

# GEMEINDE HEUSWEILER

## Beschlussvorlage



<b>Amt :</b> Bauamt	<b>Drucksache Nr.:</b> BV/0081/04
<b>Sachbearbeiter:</b> Frau Baus	<b>Datum:</b> 22.04.2004
<b>Beratungsfolge</b>	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bauausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

### **Betreff:**

**Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwecks Schaffung von Baurecht für schon vorhandene bauliche Anlagen der ehemaligen Leistenfabrik Euler**

### **Anlagen:**

Übersichtsplan  
Lageplan  
Antrag der Grundstücksgesellschaft  
Heinrich GdbR

### **Beschlussvorschlag:**

- Dem Antrag der Grundstücksgesellschaft Heinrich GdbR, vertreten durch Herrn Jürgen Heinrich, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ehemalige Gelände der Leistenfabrik Euler, Numborner Str., im Ortsteil Heusweiler nach § 12 BauGB wird zugestimmt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die abzuschließende privatrechtliche Vereinbarung ist den Gremien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis zu geben.
- Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.04.2004 beantragt Herr Jürgen Heinrich für die Grundstücksgesellschaft Heinrich GdB, die Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), für die ehemalige Leistenfabrik in Heusweiler-Berschweiler, Numborner Str. 16.

Der Antragsteller ist seit 2003 Eigentümer der v.g. Immobilie und möchte diese zu einem Handwerkerpark umgestalten. Zurzeit sind bereits 7 Betriebe angesiedelt, allerdings ohne Baugenehmigung.

Mit Schreiben vom 13. April 2004 hat die Untere Bauaufsicht des Stadtverbandes allen Mietern im sogenannten Handwerkerpark die Nutzungsuntersagung angedroht, da diese Anhäufung von Gewerbebetrieben in der ehemaligen Leistenfabrik Euler materiell-rechtlich unzulässig sind, d.h. ein Antrag auf Nutzungsänderung durch den Eigentümer oder den Mieter kann die Probleme der Erschließung und Lärmbelästigung nicht lösen.

Mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nun der Bereich der ehemaligen Leistenfabrik Euler überplant werden, um so Baurecht und die Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung zu schaffen.

Im angestrebten Bebauungsplanverfahren sollen auch die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen im Planbereich geklärt werden, da derzeit der Brandschutz durch die vorhandene Wasserversorgung der Gemeindewerke Heusweiler GmbH nach Auffassung der UBA nicht ausreichend sichergestellt ist.

Die größten Probleme werden nach Rücksprache mit der UBA und dem Amt für Bauen des Stadtverbandes durch die unzureichende Erschließung (Zufahrtsstraße) entstehen. Durch die Anhäufung von Gewerbebetrieben werden auch der Zuliefer- und Kundenverkehr zunehmen. Deshalb wird auch die Straße bis zum Anschluss an die Berschweilerstraße mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, um diese vorhersehbaren Konflikte während des Bebauungsplanverfahrens zu lösen. (Angenommene Breite der Straße mit Bürgersteig 7,00 m)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück des Antragstellers bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches umfassen die Grundstücke des Antragstellers Flurstücks Nr. 1/2, 1/9 in Flur 04 der Gemarkung Numborn, Flurstücke Nr. 238/1, 240/2, 237/2 in Flur 03 der Gemarkung Berschweiler; Flurstücke Nr. 92/3, 92/2, 91/2 und 91/1 in Flur 01 der Gemarkung Berschweiler; Flurstücke Nr. 94/1, 122/6 und 117 in Flur 01 und 251/6 in Flur 03 der Gemarkung Berschweiler.

Sofern dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt wird und der Antragsteller entsprechend seinem Antrag die gesamten Kosten des Verfahrens trägt (die Probleme der Erschließungskosten für den vorderen Bereich der Numborner Straße werden in einem gesonderten Vertrag abgeklärt.) wäre folgendes zu veranlassen:

- Mit dem Antragsteller ist zunächst eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen, in der ähnlich einem Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 BauGB folgendes geregelt wird:

- a) Abstimmung der Planung
- b) vollständige Kostenübernahme
- c) Durchführungsfrist
- d) naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen

Dass – zur Legalisierung des Handwerkerparkes – ein Planungsbedürfnis (Bebauungsplanverfahren) besteht, ist unumstritten. Ob das Verfahren positiv zum Abschluss gebracht werden kann, ist insbesondere wegen der sehr schwierigen Erschließungsmöglichkeiten äußerst fraglich.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattzugeben.

---

Amtsleiter