt auch die Aufgabe die Bedingungen so zu formulieren, dass ein „Ausbluten“ der Innenstadt vermieden wird und Unternehmern gleichzeitig eine Alternative angeboten werden kann sofern aufgrund der genannten Punkte eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich ist. Da es sich nach unserer Kenntnis bei dem vorliegenden Konzept um eine Richtlinie bzw. erforderliche Grundlage für den Bebauungsplan der Stadt Gerolstein handelt gehen wir davon aus, dass diese Kriterien und Bedingungen im neu zu erstellenden Bebauungsplan der Stadt Gerolstein erfolgen. Insgesamt muss die Innenstadt baulich und mit weiteren Maßnahmen attraktiver gestaltet werden, um potentiellen Unternehmern ihre Entscheidung für den Standort Innenstadt zu erleichtern. Die Innenstadt sollte sich immer durch Ihre Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, kulturelle Einrichtungen und der	Zur Kenntnis genommen. Der Konzeptinhalt ist korrekt wiedergegeben. Die aufgeführten Probleme stellen sich in fast allen Innenstädten ein. Hierzu bedarf es einer über ein Einzelhandelskonzept hinausgehenden Strategie für die Innenstadtentwicklung. Das System der Zentralen Versorgungsbereiche dient als Abwägungsgrundlage für konkrete Entscheidungen, die über Bebauungsplanung abgesichert werden müssen. Daher ist eine Ansiedlung dem Grunde nach möglich. Das Einzelhandelskonzept erfüllt die Kriterien des LEP IV. Daher sind weitergehende Kriterien für Ansiedlungen durch die Stadt festzulegen, wenn dies politisch gewünscht wird. Das Konzept sollte solche Einschränkungen nicht aufnehmen, um die Planungsentscheidungen offen zu lassen, so dass die Stadt bedarfsgerecht entscheiden kann. Dies ist denkbar. Wird zur Kenntnis genommen.

Verwaltung auszeichnen und muss eine so hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität aufweisen, dass Unternehmerin ein Interesse haben ihr Geschäft dort zu eröffnen. Denn nur ein attraktives Umfeld schafft Anziehungskraft für weitere Neuansiedlungen. Dies muss durch verschiedene Konzepte gewährleistet werden. Für Fragen zu unserem Schreiben stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung. Bei der Ausgestaltung des Kriterienkatalogs stehen wir gerne als Gesprächspartner bereit.“			
Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Konzept wird kein Änderungsbedarf gesehen. AN der Planung wird festgehalten.		
Abstimmungsergebnis	Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	12.09.2023
Aktenzeichen:	51122-00	Vorlage Nr.	2-0461/23/12-120

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Hinweise zu § 214 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

In der letzten Sitzung des Bauausschuss am 06.09.2023 wurde die Verwaltung gebeten, den § 214 Baugesetzbuch näher zu erläutern.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

§ 13 b BauGB soll einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können gemäß Kommentar zu § 13 b BauGB.

Fehler, die bei diesem beschleunigten Verfahren entstanden sind, könnten aufgrund eines Ergänzungsverfahrens nach § 214 BauGB geheilt werden. Die Vorschrift über die Planerhaltung legt im Wesentlichen die Folgen der Verletzung von Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen und sonstigen Satzungen fest.

§ 214 BauGB:

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn
 - a. bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
 - b. einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt

haben,

- c. (weggefallen)
 - d. bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet veröffentlicht worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
 - e. bei Anwendung des § 3 Absatz 2 Satz 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden,
 - f. bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
 - g. bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.
Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

- 1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Absatz 2 Satz 2) oder an die in § 8 Absatz 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
- 2. § 8 Absatz 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
- 3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
- 4. im Parallelverfahren gegen § 8 Absatz 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a, auch in Verbindung mit § 13b, aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

- 1. (weggefallen)
- 2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Absatz 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungs-

plans unbeachtlich.

3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
 4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Absatz 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
- (3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.
- (4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Zu § 214 Absatz 1 BauGB:

§ 214 Absatz 1 BauGB enthält dieser einen abschließenden Katalog der städtebaurechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, deren Verletzung für die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungspläne und Satzungen beachtlich sind. D.h. dass folgende Flächennutzungspläne und Satzungen aufgrund Verletzungen dieser in Nummer 1 bis 4 aufgelisteten Vorschriften rechtsunwirksam wird.

Zu § 214 Absatz 2 BauGB:

§ 214 Absatz 2 bestimmt in vier Fallgruppen die Unbeachtlichkeit einzelner Rechtsverstöße gegen die Bestimmungen des § 8 Absatz 2 bis 4 über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan. Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Grundsatz wird in dem genannten § 8 Absatz 2 bis 4 von einigen Ausnahmen für selbstständige, vorzeitige und im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungspläne durchbrochen.

Zu § 214 Absatz 2 a BauGB:

Die Planerhaltungsvorschriften des § 214 Absatz 2 a gehen auf das am 1.1.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zurück. Sie gelten nur für die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt worden sind.

Zu § 214 Absatz 3 BauGB:

Grundsätzlich ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mit der Festschreibung des maßgeblichen Zeitpunktes wird verhindert, dass nach der Beschlussfassung tatsächliche Entwicklungen oder die Änderung der Rechtslage der Beurteilung des beschlossenen Bauleitplans zugrunde gelegt werden können.

Satz 2 betrifft die Fehlerfolge bei Mängeln im Abwägungsvorgang.

Zu § 214 Absatz 4 BauGB:

Im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 kann der Satzungsgeber fehlerhafte Flächennutzungspläne

und städtebauliche Satzungen heilen. Ist ein Flächennutzungsplan oder eine Satzung nach dem BauGB fehlerhaft, soll die Gemeinde das von ihr von vornherein und weiterhin angestrebte Ergebnis erreichen können, ohne das Verfahren vollständig wiederholen zu müssen. D.h. die Fehler können rückwirkend geheilt werden.

SITZUNGSVORLAGE

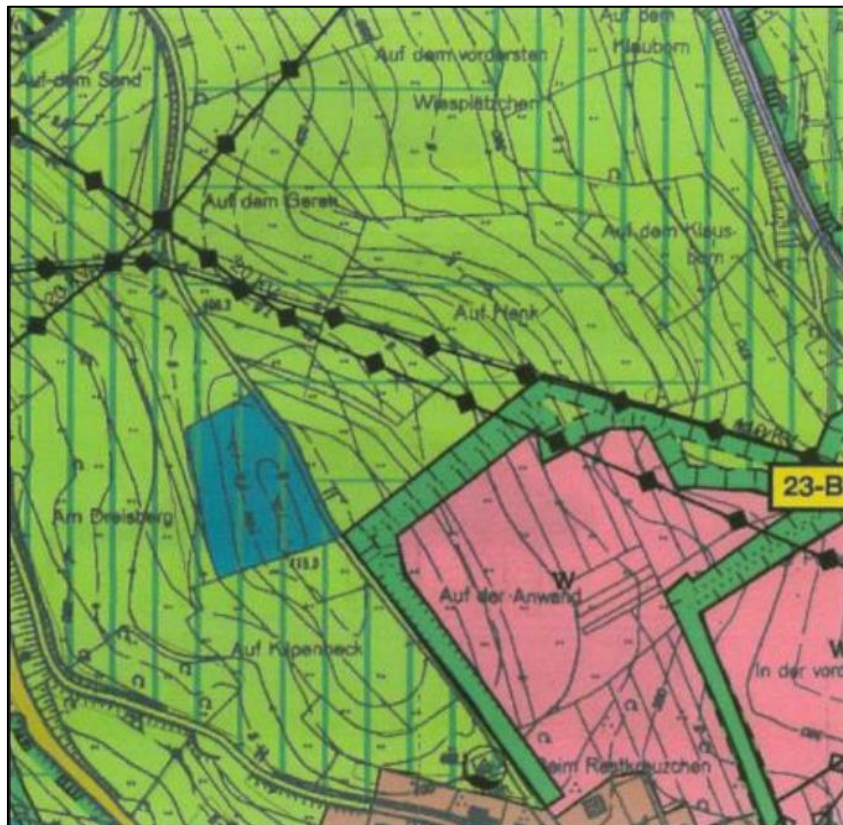
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	05.07.2023
Aktenzeichen:	51122-120-57	Vorlage Nr.	2-0348/23/12-092

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	06.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplan "Auf Henk" Lissingen - Weitere Vorgehensweise Beauftragung Planungsbüro

Sachverhalt:

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Henk“ im Stadtteil Lissingen gefasst, um Baugrundstücke für Bauwillige bereitstellen zu können.



Das Bebauungsplangebiet schließt sich unmittelbar nördlich an das Baugebiet „Vorderste Dell“ an. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Gerolstein, ist im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, befindet sich aber in der Teilfortschreibung des FNP zur Ausweisung von Baugebieten.

Aufgrund des Urteils vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig zu § 13b BauGB kann dieses Verfahren auf das hier anstehende Verfahren nicht mehr angewandt werden. Hieraus folgt, dass für das Gelände eine Umweltprüfung und die Ausweisung von Ausgleichsflächen zwingend erforderlich sind.

Der Bebauungsplan kann somit nur im Regelverfahren im sog. 2stufigen Verfahren aufgestellt werden und ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits über die Teilfortschreibung angestoßen. Um eine Planung voranzutreiben, sollte in Planungsbüro beauftragt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, Honorarangebote für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung wie auch die Umweltprüfung einzuholen.

Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, zusammen mit den Beigeordneten die Aufträge für die Erstellung des Bebauungsplanes, die artenschutzrechtliche Untersuchung sowie die Umweltprüfung zu erteilen, wenn die Finanzierung gesichert ist.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	25.09.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0490/23/12-133

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplan "Sengheck Am Sportfeld"

Sachverhalt:

1.: Rodungsantrag

Das Forstamt Gerolstein hat mit Bescheid vom 09.08.2023 den Antrag der Stadt Gerolstein auf Rodung und Umwandlung in eine andere Bodennutzungsart genehmigt.

Die Genehmigung ist unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt worden:

- Die Rodung der Fläche muss bis 01.10.2026 erfolgt sein.
- Mit der Rodung darf erst begonnen werden, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.
- Für die zu rodende Fläche ist eine waldverbessernde Maßnahme im Stadtwald Gerolstein durchzuführen. Die Maßnahme besteht aus der Entnahme von Fichten aus einer Bachsohle und dient somit der Rückführung des Bereiches in eine natürliche Bestockung und damit der Verbesserung des Wasserrückhalts in der Fläche. Die Bestockung ist dauerhaft zu erhalten und ggfls. durch Pflegemaßnahmen zu sichern. Die Umsetzung muss spätestens ein Jahr nach dem Beginn der Waldumwandlung erfolgen.

2. Verkehrsplanung

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde eine Honoraranfrage bei 3 Ingenieurbüros zwecks Erstellung der Straßenplanung gestellt.

Zwei Büros haben ein Angebot abgegeben, das dritte Büro hat sich nicht zurückgemeldet.

Die Honorarangebote wurden in nachstehender Tabelle gegenübergestellt:

Übersicht Honorarangebote Straßen- Entwässerungsplanung			
Verkehrsplanung	basierend auf einer Kostensumme von 200.000 €		
		Anbieter 1	Anbieter 2
	Honorarzone, Satz	II Basissatz	II Mittelsatz
Grundlagenermittlung	2%	431,34 €	465,96 €
Vorplanung	20%	4.313,40 €	4.659,60 €
Entwurfsplanung	25%	5.391,75 €	5.824,50 €
Genehmigungsplanung	8%	1.725,36 €	1.863,84 €
Ausführungsplanung	15%	3.235,05 €	3.494,70 €
Vorbereitung der Vergabe	10%	0,00 €	0,00 €
Mitwirkung bei Vergabe	4%	0,00 €	0,00 €
Bauoberleitung	15%	0,00 €	0,00 €
Objektbetreuung	1%	0,00 €	0,00 €
Summe Grundleistungen	70%	15.096,90 €	16.308,60 €
Nachlass	25%	-3.774,22 €	0,00 €
vorläufiges Honorar netto		11.322,68 €	16.308,60 €

3. Entwässerungskonzept

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde auch eine Honoraranfrage bei 3 Ingenieurbüros zwecks Aufstellen eines Entwässerungskonzeptes gestellt.

Zwei Büros haben ein Angebot abgegeben, das dritte Büro hat sich nicht zurückgemeldet.

Das Büro 1 hat ein Pauschalangebot in Höhe von netto 3.500 € zzgl. 5 % Nebenkosten, insgesamt somit über netto 3.675,00 € abgegeben.

Das Büro 2 hat im Angebot lediglich die Honorarzone und den Honorarsatz angegeben. Dieser ist identisch mit dem Honorarsatz der Verkehrsplanung. Im HOAI-Rechner kann ohne die Angabe einer Investitionssumme kein Honorar errechnet werden.

Beschlussvorschlag:

Zu Ziffer 1:

Hier ist kein Beschluss erforderlich

Zu Ziffer 2:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Auftrag zur Straßenplanung an das Büro _____ zum Angebotspreis von _____ zu erteilen. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt, den Auftrag zu erteilen.

Zu Ziffer 3:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Auftrag zur Erstellung des Entwässerungskonzeptes an das Büro _____ zum Angebotspreis von _____ zu erteilen. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt, den Auftrag zu erteilen.

Anlage(n):

2023-08-01 Honorarangebot Stratec

2023-08-03 Honorarangebot SCheuch

Honorarberechnung HOAI-Rechner Stratec

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	20.09.2023
Aktenzeichen:	FB 2-650-12	Vorlage Nr.	2-0479/23/12-126

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Auftragsvergabe Beschilderungssystem im Stadtumbaugebiet

Sachverhalt:

Im ISEK ist ein Beschilderungskonzept unter Punkt 12 vorgesehen. Dies beinhaltet die Erstellung eines Konzepts sowie die Material- und Aufstellungskosten. Es wurde ein Konzept erstellt und ist bereits abgerechnet. Aufgrund der erstellten Leistungsbeschreibung wurden drei Angebote bei Fachfirmen eingeholt. Zwei Firmen haben ein Angebot abgegeben und eine Firma hat mitgeteilt, dass sie die Arbeiten nicht ausführen kann. Die Ergebnisse der Ausschreibung lauten wie folgt:

blue werbetechnik, Gerolstein:	43.064,91 €, brutto
Bieter 2	44.127,58 € brutto

Die Auftragsvergabe muss in Absprache mit der ADD kurzfristig erfolgen, damit Fördermittel für diese Kosten noch bis Ende Oktober abgerufen werden können. Die Mittel müssen innerhalb von 2 Monaten verwendet werden. Bei der Auftragsvergabe ist daher darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten spätestens bis 31.12.2023 ausgeführt werden und eine Schlussrechnung vorgelegt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag für die Beschilderung im Stadtumbaugebiet an die Firma blue werbetechnik, Gerolstein, zum Angebotspreis von 43.064,91 €, brutto, zu vergeben. Der Auftragnehmer wird verpflichtet, die Arbeiten bis spätestens 31.12.2023 abzuschließen und die Schlussrechnung vorzulegen.

Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	20.09.2023
Aktenzeichen:	FB 2-650-12	Vorlage Nr.	2-0481/23/12-128

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Auftragsvergabe Materialkauf für Bahnhofstraße

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 30.11.2022 das Bauprogramm für den Ausbau der Bahnhofstraße (1.BA) beschlossen. Mit der ADD wurde in einem Ortstermin am 12.09.2023 abgestimmt, dass der Materialeinkauf, insbesondere das Pflaster, kurzfristig eingekauft werden kann. Die Kosten müssen dann bis spätestens Ende Oktober über einen Mittelabruf bei der ADD abgerechnet werden.

Das Ing.-Büro Reihnsner hatte den Auftrag ein Leistungsverzeichnis für die Materialien zu erstellen. Es ist eine Ausschreibung durchzuführen. Die Ausschreibung hatte folgendes Ergebnis:

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung formuliert und ist davon abhängig, ob das Leistungsverzeichnis vorliegt und die Preisangebote eingegangen sind.

Der Bauausschuss sollte aber in jedem Fall den Stadtbürgermeister ermächtigen, bei Vorliegen aller Voraussetzungen für die Vergabe, den Auftrag zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Es liegt eine Bewilligung der ADD vom 14.11.2019 für den Ausbau der Bahnhofstraße entsprechend den Förderobergrenzen über 563.885,00 € vor. Bis zu diesem Betrag werden zuwendungsfähige Kosten mit 75 %, maximal 422.913 €, gefördert.

Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	19.09.2023
Aktenzeichen:	FB 2 227-23	Vorlage Nr.	2-0478/23/12-125

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	04.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Anbau eines Geräteraumes in Holzständerbauweise im Außenbereich

Sachverhalt:

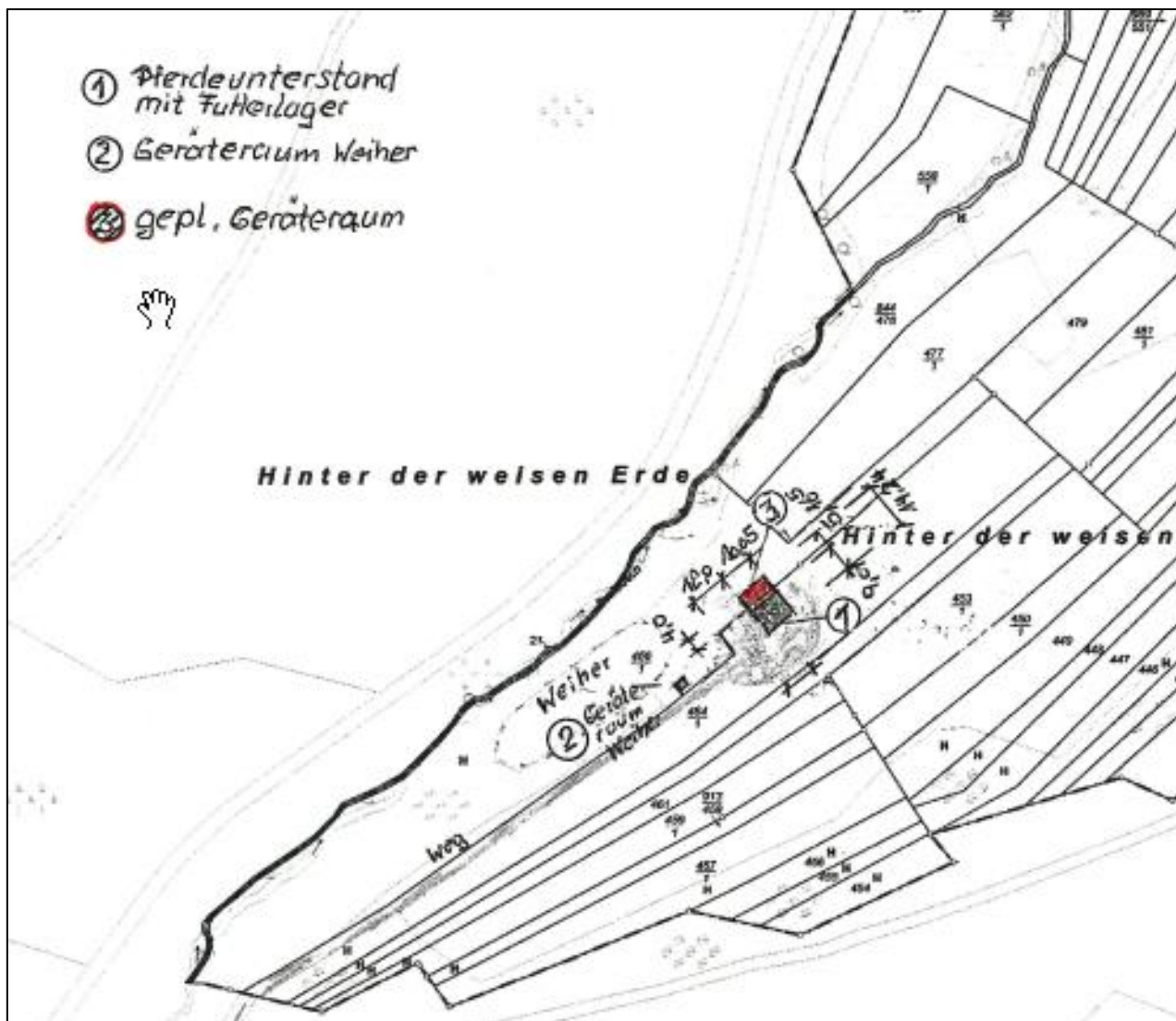
Es liegt ein Bauantrag zum Anbau eines Geräteraums in Holzständerbauweise auf dem Grundstück Gemarkung Gees, Flurstück 464/1 und 466/1 (Außenbereich), vor. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.“

Die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde ist zuständig für die Baugenehmigung und prüft die Privilegierung des Vorhabens.

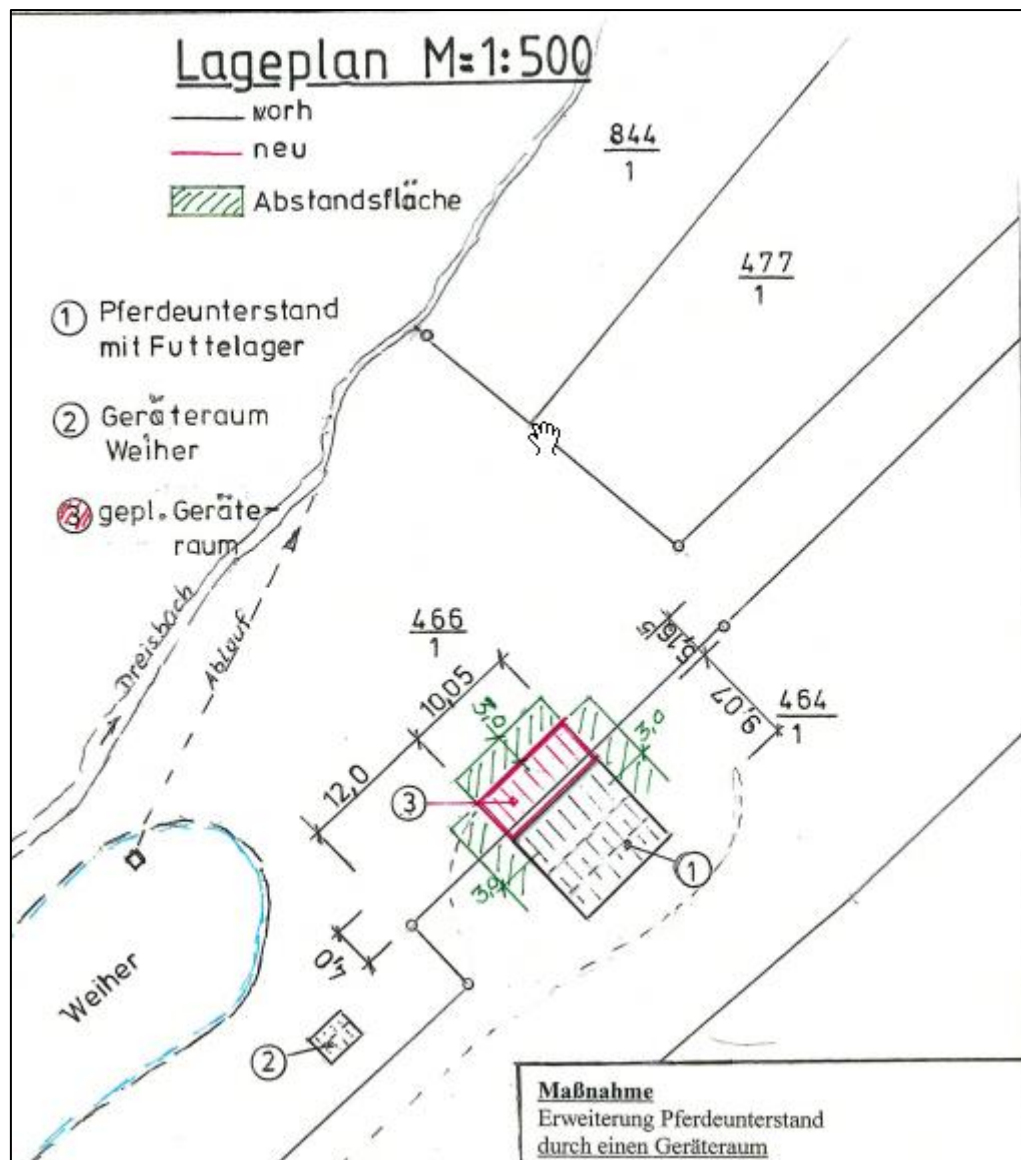
In der Baubeschreibung erläutert der Bauherr das Vorhaben:

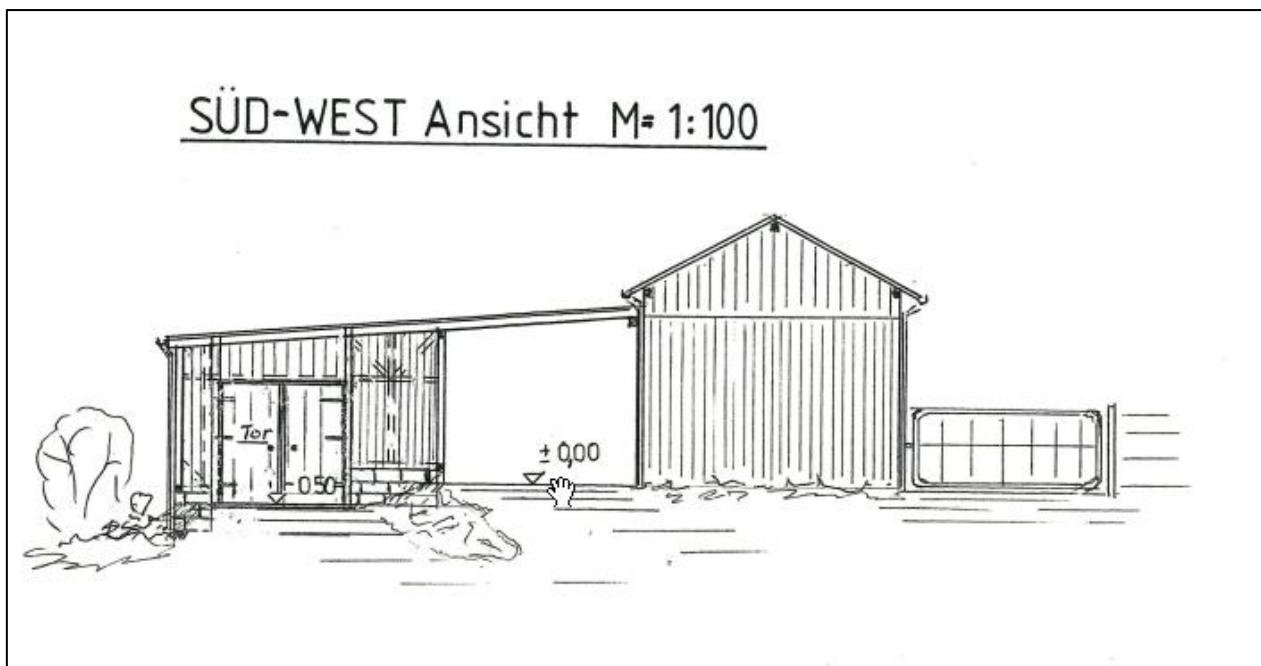
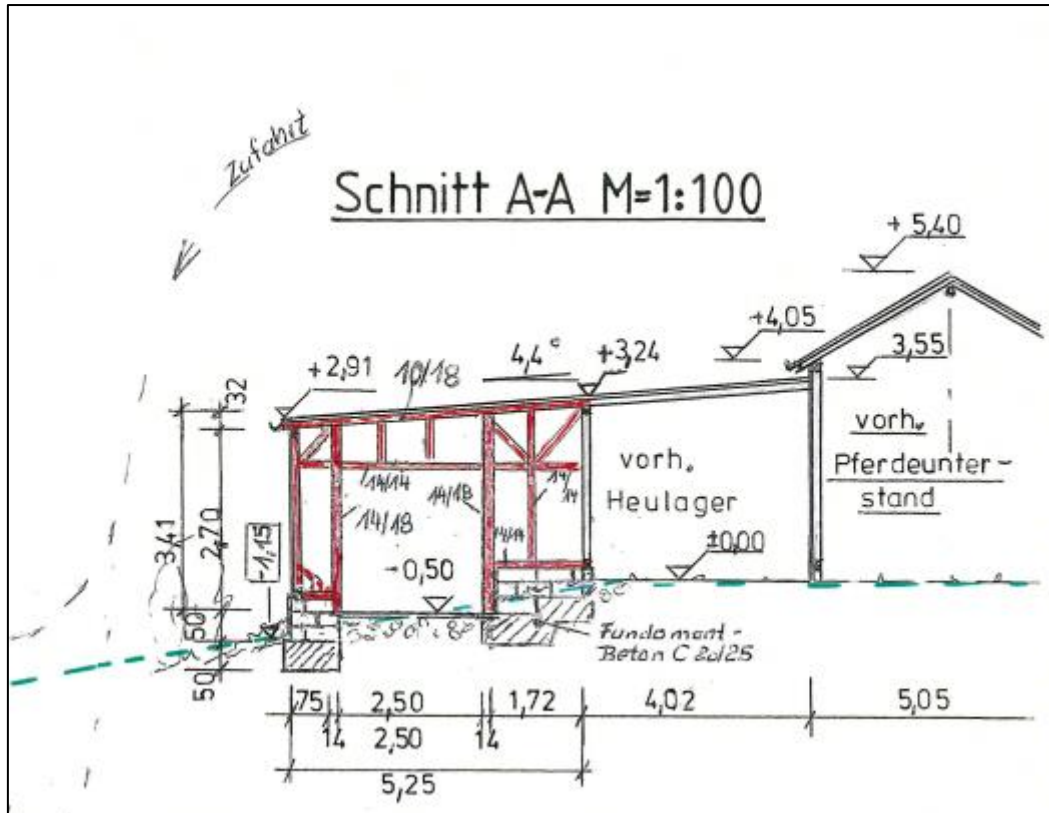
„Zur Bewirtschaftung unseres Grundstückes Parz. Nr. 466/1 mit wasserrechtlich genehmigter Weiheranlage wurde nach Baugenehmigung vom 15.05.2006 ein Geräteraum errichtet. Mit Baugenehmigung vom 17.12.2012 wurde 2013 auf der Parz.-Nr. 464/1 ein Pferdeunterstand mit Futterlager gebaut und 2016 um einen überbauten Heu- und Strohlagerplatz erweitert. Dadurch vergrößerte sich die überbaute Fläche von 50 m² um 40 m² auf 90 m².

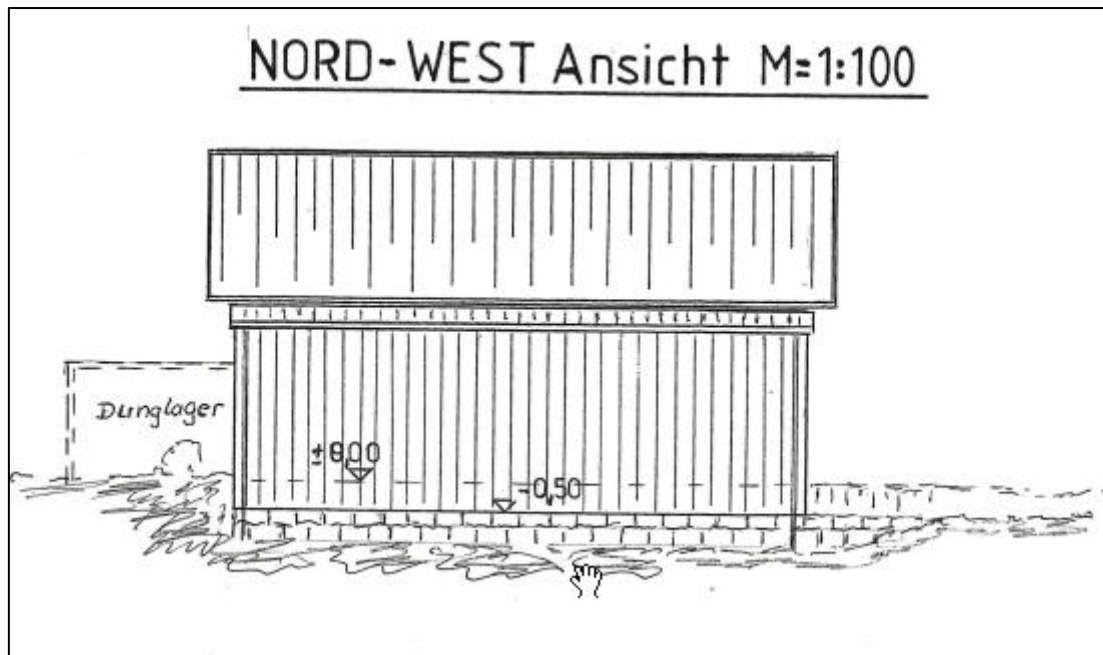
Durch die Tätigkeit in der Brennholzbearbeitung, hauptsächlich aus unserem Privatbesitz, beabsichtigen wird zur Unterstellung der hierzu erforderlichen Geräte, sowie Traktor, Holzspalter, Anhänger etc. den Anbau eines Geräteraumes. Der geplante Anbau ist wie die vorhandenen Gebäude in Holzbauweise vorgesehen.











Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die Kreisverwaltung beteiligt die Fachbehörden und entscheidet über die Baugenehmigung.

Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.