

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	05.06.2020
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-120-21
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-2288/20/12-119
Sitzungsdatum:	20.05.2020	Niederschrift:	12/SR/013

Bauleitplanung der Stadt Gerolstein Bebauungsplan "Gerolstein-Nord IV - Sandborn" Entwurfs- und Offenlagebeschluss nach § 4a BauGB

Sachverhalt:

Die Thematik wurde zuletzt in der Sitzung des Bauausschusses am 19.02.2020 erörtert, wo auch eine chronologische Abfolge vorgestellt wurde. In gleicher Sitzung hat Herr Dipl.-Ing. Volker Ganz vom Büro FIRU Gfl die Erstellung des Immissionsschutzgutachtens zum Schießstand erläutert.

Der Bauausschuss des Stadtrates hatte bereits in der Sitzung am 11.09.2019 dem Stadtrat empfohlen, auf Grundlage der Stellungnahmen aus der letzten Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die Planurkunde vom Mischgebiet wieder auf die Vorentwurfsfassung (WA) zurückzuführen.

Der Stadtrat hatte zuletzt in seiner Sitzung am 11.12.2018 die Planung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) unter Erweiterung des Plangebietes in ein Mischgebiet umgewandelt – siehe nachstehenden Planauszug.

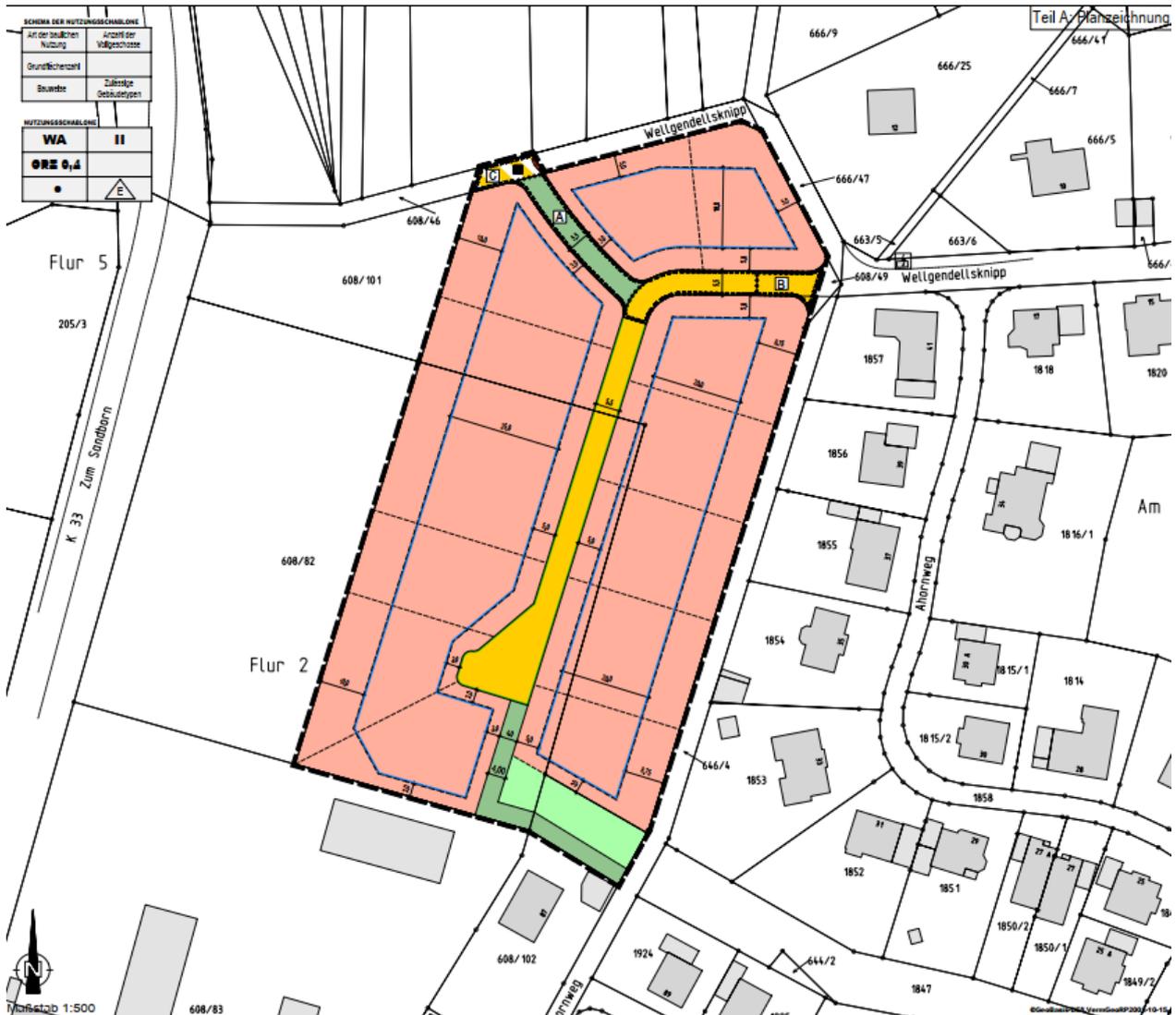


Stadt Gerolstein

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 28.12.2018 – 31.01.2019 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Rathaus Gerolstein, Zimmer 211 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 21.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt.

Die Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge sind als Anlage im Sitzungsdienstprogramm abrufbar. Die Stellungnahmen können weiterhin einzeln bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemäß Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 11.09.2019 wird das Plangebiet wieder in ein allgemeines Wohngebiet zurückgeführt, wie nachstehend dargelegt:



Teil B) Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Gerolstein; Teilgebiet „Gerolstein Nord IV - Sandborn“

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)**

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,

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

2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

1.4 Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Für alle Gebäude beträgt die maximale Oberkante 7,50m.

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

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Maßnahme 2 - Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.

Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

G) BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE

(§ 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Verkehrsanlage „B“ (gemäß Planzeichnung von VEP und Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erst dann in Betrieb zu nehmen

ist, wenn die Erschließung im Plangebiet (Straße, Kanal) fertiggestellt ist. Bis zum Eintreten des Umstandes gemäß Satz 1 ist in der Fläche „A“ eine Baustraße mit Anschluss an den Wirtschaftsweg „C“ vorzuhalten und hierüber die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes nur von und zur Kreisstraße 33 herzustellen. Die Folgenutzung für Fläche „A“ nach Eintritt des Umstandes gemäß Ziffer 1 ist öffentliche Grünfläche. Der Wirtschaftsweg „C“ ist vor Beginn der Erschließung im Baugebiet an der markierten Stelle in der Planurkunde baulich gegen Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen zu sperren.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

H) DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10°. Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

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

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

Für die Änderung der Planurkunde ist eine erneute Offenlage der Unterlagen erforderlich.

Nach einführenden Worten durch den zuständigen Fachbereich, Herr Schegner, stellt Herr Lang vom B.K.S. Ing. Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH den Tagesordnungspunkt vor. Die Bauleitplanung soll bei der Umwandlung vom Mischgebiet wieder in ein allgemeines Wohngebiet (lt. Vorentwurfsplanung), in einen vorhabenbezogenen BPlan umgewandelt werden. Hierbei kann auch eine Bauzeitenabfolge aufgenommen werden. Diese sieht demnach für die wegemäßige Erschließung eine provisorische Zufahrt vor, die nach der Fertigstellung zurückgebaut und zusammen mit der Erschließungsanlage an die Stadt als öffentliche Fläche übertragen wird. Für die Herstellung der Erschließungsanlage werden zwei Jahre angesetzt, das Baugebiet soll innerhalb von 7 – 8 Jahren bebaut sein.

Bezugnehmende auf die Eckpunkte des Vertrages „Regelung zur Übertragung von Erschließungsanlagen an die Stadt und VG Werken, die Regelungen zur Realisierungspflichten und –fristen“ regt Stadtratsmitglied Steen an, dass im Vertrag nach Ablauf der Bebauungszeit (7-8 Jahre) ein Vorkaufsrecht zum Erwerb der bis dahin nicht bebauten Grundstücke fixiert werden soll.

Laut Stadtratsmitglied Simon wird seitens des Schießsportvereins eine schriftliche Stellungnahme zum Bestandsschutz gefordert.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken aus der zweiten Offenlage zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden vollumfänglich übernommen. Der Bebauungsplan wird wieder – gemäß Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses – in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die geänderte Planung erneut öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 23 Enthaltung: 1