

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein

Sitzungstermin: 21.08.2019
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, im Sitzungssaal Rathaus

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Uwe Schneider Stadtbürgermeister

Mitglieder

Frau Gerlinde Blaumeiser 3. Beigeordnete

Frau Laura Dahm

Herr Stefan Feltes

Herr Hans-Hermann Grewe

Herr Herbert Lames 2. Beigeordneter

Herr Gotthard Lenzen

Frau Evi Linnerth

Frau Julia Schildgen

Herr Volker Simon

Herr Tim Steen

Beigeordnete

Frau Irmgard Dunkel 1. Beigeordnete

Verwaltung

Herr Bürgermeister Hans Peter Böffgen

Herr Winfried Schegner

Fehlende Personen:

Die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Gerolstein waren durch Einladung vom 14.08.2019 auf Mittwoch, 21.08.2019 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gegeben. Stadtbürgermeister Uwe Schneider stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsgemäße Einberufung Einwendungen nicht erhoben werden.

Der Bauausschuss war - nach der Zahl der erschienenen Mitglieder - beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Stadt im Fluss
- 1.1. Stadt im Fluss - Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen"
Vorlage: 2-1856/19/12-017
2. Stadtumbau Gerolstein / Stadt im Fluss 2. BA
Vorlage: 2-1886/19/12-029
3. Beratung und Beschlussfassung über die Änderung von Straßennamen im Stadtteil
Bütsch-Niedereich - Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1858/19/12-019
4. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
- 4.1. Teilbebauungsplan "Im Hostert"
Beratung über eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1860/19/12-021
- 4.2. Teilbebauungsplan Brunnengelände und Umgebung, 1. Änderung
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1861/19/12-022
- 4.3. Bebauungsplan "Hillenseifen III - Camping"
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1862/19/12-023
5. Verschiedenes / Informationen

nichtöffentliche Sitzung

6. Verschiedenes / Informationen

Zur Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird das Ausschussmitglied Julia Schildgen als Ratsmitglied per Handschlag verpflichtet:

Verpflichtung Ratsmitglied:

Frau Julia Schildgen konnte an der konstituierenden Sitzung des Stadtrates am 27.06.2019 nicht teilnehmen. Zu Beginn der Sitzung des Bauausschusses wird Sie daher gemäß § 30 Abs. 2 Gemeindeordnung (GemO) auf ihre Pflichten, die sich aus der Gemeindeordnung ergeben, hingewiesen:

„Nach § 30 Abs. 1 der Gemeindeordnung haben Sie als Ratsmitglied Ihr Amt unentgeltlich nach freier, nur durch die Rücksicht auf das Gemeinwohl bestimmter Gewissensüberzeugung auszuüben. Sie sind an Weisungen und Aufträge Ihrer Wähler nicht gebunden.

Sie sind zur Verschwiegenheit verpflichtet über Angelegenheiten, die dem Datenschutz unterliegen oder die in nichtöffentlicher Sitzung des Rates oder der Ausschüsse beraten werden. Diese Schweigepflicht ergibt sich aus § 20 Abs. 1 der Gemeindeordnung.

§ 21 Abs. 1 der Gemeindeordnung verpflichtet die Ratsmitglieder zu einer besonderen Treuepflicht gegenüber der Stadt Gerolstein. Dies bedeutet, dass Ratsmitglieder Ansprüche oder Interessen Dritter gegenüber der Stadt Gerolstein nicht vertreten dürfen, es sei denn, dass es sich um eine gesetzliche Vertretung handelt.“

Die Verpflichtung auf die genannten Vorschriften der Gemeindeordnung erfolgt durch den Stadtbürgermeister, Uwe Schneider, per Handschlag.

Protokoll:

TOP 1: Stadt im Fluss

TOP 1.1: Stadt im Fluss - Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen"
Vorlage: 2-1856/19/12-017

Sachverhalt:

Die Grüne Fraktion hat mit E-Mail vom 02.08.2019 folgenden Antrag gestellt:

Sehr geehrter Herr Schneider,

hiermit beantrage ich für die Grüne Fraktion den Tagesordnungspunkt 'Mängelbeseitigung im Kyllpark' für die nächste Sitzung des Bauausschusses.

1) Wie Sie auf den beigefügten Bildern sehen können ist das Wasserbecken für die Kinder in keinem guten Zustand. Ein Zufluss zur Kyll besteht nicht mehr. Das Becken enthält viel zu viel Schlamm. Es kann nicht wie vorgesehen genutzt werden.



2) Das Wassertretbecken hat trotz ständigem Zufluss nur trübes Wasser und wird daher ebenfalls von den Besuchern nicht angenommen. Gleichzeitig zeigt ein weiteres Bild, dass das Wasser der Kyll völlig klar ist. Bei einem regelmäßigen Durchfluss von Wasser aus der Kyll, wie ursprünglich vorgesehen, bestände dieses Problem nicht.



Gibt es aktuell Pläne seitens der Stadt, diese Mängel beseitigen zu lassen?

Ich bitte gleichzeitig um Prüfung der Frage, inwieweit der Planer oder auch die ausführenden Firmen für die entstehenden Mehrkosten aufkommen müssen, da beide Anlagen nicht der vertraglich vorgesehenen Bestimmung genutzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Tim Steen

Anmerkungen der Verwaltung:

Zu 1.)

Die Planung und Ausführung des Kinderbeckens war stets auf einen mittleren Wasserpegelstand der Kyll ausgelegt. Im vergangenen Jahr wie auch in diesem Jahr führte die Kyll in den Sommermonaten überwiegend Niedrigwasser. Dies ist auch auf dem von Herrn Steen beigefügten Fotos ersichtlich, wo sich hinter dem Auslaufgitter bereits Grünflächen gebildet haben.

Trotzdem hatte die Verwaltung zusammen mit dem Ing.-Büro vorgeschlagen, zur Erhöhung der Zuflussmenge bei Mittelwasserstand mittels Wasserbausteinen eine Art Einlauftrichter am Einlauf zum Becken herzustellen, damit so mehr Wasser in das Becken gelangen kann. Dies ist allerdings auch von der Fließgeschwindigkeit der Kyll abhängig.

Zu 2.)

Der Bauausschuss hatte sich im vergangenen Jahr bereits mehrfach mit dieser Thematik befasst und beschlossen, mittels einer zusätzlichen Tauchpumpe den Wasserzufluss für das Tretbecken zu erhöhen. Die Tauchpumpe wurde durch die Verwaltung Ende vergangenen Jahres beschafft und befindet sich nun bereits seit einigen Monaten beim städtischen Bauhof. Dieser wurde beauftragt, die Pumpe einzubauen.

Hinsichtlich der Frage, wer die Mehrkosten zu tragen hat, wurde auch hierüber bereits mehrmals im Bauausschuss diskutiert. Da das Kinderbecken und der Zufluss aus der Kyll auf einen Mittelwasserstand der Kyll ausgelegt und berechnet ist, kann weder das Planungsbüro noch die

ausführende Firma in Regress genommen werden, wenn aufgrund Niedrigwasserstand der Wasserzufluss nicht gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Nutzung des Tretbeckens wurde auch hierüber bereits des Öfteren diskutiert. Das Tretbecken wird sicherlich auch deswegen nicht genutzt, weil kein Handlauf im Becken vorhanden ist. Hier wurde die Stadt bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es alleine in der Entscheidung der Stadt Gerolstein liegt, ob der Handlauf beschafft und eingebaut wird oder nicht. Die Anschaffungskosten sind jedoch nicht förderfähig, so dass diese Kosten zu 100 % von der Stadt zu tragen sind. Der Algenbewuchs kann auch durch eine stärkere Verwirbelung des Wassers vermindert bzw. unterbunden werden.

Ausschussmitglied Evi Linnerth bittet darum, dass die Verwaltung Angebote für den Einbau eines Handlaufes einholt. Auch sollte sich die Stadt – falls die Planungen zum Wasserbecken unverändert bleiben – mit einer Umgestaltung des Beckens beschäftigen.

Auch bittet Sie für die nächste Sitzung um Vorlage der Untersuchungsergebnisse der Wasseruntersuchungen.

Ausschussmitglied Tim Steen ist der Auffassung, dass hier eine Fehlplanung vorliegt, da das Kinderbecken in den Sommermonaten nicht mit Wasser gefüllt und somit nicht nutzbar ist. Winfried Schegner erläutert darauf hin, dass die Planung auf Mittelwasserstand der Kyll basiert. Sollte das Kinderbecken auch bei Niedrigwasserstand mit Wasser gefüllt sein, hätte das Becken um mind. 2 m tiefer ausgeschachtet werden müssen. Dies hätte aber zur Folge, dass das Becken in der Dimension wesentlich größer und die Böschung viel höher ausgefallen wäre, so dass der oben verlaufende Weg mit einer Absturzsicherung hätte versehen werden müssen. Darüber hinaus würde bei regulärem Mittelwasserstand das Wasser im Becken so hoch stehen, dass Kinder dort ertrinken könnten.

Trotz dieser Hinweise vertritt Tim Steen die Auffassung, dass die Verwaltung Regressansprüche gegen das Planungsbüro Reihnsner prüfen solle.

Die 1. Beigeordnete Irmgard Dunkel schlägt vor, die Wasserstände der Kyll bei der Wasserwirtschaft zu erfragen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt - wie von Tim Steen vorgeschlagen – die Verwaltung zu beauftragen, Kostenanschläge für evtl. Gutachten zur Prüfung eines Regressanspruches gegen das Planungsbüro Reihnsner einzuholen. Zusätzlich soll die Wasserwirtschaft wegen der Höhe der Wasserstände der Kyll angefragt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Enthaltung: 2

TOP 2: Stadtbau Gerolstein / Stadt im Fluss 2. BA
Vorlage: 2-1886/19/12-029

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates Gerolstein am 07.05.2019 wurde über das Submissionsergebnis in Höhe von 842.000 Euro für die Maßnahme Stadt im Fluss 2. BA im Bereich des Bahnhofes / Postvorplatzes informiert. In dieser Kostensumme sind die Entsorgungskosten sowie die Honorarkosten noch nicht enthalten, so dass sich die Gesamtkosten auf 1,13 Mio. belaufen.

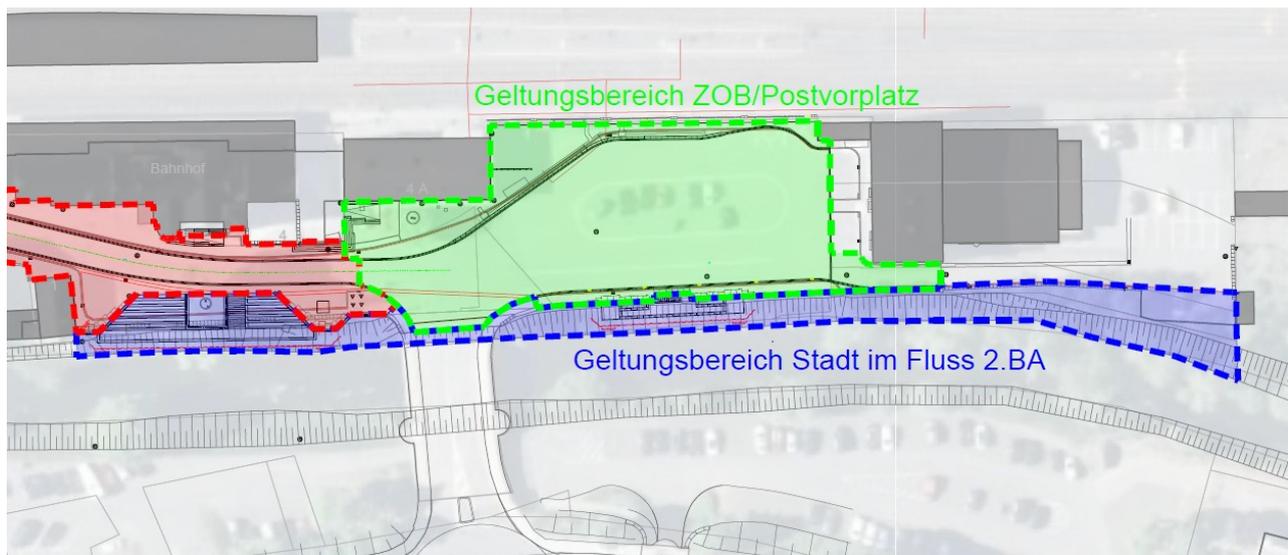
Kostenzusammenstellung Mindestbieter inkl. Entsorgungsgebühren und Honorar

Ausschreibungsergebnis Gesamt	Mindestbieter	Entsorgungsgebühren	Honorar	Anteil Stadt i. Fluss	Anteil Stadt i. Fluss Förderfähige Kosten	Anteil Städtebau	Anteil VG-Werke	Umplanung MW-Kanal
Treppenanlage Bahnhof	271.000,00 €	39.000,00 €	56.746,86 €	100%				
Uferbereich Postvorplatz	136.000,00 €	28.000,00 €	30.020,92 €	100%	464.723,34 €			
Bahnhofstraße	89.000,00 €	18.000,00 €	19.586,82 €			100%		
Postvorplatz	74.000,00 €	7.000,00 €	14.827,41 €			100%		
Einfassung Linde	77.500,00 €		14.186,72 €				100%	
Geländer	53.000,00 €		9.701,88 €				100%	
Mauerabdeckkappe	49.500,00 €		9.061,19 €				100%	
Schmutzwasserkanal	84.000,00 €	18.000,00 €	17.741,44 €	50% (Annahme)			50% (Annahme)	77.741,44 €
Regenwasserkanal	8.000,00 €	4.000,00 €	2.087,23 €				100%	
Gesamtsumme	842.000,00 €	114.000,00 €	173.960,46 €	620.638,50 €	464.723,34 €	435.364,02 €	73.957,95 €	77.741,44 €

Der Stadtrat hatte daraufhin in seiner Sitzung am 23.05.2019 die noch nicht finanzierten Mittel im Haushaltsplan für das Jahr 2019 zusätzlich aufgenommen.

Da die vorgesehenen Baumaßnahmen auch Maßnahmen des Stadtumbaus beinhalten, wurden mit der ADD Trier Gespräche hinsichtlich einer Förderung über das Stadtumbauprogramm geführt. Die Vertreter der ADD hatten eine Bezuschussung in Aussicht gestellt.

Eine Aufteilung der einzelnen Bereiche ist in der nachstehenden Übersicht dargestellt.



Ausschussmitglied Tim Steen findet es unverständlich, dass die Einfassung der Linde nicht über Blau-Plus gefördert wird, obwohl die Einfassung bei Herstellung der Treppenanlage zur Erhaltung der Linde zwingend erforderlich ist.

Um künftige Überraschungen bei öffentlichen Ausschreibungen zu vermeiden, wird von Tim Steen angeregt, zukünftige Ausschreibungen erst vom Bauausschuss beschließen zu lassen, bevor diese veröffentlicht werden.

Abstimmungsergebnis: keine Abstimmung

Sachverhalt:

Aufgrund der vorhandenen Straßenbezeichnungen „Niedereicher Straße“ in Büscheich und „Niedereich“ in Niedereich hat es in den vergangenen Jahren des Öfteren Probleme sowohl bei der Zustellung von Post und Paketen als auch bei Rettungseinsätzen geführt.

Der Ortsbeirat hat sich daher diesem Thema angenommen und nachfolgenden Antrag gestellt:

Straßenbezeichnungen „Niedereicher Str.“ in Büscheich und „Niedereich“

Hier: Mein Schreiben vom 11.03.2019 an die Deutsche PostAG Wittlich (Durchschrift an Verbandsgemeindeverwaltung und Stadtbürgermeister), Besprechung am 27.03.2019 mit dem Städtvorstand, E-Mail des 1. Beigeordneten der Stadt vom 09.05.2019,

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem bisherigen Schriftwechsel und der Besprechung am 27.03.2019 ist die Problematik, die durch Verwechslungen der Anschriften wegen der fast identischen Straßennamen „Niedereich“ bzw. „Niedereicher Straße“ bei gleichen Hausnummern, eindeutig zu entnehmen. Es sei aber nochmals darauf hingewiesen, dass die Verwechslungen in der Vergangenheit nicht nur bei Post- und Paketzustellungen festzustellen waren, sondern auch gravierender noch- bei Alarmierung von Notdiensten, die die falsche Adresse angefahren bzw. angefliegen haben.

Die Stadt hat bei der Besprechung am 27.03.2019 vorgeschlagen, die Niedereicher Straße, die in Büscheich beginnt, bis zum Ortsende Niedereich zu verlängern. Als Folge sollten in Niedereich die Hausnummern verändert werden. Diesen Vorschlag hat der Ortsbeirat in seiner Sitzung am 16.05.2019 begrüßt und für wahrscheinlich zielführend erachtet. Gleichwohl hat der Ortsbeirat festgestellt, dass die optimale Lösung nur mit einer Änderung der Straßenbezeichnung in Niedereich zu erreichen wäre. Auf jeden Fall sollte jedoch eine Versammlung der Niedereicher Bürgerinnen und Bürger durchgeführt werden, um deren Meinung zu hören. Der Ortsbeirat legt zudem Wert darauf, dass der Ortsteil den Namen Niedereich behält.

Am 19.06.2019 haben wir das Gespräch mit den Niedereicher Bürgerinnen und Bürger geführt. Die Niedereicher legen zunächst allerhöchsten Wert darauf, dass ihr Ortsname für die Zukunft bleibt. Dies ist verständlich und nicht zuletzt aus der Historie zu sehen.

Zur Lösung des derzeitigen Problems, von dem fast alle Anwesenden mehr oder weniger schon mal betroffen waren, haben wir uns auf folgenden Vorschlag geeinigt:

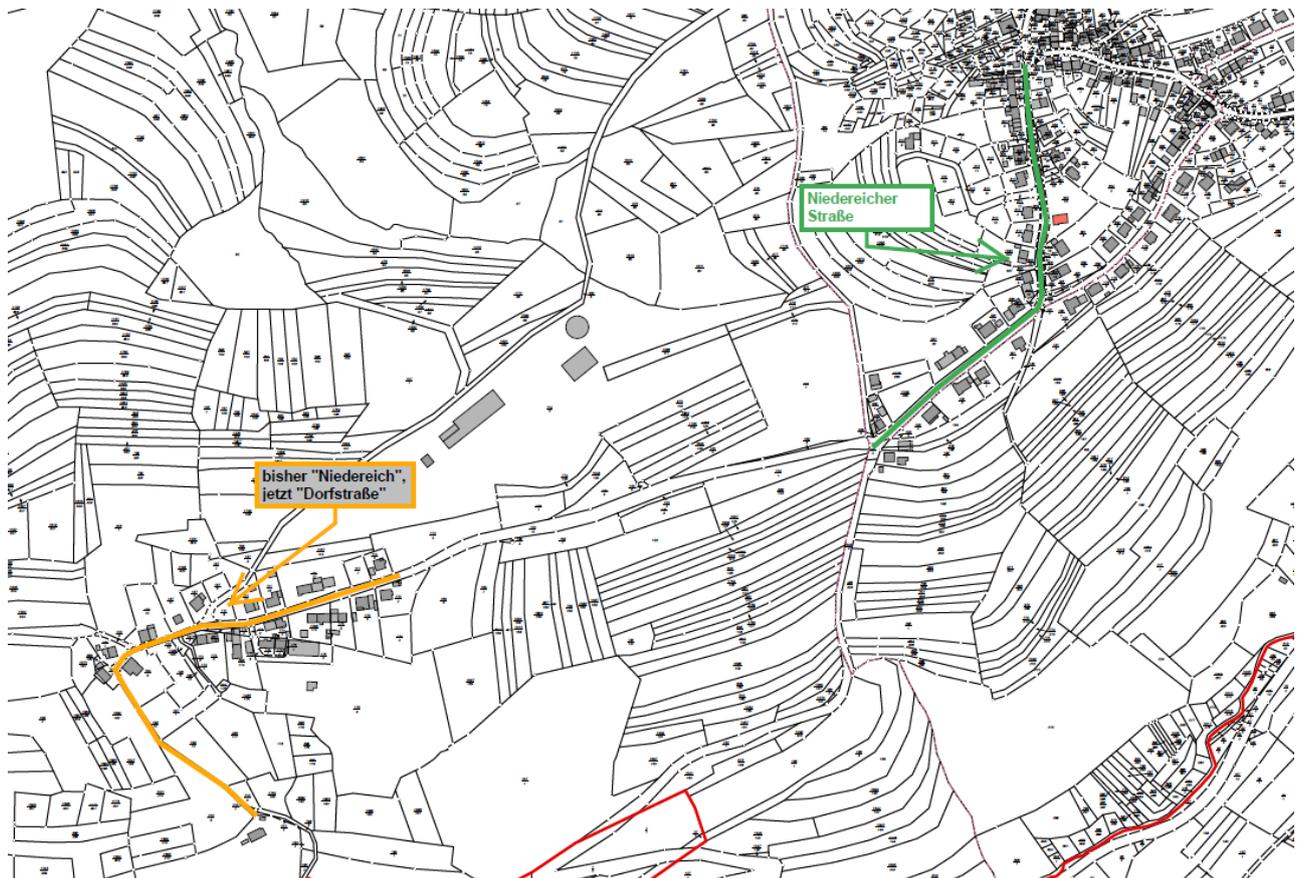
Der Ortsteil Niedereich bleibt in seiner bisherigen Form und Struktur bestehen, behält selbstverständlich auch sein Ortsschild. Die einzigvorhandene Straße erhält den Namen „Dorfstraße“. Diesen Straßennamen hat Niedereich bis zur Eingemeindung 1973 schon gehabt und er passt auch hervorragend zu dem kleinen Ort. Das entsprechende Straßenschild wird von der Stadt angebracht. Die bisherigen Hausnummern bleiben unverändert.

Gewünscht wird zudem, dass die Änderung so schnell wie möglich umgesetzt wird, um weitere Vorfälle zu vermeiden.

Aus Sicht des Ortsbeirates wird mit dieser Regelung die gewünschte optimale Lösung erreicht. Mit so viel Einsicht der betroffenen Hauseigentümer war zuvor nicht zu rechnen. Die notwendigen Schritte sollten deshalb schnellstmöglich eingeleitet werden.

In der bisherigen Suche nach der besten Möglichkeit war auch ein zusätzliches Hinweisschild auf den Ortsteil Niedereich am Ende der Niedereicher Straße in Büscheich vorgeschlagen worden. Dieser Vorschlag sollte auf jeden Fall als zusätzliche Orientierung auch umgesetzt werden. Auch die Frage, wer evtl. anfallende Kosten z.B. für die Änderung des Personalausweises, Änderung von Werbeprospekten (Skulpturenpark, Holzhandel, Reisebüro) zu übernehmen habe, wurde angesprochen. Mit dem Hinweis, dies beim tatsächlichen Anfall von Kosten mit der Stadt zu besprechen, zeigten sich die Fragesteller einverstanden.

Der Name „Dorfstraße“ ist unseres Wissens in der Stadt Gerolstein nicht „belegt“, so dass der Umsetzung des erfreulicherweise aus der Bevölkerung kommenden Vorschlages u.E. nichts im Wege steht.



Ortsvorsteher Tobias Rau ist als Zuhörer im Sitzungsraum anwesend. Stadtbürgermeister Schneider gewährt Herrn Rau kurz das Wort, um den Antrag des Ortsbeirates zu erläutern.

Beschluss:

Der Bauausschuss erklärt sich mit dem Vorschlag des Ortsbeirates Büscheich einverstanden und empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Straßennamens im Ortsteil Niedereich von „Niedereich“ auf „Dorfstraße“ zu beschließen. Am Ende der Niedereicher Straße wird ein Hinweisschild auf den Ortsteil Niedereich angebracht.

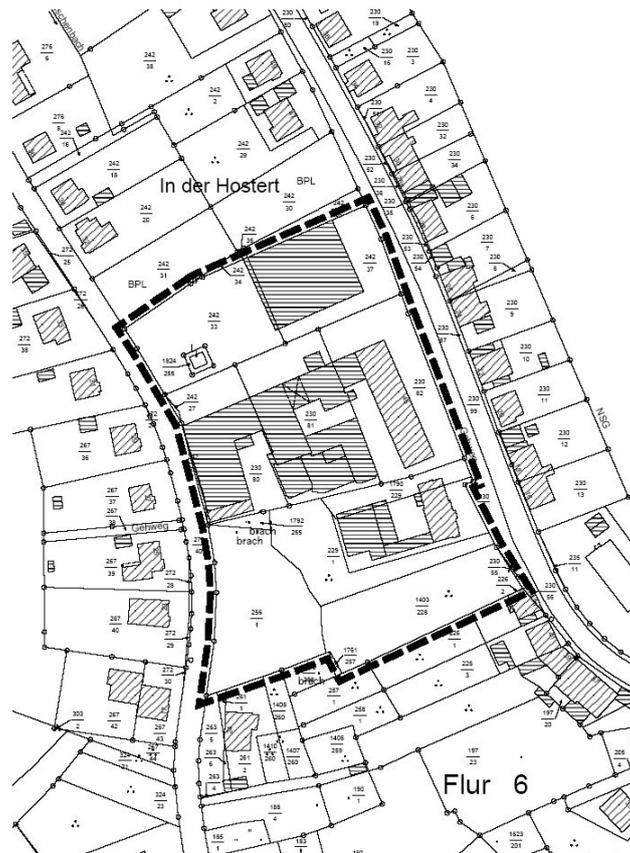
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

TOP 4: Bauleitplanung der Stadt Gerolstein

TOP 4.1: Teilbebauungsplan "Im Hostert" Beratung über eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat Vorlage: 2-1860/19/12-021

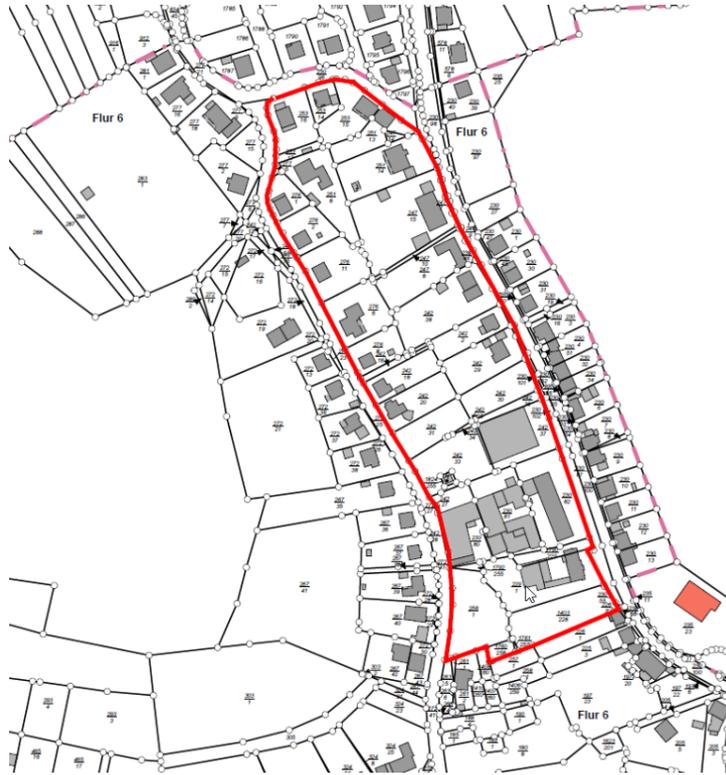
Sachverhalt:

Die Stadt Gerolstein hatte das Gelände der ehem. Drahtfabrik Oos im Jahr 2009 käuflich erworben. Bereits Anfang 2008 wurde seitens des damaligen Stadtrates ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst (Abgrenzung siehe nachstehenden Auszug aus der Liegenschaftskarte) und eine Veränderungssperre eingerichtet.



Der Stadtrat hat dann in der Sitzung am 28.03.2017 nochmals einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre eingerichtet. Darüber hinaus hatte der Stadtrat für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Veränderungssperre ist kraft Gesetz (§ 17 BauGB) am 07.07.2019 abgelaufen.

Das Bebauungsplangebiet ist – gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 – wie nachfolgend dargestellt – erweitert worden:



In der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates Gerolstein am 19.02.2019 wurde der Verkauf des Geländes der ehemaligen Drahtfabrik an einen Investor beschlossen.

Um die vom Investor vorgesehenen Bauvorhaben realisieren zu können, hatte der Stadtrat das Allgemeine Wohngebiet für den Bereich der ehemaligen Drahtfabrik in ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) umgewandelt. Der Vorteil dieses Urbanen Gebietes (MU) gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist der, dass in einem WA die Wohnnutzung überwiegt und eine gewerbliche Nutzung nur untergeordnet zulässig ist, im MU aber neben dem Wohnen auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig sind. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe muss nicht – wie im Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) vorgeschrieben – gleichgewichtig sein. Der Handlungsspielraum im MU ist somit wesentlich größer als im WA bzw. MI.

Das Planungsbüro Böffgen hatte gemäß den Vorgaben der Stadt Gerolstein einen Entwurf erarbeitet, welcher nachstehend abgebildet ist:



Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.05.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst und der Beschluss des Stadtrates vom 28.03.2017 dahingehend geändert, dass für den oben dargestellten Planauszug ein urbanes Gebiet festgesetzt wird. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschl. 17.07.2019 öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus Gerolstein während der allgemeinen Öffnungszeiten ausgelegt. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 06.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2019 per E-Mail am Verfahren beteiligt.

Während der Offenlage wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Keine Bedenken äußerten:

- Forstamt Gerolstein, E-Mail vom 18.06.2019
- Amprion GmbH, E-Mail vom 26.06.2019
- HWK Trier, Schreiben vom 08.07.2019
- IHK Trier, Schreiben vom 11.07.2019

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 12.07.2019
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Schreiben vom 12.07.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 16.07.2019

Keine Bedenken, jedoch Hinweise äußerten:

- Westnetz GmbH, Schreiben vom 14.06.2019; Übermittlung von Leitungspläne
- Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, E-Mail vom 19.06.2019

„Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise in die Planung übernommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- LBM Gerolstein, Schreiben vom 02.07.2019

wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.

Die verkehrliche Erschließung kann aufgrund der Lage des Plangebietes zur Lindenstraße (L 29) oder zur Stadtstraße „Am Auberg“ erfolgen.

Sollte eine direkte Anbindung an die L 29 geplant sein, muss diese frühzeitig mit uns abgestimmt werden.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 03.07.2019

„mit dem o.g. BP sollen Teile des ehemaligen Gewerbegebietes und ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Mischgebietes als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Welche gewerblichen Nutzungen realisiert werden sollen, ist zum jetzigen Planstand noch nicht bekannt. Es ist bei der Entwicklung des Plangebietes darauf zu achten, dass der gesamte Bereich aus Sicht des Immissionsschutzes maßvoll beplant wird. Dies soll verhindern, dass die ersten Gewerbebetriebe die zulässigen Lärmemissionen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte insbesondere für die östlich angrenzenden sensibleren Wohnnutzungen von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts oder auch für die benachbarte Mischnutzung von 60 dB(A) tags komplett für sich beanspruchen. Dies würde die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe aus Sicht des Immissionsschutzes zumindest erschweren, wenn nicht sogar ausschließen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sind Bestandteil der Bauleitplanung (Ausschluss von Anlagen/ Betrieben nach 4. BImSchV,

Abstandserlass RLP). Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 11.07.2019

„Es wird mit keinem einzigen Wort auf das dortige Mineralwasser-Einzugsgebiet hingewiesen. Im Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen) sollte auf Folgendes hingewiesen werden:

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlich festgelegten Mineralwassereinzugsgebietes, dort im Inneren Bereich, der Fa. Gerolsteiner Brunnen, einem der bedeutendsten Mineralwasserunternehmen überhaupt. Die räumliche Ausdehnung der Mineralwassereinzugsgebiete ist unter folgendem Link für jedermann einsehbar. <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

Es handelt sich bei der Kartendarstellung um eine vereinfachte räumliche Umschreibung des Mineralwasserentstehungsgebietes. Gesetzliche Grundlage bildet der § 56 LWG. Die räumliche Abgrenzung dieses Mineralwasserentstehungsgebietes/ Mineralwasserbildungsgebietes mit der Festlegung eines Inneren und Äußeren Bereiches entfaltet aber keine direkte Rechtswirkung, d.h. dort existiert kein besonderer Schutz der Mineralwasserbrunnen ähnlich einer Rechtsverordnung (RVO) mit Verboten, wie bei Wasserschutzgebieten (WSG).

Über die bestehenden Wasserrechte (Bewilligungen) zur Entnahme von Grundwasser liegt implizit ein Abwehrrecht der Fa. Gerolsteiner vor. In der Verordnung über natürliches Mineralwasser, Quellwasser und Tafelwasser vom 01.08.1984, zuletzt geändert am 22. Oktober 2014, wird darüber hinaus geregelt, dass natürliches Wasser seinen Ursprung in einem unterirdischen, vor Verunreinigungen geschützten Wasservorkommen hat und seine ursprüngliche Reinheit nicht anthropogen verändert sein darf.

Der Schutz der Mineralwasserbrunnen ist für die Fa. Gerolsteiner Brunnen existentiell. Schäden und / oder Verunreinigungen an den Brunnen oder des geförderten Rohwassers würden unweigerlich zur Aufgabe der Förderung führen.

Der Leitfaden des Umweltministeriums (MUEEF) zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, Stand 15.01.2019, sieht vor, dass in einem abgegrenzten inneren Schutzbereich für genutzte Mineralwassergewinnungen der Bau von Erdwärmesonden grundsätzlich verboten und somit nicht möglich ist.

Bodenschutzrechtlich wird der Umnutzung der Gewerbeflächen zu künftigen Wohnbauzwecken nur zugestimmt, wenn der Träger der Bauleitplanung dafür Sorge trägt, dass die im Gutachten des Büros ABAG GmbH, „Ehemalige Drahtwarenfabrik Oos, Orientierende Bodenuntersuchungen“, Nr. 18.033900.06 vom 25.01.2019 im Kapitel V „Beurteilung der Untersuchungsergebnisse“ unter den Nummern 1 und 2 genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Darüber hinaus hat die Prüfung des Bebauungsplanentwurfs „Im Hostert - Teilbereich Drahtwarenfabrik“ vom April 2019, ergeben, dass dieser Textpassagen enthält, die der Anpassung bedürfen.

Im Einzelnen – Nachrichtliche Übernahme, Hinweise: Wir bitten folgenden Satz aus dem Bebauungsplan und aus der Begründung zum Bebauungsplan vollständig zu streichen: [Seit Januar 2008 liegt...]. In diesem Satz wird der Begriff „Altlasten“ verwendet, der im Jahr 2008 noch als Bewertung einzelner Teilflächen vorgesehen war, sich aber durch die weiteren Untersuchen des Büros ABAG nicht mehr rechtfertigen lässt und demzufolge unsere damalige Auswertung an die neuen Untersuchungen angepasst werden muss. Deshalb sollte auch unsere damalige Auswertung nicht im Bebauungsplan zitiert und auch nicht im Anhang enthalten sein.

Wir bitten folgenden Satz als Hinweis aufzunehmen: Im Zuge von Bauarbeiten kann Aushubmaterial angetroffen werden, dass erhöhte Entsorgungskosten verursachen kann.

Im nächsten Verfahrensschritt ist das Entwässerungskonzept (auf Vorplanungsniveau) mit vorzulegen, in dem die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG (Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung) umzusetzen sind.

Zu der Renaturierung des Gewässers werde ich in dem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren Stellung nehmen.“

Abwägungsempfehlung:

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planung übernommen; die v.g. Textstellen werden redaktionell geändert bzw. ergänzt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Landesamt für Geologie und Bergbau, 11.07.2019

„Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Im Hostert" kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es für die Gemarkung Gerolstein Hinweise auf sogenannten "Uraltbergbau", d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 (z.B. Darstellung von Pingen) gibt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgte.

Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund: Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise ebenfalls schon unter den Hinweisen angegeben ist.

Radonprognose: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "RadonHandbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de)."

Abwägungsempfehlung:

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Planung übernommen; die v.g. Textstellen werden redaktionell geändert bzw. ergänzt (Aspekte zum Radonvorkommen richten sich an die Bauausführung).

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bedenken äußerten (Beschlussfassung erforderlich):

- Kreisverwaltung Vulkaneifel, 24.07.2019

*Aufgabenbereich **Bauleitplanung:***

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, da sich hier im Plangebiet vor Jahren eine Drahtwarenfabrik als gewerbliche Nutzung befand. Bereits seit Jahrzehnten ist die Drahtwarenfabrik außer Betrieb und stillgelegt. In der Umgebung des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und oberhalb der Lindenstraße allgemeine Wohnbauflächen dar.

Ursprünglich hatte die Stadt Gerolstein hier ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Nunmehr soll diese Planung mit dem vorliegenden Planentwurf geändert werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB setzt die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung voraus. Bei der Festsetzung eines Urbanen Gebietes in diesem planerischen Umfeld ist dies fraglich. Gegen die Festsetzung als Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO spricht, dass wegen der geringen Fläche die vorgesehene Nutzungsmischung nicht erreicht werden kann. Darüber hinaus würde das urbane Gebiet als eine Insel in gemischten Bauflächen und Wohnflächen liegen. Von einer Festlegung eines Urbanen Gebietes in bzw. unmittelbar an die Kernstadt kann vorliegend nach unserer Auffassung nicht gesprochen werden.

Aus unserer Sicht empfehlen wir entsprechend den tatsächlichen Planungsabsichten – Bau eines Bürogebäudes für die Verwaltung des Landesbetriebes Mobilität und entsprechende Parkflächen – hier ein Sondergebiet „Verwaltung LBM“ zu planen. In dieser Planung sollte neben denkmalschutzrechtlichen Aspekten und der Sicherung der Aue des Peschenbachs auch der Lärmschutz (Zulässiger Störgrad der beabsichtigten Bebauung) und die Zufahrt zum Parken gutachterlich geprüft und festgesetzt werden.

Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude empfehlen wir auf der Planurkunde schematisch darzustellen.“

Abwägungsempfehlung:

An der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) wird deshalb festgehalten, da es nach Lage der Dinge (GE laut FNP, überwiegend MI im Umfeld, WA östlich) am besten zwischen den unterschiedlichen Kategorien vermittelt. Zudem werden im BPlan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen, welche auch der künftigen Situation vor Ort entsprechen und auf interne sowie externe Wohnnutzungen Bezug nimmt.

Im Rahmen einer Angebotsplanung sollen neben der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes nachfrageseitig explizit auch alternative Nutzungen, insbesondere Wohnen (u.a. Mehrfamilienhäuser) möglich sein. Eine Darstellung dieser unterschiedlichen Nutzungsvarianten ist im Mischgebiet nicht möglich, da dort zwingend ein Mix von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorzusehen ist.

Die Planurkunde/-zeichnung wird um eine schematische Darstellung der Höhenlage zulässiger Gebäude ergänzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Abwägungsvorschlag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, gemäß der Abwägungsempfehlung zu beschließen.

Beschlussfassung: einstimmig.

***Denkmalpflege:** „Wir haben die Planung mit einer gewissen Verwunderung darüber zur Kenntnis genommen, dass die angrenzenden Areale bei den Planungen nicht einbezogen wurden.*

Die unter 2.2 gemachten Angaben zum Sachgebiet Denkmalpflege sind unzureichend, da das angrenzende Kulturdenkmal zwar erwähnt, der Umgebungsschutz gemäß § 4 DSchG aber nicht berücksichtigt wird. Die städtebauliche Entwicklung des direkt an die s.g. Direktorenvilla angrenzenden Areals ist für den repräsentativen Bau von erheblicher Bedeutung. Die scheinbar willkürliche Abgrenzung des überplanten Areals entbindet nicht von der Verpflichtung auch die Umgebung miteinzubeziehen. Im vorliegenden Fall wäre sogar eine wesentlich weiträumigere Betrachtung der innerörtlichen Bezüge wünschenswert gewesen.

Bezüglich dem Umgebungsschutz des Kulturdenkmales: Lindenstraße 43a (Putzbau mit Eckturm in Sichtfachwerk; Direktorenvilla (?) der 1882 gegründeten ehem. Drahtwarenfabrik Oos) ist die Höhenentwicklung künftiger Bebauung entscheidend. Wir bitten daher um schematische Darstellung der vorhandenen und möglicher künftiger Bauhöhen im Bereich der angrenzenden Areale. Eine sachdienliche Stellungnahme kann erst im Anschluss dran und in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege erfolgen.“

Abwägungsempfehlung:

Festzustellen ist zunächst, dass im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ des Kreises Vulkaneifel (24.03.2010) der Grund der Unterschutzstellung fehlt und lediglich bauzeittypische Gestaltungsmerkmale zitiert werden. Da die Stellungnahme dementsprechend auf den sog. Umgebungsschutz abstellt, ist dazu § 4 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz einschlägig: „Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.“

Der Bebauungsplan nimmt keinerlei direkten Einfluss auf Bestand und Erscheinungsbild des im Übrigen leerstehenden Mehrfamilienhauses“. Auch kann nicht unterstellt werden, dass Sichtbeziehungen gestört oder unterbrochen werden.

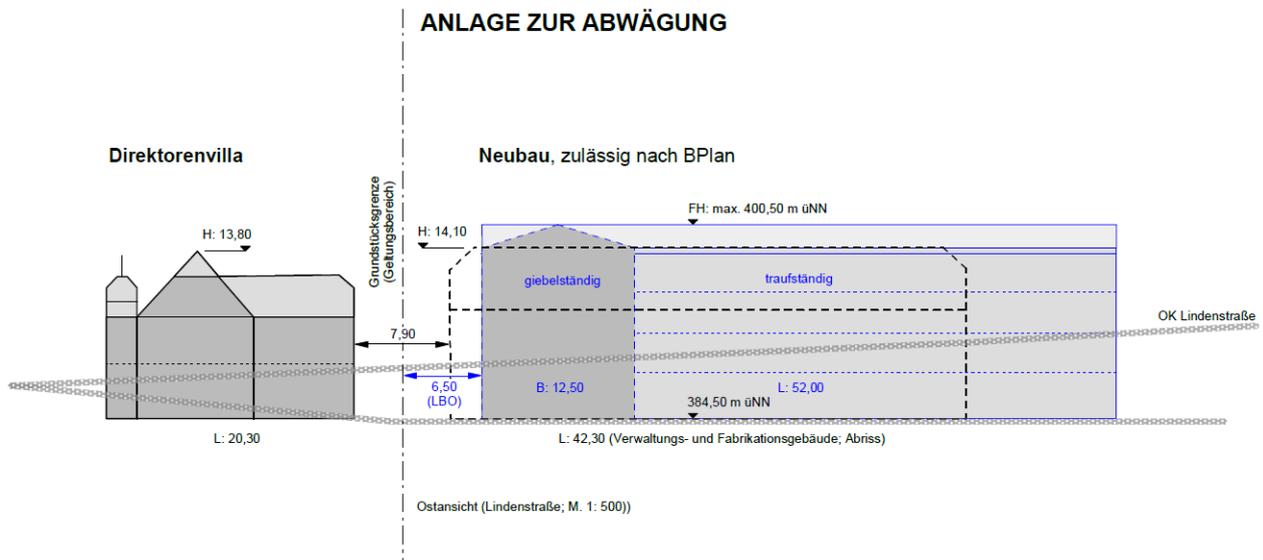
Von daher lässt sich eine denkmalpflegerische Analyse auf den Aspekt „städtebauliche Wirkung“ reduzieren: Prognostisch wird nach Freilegung des gesamten, in den 1880ern errichteten Industrieareals die (funktionale) Einheit „Villa mit Fabrikationsgebäuden“ unwiderruflich verlorengehen. Zukünftig ist folglich auch das Wechselspiel zwischen Kulturdenkmal und der mit ihm konzipierten Umgebung bzw. dessen geschichtliche Verwurzelung nicht mehr gegeben bzw. erkennbar.

Sofern die Denkmalbehörde jedoch die Befürchtung äußert, das Kulturdenkmal bzw. dessen Ausstrahlungskraft könnte nachweislich übertönt oder verdrängt werden („Achtung vor Werten“), so wird Folgendes empfohlen:

Das Gebiet MU 1 wird in zwei neue Gebiete unterteilt und diese mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung versehen. Im Norden wären damit weiterhin Firsthöhen (FH) von maximal 16 m über dem angegebenen Bezugspunkt zulässig, im südlichen Abschnitt eine mit dem historischen Gebäude korrespondierende Firsthöhe von 13 m.

Die – bislang keineswegs verbindliche – Errichtung eines größeren Verwaltungsgebäudes in den geplanten Abmessungen verbliebe im Norden zulässig; im Süden wären kleinteiligere Baustrukturen möglich. Eine Zurückziehung der Baugrenze ist zum einen deshalb nicht zwingend erforderlich, da die Landesbauordnung der Höhenentwicklung angepasste Abstandsflächen

vorsieht. Zum anderen kann es städtebaulich interessant sein, die ursprüngliche, gewerblich-industrielle Baustruktur in ihrer Dichte und Kleinteiligkeit neu zu interpretieren. Die architektonischen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans sind diesbezüglich jedoch sehr eingeschränkt.



Ausschussmitglied Tim Steen stellt den Antrag, das Baugebiet gem. dem Abwägungsvorschlag in zwei Höhenbereiche zu unterteilen.

Beschluss:

Das Gebiet MU 1 wird in zwei neue Gebiete unterteilt und diese mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung versehen. Im Norden wären damit weiterhin Firsthöhen (FH) von maximal 16 m über dem angegebenen Bezugspunkt zulässig, im südlichen Abschnitt eine mit dem historischen Gebäude korrespondierende Firsthöhe von 13 m.

Beschlussfassung: 2 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen

Abwägungsbeschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Bedenken der Denkmalpflege zurückzuweisen. Zum Schutz der Direktorenvilla und zur Wahrung des Umgebungsschutzes hätte auch das parallel zur Lindenstraße stehende Verwaltungsgebäude der Drahtfabrik unter Denkmalschutz gestellt werden können. Dies war jedoch nicht der Fall. In vielen Städten und Gemeinden werden unmittelbar neben denkmalgeschützten Gebäuden neue Gebäude - welche auch modern gestaltet sind – errichtet, die gerade die denkmalgeschützten Gebäude herausheben und mit diesen im Einklang stehen. Dem Stadtrat wird empfohlen, an der bisherigen Planung festzuhalten.

Beschlussfassung: 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

- Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE), 03.07.2019

*„Um die Auswirkungen auf das benachbarte Kulturdenkmal "Lindenstraße 43a" beurteilen zu können, benötigen wir eine spezifizierte Angabe:
 Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Teilgebiet "MU 1" eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 Metern vor. Wie verhält sich diese Höhenangabe zum Kulturdenkmal, bzw. welche Höhe weist die "Lindenstraße 43a" auf, in Trauf- und Firsthöhe?
 Aufgrund der Topographie können die visuellen Auswirkungen von 16 Metern Gebäudehöhe entweder kritisch für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals oder aber völlig unerheblich sein.“*

- Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE), 16.08.2019

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.06.2019 bzgl. des o.g. Vorhabens.

Mithilfe der von Ihnen freundlicherweise nachgereichten Höhenangaben zum Kulturdenkmal „Lindenstraße 43a“ konnten wir unsere denkmalfachliche Stellungnahme nun entsprechend erarbeiten.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege ist durch diesen Vorgang denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als dass sich das o.g. Kulturdenkmal „Lindenstraße 43a“ in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet. Das Denkmal genießt lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Die geplante Höhe der Neubebauung überragt mit 16,0 Metern den historischen Bestand und könnte gegebenenfalls das Kulturdenkmal optisch beeinträchtigen. Um dies zu vermeiden und dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Denkmals in Substanz und Wirkung zu entsprechen, schlagen wir vor, das Baufenster „MU 1“ auf Höhe der Parzellengrenze 230/10 und 230/11 in der Lindenstraße zu unterteilen. Eine Neubebauung im südlichen, zum Denkmal hin orientierten Bereich hat sich dem historischen Bestand dahingehend anzupassen, als dass sie das Denkmal in Trauf- sowie in Firsthöhe nicht überragen.

Für den weitaus größeren, nördlichen Bereich von „MU 1“ sowie für das restliche Areal sprechen aus Sicht der Fachbehörde keine denkmalpflegerischen Bedenken gegen die Planung.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen. -

Abwägungsvorschlag:

Es wird auf die Beschlussfassung zur Denkmalpflege der Kreisverwaltung verwiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die während der Offenlage sowie während der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden vollumfänglich übernommen.

Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht bzw. konnten zurückgewiesen werden. Da hinsichtlich der Planurkunde noch Fragen hinsichtlich der Lage des Peschenbaches bzw. der Zufahrt vom Auberg her offenstehen, sollte der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Vorhabenträger detaillierte Planungen vorlegt und die v.g. Fragen beantwortet werden können. Dem Stadtrat wird daher empfohlen, vorerst von einem Satzungsbeschluss abzusehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**TOP 4.2: Teilbebauungsplan Brunnengelände und Umgebung, 1. Änderung
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1861/19/12-022**

Eine ortsansässige Orthopädiewerkstatt plant die Neuerrichtung eines Gebäudes für orthopädische Werkstätten und untergeordnet Verkaufsräume sowie zugehöriger Lagerflächen und Stellplätze auf dem städtischen Parkplatzgrundstück an der Brunnenstraße (Bereich „Dreestrepchen“) in der Stadt Gerolstein.

Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnengelände und Umfeld“ der Stadt Gerolstein von 2018. Die geplanten Vorhaben sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung des Bebauungsplans für das Areal erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Gerolstein im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung des Betriebes einer ortsansässigen Orthopädiewerkstatt
- Umsetzung der Ziele des ISEK Gerolstein Innenstadt im Bereich Dreestrepptchen, wie insbesondere Schaffung / Aufwertung von (Fuß-) Wegeverbindungen zwischen Brunnenstraße und Hauptstraße zur Verbesserung der räumlichen und funktionalen Verknüpfungen
- Schaffung eines Stadteingangs
- Aktivierung von ungenutzten und untergenutzten Flächen
- Verbesserung der Freiraumqualität

Ziel der neuen Planung ist u.a., dass der im ursprünglich vorgeschlagenen Bebauungsplan „Brunnengelände und Umfeld“ vorgesehene Kreisverkehrsplatz – trotz Intervention der Verwaltung - wegfallen soll.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die vorgelegte Planung als Entwurf beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 28.06. bis einschl. 29.07.2019 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeinde Gerolstein in Gerolstein während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 21.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2019 am Verfahren beteiligt.

Während der Offenlage wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Keine Bedenken äußerten:

- Landwirtschaftskammer Trier, Schreiben vom 03.07.2019
- Forstamt Gerolstein, E-Mail vom 05.07.2019
- HWK Trier, Schreiben vom 23.07.2019
- Telekom, E-Mail vom 26.07.2019

Keine Bedenken, jedoch Hinweise äußerten:

- Westnetz GmbH, Schreiben vom 01.07.2019

nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen.

Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie; E-Mail vom 02.07.2019

*Wir haben das unten bezeichnete Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.
Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.*

Abwägungsempfehlung:

Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 03.07.2019

*aufgrund Ihres Schreibens vom 01.07.2019 (Bezug) wurde Ihr Vorhaben geprüft. Ich nehme dazu bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:
Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.*

Hinweis:

Bei jeglichen Änderungen des Bauantrages ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht; E-Mail vom 03.07.2019

entsprechend den Planungen soll auf dem Plangebiet der 1. Änderung „M11“ ein dreigeschossiges Gebäude für einen Orthopädiebetrieb mit Werkstatt, Verkaufsräumen und Lagerflächen neben Parkflächen errichtet werden. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob in dem Gebäude auch betriebsfremdes Wohnen zugelassen werden soll. Die möglichen sensiblen Wohnnutzungen im Gebäude, sowohl betriebsfremdes als auch Betreiberwohnen, sind so zu planen, dass die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sichergestellt ist. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob sich ein maßgeblicher Immissionsbeitrag durch den Orthopädiebetrieb (z.B. Werkstatt, Aggregate an Gebäudeaußenseiten) auf die umliegenden Nutzungen zur Tag- und Nachtzeit ergeben kann. Die Vorbelastungssituation ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Begründung ist um diesen Punkt zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Mischgebiet sind Wohnungen allgemein zulässig. Für Wohnnutzungen gelten die unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen getroffenen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Alle im Mischgebiet zulässigen Betriebe müssen die Anforderungen der TA Lärm einhalten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es ist anzunehmen, dass der vorgesehene Orthopädiebetrieb die Anforderungen einhalten kann. Ein Nachweis auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf eine unklare planerische Darstellung: An der Westseite des Plangebietes ist als „LS1 – z.B. Anlagen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen“ eingetragen. Die Fläche zieht sich über die möglicherweise verkehrstechnisch nicht geordnete Abfahrt des Drive-In-Bereichs des Schnellrestaurants und grenzt an das Baufenster des MI1. Entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung zum Brunnengelände und Umfeld“, Nr. P17-089/E2 der FIRU vom 22.12.2017 werden an der westlichen Plangebietsgrenze die in der aktuellen Begründung unter 6.6.4 zitierten 48 dB(A) überschritten; die Untersuchung sollte m.E. als Unterlage im laufenden Planverfahren mitaufgenommen werden. Weiterhin ist ein Aneinandergrenzen von der Fläche LS1 und dem möglichen Baufenster des MI1 nicht nachzuvollziehen.

Stellungnahme der Verwaltung::

Die Fläche LS 1 beschreibt den Bereich, in dem die Festsetzung 7.3 gilt und ist insofern eindeutig. Kenntnisnahme. Das Gutachten zum Lärmschutz ist Grundlage des ursprünglichen, und bis auf den vorliegenden Änderungsbereich weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnengelände und Umfeld“ Teil A.

Unabhängig der vorgenannten Punkten könnte sich die Errichtung des Gebäudes auf der Fläche MI1 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht positiv für die südlich bzw. süd-westlich angrenzenden Wohnnutzungen auswirken.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird jedoch nicht gefolgt.

- SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 10.07.2019

Die Aufstellung des BPlans „Brunnengelände und Umfeld“, 1. Änderung wird erforderlich, um einer ortsansässigen Orthopädiewerkstatt die Möglichkeit zu eröffnen, ihren Firmensitz zu erweitern.

Das vorgesehene Plangebiet liegt unmittelbar gegenüber dem alten, zwischenzeitlich rückgebauten Gerolsteiner Brunnengelände und nördlich der B 410 (Brunnenstraße). Dieser Bereich befindet sich somit im Mineralwassergewinnungsgebiet, dort im Inneren Bereich. Dabei handelt es sich bei der dargestellten Fläche um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des jeweiligen Mineralwasserbildungsgebietes nach § 56 LWG. Hieraus ergeben sich wasserrechtlich bis auf das Verbot von Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen, keine weiteren Verbote.

Ein amtliches Schutzgebiet mit Verboten oder Nutzungseinschränkungen wie, wir das bei Wasserschutzgebieten kennen, existiert für das Mineralwassergewinnungsgebiet nicht. Hierfür fehlt die gesetzliche Grundlage.

Zum Schutz der nahegelegenen Brunnen der Fa. Gerolsteiner raten wir aus fachlicher Sicht jedoch an, Eingriffe in den Untergrund zu vermeiden, d. h. zum Beispiel kein Kellergebäude zu errichten und keine Heizöllagerung zur Beheizung des Gebäudes vorzusehen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (insbesondere Dichtigkeit der Anlage) muss sichergestellt sein.

Hinweise der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Textfestsetzungen werden um den Hinweis, dass Eintritte in den Untergrund zu vermeiden sind, redaktionell ergänzt.

Insgesamt ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Nahbereich der Brunnen zum Zwecke der Mineralwassergewinnung sehr kritisch zu bewerten.

Im Rahmen der Bebauung des Planbereiches sollten im Hinblick auf den vorsorgenden Grundwasserschutz die Auflagen aus dem beigefügten Baustein 3300 eingehalten werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Plans „Brunnengelände und Umfeld“.

Hinweise der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem „Baustein 3300“ handelt es sich um Anforderungen an Baustellen in Wasserschutzgebieten. Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

Bodenschutz / Altlasten:

Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Hinweise:

- *Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.*

Hinweise der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzungen werden um den Hinweis, dass die SGD Nord bei umweltrelevanten Hinweisen zu informieren ist, redaktionell ergänzt.

- *Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland- Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ergänzenden Hinweise zum Trinkwasserschutz sowie zum Themengebiet Bodenschutz werden in die Textfestsetzungen aufgenommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- GDKE, Direktion Landesarchäologie, E-Mail vom 24.07.2019

Bislang sind der Landearchäologie Trier aus diesem Bereich keine konkreten Nachweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten den Planungsbereich als archäologische Verdachtsfläche ein, zumal im Umfeld des Planungsgebiets archäologische Fundstellen bekannt sind. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zutage treten, die vor ihrer Zerstörung fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 DSchG). Der Bauherr ist daher in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (4 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21, Abs. 2 DSchG). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde verwiesen (§ 17–21 DSchG RLP). Die Kontaktdaten zu Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier sind der E-Mail-Signatur zu entnehmen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 24.07.2019

*Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15*

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 24.07.2019

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt.

Wir weisen darauf hin, durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Antragsunterlagen der uns eventuell berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Potentielle Immissionen, welche von Bahnanlagen ausgehen wurden bei Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnengelände und Umfeld“ Teil A berücksichtigt und gelten auch für den Bereich der 1. Änderung fort.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 24.07.2019

Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- ENM Mittelrhein, E-Mail vom 29.07.2019

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Gehweg der Brunnenstraße eine Gas-Versorgungsleitung. Die genaue Lage ist dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation zu entnehmen.

Von der 1. Änderung des Teilbepauungsplanes werden unsere Belange nicht berührt.

Hinsichtlich der erdgasseitigen Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Erschließung durch Erweiterung unseres Bestandsnetzes grundsätzlich möglich. Ob und in welcher Form die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand

*konkreter Bedarfe und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden werden.
Anregungen sind nicht vorzubringen.
Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Der Gehweg wird weiterhin bestehen bleiben. Falls Eingriffe in den Untergrund erforderlich werden sollten, sind ohnehin die gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zum Umgang mit bestehenden Leitungstrassen zu berücksichtigen und einzuhalten. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Bundesamt für Flugsicherung, Schreiben vom 30.07.2019

Durch die vorgelegte Änderungsplanung wird der Aufgabenbereich meiner Behörde als Trägerin öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen auch weiterhin nicht berührt.

Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände. Meine Stellungnahme vom 04.07.2017 gilt vollumfänglich fort.

Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und –Schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand: Juli 2019.

Weitere Informationen:

Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet.

Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- IHK Trier, Schreiben vom 30.07.2019

Der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Brunnengelände und Umfeld“ stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier keine Bedenken entgegen.

Wie in der Begründung dargestellt, sollten im Zuge der Planungen negative Auswirkungen auf die Brunnen der Gerolsteiner Brunnen GmbH & Co. KG ausgeschlossen werden.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz, Fax vom 30.07.2019

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Brunnengelände und Umfeld“ im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Löwenburg“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Löwenburg“ liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben,

da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- Allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und- 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- Mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter III.3 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass im Oktober 2015 die Bezeichnung „Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht“ durch „Landesamt für Umwelt“ ersetzt wurde.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- Bedenken einer privaten Grundstückseigentümerin (niederländische Staatsbürgerin):

Mail über Word-Sprachprogramm übersetzt und von niederländischer Mitarbeiterin der TW Gerolsteiner Land GmbH sinngemäß bestätigt: (soweit Text in der Mail nicht in Deutsch enthalten war):

Het ontwerpplan voor de 1e wijziging van het deelontwikkelingsplan "Brunnengelände und Umgebung" ligt in de periode vanaf

28 juni tot en met 29 juli 2019

naar ieders inzicht in het stadhuis van de Verbandsgemeinde Gerolstein, kamer 211 tijdens de algemene openingstijden (maandag tot donderdag van 08.00-16.30 uur en vrijdag van 08.00-12.30 uur) publiek van. Opgemerkt moet worden dat opmerkingen (schriftelijk of schriftelijk) kunnen worden gemaakt tijdens de openbaarmaking. Opmerkingen die niet tijdig worden gemaakt, kunnen buiten beschouwing worden gelaten bij de besluitvorming over het projectgebonden ontwikkelingsplan.

Übersetzung ins Deutsche:

Der Entwurf des Bebauungsplans für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnengelände und Umgekrat" stammt aus 28. Juni bis 29. Juli 2019 Zu allen Einblicken in das Rathaus der Verbandsgemeinde Gerolstein, Raum 211 während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag von 8.00-16.30 Uhr und Freitag von 8.00-12.30 Uhr) öffentlich. Es ist zu beachten, dass während der Offenlegung Kommentare (schriftlich oder schriftlich) abgegeben werden können. Kommentare, die nicht rechtzeitig gemacht werden, können bei der Entscheidung über den projektspezifischen Entwicklungsplan ignoriert werden.

6.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung Das unbebaute Grundstück südlich der B 410 befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Gerolstein. Die Flurstücke 599/3 und 635/6 befinden sich in privatem Besitz. Die Stadt beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Grundstücks an den privaten Bauherrn zu veräußern. 6.4 Flächenbilanz Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet Gebiet Fläche [m²] GRZ Zulässige Grundfläche [m²] GFZ Zul. Vollgeschoss e Zulässige Geschossfläche [m²] MI 1

1.907 0,6 1.144 3,0 3 5.721 Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen. 6.5 Kosten der Planung Die Kosten der Änderung des Bebauungsplans werden von der Stadt Gerolstein getragen. Die Kosten für die baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück trägt der private Bauherr.

Die Flurstücke 599/3

Middels dit schrijven breng ik u als eigenaar van Flurstucke 599/3 op de hoogte van mijn problemen met betrekking tot het deelontwikkelingsplan "Brunnengelände und Umgebuung".

Begin April ben ik telefonisch benaderd door dhr. Klaus Jansen en tevens via mail:zie volgende:

Übersetzung ins Deutsche:

Durch dieses Schreiben werde ich Sie als Eigentümer von Flurstucke 599/3 über meine Probleme im Zusammenhang mit dem Teilbebauungsplan "Brunnengelände und Umgethe" informieren. Anfang April wurde ich von Herrn kontaktiert. Klaus Jansen und auch per Post: weiter:

*Sent: Tuesday, April 02, 2019 10:28 PM
To: berentschot@hetnet.nl
Subject: Grundstück in Gerolstein, Mühlenstraße
Sehr geehrte Frau ter Avest (ich hoffe, diese Anrede ist richtig).*

Ich komme zurück auf das Schreiben der Stadt Gerolstein vom 2. April 2019. Dieses ist nochmal als Anlage beigefügt.

Durch eine Internetrecherche haben wir erst erfahren, dass ein Herr Berentschot 2015 verstorben ist. Dies war uns leider nicht bekannt. Wir bedauern dies sehr.

Ich hatte heute erfolglos versucht, sie telefonisch zu erreichen.

Im Zusammenhang mit den Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen haben wir die Überlegung, Teile Ihres Grundstückes zu erwerben, um ein Grundstück der Stadt Gerolstein an der Brunnenstraße zu arrondieren.

Wir haben einen möglichen Interessenbereich in den beigefügten Lageplan eingezeichnet (Rot gestrichelte Fläche, ca. 120 qm).

Eine neue Überlegung ergab sich heute bei einer Ortsbesichtigung.

Das Grundstück liegt ja relativ nahe an der historischen Stadtmauer. Die Geländestruktur Ihres Grundstückes ist ähnlich wie Struktur des Burgberges der Löwenburg.

Daher frage ich heute, ob Sie sich vorstellen könnten, das ganze Grundstück an die Stadt Gerolstein zu veräußern. In diesem Falle würden wir versuchen, einen Spazierweg von der Bundesstraße in die Mühlenstraße herzustellen.

Wir sind sehr interessiert, mit Ihnen die Situation zu besprechen. Sollten Sie nicht in absehbarer Zeit einen Besuch in Gerolstein planen, wäre auch denkbar, dass wir Sie in Dinxperlo zu besuchen.

Ich werde mir erlauben, Sie in den nächsten Tagen nochmals anzurufen. Für mich wäre es hilfreich, wenn Sie mir mitteilen könnten, wann ich Sie am besten fernmündlich erreichen kann.

Freundliche Grüße

*Klaus Jansen, 1. Beigeordneter der Stadt Gerolstein
Rathaus, Kyllweg 1*

Op 12 April om 11 uur was er een afspraak/termin in Gerolstein, Muhlenstr. 3, met Hr. Jansen en er kwamen ineens 3 andere heren mee, dat is nogal een 'overvaltechniek' als je als vrouw alleen bent en moeite hebt met de Duitse taal te spreken! Daar hoor ik voor t eerst iets over een bouwplan voor een Orthopediezaak. In principe wil ik, na inzage van

het totale plan en een voorstel, wel overwegen hieraan medewerking te verlenen.

Op 18 Mei opnieuw afspraak in Muhlenstr.3 met Hr.Jansen, Hr. Kraemer en medewerker architect Lenartz o.a. over de hoogte (12 meter) van het gebouw, dat wordt niet veranderd / minder hoog, ik kijk er dan tegenaan en er niet overheen! De heren zeggen dat het plan sowieso doorgaat en niet meer veranderd kan worden! Zij willen deels het grondstuk kopen en Dhr. Kraemer doet het voorstel eventueel Muhlenstrasse 3 te kopen (op termijn) als ik niet kan wennen aan het nieuwe gebouw. 24 Mei telefonisch contact met dhr. Jansen of ik al een besluit heb genomen? Nee, ik wil eerst het hele plan bekijken en een concreet voorstel van hen hebben. Tevens maak ik melding van de exoot: Japanischer Staudenknoeterich die in Flur 317/5 staan en nog niet in 599/3, ik leg hem uit dat dit een vreselijke woekerplant is. (Er is heden nog niets aan gedaan)

Zo is er in Mei en Juni regelmatig telefonisch contact of per mail, ik krijg geen duidelijkheid over wat er in het begin al besproken is. Uiteindelijk krijg ik op 19 juni nadere gegevens, o.a. een waardebeplating, Dhr. Jansen wil het in Dinxperlo komen uitleggen op 24 juni, dat weiger ik omdat die waardebeplating niet serieus genomen kan worden! Vanaf 24 juni mail en telefoon dhr. Kraemer dat hij naar Dinxperlo wil komen, hij moet / wil een handtekening dat ik accoord ga dat zijn bouwplan op 2 meter op het uiterste punt van Flur 599/3 noord/westpunt komt ipv. op 3 meter afstand, anders kan hij geen bouwaanvraag indienen en heeft hij te veel vertraging daardoor. Het plan gaat toch sowieso door zegt hij. Ik wil daarover nadenken, daarop mail van hem op 26 en 27 juni terwijl afgesproken was dat hij 29 juni telefonisch contact zou opnemen, op 29 juni geen telefoon, wel op zondag 30 juni 's ochtends dat hij komt en hoelaat we kunnen afspreken maandag 1 juli. Ik heb hem geprobeerd te bellen en een mail gestuurd dat ik naar Gerolstein kom.

Maandag 1 juli heb ik toen een handtekening gezet dat hij op 2 meter uit de punt van 599/3 kan bouwen ipv. 3 meter. Achteraf spijt me dat omdat ik daarna in het plaatselijke nieuwsblad las dat het plan ter inzage lag en je eventueel bezwaar kunt indienen. Al met al heb ik er een vervelend gevoel over, wordt ik 'aan het lijntje' gehouden en ben ik naar mijn idee onvoldoende door de heren geïnformeerd!

Hierbij maak ik bezwaar tegen de hoogte van het bouwplan en tegen het proces zoals dit tot heden heeft plaatsgevonden. Graag wil ik dit nader toelichten, met vriendelijke groet, Ali Berentschot – ter Avest

Übersetzung ins Deutsche:

Am 12. April um 11 Uhr fand ein Termin in Gerolstein, Mühlenstr. 3, mit Hr. Jansen und plötzlich kamen 3 andere Herren, das ist eine ziemliche ' Raubtechnik ', wenn du als Frau allein bist und Schwierigkeiten hast, mit der deutschen Sprache zu sprechen! Dort höre ich erst mal etwas über einen Bebauungsplan für eine Orthopädie-Affäre. Grundsätzlich möchte ich nach der Überprüfung des Gesamtplans und dem Vorschlag eines Vorschlags eine Zusammenarbeit in dieser Frage in Betracht ziehen. Am 18. Mai wieder Termin in der Muhlenstr. 3 mit Hr. Jansen, Hr. Kraemer und Mitarbeiter Architekt Lenartz unter anderem über die Höhe (12 Meter) des Gebäudes, die nicht verändert /weniger hoch ist, schau es mir an und nicht darüber! Die Herren sagen, dass der Plan sowieso weitergeht und nicht mehr geändert werden kann! Sie wollen einen Teil des Grundstücks kaufen und Herr Kraemer macht den Vorschlag, wenn möglich, die Muhlenstraße 3 (zeitgemäß) zu kaufen, wenn ich mich nicht an den Neubau gewöhnen kann. 24. Mai telefonischer Kontakt mit Herrn. Jansen oder ich habe bereits eine Entscheidung getroffen? Nein, ich möchte zunächst auf den gesamten Plan schauen und einen konkreten Vorschlag von ihnen haben. Ich erwähne auch das Exoot: Japanischer Staudenknoeterich, die in Flur 317/5 und noch nicht in 599/3 sind, erkläre ich ihm, dass dies eine schreckliche Wucherpflanze ist. (Es gibt immer noch nichts zu tun) Zum Beispiel gibt es im Mai und Juni einen regelmäßigen Telefonischen Kontakt oder per E-Mail, ich bekomme keine Klarheit darüber, was am Anfang bereits besprochen wurde. Schließlich bekomme ich am 19. Juni weitere Details, einschließlich einer Bewertung, Herr Jansen möchte sie am 24. Juni in Dinxperlo erläutern, was ich ablege, weil diese Bewertung nicht ernst genommen werden kann! Ab 24. Juni Mail und Telefon Mr. Kraemer, dass er nach Dinxperlo kommen will, muss/will er eine Unterschrift, dass ich zustimme, dass sein Bauplan kommt auf 2 Meter an der äußersten Stelle von Flur 599/3 North/West Point IPV. Bei 3 Metern Entfernung, sonst kann er keinen Bauantrag stellen und hat dadurch zu viel Verzögerung. Der Plan gehe trotzdem weiter, sagt er. Ich möchte darüber nachdenken, Mail von ihm am 26. und 27. Juni, während vereinbart wurde, dass er den 29. Juni telefonisch kontaktieren würde, kein Telefon am

29. Juni, aber am Sonntag, den 30. Juni morgens kommt er an und zu welchem Zeitpunkt wir uns am Montag, dem 1. Juli, einigen können. Ich versuchte, ihn anzurufen und schickte eine Mail, dass ich nach Gerolstein komme. Am Montag, den 1. Juli, habe ich dann eine Unterschrift gesetzt, die er in 2 Metern Höhe vom Punkt 599/3 statt bauen kann. 3 Meter. Im Nachhinein bedauere ich, dass, weil ich auf der lokalen Nachrichtenseite gelesen habe, dass der Plan für die Inspektion war und Sie möglicherweise einen Einwand einreichen konnten. Alles in allem habe ich ein ärgerliches Gefühl darüber, ich werde " auf der Linie " gehalten, und ich bin von den Herren meiner Meinung nach nicht ausreichend informiert! Ich lehne die Höhe des Bebauungsplans und den bisherigen Ablauf ab. Ich möchte dies aufrichtig klarstellen, Ali Berentschot – in Avest

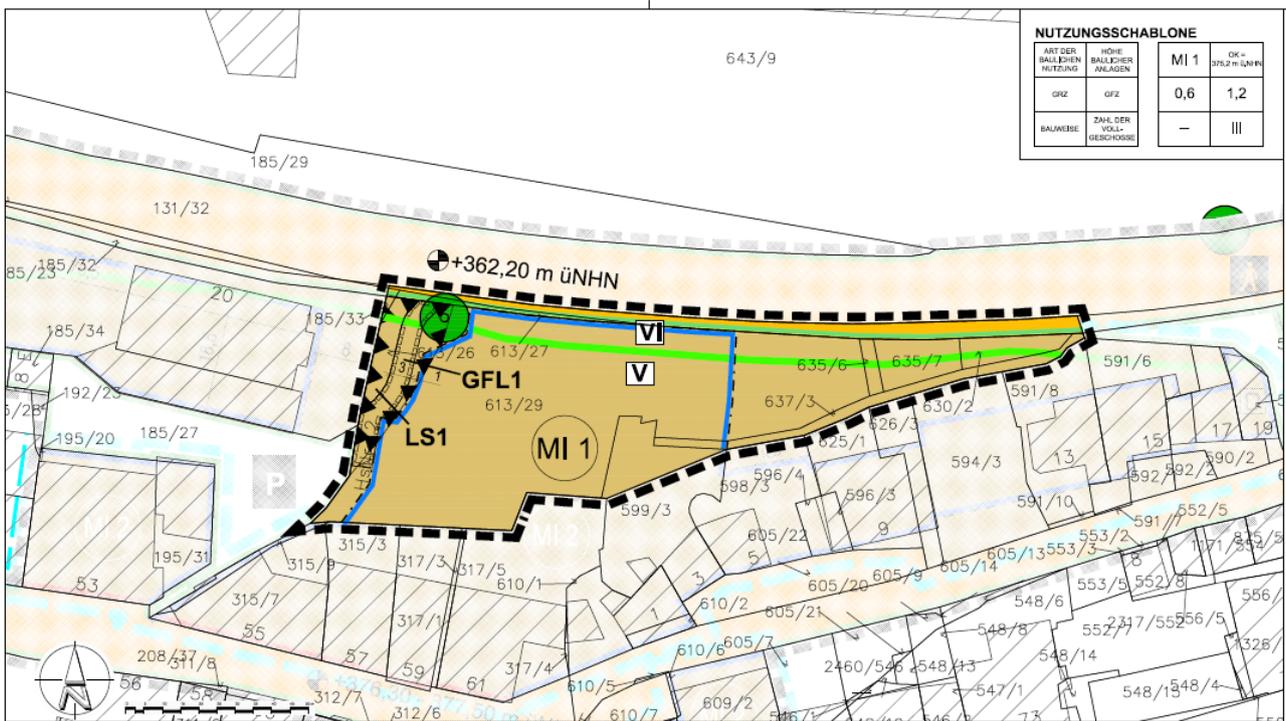
Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Höhe des Baukörpers wird zurück gewiesen, da kein Anspruch auf freie Aussicht besteht. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Gerolstein derzeit in Gesprächen mit der Eigentümerin. Es ist damit zu rechnen, dass hier eine gütliche Einigung erzielt werden kann

Der Bauausschuss nimmt die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden vollumfänglich übernommen. Da keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden, empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Brunnengelände und Umfeld, 1. Änderung“ als Satzung nach § 10 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung soll gebeten werden, die Planurkunde ausfertigen zu lassen und die Planunterlagen sowie den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen.

Der Bebauungsplan ist nachstehend auszugsweise dargestellt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.



Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

**TOP 4.3: Bebauungsplan "Hillenseifen III - Camping"
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
Vorlage: 2-1862/19/12-023**

Sachverhalt:

Nachdem der Campingplatz zusammen mit dem zentralen Versorgungsgebäude im Waldferienpark Hillenseifen im Stadtteil Gerolstein-Hinterhausen im vergangenen Jahr den Besitzer gewechselt haben, hatte der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 18.09.2018 die vom neuen Eigentümer gewünschte Erweiterung des Bebauungsplanes „Hillenseifen II – Camping“ beschlossen und den Aufstellungsbeschluss gefasst. In diesem Erweiterungsverfahren soll die Planung des bestehenden Campingplatzes geändert sowie um eine weitere Campingplatzfläche erweitert werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Textfassung und der Begründung in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschl. 05.12.2018 frühzeitig zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Offenlage wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Gerolstein „et Blättchen“ am 26.10.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 19.02.2019 über die während der frühzeitigen Offenlage / Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan „Hillenseifen III – Camping“ als Entwurf beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 25.03. bis 26.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 15.03.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2019 am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat Gerolstein hatte bereits in seiner Sitzung am 23.05.2019 über die Stellungnahmen beraten, aber keinen abschließenden Beschluss hierzu gefasst, sondern – entgegen des Vorschlags der Verwaltung - die Ergänzung des Plangebietes um die Zufahrt zum Stadtteil Hinterhausen beschlossen. Seitens der Verwaltung wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates darauf hingewiesen, dass für Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiete ein Wirtschaftsweg als wegemäßige Erschließung vollkommen ausreichend ist.

Darüber hinaus weist die Verwaltung nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die in der letzten Sitzung des Stadtrates getätigten Hinweise, es handele sich bei dem Ausbau der Zufahrt zum Ferienhausgebiet über eine beitragsfähige Maßnahme, rechtlich nicht haltbar sind, da sich die Zufahrt im Außenbereich befindet und somit keine Beiträge erhoben werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Beschluss vom 23.05.2019 ersatzlos aufzuheben und das hier beschriebene Verfahren abzuschließen.

Beschlussfassung: einstimmig.

Folgende Stellungnahmen sind während der Offenlage eingegangen:

Keine Bedenken äußerten:

- Verbandsgemeindeverwaltung Prüm; E-Mail vom 08.04.2019
- Handwerkskammer Trier; Schreiben vom 17.04.2019
- IHK Trier; Schreiben vom 23.04.2019

Hinweise gaben:

- **Planungsgemeinschaft Region Trier; Schreiben vom 01.04.2019**

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hillensiefen III“ (Camping) zur Erweiterung des Campingplatzes in der Verbandsgemeinde Gerolstein bitten wir folgende Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen:

Allgemeine Hinweise

Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans

Durch den Beschluss der Regionalvertretung vom 10.12.2013 mit dem der Gesamtplanentwurf des Regionalen Raumordnungsplans zur Anhörung freigegeben wurde, handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung um sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Immissionsschutz:

Wir bitten die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen. So sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).

Sicherung der landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen

Das Plangebiet in der Ortsgemeinde Gerolstein liegt gemäß ROPI teilweise in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete soll die Verfahrensregelung Anwendung finden, welche die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Nachgang zu dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz verfügt hat („Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland- Pfalz vom 31.01.2001 - 8 C 10001/98.OVG - wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete“). Diese besagt, dass Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln sind. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen.

Sicherung von landespflegerisch bedeutsamen Flächen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Vulkaneifel" (07-NTP-072-003). Hier ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung zu prüfen. Aus den genannten Gründen bitten wir die Planungen frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs/Sicherung der Erholungsräume

Das Plangebiet liegt gemäß den Festlegungen des ROPI innerhalb eines Vorranggebietes

mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.

Des Weiteren ist gemäß dem Entwurf des ROPneu/E im Bereich der des Plangebietes „Hillenseifen III“ die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus geplant.

Der Ortsgemeinde Gerolstein wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Im ROPneu/E soll die Ortsgemeinde Gerolstein die besondere Funktion Freizeit/Erholung weiterhin erhalten. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit und Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Dabei sind sowohl erholungswirksam landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden.

Wir bitten die genannten Belange bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Entwurf des neuen Regionalplans

Nach derzeitigem Entwurf des neuen Regionalplans liegt das Plangebiet teilweise in der nachfolgenden raumordnerischen Kategorie. Wir bitten dies im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen:

- *Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz*

Abwägung und Empfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt

- **SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier; Schreiben vom 03.04.2019**

Für das Plangebiet ist im Bodenschutzkataster des Landes RP keine Bodenschutzfläche registriert.

Die Bewirtschaftung des unbelasteten Niederschlagswassers wurde textlich festgesetzt. Als aktuelle Rechtsgrundlage sind hier die §§ 5 und 55 WHG zu nennen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen

Abwägung und Empfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- **DLR Eifel, Bitburg; Schreiben vom 24.04.2019**

Wir können Ihnen anlässlich Ihres oben genannten Schreibens mitteilen, dass von der Bauleitplanung Hillenseifen III keine Planungen unseres Hauses betroffen sind.

Aus Gründen der Agrarstruktur und Landeskultur müssen wir allerdings zu folgendem Aspekt Bedenken vortragen:

Gemäß den Planunterlagen soll die Erschließung des Campingplatzes über einen östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erfolgen, der auf eine Breite von 3,0 m ausgebaut werden soll. In Bezug dessen sehen wir einen gewissen Konflikt zwischen

landwirtschaftlichem und außerlandwirtschaftlichem Verkehr durch den Tourismus. Da dieser Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert befahrbar sein muss, ist unserem Dafürhalten zu prüfen, ob dieser mit einer Breite von 3,5 m ausgebaut werden kann. Auf jeden Fall muss die durchgängige Befahrbarkeit für die Landwirtschaft jederzeit gewährleistet sein!

Abwägung und Empfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ um den genannten Aspekt ergänzt. Der v.g. Landwirtschaftsweg kann gemäß Planzeichnung bis zu einer Mindestbreite von ca. 5,5 m (Parzellenbreite) ausgebaut werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- **Kreisverwaltung Vulkaneifel, Schreiben vom 24.04.2019**

Die Kreisverwaltung trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung ein.

*Der Aufgabenbereich **Bauleitplanung** weist daraufhin, dass in der Ausgestaltung der Erweiterung des Campingplatzes die Vorschriften der Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung einzuhalten sind. Gegebenenfalls sollten die einzelnen Standplätze beim Dauercamping in der Planurkunde vorgegeben werden, um mögliche Beeinträchtigung zu den bestehenden Ferienhäusern zu minimieren*

Abwägung und Empfehlung:

Die gegebenen Hinweise (textliche Festsetzungen) werden auch bei der Ausarbeitung der Satzungsunterlagen berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz; Fax vom 26.04.2019**

Bergbau/Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Hillenseifen III - Camping" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Clara und Carl III" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümer liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass sich ca. 850 m nordöstlich des Plangebietes der unter Bergaufsicht stehende Lavasandgewinnungsbetrieb "Lissingen 6" befindet. Der Betreiber ist die Firma Bettendorf Lava-Steinwerk GmbH.

In Bezug auf das genannte Bergwerksfeld machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- Allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- *Mineralische Rohstoffe:*

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Abwägung und Empfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ um die genannten Aspekte ergänzt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- **Forstamt Gerolstein, E-Mail vom 03.05.2019**

Sowohl im südwestlichen als auch im nordwestlichen Bereich der geplanten Parzelle befindet sich Wald. Da es sich in beiden Fällen bei einer etwaigen Umwandlung um nur wenige Einzelbäume handelt, kann hier ausnahmsweise und nur in diesem speziellen Einzelfall auf die Durchführung eines formalen Verfahrens zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz („Erhaltung und Mehrung des Waldes“) verzichtet werden. Der verwaltungstechnische Aufwand stünde in keinem Verhältnis zu dem Umfang der Maßnahme. Ein Erhalt der Bäume im Böschungsbereich im Süden und eine Verkürzung des Fahrweges zu Gunsten der bestehenden Gehölzfläche im Norden ist jedoch zu begrüßen.

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans formulierten Empfehlungen zu den forstlichen Belangen (insb. Brandschutz, Abstandsregelungen) sind zu beachten.

Des Weiteren wird dringend empfohlen, eine Haftungsverzichterklärung zwischen Campingplatzbetreiber und Waldbesitzer zu vereinbaren.

Abwägung und Empfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ um die genannten Aspekte ergänzt und der Abschluss einer Haftungsverzichterklärung angeregt (Windwurf, Funkenflug etc.).

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bedenken äußerten:

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Schreiben vom 24.04.2019**

Der Bereich der vorgesehenen Bebauungsplanerweiterung/-änderung (Entwurf) des bestehenden Campingplatzes „Hillenseifen“ im Stadtteil Gerolstein-Hinterhausen liegt in der Lärmschutzzone des Standortübungsplatzes Gerolstein. Der Abstand der bestehenden Freizeitanlage zum Standortübungsplatz (StOÜbPl) beträgt ca. 500 m und zum Gelände der geplanten Erweiterung ca. 700 m.

Auf dem Übungsplatzgelände wird üblicherweise mit Handwaffen mit Manöver- sowie Übungsmunition geschossen. Es werden auch Üb-Sprengmittel und Üb-Handgranaten eingesetzt. Die Lärmemissionen auf dem StOÜbPl treten im Regelfall nur zeitweise auf. Die Intensität des Übungs- und Schießbetriebes ist zwar nicht mit der eines Truppenübungsplatzes oder der einer Standortschießanlage vergleichbar, dennoch kann dieser Lärm insbesondere von Personen, die in der Freizeitanlage Ihre Ruhe suchen, als störend empfunden werden.

Für Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete gelten nach der DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1 Richtwerte für Schallemissionen von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A). Diese niedrigeren Richtwerte könnten bei der Nutzung des Übungsplatzes im Beschwerdefall zu erheblichen Problemen und ggf. zu erheblichen Einschränkungen des Übungsbetriebes führen. Dies gilt es zu vermeiden.

Die Bundeswehr kann der beabsichtigten Maßnahme daher nur zustimmen, wenn für die gesamte Freizeitanlage der Immissionsrichtwert für Campingplatzgebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgeschrieben wird. Nur bei diesen schalltechnischen Beurteilungspegeln kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu Einschränkungen des Schieß- und Übungsbetriebes kommen wird

Abwägung und Empfehlung:

Für Campingplatzgebiete – nicht Ferien- oder Wochenendhausgebiete – sieht allein die DIN 18005 Orientierungswerte zum Schutz vor Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) vor, welche bei der Festsetzung von Baugebieten gewissermaßen „planimmanent“ sind.

Dem Einwand der Bundeswehr wird dahingehend gefolgt, dass jene Werte explizit unter Hinweiss in die Planunterlagen aufgenommen werden. Schallimmissionen des Standortübungsplatzes, die sich im Rahmen jener Orientierungswerte bewegen, sind damit widerspruchlos hinzunehmen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- **Ortsbeirat Hinterhausen, Sitzung vom 30.01.2019**

Seitens des Ortsbeirates werden Bedenken bezüglich des Abschnittes Dauercampingplatz angemeldet:

Hier sollte keinesfalls der gleiche Fehler entstehen, wie im Waldferienpark mit den Dauerwohnungen der Ferienhäuser und den damit verbundenen Haupt- und Nebenwohnsitzen.

Weiterhin sollte es unbedingt verboten sein, unerlaubte Anbauten, wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Bepflanzungen usw. vorzunehmen.

Im gesamten Ferienpark werden seit Jahren diese Praktiken, sowie Umbauten/ Anbauten/ Bepflanzungen an den Ferienhäusern ohne Genehmigung durchgeführt. Dies sollte in Zukunft regelmäßig überwacht und überprüft werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Satzungen des Waldferienparks und des Campingplatzes und die Campinggesetze strikt eingehalten werden und dies auch regelmäßig überprüft wird.

Die Erschließung des Campingplatzes muss gewährleistet sein. Hierzu gehört auch eine entsprechende Erschließungs-Zufahrtsstraße.

Die Zufahrtsstraße, ein Wirtschaftsweg, befindet sich in einem desolaten Zustand, hier sollte dringend für Abhilfe gesorgt werden.

Bei dieser Maßnahme dürfen keinesfalls Anliegerbeiträge von Hinterhausener Bürgern oder der Jagdgenossenschaft in Erwägung gezogen werden.

Abwägung und Empfehlung:

Die Bedenken können mit Festsetzung der einschlägigen „Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung“ und mit Hinweis auf eine zu erlassende Campingplatz-Ordnung („Hausordnung“) ausgeräumt werden. Die Einhaltung/ Überprüfung jener Regelungen obliegt der Gemeinde („Monitoring“).

Ausbau(zustand) und Kostenverteilung im Zuge einer möglichen Sanierung des Landwirtschaftswegs richten sich nach BauGB bzw. KAG und sind nicht Gegenstand des BPlans.

Eine Änderung der Planung sowie eine Beschlussfassung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die während der Offenlage sowie während der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden vollumfänglich übernommen. Da keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden, empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Hillenseifen III - Camping“ als Satzung nach § 10 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung soll gebeten werden, die Planurkunde ausfertigen zu lassen und die Planunterlagen sowie den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen.

Der Bebauungsplan ist nachstehend auszugsweise dargestellt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.



Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

TOP 5: Verschiedenes / Informationen

- Stadtbürgermeister Uwe Schneider informiert über die Herrichtung des Sternfeldes auf dem Waldfriedhof.
- Ausschussmitglied Tim Steen fragt nach dem Sachstand zur Bestattungen für Muslime – Hier sollte die Friedhofssatzung entsprechend geändert werden.
- Die Parkflächen in der Innenstadt sollen über ein „P“ markiert werden. Die Markierung der Parkplätze am Mehrgenerationenhaus ist auch erfolgt. Dort ist gem. Beschluss des Stadtrates ein Parkscheinautomat zur Parkplatzbewirtschaftung aufgestellt worden.
- Die Parkplätze am Altstadtparkplatz sollen farblich markiert werden, da die unterschiedlichen Pflasterflächen nicht entsprechend sichtbar sind.
- Die Poller in der Innenstadt werden mit einem gelb-schwarzen Markierungsband versehen.

- Die E-Bike-Station war längere Zeit defekt. Für die abschließbaren Fächer wurden neue Schlösser bestellt.
- Kinderspielplätze Titicacasee und „Gerolstein-Nord“ wurde jeweils eine Nestschaukel angeschafft; die für den Spielplatz „Auf den vier Morgen“ bestellt Turmkombination „BERN“ wurde auf dem Spielplatz „Gerolstein-Nord“ aufgebaut, da das für den Spielplatz „Auf den vier Morgen“ vorgesehene Grundstück ungeeignet ist. Hier wird sich der Bauausschuss nach einem neuen Grundstück umschauchen
- KiTa Unter den Dolomiten:
Das Gebäude befindet sich einem untragbaren Zustand. Hier sind bereits Gespräche mit den zuständigen Fachbereichen u. Behörden terminiert.
- Einführung einer Bio“Tüte“:
Die Thematik zur Abschaffung der bewährten Biotonne und der Einführung einer Biotüte hat in der Bevölkerung hohe Wellen geschlagen. Für die nächste Sitzung des BA ist ein Vertreter der ART eingeladen.
- Volker Simon weist auf die wilde Beschilderung in der Stadt hin. Die Hinweisschilder stehen in der gesamten Verbandsgemeinde. Diese Schilder sind nicht genehmigt und wurden weitestgehend entfernt. Die Schilder, die noch hängen, befinden sich Privatgrundstücken.
- Banner an der Hochbrücke – Genehmigungspflichtig seitens LBM
- Bei Sitzungsverschiebungen sollten Interessenten zumindest an der Haustüre des Sitzungsraumes informiert werden.

Abstimmungsergebnis: keine Abstimmung

Für die Richtigkeit:

Datum: 15.10.2019

.....
(Vorsitzender)

.....
(Protokollführer)