

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Stadtrat	<b>Datum:</b>	09.06.2020
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	51122-120-
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-2289/20/12-120
<b>Sitzungsdatum:</b>	20.05.2020	<b>Niederschrift:</b>	12/SR/013

### **Bauleitplanung der Stadt Gerolstein Bebauungsplan "Im Hostert - Teilbereich DWF" Beratung über eingegangene Stellungnahmen während der verkürzten Offenlage Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**

#### Sachverhalt:

Zur Zeit läuft noch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hostert – Teilbereich Drahtwarenfabrik“. Die Planurkunde wurde zuletzt gem. Beschluss des Stadtrates vom 18.02.2020 durch die Festsetzung der wegemäßigen Zufahrt zum Plangebiet sowie der Aufnahme eines Baufensters im Teilgebiet „MU 2“ verändert und erneut in der Zeit vom 06.03. bis einschl. 20.03.2020 mit verkürzter Frist öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Nachfolgende Stellungnahme sind eingegangen:

Keine Bedenken äußerten:

- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier; E-Mail vom 11.03.2020
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz; E-Mail vom 13.03.2020
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, Telefonat vom 24.03.2020

#### Schreiben der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz v. 30.03.20

##### Bodenschutz/Altlasten:

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 11.07.2019 gebeten, ist folgender Wortlaut auch in den nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen aus dem Bebauungsplan vollständig zu streichen.

*Seit Januar 2008 liegt bezüglich bekannte Altlasten eine „Bewertung von Untersuchungsergebnissen des Altstandortes ehemalige Drahtwarenfabrik Oos, Gerolstein vor (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz). Die fachtechnische Stellungnahme zu allen bis dahin vorliegenden Untersuchungsergebnissen gelangt zu der Schlussfolgerung, dass aufgrund der festgestellten Schadstoffe (insbesondere MKW) bei der Umnutzung des Geländes zu Wohnzwecken Sanierungsbedarf besteht. Eine entsprechende Handlungsanweisung findet sich im Anhang (A 1).*

##### Abwasserbeseitigung:

Eine konkrete Entwässerungskonzeption für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde nach Prüfung der Eingänge nicht vorgelegt. Gemäß Abschnitt 2.3.2, Seite 12 des Entwurfs des B-Plans (Februar 2020) wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Schmutzwasser über ein vorhandenes Mischwassersystem entsorgt werden soll.

Es wird in abwassertechnischer Hinsicht empfohlen, das Entwässerungskonzept bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig fortzuschreiben bzw. zu konkretisieren und über den Abwasserbeseitigungspflichtigen mit der SGD Nord abzustimmen.

**Abwägung und Empfehlung:**

Die unter „Bodenschutz/Altlasten“ erwähnte Streichung wurde in den aktuellen Unterlagen berücksichtigt. Die unter „Abwasserbeseitigung“ angesprochene Niederschlagswasserbeseitigung soll im Rahmen der Renaturierung des Peschenbaches mit aufgegriffen werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Private Anlieger, Schreiben vom 19.03.2020**

**Bauleitplanung der Stadt Gerolstein, Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Im Hostert“ – erneute Offenlage; hier: Widerspruch und Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider, sehr geehrte Damen und Herren, wir kommen auf v.g. Offenlage fristwahrend zu sprechen. Vorausschicken möchten wir, dass wir diese Bedenken schriftlich fassend mitteilen müssen, da entsprechende Verfristung zur Anmerkung andernfalls droht. Zugleich möchten wir betonen, dass wir **bei Umsetzung der dankenswerterweise gemeinsam mit Herrn Stadtbürgermeister Schneider sowie Frau Beigeordneter Dunkel angedachten Lösung (vgl. heutiges Ersuchen an Herrn Stadtbürgermeister Schneider), dieses Schreiben gegenstandslos erklären würden. Vor diesem Hintergrund ergeht nachfolgendes Bedenkenschreiben:** wie bereits bei Vorsprache beim stellvertretenden Fachbereichsleiter, Herrn Schegner, am 25.02.2020 erläutert, steht der geplante Bebauungsplan im Widerspruch zu den erteilten und rechtskräftigen Bauvorbescheiden aus dem Jahre 2017. Der beim Gesprächstermin vorgelegte Bauvorbescheid wurde Herrn Schegner zur Kopie ausgehändigt.

**Es betrifft -u.A. und nicht abschließend- folgende Plan- bzw. Textänderungen im Teilbereich MU 2 des Planentwurfes:**

- Zulässigkeit von Garagen auf dem Grundstück: Die Herstellung von Garagen muss auch außerhalb der überbaubaren Flächen und somit auch am nördlichen Grundstücksbereich zulässig sein. Derzeit sind nur Stellplätze und Zufahrten hier zugelassen.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO): Die für den Bereich MU 2 festgesetzte Höhenbegrenzung, gemessen von der Oberkante der Fahrbahnmitte „Am Auberg“ bis First von 7 m, gemessen in Gebäudemitte, widersprechen dem Bauvorbescheid und können daher nicht eingehalten werden. Unter Beachtung der Tatsache, dass die Aubergstraße in unserem Grundstücksbereich mit das stärksten Gefälle aufweist und die gesamte, beidseitige Bebauung, eine Bauweise mit Drempe und mindestens 40 Grad Dachneigung aufweist, wäre bei dieser Festsetzung eine städtebaulich erwünschte Bauweise nicht möglich. (Bei unserem oberen AubergNachbarn, [REDACTED], liegt der Fußpunkt der Dachkonstruktion bei über 5 m über der Straßenmitte. Je nach Gebäudetiefe wäre eine Dachneigung von max. 27 Grad möglich, was sich nicht der vorhandenen Bebauung anpassen würde.)
- In Absprache mit der Oberen Wasserbehörde wurde uns ein Gebäudeabstand von max. 10 m vom Bach zugesagt und im Bauvorbescheid festgehalten. Nun wird im Baufenster ein Abstand von 10 m zuzüglich eines weiteren Meters verlangt. Die Festsetzung der Baugrenzen zum Bach hin wäre daher entsprechend den gemeinsamen Vereinbarungen neu.
- Grünflächen: die Festsetzung über die Zulässigkeit der Errichtung eines zukünftigen, öffentlichen Fuß- und Radweges und die Aufstellung von Ruhebänken, auf unserem Grundstück, wird ausdrücklich widersprochen. Dies würde einer Enteignung oder gar enteignungsgleichem Eingriff entsprechen, was in keinerlei Sinne wäre.
- Aus hiesiger Sicht liegen auch redakt. Fehler bei den jew. Höhenmaßen vor, FH 16 / FH 17 etc.
- Weiteren Vortrag behalten wir uns vorsorglich vor, zumal diese und weitere Erwägungen weitergehender Überprüfung zuzuführen wären

**Abwägung und Empfehlung:**

In einem persönlichen Gespräch zwischen Stadtbürgermeister Uwe Schneider, 1. Beigeordneten Irmgard Dunkel und den betroffenen Grundstückseigentümern wurde die v.g. Problematik eingehend besprochen.

Stadt Gerolstein

Seitens der Grundstückseigentümer wurde sodann die Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt.

Nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf eines Bebauungsplanes, der nach der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurde, erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Werden jedoch durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 3 letzter Satz BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Dabei ist eine individuelle Beteiligung, d.h. Abstandnahme von der erneuten Auslegung zulässig (OVG Berlin, Urteil v. 25.02.2010 – OVG 2 A 18.07). Verfahrensrechtlich ist „der betroffenen Öffentlichkeit“ (also den zu beteiligenden Bürgerinnen und Bürgern) sowie „den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange“ durch Anschreiben oder Erörterung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld über die Herausnahme der betroffenen privaten Grundstücke unterrichtet. Beide Parteien haben schriftlich der Änderung des Geltungsbereiches zugestimmt.

Da aufgrund der letzten Offenlage und TöB-Beteiligung – mit verkürzter Frist – keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden, kann somit eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a i.V.m. § 3 II BauGB entfallen.

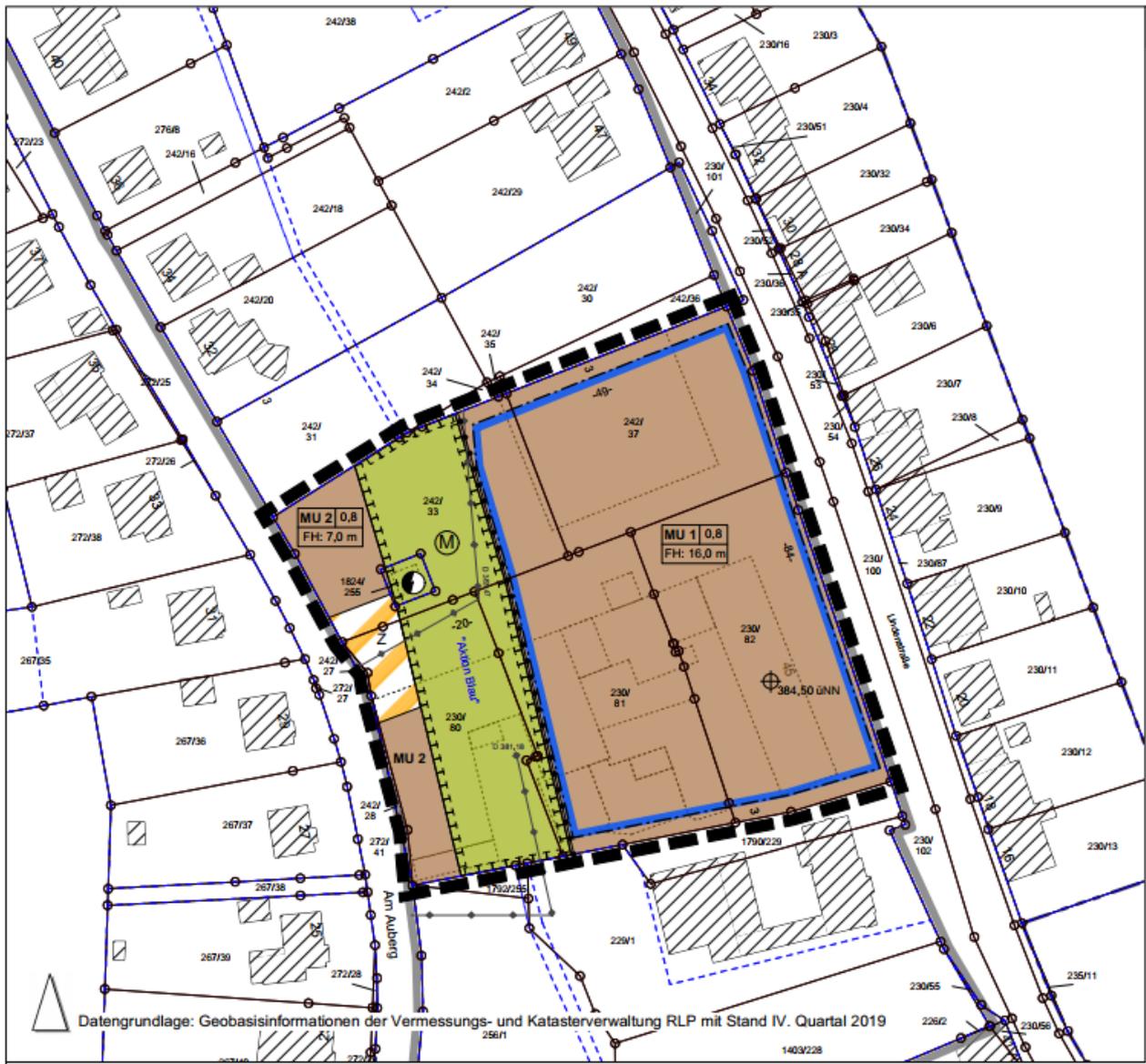
Auf bestreben von Stadtratsmitglied Steen soll in den Textfestsetzungen zur Planurkunde ein Hinweis auf den öffentlichen Rad- und Fußweg aufgenommen werden.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und übernimmt die Abwägungsvorschläge vollumfänglich. Da kein Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden, beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan „Im Hostert – Teilbereich Drahtwarenfabrik“ als Satzung gem. § 10 BauGB.

Die Verwaltung wird gebeten, die Planurkunde ausfertigen zu lassen und die Planunterlagen sowie den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen. In den Textfestsetzungen zur Planurkunde soll ein Hinweis auf den öffentlichen Rad- und Fußweg aufgenommen werden.

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



**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 24