SITZUNGSVORLAGE

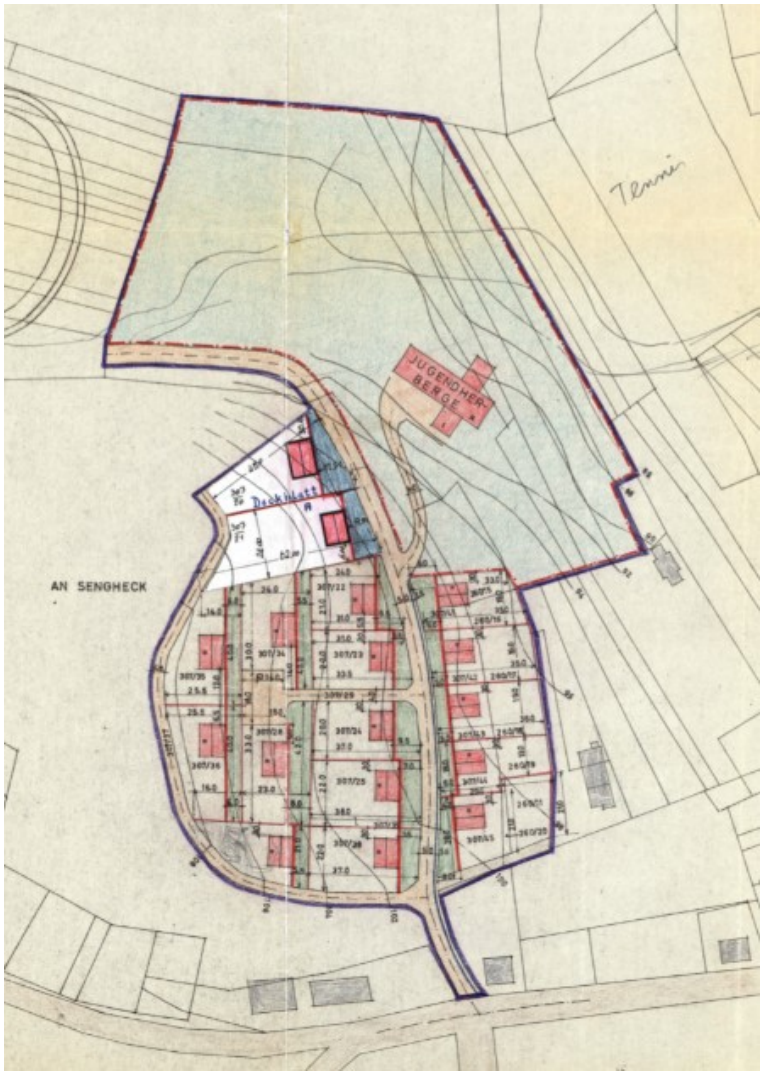
Fachbereich:	Bauen und Umwelt	**Datum:**	08.05.2020
Aktenzeichen:	51122-120-33 WS	**Vorlage Nr.**	**2-2323/20/12-127**

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Behandlung**
Stadtrat	20.05.2020	öffentlich	Entscheidung

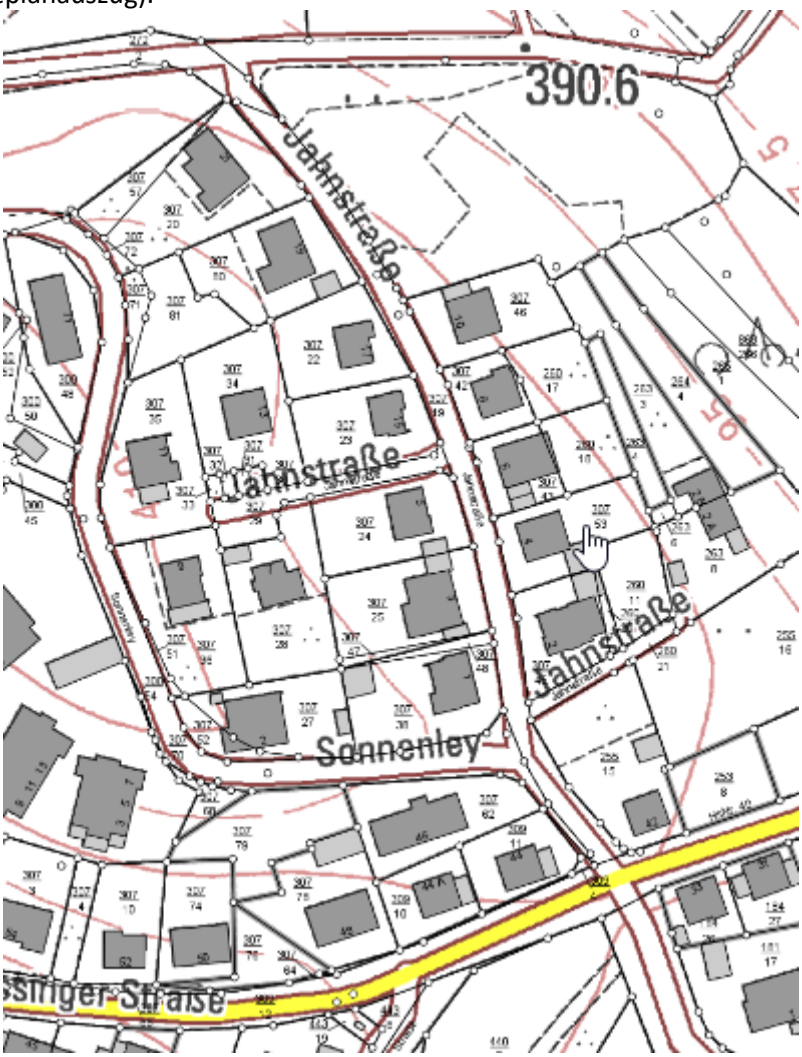
Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sengheck/Am Sportfeld" unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes "An Sengheck" in der Stadt Gerolstein

Sachverhalt:

Im Jahr 1961 wurde der Bebauungsplan „An Sengheck“ aufgestellt. Das Plangebiet ist nachstehend abgebildet.



Das im Bebauungsplan dargestellte Wohngebiet ist plangemäß entwickelt und realisiert worden (siehe nachstehenden Lageplanauszug).



Das im Bebauungsplan dargestellte, nordöstliche Plangebiet kann nicht mehr so umgesetzt werden, da die Jugendherberge an einem anderen Standort errichtet wurden und die Planumsetzung nicht mehr aktuellen städtebaulichen Aspekten entspricht. Da der Bebauungsplan noch bestandskräftig ist, muss dieser entsprechend aufgehoben werden.

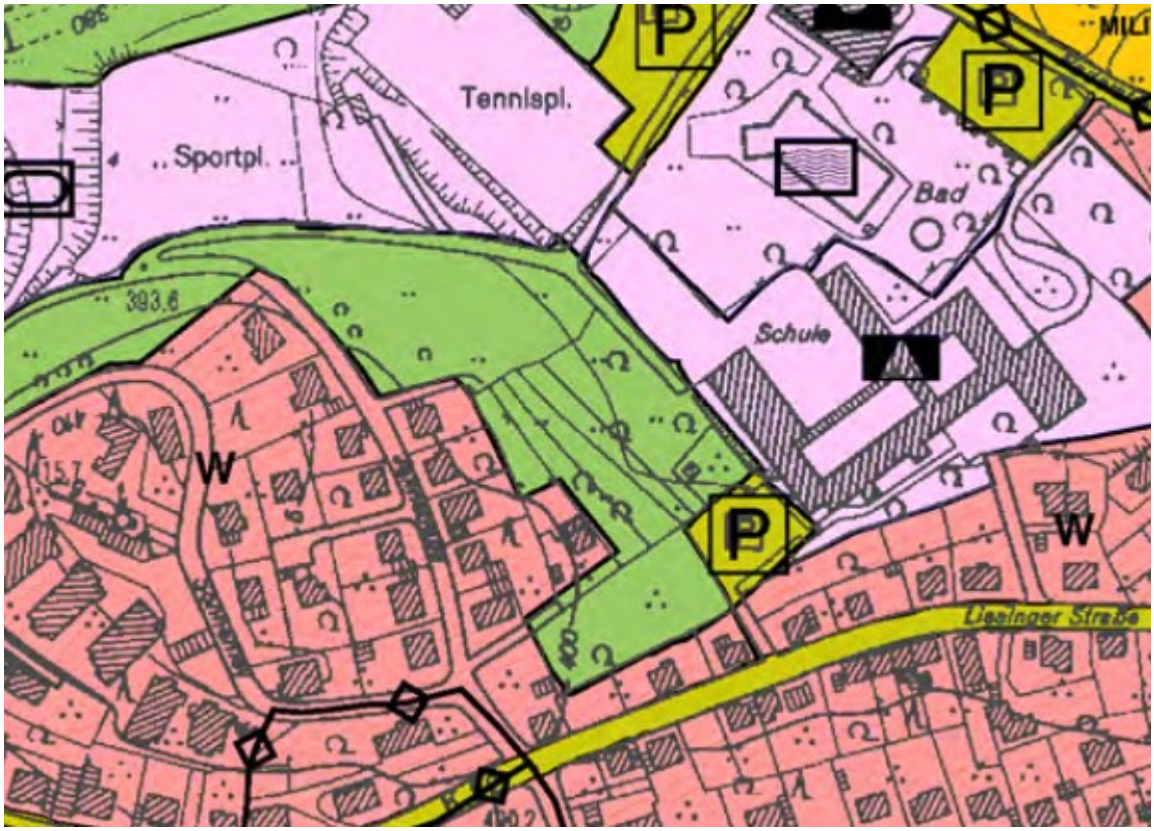
Die Stadt Gerolstein hat bereits im Bauausschuss des Stadtrates am 17.04.2019 über die Entwicklung und Ausweisung neuer Baugebiete in der Kernstadt und dem Stadtteil Lissingen beraten. Das Planungsbüro Frank Assion wurde mit der Entwicklung der Baugebiete seitens der Stadt Gerolstein beauftragt.

In der Zwischenzeit hat das Planungsbüro einen Vorschlag für das Gebiet „Sengheck“ erarbeitet, der nachstehend abgebildet ist:

Hierbei handelt es sich um einen bereits modifizierten Vorschlag, bei welchem 15 Baugrundstücke entstehen könnten. Im ursprünglichen Vorschlag hätten 23 Grundstücke entwickelt werden können, hier waren jedoch Grundstücke im Eigentum der VG Gerolstein betroffen.

Bereits im Jahr 1961 hatte der damalige Stadtrat den Bebauungsplan „An Sengheck“ für einen Teil dieser Flächen aufgestellt bzw. aufstellen, der

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.



Grundsätzlich sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dient der Bebauungsplan jedoch der Widernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung), so kann dieser Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei solchen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, kann von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes lediglich zu berichtigen.

Der Stadtbürgermeister hat zusammen mit den Beigeordneten die Verwaltung gebeten, dieses Baugebiet zeitnah entwickeln zu können und das erforderliche Bebauungsplanverfahren auf den Weg zu bringen.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hiernach sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betrieb des Beherbungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Vewaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

- Gartenbaubetriebe sollten jedoch nicht zugelassen werden, da dieses von ihrer Art her einen sehr hohen Flächenbedarf haben. Ebenso sollten keine Tankstellen zugelassen werden, da diese in diesem Bereich untypisch sind und ebenfalls einen großen Flächenbedarf aufweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat erklärt sich grundsätzlich mit einer Realisierung eines Baugebietes im vorgestellten Gebiet einverstanden und beschließtzum einen, den Bebauungsplan „An Sengheck“ aufzuheben und gleichzeitig einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für das nachstehend abgegrenzte Gebiet „Sengheck – Am Sportfeld“ aufzustellen.

Als bauliche Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.