



**4.4 Bauleitplanung der Stadt Gerolstein  
Bebauungsplan ``Leutersfeld/Albertinum``  
1. Beschlussfassung über Anregungen  
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2  
BauGB**

Ratsmitglied Hans-Joachim Stief nimmt wegen Vorliegens von Ausschließungsgründen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und setzt sich vom Ratstisch zurück.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 06.10.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Leutersfeld/Albertinum“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Die Planung betrifft zum einen den gegenwärtigen Gebäudebestand sowie die Bebaubarkeit von weiteren potentiellen Baugrundstücken. Der Bebauungsplan soll hier künftig Klarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben schaffen. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Plangebiets liegt eine qualitative Zielsetzung darin, die Bebauung ortsbildverträglich mit der sie umgebenden Kulisse in Beziehung zu setzen. Mittels planungsrechtlicher bzw. ergänzender Festsetzungen zur Gestaltung soll künftigen Bauvorhaben ein gewisser Rahmen gesetzt werden.

Des weiteren soll durch den Bebauungsplan die dauerhafte Sicherung des Schulsportgeländes (Sportplatz mit Laufbahn, Sprunggrube, etc.) gewährleistet werden.

Außerdem sollen die Planvorgaben nicht zuletzt auch dem Erhalt von Grünstrukturen Rechnung tragen.

Darstellung Plangebiet:



Der Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen wurde mit dem Bauausschuss in der Sitzung am 16.12.2004 abgestimmt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.01.2005.

In dieser Bürgerbeteiligung wurden Anregungen vorgetragen, über die der Stadtrat zu beschließen hat:

## **1. Beschlussfassung über Anregungen:**

### **1.1 Stichweg/Wohnweg „Unter den Dolomiten“:**

Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Stichweg darf aufgrund des schlechten Untergrundes und der fehlenden Stützmauern nicht mit schweren Kraftfahrzeugen befahren werden.

#### **Abwägung/Beschluss:**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über die angrenzenden Gemeindestraßen „Feldstraße“, „Unter den Dolomiten“ und Aloys-Schneider-Straße“. Lediglich zur inneren Erschließung des Wohngebietes WA 1 wird die bestehende bzw. eine zusätzliche Erschließungsanlage mit der besonderen Zweckbestimmung „Privat“ festgesetzt. Zur Andienung des Hauptgebäudes „Albertinum“ fungiert ein mindestens 3,0 m breiter und befahrbarer Wohnweg als Verbindung zwischen der Stichstraße „Unter den Dolomiten“ und der „Aloys-Schneider-Straße“. Diese private Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als Fläche festgesetzt, an der Fahrrechte einzig zugunsten der Anlieger und Nutzer in WA 1 sowie zugunsten der Stadt im Bedarfsfall (Rettungs-, Löschfahrzeuge) begründet werden können.

Des Weiteren soll die „Privatstraße“ als Einbahnstraße genutzt werden.

Diese Angelegenheit ist zusätzlich verkehrspolizeilich gem. Straßenverkehrsordnung durch Anordnung einer entsprechenden Beschilderung zu regeln.

Die Anregung führt zu keiner Planänderung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ausschlussgründe: 1

### **1.2 Zeichnerische Festsetzung von Bäumen:**

Es wird angeregt, die Anpflanzung von Bäumen zeichnerisch festzusetzen.

#### **Abwägung/Beschluss:**

Gestalterische und ökologische Verbesserungen durch zusätzliche Anpflanzungen werden angesichts des üppigen/ dichten Baumbestandes ohnehin nicht erzielt (siehe nachfolgendes Luftbild).



Daher empfehlen sich eher sog. Ersatzpflanzungen für wegfallende Bäume innerhalb der Bau-  
fenster, wie sie bereits als Maßnahmen in Punkt B 1.5 im B-Plan festgesetzt sind.

Auf die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von Bäumen wird aus v.g. Gründen verzichtet.

Die Anregung führt zu keiner Planänderung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ausschlussgründe: 1

### **1.3 Festsetzung einer Baulinie am Albertinumgebäude:**

Da das Albertinumgebäude eine markante Fassade hat und diese sehr prägend ist, wird ange-  
regt, an der Front dieses Gebäudes anstatt einer Baugrenze eine Baulinie festzusetzen.

#### **Abwägung/Beschluss:**

Die Festsetzung einer Baulinie einzig im Bereich der beiden Rund-Erker (inkl. Windfang)  
bedeutet bereits grafisch eine komplette Zurückführung der im jetzigen Planentwurf  
festgelegten Baugrenze. Hinsichtlich evtl. gewünschter oder erforderlicher Gebäudevorsprünge  
(Nottreppenhäuser, Balkone etc.) würden Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche  
wiederum verkompliziert bzw. die Nutzbarkeit des Gebäudes eingeschränkt. Wichtiger ist je-  
doch, dass die Festsetzung einer Baulinie allein keine Rechtssicherheit für den Erhalt historisch  
wertvoller Fassadenteile bildet.

An der Festsetzung der Baugrenze wird aus v.g. Gründen festgehalten. Die Anregung führt zu  
keiner Planänderung.

Die Verwaltung wird gleichzeitig beauftragt, zu prüfen, inwieweit der Erhalt der Fassade im Ver-  
fahren gesichert werden kann.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ausschließungsgründe: 1

#### **1.4 Bepflanzung Parkplatz Feldstraße:**

Es wird angeregt, im Bereich des Parkplatzes entlang der Feldstraße zur Ortsbildverbesserung alle 10 – 15 m einen Laubbaum festzusetzen.

#### **Abwägung/Beschluss:**

Die Fläche südlich parallel zur Laufbahn ist nicht breit genug, um im Geltungsbereich des jetzigen B-Plans zusätzliche Anpflanzungen festzusetzen. Diese Anregung sollte jedoch insbesondere im Hinblick auf die Erstellung eines Begrünungsplanes entlang der Feldstraße – inklusive der Integration und Gestaltung der Parkflächen – weiter verfolgt werden. Hierzu sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Investor des Albertinumgeländes erforderlich. Die Anregung führt zu keiner Planänderung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 21

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: 1

Ausschließungsgründe: 1

#### **2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Stadtrat Gerolstein beschließt den Bebauungsplan „Leutersfeld/Albertinum“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf. Zur Beschleunigung des Verfahrens soll die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugleich mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ausschließungsgründe: 1

Hinweis: Die Kosten des Bebauungsplanes betragen rd. 6.200 €.