

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 04.10.2023
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 20:15 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, im Sitzungssaal Rathaus

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Uwe Schneider Stadtbürgermeister

Beigeordnete

Frau Gerlinde Blaumeiser Beigeordnete

Mitglieder

Herr Stefan Feltes

Herr Hans-Hermann Grewe

Herr Herbert Lames Beigeordneter

Herr Gotthard Lenzen bis 19.50 Uhr

Frau Evi Linnerth ab 17.43 Uhr

Herr Andreas Oehms ab 17.42 Uhr

Frau Julia Schildgen ab 19.50 Uhr

Herr Volker Simon

Herr Tim Steen

Verwaltung

Herr Hans Peter Böffgen Bürgermeister ab 19.15 Uhr | TOP 6

Herr Werner Büsch Protokollführung

Herr Winfried Schegner Stv. Fachbereichsleitung

Gäste

Herr Daniel Heßer Büro Planung 1

Frau Johanna Ludwig Ing.-Büro Reihnsner zu TOP 6

Herr Sebastian Reihnsner Ing.-Büro Reihnsner zu TOP 6

Fehlende Personen:

Beigeordnete

Herr Karl-Heinz Kunze Erster Beigeordneter entschuldigt

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 26. September 2023 auf Mittwoch, den 4. Oktober 2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden keine Einwendungen erhoben. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
- 2.1. Bebauungsplan Gerolstein-Nord IV - Sandborn - weitere Vorgehensweise
3. 3. BA "Stadt im Fluss" - Vorstellung Planung durch Ing.-Büro Reihnsner
4. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen
5. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
- 5.1. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Hinweise zu § 214 Baugesetzbuch
- 5.2. Bebauungsplan "Auf Henk" Lissingen - Weitere Vorgehensweise
Beauftragung Planungsbüro
- 5.3. Bebauungsplan "Sengheck Am Sportfeld"
6. Auftragsvergaben
- 6.1. Auftragsvergabe Beschilderungssystem im Stadtumbaugebiet
- 6.2. Auftragsvergabe Materialkauf für Bahnhofstraße
7. Bauanträge, Bauvoranfragen
- 7.1. Anbau eines Geräteraumes in Holzständerbauweise im Außenbereich
8. Verschiedenes
- 8.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 8.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Nichtöffentliche Sitzung

9. Niederschrift der letzten Sitzung
10. Bauanträge, Bauvoranfragen
11. Grundstücksangelegenheiten
12. Verschiedenes
- 12.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 12.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Zur Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein vom 6. September 2023 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 2: Bauleitplanung der Stadt Gerolstein

TOP 2.1: Bebauungsplan Gerolstein-Nord IV - Sandborn - weitere Vorgehensweise Vorlage: 2-0400/23/12-105

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.

Die Umweltprüfung wurde inzwischen durchgeführt und auch die Planunterlagen entsprechend angepasst. Die geänderte Planung ist somit erneut öffentlich auszulegen.

Das schriftliche Urteil des BVerwG liegt inzwischen vor. Hiernach darf § 13b BauGB aufgrund Unvereinbarkeit mit höherrangigem Recht nicht mehr angewandt werden. Dies bezieht sich nicht nur auf laufende Bebauungsplanverfahren, sondern bezieht sich auch auf alle bereits zur Rechtskraft geführten Bebauungspläne.

Der hier zu besprechende Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV – Sandborn“ ist somit in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB auf das Regelverfahren umzustellen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der FNP sieht – wie bereits mehrfach erläutert – für das betroffene Gebiet Mischgebiet vor, so dass nun auch der FNP entsprechend in einem Parallelverfahren fortgeschrieben werden muss.

Nach eingehender Diskussion stellt Stadtbürgermeister Uwe Schneider den Antrag, den Tagesordnungspunkt abzusetzen und auf die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2023 zu verschieben.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird auf die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2023 verschoben.

Abstimmungsergebnis: Beschlussfassung vertagt

Ja: 7 Nein: 4

**TOP 3: 3. BA "Stadt im Fluss" - Vorstellung Planung durch Ing.-Büro Reihnsner
Vorlage: 2-0484/23/12-129**

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.

Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Präsentation vom Ing.-Büro Reihnsner zustimmend zur Kenntnis. Der Ausschuss präferiert die vorgestellte Variante 2 (Überflutungsfläche mit Auenwald) und beauftragt das Ing.-Büro Reihnsner, dieses kostenmäßig zu kalkulieren und die Planung dahingehend voranzutreiben, um den vorgestellten Zeitplan einhalten zu können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 11

**TOP 4: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Beratung über die eingegangenen
Stellungnahmen
Vorlage: 2-0349/23/12-093**

Sachverhalt:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) in der Stadt Gerolstein ist aufgrund des Wegfalls des Brunnengeländes als möglichen Standort für Einzelhandelsnutzung sowie im Hinblick auf die Nachnutzung freiwerdender 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.

Herr Heßer vom Büro Verwaltung1 erläutert die Einzelheiten zum Entwurf des Zentrenkonzepts und empfiehlt dem Ausschuss, die Regelungen weitgehend offen zu halten, da die näheren Kriterien im Bebauungsplan festgelegt werden. Es liegt ein Antrag von Bündnis 90/Grüne vor, über den diskutiert wird. Seitens einiger Ausschussmitglieder wird vorgeschlagen, diese Vorschläge zu den Stellungnahmen der IHK in das Konzept aufzunehmen.

Der Antrag Bündnis 90/Grüne ist als Anlage beizufügen.

Beschluss:

Es wird darüber abgestimmt, ob dem Antrag von Bündnis 90/Grüne bezüglich der Aufnahme in die Stellungnahme der IHK Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugestimmt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 5 Enthaltungen: 1

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 10 Nein: 1

TOP 5: Bauleitplanung der Stadt Gerolstein

TOP 5.1: Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Hinweise zu § 214 Baugesetzbuch Vorlage: 2-0461/23/12-120

Sachverhalt:

In der letzten Sitzung des Bauausschusses 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 Bebauungsplans 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:

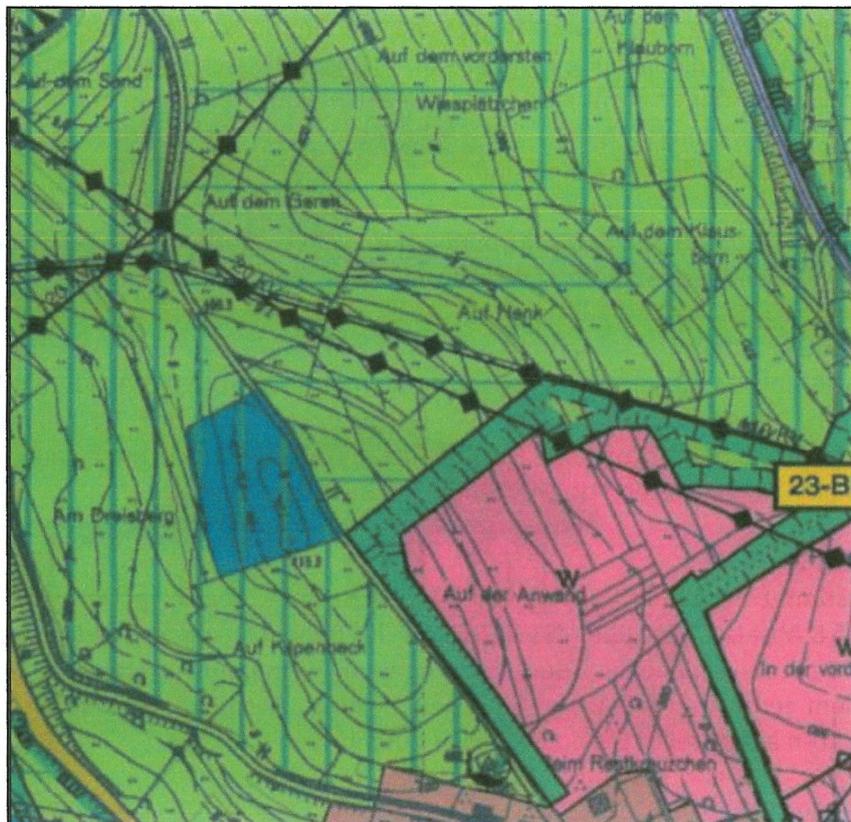
Im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 kann der Satzungsgeber fehlerhafte Flächennutzungspläne und städtebauliche Satzungen heilen. Ist ein Flächennutzungsplan oder eine Satzung nach dem BauGB fehlerhaft, soll die Gemeinde das von ihr von vornherein und weiterhin angestrebte Ergebnis erreichen können, ohne das Verfahren vollständig wiederholen zu müssen. D.h. die Fehler können rückwirkend geheilt werden.

Es erfolgt keine Beschlussfassung.

TOP 5.2: Bebauungsplan "Auf Henk" Lissingen - Weitere Vorgehensweise Beauftragung Planungsbüro Vorlage: 2-0348/23/12-092

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.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen in Abwesenheit von Julia Schildgen

Ja: 9

TOP 5.3: Bebauungsplan "Sengheck Am Sportfeld"
Vorlage: 2-0490/23/12-133

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 Aufstellung 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.

Beschluss:

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 Scheuch zum Angebotspreis von 11.322,68 € (netto) 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 Scheuch zum Angebotspreis von 3.500,00 €, netto, zzgl. 5% Nebenkosten, zu erteilen. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt, den Auftrag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 6: Auftragsvergaben

TOP 6.1: Auftragsvergabe Beschilderungssystem im Stadtumbaugebiet Vorlage: 2-0479/23/12-126

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.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen in Abwesenheit von Gotthard Lenzen

Ja: 10

TOP 6.2: Auftragsvergabe Materialkauf für Bahnhofstraße Vorlage: 2-0481/23/12-128

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 Reihner hat bis zur heutigen Sitzung Leistungsverzeichnis für die Materialien zu erstellt. Frau Ludwig stellt den Bemusterungskatalog mit Leistungsverzeichnis vor. Es gibt vier Muster an Betonsteinpflaster (KANN) die zur Auswahl stehen. Der Betonstein „Vianova KANN) ist preisgünstig und wurde bereits im Stadtbereich verlegt. Der Ausschuss favorisiert den „VIANOVIA“ Betonstein für den Gehweg und die Fahrbahn.

Der Bemusterungskatalog wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

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.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der vom Planungsbüro vorgeschlagenen Bestellung des Materials für den Ausbau der Bahnhofstraße zu, beauftragt das Planungsbüro mit den erforderlichen Preisanfragen und ermächtigt den Stadtbürgermeister das Material im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu bestellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 7: Bauanträge, Bauvoranfragen

TOP 7.1: Anbau eines Geräteraumes in Holzständerbauweise im Außenbereich Vorlage: 2-0478/23/12-125

Sachverhalt:

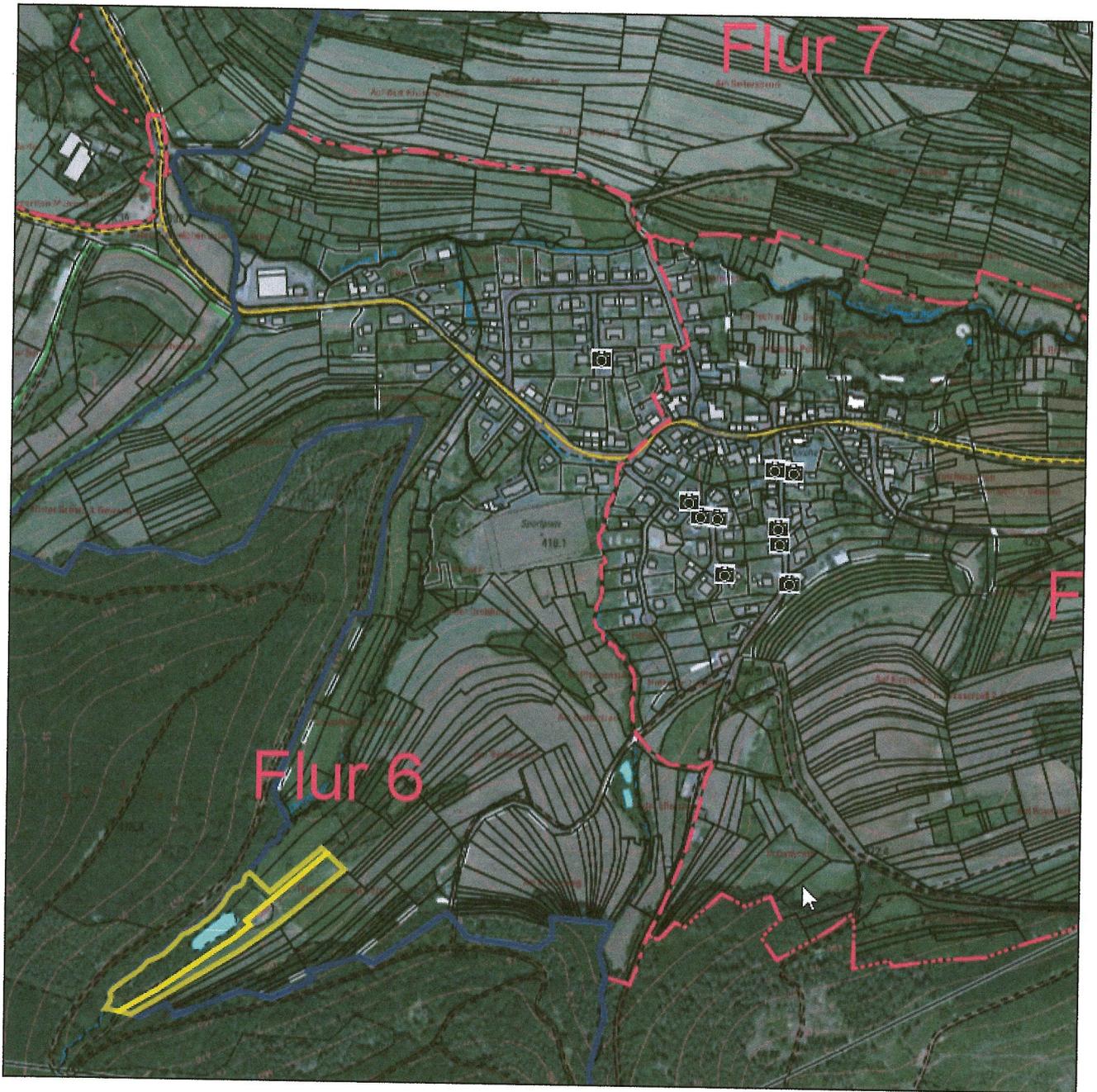
Es liegt ein Bauantrag zum Anbau eines Geräteraumes in Holzständerbauweise auf dem Grundstück Gemarkung Gees, Flur 6, Flurstück 464/1 und 466/1 (Außenbereich), vor. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung 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.“



- ① Pferdeunterstand mit Futterlager
- ② Geräteraum Weiber
- Ⓜ gepl. Geräteraum

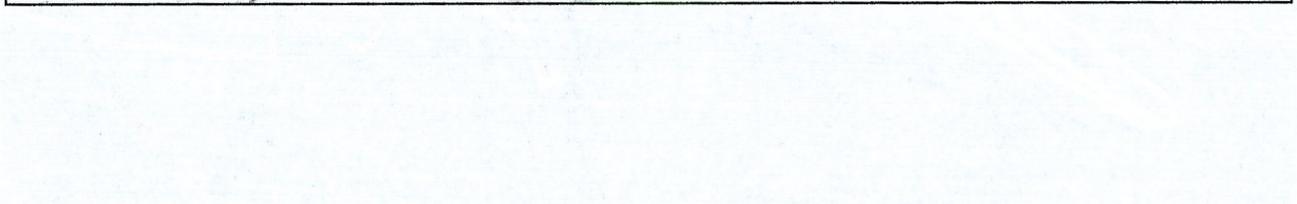


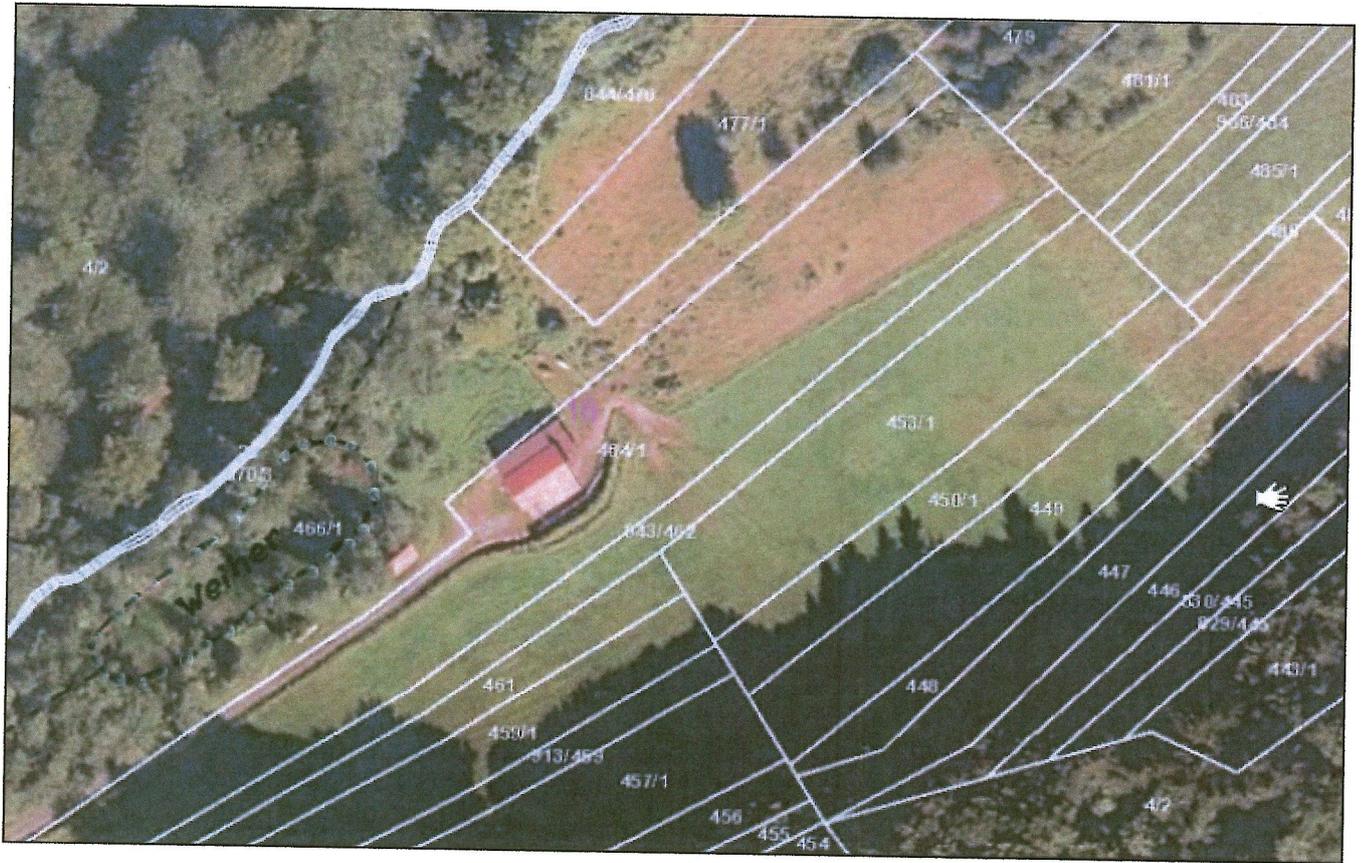
Hinter der weisen Erde

Hinter der weisen

Weiber
Geräte-
raum
Weiber

Weg

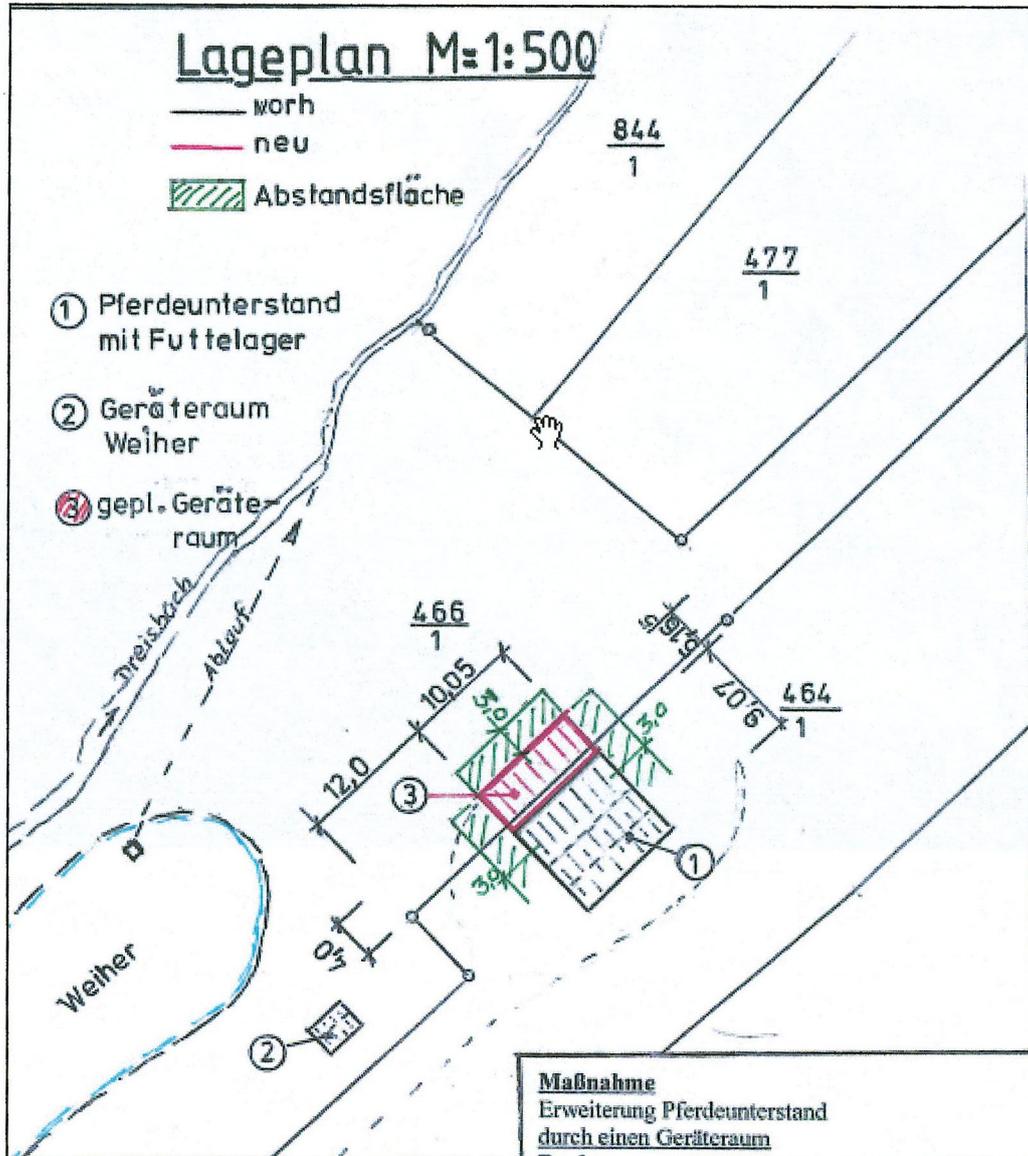


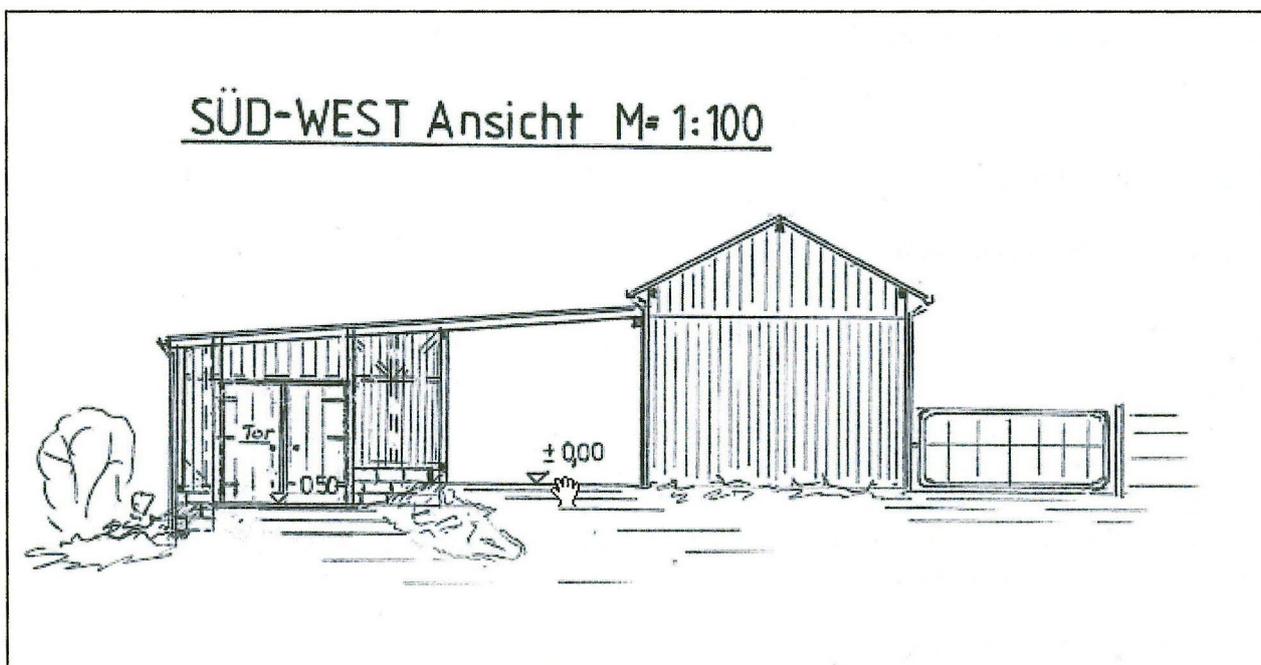
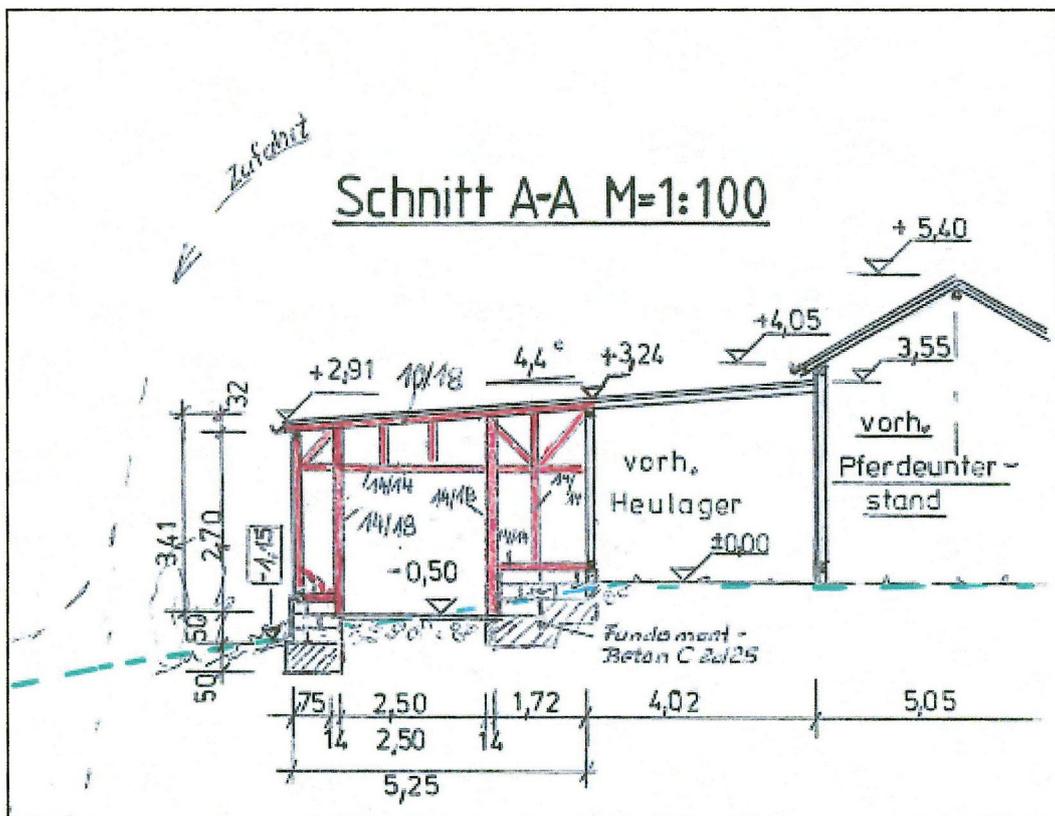


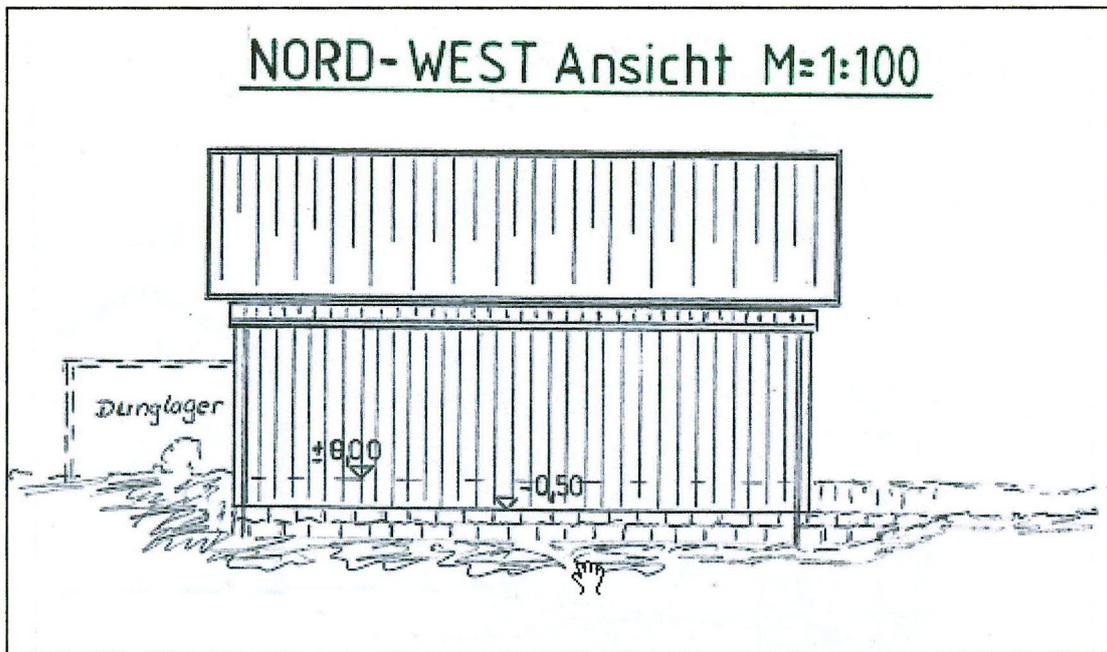
Lageplan M=1:500

- vorh
- neu
- ▨ Abstandsfläche

- ① Pferdeunterstand mit Futtelager
- ② Geräteraum Weiber
- ③ gepl. Geräteraum







Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 10

TOP 8: Verschiedenes

TOP 8.1: Mitteilungen des Stadtbürgermeisters

Sachverhalt:

- **Löwenburg**

Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert über die Begutachtung der Brücke an der Löwenburg. Heute fand ein Ortstermin statt und Bau-Ing. Edgar Steffens hat ein Gutachten über den baulichen Zustand erstellt. Die Brücke muss nicht gesperrt werden; ein Bohlenaustausch reicht vermutlich aus.

Die Grünpflege des Burgberges wird alle zwei Jahre durch das Land beauftragt und wird in der 45. KW durchgeführt. Die Burganlage ist im Eigentum des Landes.

- **Öffnung Unterführung B410**

Die Unterführung vom Busparkplatz unter der B410 ist nach dem Hochwasser weiterhin gesperrt. Die Pumpen sind noch nicht repariert. Stadtbürgermeister Uwe Schneider prüft ob eine Öffnung der Unterführung kurzfristig möglich ist.

- **Rückhaltebecken Peschenbach**

Volker Simon bittet um Prüfung, ob der Peschenbach im Bereich des Hochhauses/Zum Sandborn noch freigestellt wird, damit bei einem größeren Regenereignis kein Rückstau entsteht. Die Wiese wird derzeit noch von einem Landwirt bewirtschaftet.

- **Dietzenley-Turm**

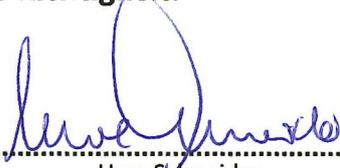
Der Dietzenley Turm ist nach der Reparatur wieder geöffnet. Die Arbeiten wurden u.a. durch den Forst durchgeführt. Im Blättchen soll ein Hinweis auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten und die Öffnung des Turms erfolgen.

TOP 8.2: Anfragen, Wünsche, Anregungen

Sachverhalt:

Keine Anfragen, Wünsche oder Anregungen.

Für die Richtigkeit:



Uwe Schneider
(Vorsitzender)



Werner Büsch
(Protokollführer)

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 abzuschleppen, 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. Drahtlosen) 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 ERSCHLIEBUNGSREIHENFOLGE

(§ 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 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. 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
<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



<p>Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan</p> <p>- Es gilt die Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).</p> <p>- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).</p> <p>- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027).</p> <p>- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).</p> <p>Hinichtlich der vorgeordneten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung, innerhalb des Planungsbereiches bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.</p> <p>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</p> <p>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, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.</p>	<p>Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.</p> <p>Stand der Planunterlage: November 2022</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>			
Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	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 NNH

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

W 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

z.B. M1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

▭ sonstiger Geltungsbereich; externer Ausgleich gem. Textfestsetzungen

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

z.B. 1 Nummerierung der Grundstücke - Festsetzung der Gebäudehöhen / Oberkante (OK max.)

● Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

LI-NR	Flurstück	Fläche [m²]	GRZ 0,4 Fläche x	Anzahl Bäume
1	608/126	1.999	800	4
2	608/127	751	300	2
3	608/130	721	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	824	334	2
12	608/141	785	314	2
Anzahl Bäume gesamt				26

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) (§ 4 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

- Zulässige Nutzungen:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahme: Besondere gewerbliche Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Anlagen für Verwaltungsverwaltungsgewerbe,
 - Betriebe des Baubergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - 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. NNH 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 Interpolation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

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

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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, Entwässerungsmüden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldeabzweige etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßenränder vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

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

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

M1 Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken (Ortsrandeinzengrünung)

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 landschaftgerechten 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 anfangsmax. 200 m² versiegelten überbauten Grundstücksflächen sind ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. 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 [m²]	GRZ 0,4 Fläche x	Anzahl Bäume
1	608/126	1.999	800	4
2	608/127	751	300	2
3	608/130	721	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	824	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. offengemauertem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecken, Rasengrußpflaster und vergleichbaren Materialien befestigt werden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen (z. B. Belange des Schutzgutes 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 abzuschließen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Vorrichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

M5 Schutz von Vegetationsbeständen

Angehende 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 Spannrandt 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 Holzrözung

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 Schrotgut und Reisig ist bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

4 Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten	Einreihbaum	Strahlbaum	Heckreihbaum	Gehölzreihbaum	Formelbäume
Acer campestre	Feldahorn	x	x	x	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x	x	x
Acer platanoides	Spitzahorn	x	x	x	x
Alnus glutinosa	Roterle	x	x	x	x
Betula pendula	Birke	x	x	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x
Fagus sylvatica	Rothbuche	x	x	x	x
Pinus avium	Vogelkirsche	x	x	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x	x	x	x
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x	x	x	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x	x	x	x
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	x
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	x	x	x	x
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x	x	x	x
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	x	x
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x	x
Rosa canina	Hundsrose	x	x	x	x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x	x	x	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x	x	x
Sambucus racemosa	Roter Holunder	x	x	x	x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x	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 Sternreute

Kaiser Wilhelm

Gelbster Butterbirne

Gute Luise

Palmischbirne

Hauszwetsche

Wangenheimer Frühzwetsche

Nancy-Mirabelle

Ludwigs-Firle Kirsche

Große Prinzessinkirsche

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

Walnuss

Speerling

Eberesche

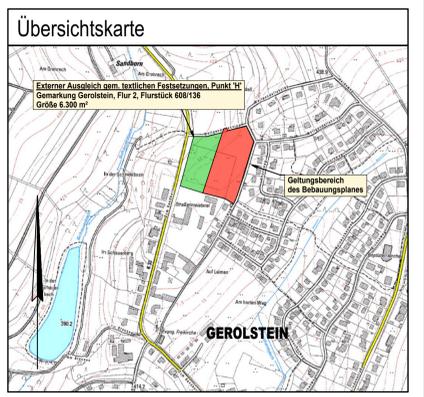
Vogelkirsche

Juglans regia

Sorbus domestica

Sorbus aucuparia

Prunus avium



Bebauungsplan der Stadt Gerolstein

Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

Beteiligung gem. § 3(2) u. 4(2) BauGB

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8713

Maßstab: 1:500

22.09.2023

Regelverfahren

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT

STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH

MAXIMILIANSTRASSE 176

D-54525 TRIER - NORD

WWW.BKS-TRIER.DE

Vorstellung Variantenuntersuchung ^{TOP Ö 3} 04. Oktober 2023, Bauausschuss



„Stadt im Fluss“ – 3. Bauabschnitt
(Kyllbogen)



Zielvereinbarungsgespräch / Planungsvorgaben am 20.04.2023

- **LBM plant derzeit neuen Radweg – berücksichtigen**
- **Plangebiet ist verpachtet**
- **fußläufige Anbindung von Sarresdorferstr. unerlässlich**
- **Gewässerkreuzung erforderlich – Brücke nur schwer realisierbar**
- **Kostenrahmen: max. 1 Mio EUR brutto**
- **Bänke und Relaxliegen zum verweilen**
- **Ungebundene Wegeführung – keine „Autobahn“, Naturpfad**
- **Parkcharakter mit Auewald**
- **Max. Retentionsvolumen ausschöpfen**
- **Kyllbogen stark belastet durch PVC Granulat (Gerolsteiner)**



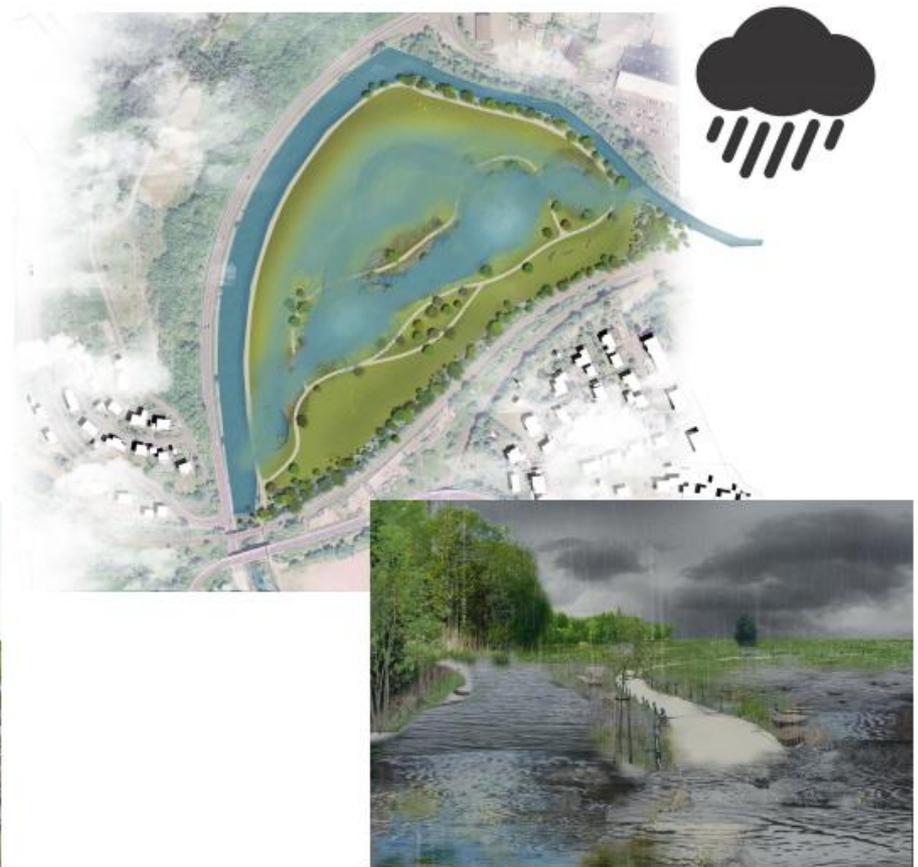
Zielvereinbarungsgespräch am 20.04.2023

- **Einhaltung der Kostengrenze**
- **Beteiligung Gerolsteiner Brunnen an Bodenentsorgung (wegen Belastung)**
- **Schaffung von maximalem Retentionsraumvolumen**
- **Schaffung eines natürlichen Auenbereiches zum Wasserrückhalt und klimagerechte Bepflanzungen um CO₂ Ausstoß zu reduzieren, um den Temperaturanstieg zu mildern, um Verdunstungsprozess zu reduzieren und um das Grundwasser durch Versickerung anzureichern**

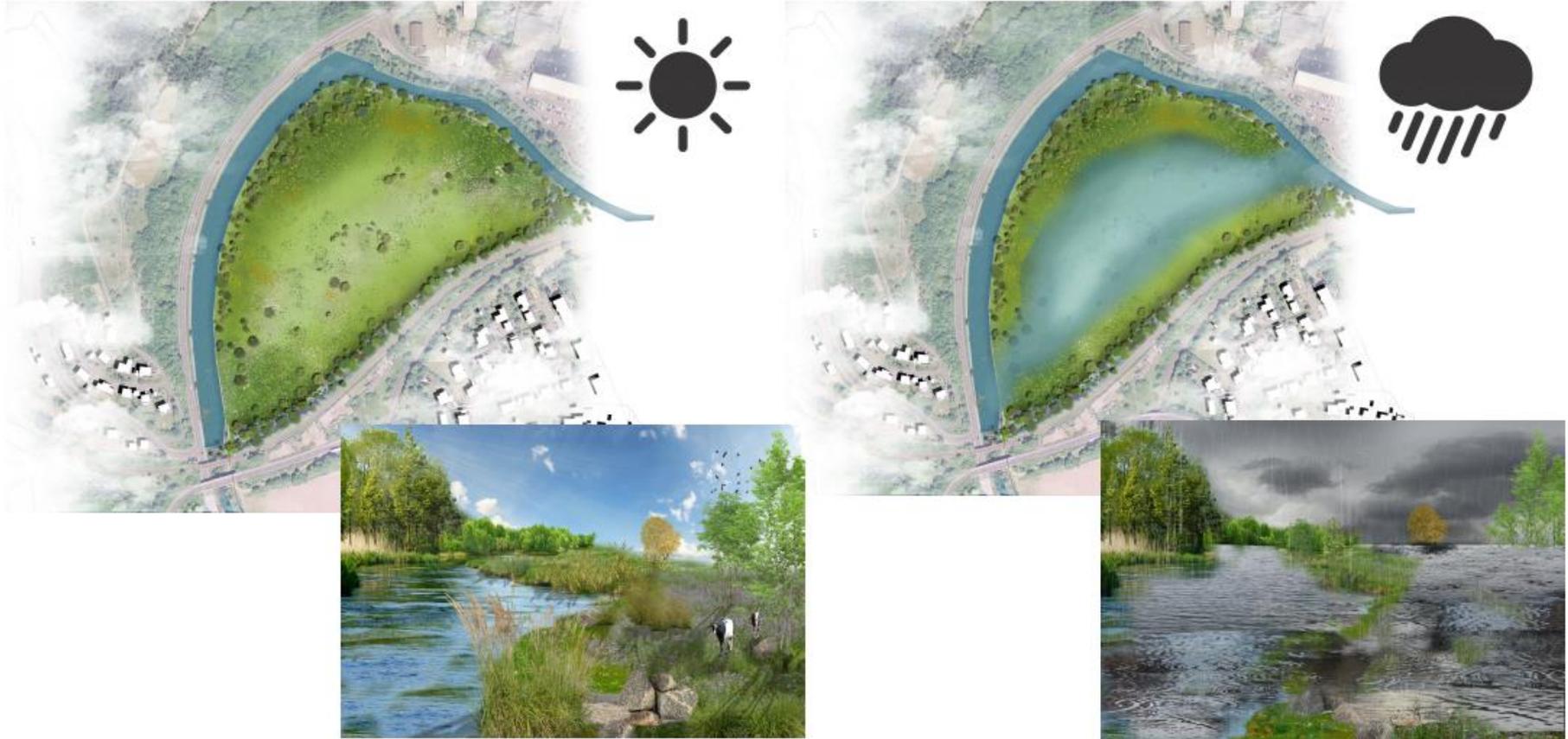
Gerolstein – „Stadt im Fluss“ Variante 1



Parkähnliche Gestaltung des Kyllbogens (intensiv)



Naturnahe Gestaltung des Kyllbogens (extensiv)



Nächste Schritte:

- **Beauftragung Baugrunduntersuchung** (Stadt, zeitnah)
- **Beauftragung Kampfmittelvorerkundung** (Stadt, zeitnah)
- **Entscheidung zur Ausführungsvariante** (Stadt, zeitnah)
- **Förderantrag stellen** (Stadt / IBR, November)
- **Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung** (IBR, November/Dezember)
- **Ausführungsplanung** (IBR, 1.Quartal 2024)
- **Ausschreibung** (IBR, Frühjahr 2024)
- **Baubeginn** (3. Quartal 2024)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Fragen?

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
	<p>„...Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete:</p> <p>Aus Sicht des vorsorgenden Grund- und Trinkwasserschutzes ist in Bezug auf das Verfahren kein unmittelbarer Prüfauftrag erkennbar.</p> <p>Amtliche Wasserschutz-, bzw. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>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.</p> <p>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 Brunnen/Quellen kennt. Hierfür fehlt für das Mineralwassereinzugsgebiet die Rechtsgrundlage in den Wassergesetzen.</p> <p>Um die privatrechtlichen Interessen und den Schutz der Brunnen der Firma Gerolsteiner GmbH sicherzustellen, raten wir die dortige Benachrichtigung/Beteiligung an.</p> <p>Hochwasser- und Starkregenvorsorge:</p> <p>Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße können von Oberflächenabfluss nach Starkregen betroffen sein, wobei die Gefährdung nach dem Hochwasserinfopaket 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Karten des Hochwasserinfopakets liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein vor und sind im Internet unter https://qeportal-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.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Belange spielen auf konzeptioneller Ebene noch keine Rolle.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden für weitergehende Planungen berücksichtigt.</p>

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 untergerechnet. 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 abgesehen.

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
<p>„...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.</p> <p>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.</p> <p>Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf</p> <p>Zahlenwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 		<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Eine vergleichende Darstellung zum EZK 2012 wird als Anhang zum neuen Konzeptentwurf eingearbeitet.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Angabe handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Die korrekte Zahl ist der Tabelle zu entnehmen. Das wird im Text korrigiert.</p>

<p>Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.“</p>		<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>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.</p>			
<p>Abstimmungsergebnis</p>	<p>Zustimmung:</p>	<p>Ablehnung:</p>	<p>Enthaltung:</p>

Folgende Stellungnahmen / Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen vor:

I	GeroTeam e.V., Gerolstein	Kommentierung
	<p>„...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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Konzeptinhalt ist korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die aufgeführten Probleme stellen sich in fast allen Innenstädten ein. Hierzu bedarf es einer über ein Einzelhandelskonzept hinausgehenden Strategie für die Innenstadtentwicklung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies ist denkbar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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:

stra-tec Ingenieurbüro · Grabenstraße 1 · 54516 Wittlich

 Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Herr Winfried Schegner
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

Tel.: 06571 95463-0

Fax: 06571 95463-29

eMail: info@stra-tec.de

Internet: www.stra-tec.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Mittelmosel EMH

BIC: MALADE51BKS

IBAN: DE30 5875 1230 0032 3854 60

Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG

BIC: GENODED1KHK

IBAN: DE63 5606 1472 0005 6412 61

Wittlich, den 01.08.2023

Erschließung Baugebiet Bereich Sengheck / Am Sportplatz in der Stadt Gerolstein

Honorarangebot Objektplanung Verkehrsanlagen, örtliche Bauüberwachung, Vermessung und Entwässerungstechnische Begleitplanung zum B-Plan

Sehr geehrter Herr Schegner,

vielen Dank für Ihre Angebotsanfrage und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Gerne bieten wir Ihnen die angefragten Planungs- und Ingenieurdienstleistungen für die Erschließung des o.g. Plangebietes wie folgt an:

a) Verkehrsanlagen

Grundlage: HOAI

Leistungsbild § 47 Verkehrsanlagen

Honorarzone	II	Mittelsatz
Leistungsphasen	1 - 9 (ohne 4)	92%

Besondere Leistungen

Planungsbegleitende Vermessung		Pauschal
Örtliche Bauüberwachung		2,9%

Nebenkosten		5%
-------------	--	----

b) Entwässerungskonzept/Entwässerungstechnische Begleitplanung (ETB) zum Bebauungsplan

Aufgrund der Starkregenereignisse und der zunehmenden Sensibilisierung seitens der Gemeinden und Städte sowie den Genehmigungsbehörden werden in den letzten Jahren bei Baumaßnahmen zunehmend Nachweise hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung und dem sich einstellenden Abfluss bei starken Regenereignissen gefordert. Aufgabe der Entwässerungstechnischen Begleitplanung zum Bebauungsplan ist es, diese Anregungen und Bedenken nachweislich entweder zu entlasten oder aber aufzugreifen und technische Lösungsansätze zu liefern. Im Vorfeld der zu erstellenden Planungen und Konzepte werden daher mit

dem Bauherrn und den Genehmigungsbehörden im Wesentlichen folgende Schwerpunkte abgestimmt:

- Örtliche Situation im Regenwetterfall
- Auswirkungen von Starkregen
- Zulässige Einleitungspunkte
- Zu berücksichtigende Bemessungshäufigkeiten für die Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen

In der Entwässerungstechnischen Begleitplanung zum Bebauungsplan muss gemäß den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord die technische Umsetzbarkeit nachgewiesen werden. Dies betrifft zum einen die Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Volumen und zum anderen eine Höhenplanung des Entwässerungssystems für das Niederschlagswasser. Hierbei können Synergieeffekte für die Bauleitplanungen bzw. für den Fachbeitrag Naturschutz entstehen, da eine genaue Abgrenzung der für die Wasserwirtschaft erforderlichen Flächen erfolgen kann. Es ist daher bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erforderlich, die Leistungsphasen 1 bis 3 gem. HOAI § 43 Ingenieurbauwerke zu erbringen.

Seit Januar 2023 sind die Mitarbeiter der SGD außerdem angewiesen, das im März 2022 eingeführte Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ umzusetzen. In diesem Merkblatt wird die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz (Verdunstung/Versickerung/Direktabfluss) bei einem Bauvorhaben gefordert. Hierbei werden innerhalb eines Plangebietes die Wasserhaushaltsbilanzen im unbebauten Zustand und für die geplante Nutzung gegenübergestellt. Für den Planzustand darf die Wasserhaushaltsbilanz keine allzu große Abweichung gegenüber dem unbebauten Zustand aufweisen. Die hierzu erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind umso geringer, desto mehr Maßnahmen bzw. Textfestsetzungen des Bebauungsplanes eine Veränderung des naturnahen Zustandes verhindern bzw. minimieren. Beispielhaft seien hierzu Gründächer, grüne Fassaden oder Ökopflaster genannt. Es ist für die später zu erwirkende wasserwirtschaftliche Genehmigung daher erforderlich, die Wasserhaushaltsbilanz bereits im Bebauungsplanverfahren zu erstellen und z.B. über Textfestsetzungen zu definieren und damit die Genehmigungsfähigkeit der berechneten Abweichung mit der SGD abzuklären. Hierzu ist in der Regel ein reger Austausch mit der Kommune, den Genehmigungsbehörden, dem Städteplaner und dem Fachplaner notwendig. Erfahrungsgemäß sind hierzu das Durchrechnen und Diskutieren mehrerer Varianten erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen erachten wir es als sinnvoll und für beide Seiten fair, im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes für das Entwässerungskonzept / Entwässerungstechnische Begleitplanung die Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß HOAI § 43 Ingenieurbauwerke, sowie die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz über Zeitaufwand zu beauftragen.

Erstellung Entwässerungskonzept / Entwässerungstechnische Begleitplanung

Grundlage: HOAI

Leistungsbild § 43 Ingenieurbauwerke

Honorarzone	II	Mittelsatz
Leistungsphasen	1 - 3	47%

Nebenkosten		5%
-------------	--	----

Erstellung Wasserhaushaltsbilanz nach Zeitaufwand

Mitarbeiter*innen	Stundensatz
Auftragnehmer, Gesellschafterin	120,00 €
Ingenieur*in (Mitarbeiter*in)	105,00 €
Kanalsanierungsberater	95,00 €
Zeichner*in / kaufm. Mitarbeiterin	65,00 €
Vermessung	140,00 €
Fahrtkosten außerhalb Stadtgebiet Wittlich	0,80 € / km
Nebenkosten	5%

Eigenleistungen des AG

Die für die Durchführung der Projektierungs- und Planungsleistungen erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Katasterunterlagen / Luftbilder / Bestandsunterlagen / Baugrunduntersuchungen / Gutachten werden vom AG kostenfrei, möglichst in digitaler Form über die üblichen GIS-Schnittstellen zur Verfügung gestellt.

Besondere Leistungen / Fachbeiträge

Evtl. zusätzlich zu erstellende Fachbeiträge für die naturschutzrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange, sowie der Gewässerökologie nach EU-Wasserrahmenrichtlinien sind nicht Bestandteil dieses Angebotes, ebenso wie erforderliche Absteckarbeiten/Bauvermessung. Hierfür reichen wir Ihnen gerne ein separates Angebot ein.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen unser Angebot zusagt und wir diesen Auftrag für Sie ausführen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pitsch



Dipl. Ing. (FH) Mario Hutter, M.Eng.

Anlage:

Honorargrundlagen Verkehrsanlagen

Honorargrundlagen

Leistungsbild Objektplanung Verkehrsanlagen gem. § 47 HOAI 2021	
Honorarzone	II Mittelsatz
Grundleistungen	
Leistungsphase	Angebot
LPH 1 Grundlagenermittlung	2%
LPH 2 Vorplanung	20%
LPH 3 Entwurfsplanung	25%
LPH 4 Genehmigungsplanung	0%
LPH 5 Ausführungsplanung	15%
LPH 6 Vorbereitung der Vergabe	10%
LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe	4%
LPH 8 Bauüberleitung	15%
LPH 9 Objektbetreuung	1%
Summe	92%
Besondere Leistungen	
Örtliche Bauüberwachung	2,9%
Planungsbegleitende Vermessung	1.750,00 €

Ingenieurbüro Scheuch GmbH · Bahnhofstraße 10 · 54595 Prüm

Stadt Gerolstein
über die
VGW Gerolstein
Kyllweg 1

D-54568 Gerolstein

Zeichen: sj

Prüm, den 03.08.2023

Honorarangebot vom 03.08.2023

Projekt: 9991ST

Stadt Gerolstein

Ausbau der Erschließungsstraßen im NBG "Senghecke/Am Sportfeld"

- Planung, Entwässerungskonzept -

Für Ihre Aufforderung zur Abgabe eines Leistungs- und Honorarangebotes zur Objektplanung des o.g. Projektes möchten wir uns herzlich bedanken. Gerne kommen wir Ihrem Wunsch nach und unterbreiten Ihnen nachfolgend unsere Honorarvorstellungen zur Abwicklung des Projektes.

Grundlagen unseres Angebotes sind :

- Anfrage durch Herrn Schegner VGW Gerolstein vom 20.07.2023

- die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI 2021

Erm.	Leistung	€ Netto
1	Verkehrsplanung	11.322,68
2	Entwässerungskonzept	3.587,50
	Vorläufiges Honorar	14.910,18
	Mehrwertsteuer 19 %	2.832,93
	Vorläufiges Honorar	17.743,11

Sollten Ihrerseits Fragen bzw. eine weitergehende Abstimmung in Bezug auf unser Honorar- und Leistungsangebot bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Jovy

Ingenieurbüro Scheuch GmbH
Bahnhofstraße 10
54595 Prüm

Kontakt
Tel. + 49 6551 9611-0 · Fax +49 6551 9611-22
Internet: www.scheuch-ingenieure.de
E-Mail: info@scheuch-ingenieure.de

Bankverbindungen
Volksbank Eifel eG
BLZ 586 601 01 · Konto 6 723 728
BIC: GENODE1BIT
IBAN: DE04 5866 0101 0006 7237 28

KSK Bitburg-Prüm
BLZ 586 500 30 · Konto 50 008 457
BIC: MALADE51BIT
IBAN: DE53 5865 0030 0050 0084 57

Projekt 9991ST

Stadt Gerolstein

Ausbau der Erschließungsstraßen im NBG "Senghecke/Am Sportfeld"

- Planung, Entwässerungskonzept -

Erm.Nr. 1 Verkehrsplanung

Objekt 1 (KS) Verkehrsplanung

Zone II Basissatz

vorläufige anrechenbare Baukosten (netto) nach
folgender überschläglicher Baukostenschätzung 200.000,00

ca. 800 m² x 250 €/m² = 200.000 €

Objekt	Honorarberechnung	Anteilig zu Objekten	Tabelleneingangswert	Grundhonorar
1 (KB)	HOAI 2021, § 48, Abs. 1, Zone II Basissatz		200.000,00	21.567,00
	<i>Anr.Kosten EURO</i>	<i>von-Satz EURO</i>	<i>bis-Satz EURO</i>	
	<i>Tafelwert 1</i>	<i>200.000,00</i>	<i>21.567,00</i>	<i>25.029,00</i>
	<i>Tafelwert 2</i>	<i>300.000,00</i>	<i>29.106,00</i>	<i>33.778,00</i>
	<i>Differenz</i>	<i>100.000,00</i>	<i>7.539,00</i>	<i>8.749,00</i>
	<i>Für 200.000,00</i>		<i>21.567,00</i>	<i>25.029,00</i>
	Ermitteltes Grundhonorar : Basissatz = 21.567,00 EURO			

1 § 47 Verkehrsanlagen
Objektplanung

Nr.	Leistungsphase	lt.HOAI %	vorgeschl. %	Honorar anteilig %	Grund- honorar(100%)	Honorar
1	Grundlagenermittlung	2	2 KB		21.567,00	431,34
2	Vorplanung	20	20 KB		21.567,00	4.313,40
3	Entwurfsplanung	25	25 KB		21.567,00	5.391,75
4	Genehmigungsplanung	8	8 KB		21.567,00	1.725,36
5	Ausführungsplanung	15	15 KB		21.567,00	3.235,05
6	Vorbereitung der Vergabe <i>nicht angefragt</i>	10			0,00	
7	Mitwirkung bei der Vergabe <i>nicht angefragt</i>	4			0,00	
8	Bauoberleitung <i>nicht angefragt</i>	15			0,00	
9	Objektbetreuung <i>nicht angefragt</i>	1			0,00	
Summe Grundleistungen		100	70			15.096,90

2 Nachlass und Nebenkosten bei Beauftragung Lph 1-5
-25 % aus 15.096,90 EURO (Pos. 1) -3.774,22

Vorläufiges Honorar netto 11.322,68
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer 2.151,31
Vorläufiges Honorar brutto 13.473,99

KV=Kosten vorläufig,KS=Kostenschätzung,KB=Kostenberechnung,BL=Bepreistes LV,KA=Kostenanschlag,KF=Kostenfeststellung

Projekt 9991ST**Stadt Gerolstein****Ausbau der Erschließungsstraßen im NBG "Senghecke/Am Sportfeld"****- Planung, Entwässerungskonzept -****Erm.Nr. 2 Entwässerungskonzept**

1	Entwässerungskonzept Pauschal EURO 3.500,00	3.500,00
2	Nebenkosten Entwässerungskonzept 5 % aus 3.500,00 EURO (Pos. 1)	175,00

Vorläufiges Honorar netto	3.675,00
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer	698,25
Vorläufiges Honorar brutto	4.373,25

Projekt 9991ST

Stadt Gerolstein

Ausbau der Erschließungsstraßen im NBG "Senghecke/Am Sportfeld"

- Planung, Entwässerungskonzept -

Zusammenstellung der Honorare

Erm.Nr.	Leistung	Honorar	Nebenkosten	Honorar(EURO)
1	Verkehrsplanung	11.322,68	0,00	11.322,68
2	Entwässerungskonzept	3.500,00	175,00	3.675,00
Vorläufiges Honorar netto		14.822,68	175,00	14.997,68
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer				2.849,56
Vorläufiges Honorar brutto				17.847,24

Berechnung nach HOAI 2021

Tabelle § 48 Abs. 1 Verkehrsanlagen

Anrechenbare Kosten:	200.000,00€
Honorarzone:	II
Honorarsatz:	Mittelsatz
Erbrachte Leistungen:	92% = 21.434,16€
Zwischensumme:	21.434,16€
Nebenkosten: 5 %	1.071,71€
Netto Honorar:	22.505,87€
19% MwSt	4.276,12€
Brutto Honorar:	26.781,99€

Interpolation:

nächstniedriger Tabellenwert:	150.000,00€	(a)
Basishonorarsatz:	17.432,00€	(b)
Oberer Honorarsatz:	20.229,00€	(c)
nächsthöchster Tabellenwert:	200.000,00€	(aa)
Basishonorarsatz:	21.567,00€	(bb)
Oberer Honorarsatz:	25.029,00€	(cc)

Interpolation Basishonorarsatz:

$$b + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (bb-b)] / (aa-a)$$

$$17.432,00 + (50.000,00 * 4.135,00) / 50.000,00 = 21.567,00€$$

Interpolation Oberer Honorarsatz:

$$c + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (cc-c)] / (aa-a)$$

$$20.229,00 + (50.000,00 * 4.800,00) / 50.000,00 = 25.029,00€$$

Ergebnisse:

Basishonorarsatz:	21.567,00€
Viertelsatz:	22.432,50€
Mittelsatz:	23.298,00€
Dreiviertelsatz:	24.163,50€
Oberer Honorarsatz:	25.029,00€

Leistungsphasen

1. Grundlagenermittlung	2%	465,96€
2. Vorplanung	20%	4.659,60€
3. Entwurfsplanung	25%	5.824,50€
4. Genehmigungsplanung	0%	0,00€
5. Ausführungsplanung	15%	3.494,70€
6. Vorbereitung der Vergabe	10%	2.329,80€
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4%	931,92€
8. Bauoberleitung	15%	3.494,70€
9. Objektbetreuung	1%	232,98€
	92%	21.434,16€

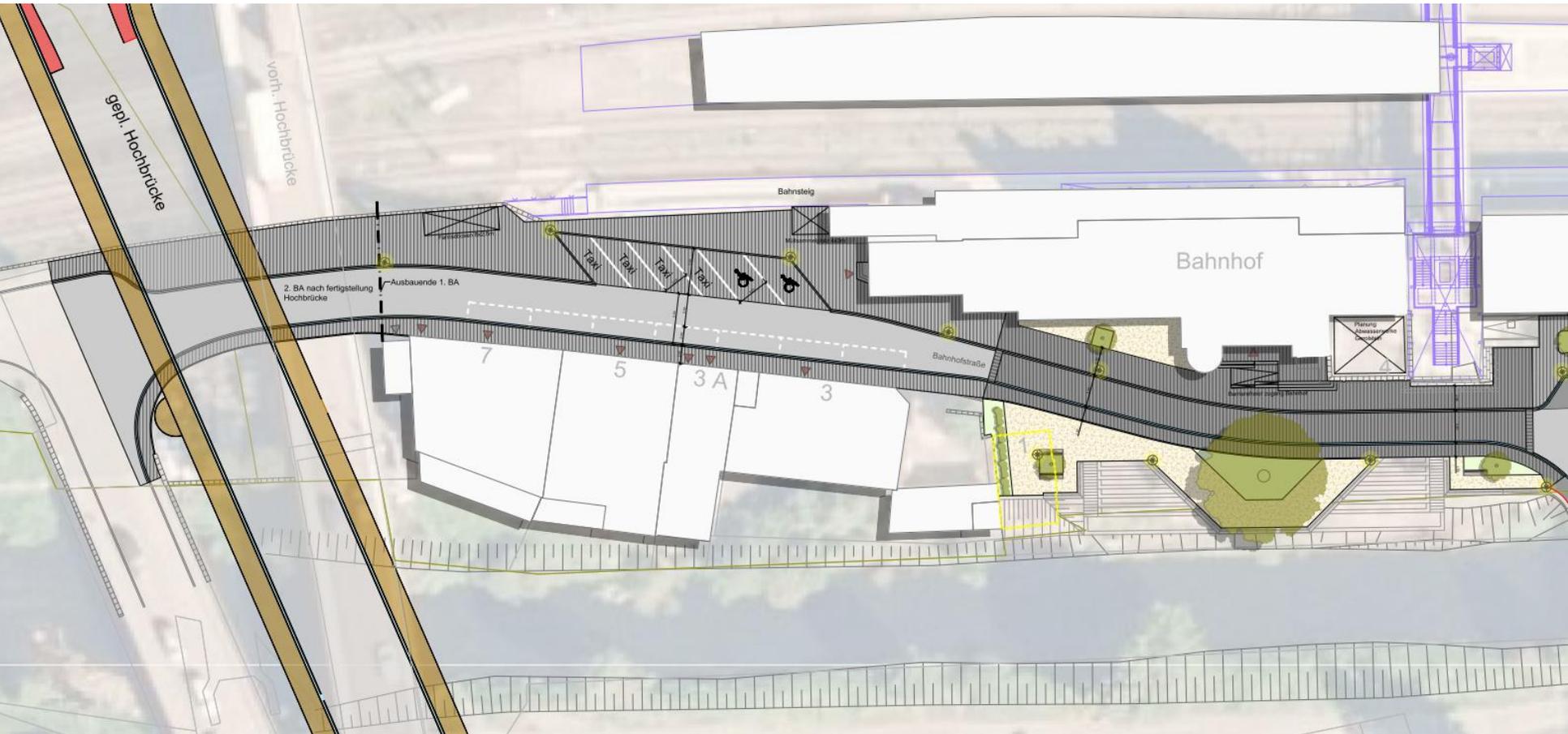
alle Ergebnisse ohne Gewähr. Dies ist ein Service von www.HOAI.de.



Gerolstein – Bahnhofstraße Pflasterflächen, Möblierung & Ausstattung



Gerolstein - Bahnhofstraße Lageplan



Gerolstein - Bahnhofstraße Schüttgüter



Position	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Schüttgüter	1.850	t	19,00 €/t	35.150 €	6.678,51 €	41.828,50 €

Fahrbahn

Betonsteinpflaster (Vianova KANN)

Format 30/15/12

Oberfläche Polargrau wassergestrahlt

Gehweg

Betonsteinpflaster (Vianova KANN)

Format 30/15/10

Oberfläche Polargrau wassergestrahlt

Bemusterung der Oberflächen erfolgt an den vorliegenden Mustersteinen.

Alternative Pflastersteine

Betonsteinpflaster (KANN)	Format	Oberfläche
Vianova	15/15	Polargrau wassergestrahlt
Planolith	24/16	Basananthrazit wassergestrahlt
Vios	40/20	Grau freigestrahlt
Vios	40/20	Anthrazit feingestrahlt

Gerolstein - Bahnhofstraße Pflasterflächen



Position	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Vianova 30/15/10 (Gehweg)	1000	m ²	50,00 €/m ²	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
Vianova 30/15/12 (Fahrbahn)	200	m ²	53,00 €/m ²	10.600,00 €	2.014,00 €	12.614,00 €

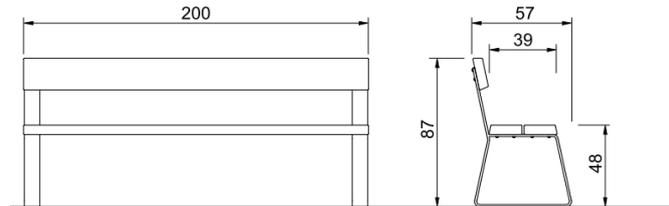
Westeifel Werke Serie „Campus levis Modulsystem“



Westeifel Werke Serie „Campus levis Modulsystem“ Bank

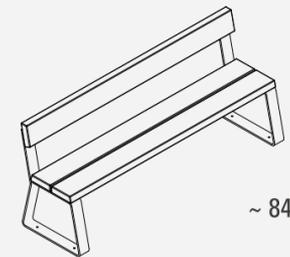


Bank / Bench / Banc



Grundmodul

Basic module
Module de base

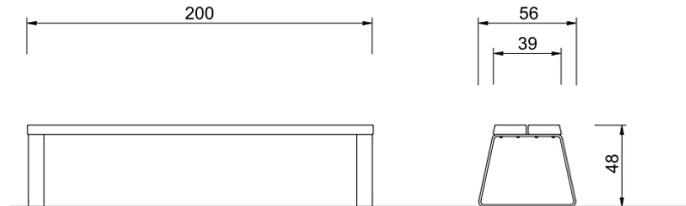


~ 84 kg

Westeifel Werke Serie „Campus levis Modulsystem“ Hockerbank

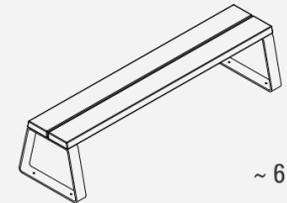


Hockerbank 39 cm



Grundmodul

Basic module
Module de base

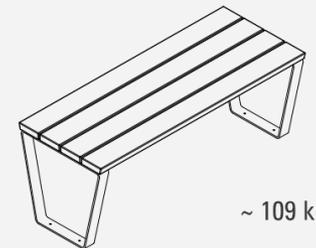
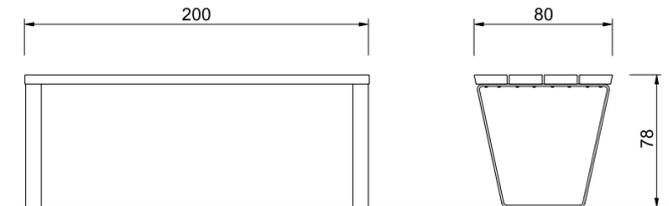


~ 61 kg

Westeifel Werke Serie „Campus levis Modulsystem“ Tisch



Tisch / Table / Table



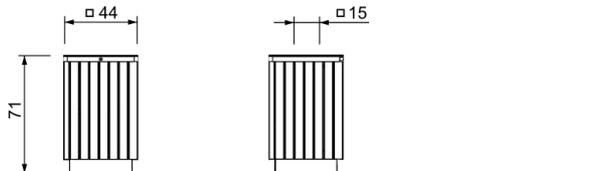
Westeifel Werke

Urbanis quadrat
Holzverkleidung
Abfallbehälter inkl. Ascher

Fassungsvermögen: 50 l
Höhe: 71 cm
Farbe: beschichtet in WEW
Graphit



Abfallbehälter 50 L / Litter bin / Poubelle urbaine ~ 38 kg / 50 L



Gerolstein - Bahnhofstraße

Möblierung



Position	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Bank	2	St	670,00 €/St	1340,00 €	254,60 €	1.594,60 €
Hockerbank	2	St	480,00 €/St	960,00 €	182,40 €	1.142,40 €
Tisch	1	St	855,00 €/St	855,00 €	162,45 €	1.017,45 €
Abfalleimer	3	St	750,00 €/St	2.250,00 €	2677,50 €	2.677,50 €

Kalkmann-Kontakt- Kunst

Modell TBg eckig

Edelstahlrahmen
Edelstahlablaufroste
Wasserdüse aus Edelstahl

Höhe = 95 cm
Breite = 25 cm
Tiefe = 25 cm



Gerolstein - Bahnhofstraße Trinkwasserbrunnen



Position	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Trinkwasserbrunnen	1	St	8.000,00 €/St	8.000,00 €	1.520,00 €	9.520,00 €

Gerolstein - Bahnhofstraße

Gesamtaufstellung



Position	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Material inkl. Lieferung						
Schottertragschicht	1.850	t	19,00 €/t	35.150,00 €	6.678,51 €	41.828,50 €
Vianova 30/15/10	1000	m ²	50,00 €/m ²	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
Vianova 30/15/12	200	m ²	53,00 €/m ²	10.600,00 €	2014,00 €	12.614,00 €
Bank	2	St	670,00 €/St	1.340,00 €	254,60 €	1.594,60 €
Hockerbank	2	St	480,00 €/St	960,00 €	182,40 €	1.142,40 €
Tisch	1	St	855,00 €/St	855,00 €	162,45 €	1.017,45 €
Abfalleimer	3	St	750,00 €/St	2.250,00 €	2677,50 €	2.677,50 €
Trinkwasserbrunnen	1	St	8.000,00 €/St	8.000,00 €	1.520,00 €	9.520,00 €
Insgemeinkosten & Dienstleistungen						
Planungs- & Ingenieurkosten Abschlag IBR	1	psch	50.000,00 €	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
Baugrundgutachten 1. Teilrechnung	1	psch	3.875,00 €	3.875,00 €	736,25 €	4.611,25 €

Gerolstein - Bahnhofstraße

Gesamtaufstellung



Position	Gesamtpreis (netto)	MwSt.	Gesamtpreis (brutto)
Baumaterialien (Schüttgüter, Betonsteinpflaster)	95.750,00 €	18.192,50 €	113.942,50 €
Ausstattung (Möblierung, Trinkwasserbrunnen)	13.405,00 €	2.546,95 €	15.951,95 €
Insgemeinkosten & Dienstleistungen	53.875,00 €	10.236,25 €	64.111,25 €

Gesamtkosten (netto)	163.030,00 €
MwSt. (19%)	30.975,70 €
Gesamtkosten (brutto)	194.005,70 €



Ausblick

- Preisanfragen mit 3 Anbietern für Schottertragschicht, Möblierung und Trinkwasserbrunnen
- Beschränkte Ausschreibung für Betonsteinpflaster
- Prüfen der Angebote durch IBR und Erteilung der Aufträge durch den Stadtbürgermeister
- Ausschreibung der Planung im Frühjahr 2024
- Heute beschlossenes Material wird der ausführenden Firma durch den Bauherrn zur Verfügung gestellt

Ingenieurbüro Reihsner PartG mbB

Eichenstraße 45

54516 Wittlich

Tel: 06571 / 90250

Web: www.reihsner.de

Mail: info@reihsner.de