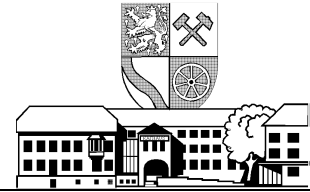


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0077/18
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 30.04.2018
Beratungsfolge	
Ortsrat Wahlschied	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Vorstadtstraße und Götzelborner Straße" - Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre
- Anlage 2: Lage des Gebietes im Raum
- Anlage 4: Satzung über die Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat Wahlschied / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen Vorstadtstraße und Götzelborner Straße“ im Ortsteil Wahlschied.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

2. Der Ortsrat Wahlschied / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen Vorstadtstraße und Götzelborner Straße“ die Veränderungssperre als Satzung.

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Am 14.03.2016 hat der Bau- und Verkehrsausschuss einstimmig (BV//0031/16) die weitergehenden Untersuchungen der beiden Potenzialflächen für Gewerbe in der Saarstraße in Holz als erste Priorität und zwischen Vorstadtstraße und Götzelborner Straße in Wahlschied als zweite Priorität beschlossen. Für das Gewerbegebiet in der Saarstraße laufen mittlerweile die Planungen nach langen Grundstücksverhandlungen, die nun endlich erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Als zweite Priorität soll nun in den nächsten Jahren das Gewerbegebiet in Wahlschied angegangen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha und ist entsprechend in der Anlage 1 ersichtlich. Je nach den noch durchzuführenden Abstimmungen kann sich die Abgrenzung an der ein oder anderen Fläche ändern, die dann im weiteren Verfahren angepasst werden muss. Bislang liegen weitere konkrete Festsetzungen noch nicht fest, so dass lediglich ein Aufstellungsbeschluss mit Abgrenzung des Geltungsbereiches gefasst werden soll. Das weitere Bebauungsplanverfahren ist aber aufgrund der Lage im Außenbereich und der Größe des Geltungsbereiches im klassischen Verfahren mit Umweltbericht durchzuführen. Weiterführende Gespräche mit dem Landesbetrieb für Straßenbau hinsichtlich Erschließungsansatz, mit dem ZKE und weiteren Ent- und Versorgungsträgern hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenso wie die Grundstücksverhandlungen in den nächsten Monaten zu führen. Ebenso ist die Lärmproblematik hinsichtlich der Nähe zu den Wohnhäusern und die naturschutzrechtlichen Auswirkungen aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes zu regeln. Danach ergibt sich auch die innere Aufteilung des Gebietes. Die Flächen sollen in Verantwortung der Gemeinde erschlossen werden. Die genauen Kosten lassen sich derzeit noch nicht konkret ermitteln und müssen in den nächsten Monaten anhand erster Gesprächsergebnisse geschätzt werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind für die Weiterführung des Vorhabens in die Haushaltsberatungen für den Doppelhaushalt 2019/2020 einzustellen.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Feldweg und das FFH-Gebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied“, im Osten durch den Feldweg entlang der Autobahn und im Nordosten durch die Götzelborner Straße begrenzt. Im Nordwesten schließen sich die rückwärtigen Gärten der Bebauung der Vorstadtstraße an den Geltungsbereich an, im Südwesten Weideland.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht zukünftig ein Vorkaufsrecht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Daneben soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen werden. Die Veränderungssperre dient dem Zweck, die Ziele des Bebauungsplanverfahrens zu sichern und ihr Erreichen nicht durch Vorhaben zu gefährden, die diesen widersprechen. Sie schafft insofern die Voraussetzung dafür, dass die Kommune ihre kommunale Planungshoheit ausüben kann. Zwar dürfen derzeit lediglich bauliche Anlagen errichtet werden, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind (wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe) -womit die mögliche bauliche Nutzung derzeit bereits stark eingeschränkt ist- dennoch sollen alle Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung ausgeschöpft werden.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist somit die Schaffung der planerischen Voraussetzung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in diesem Bereich. Die Flächen sollen in erster Linie der Ansiedlung klein- und mittelständiger Betriebe dienen, die die Gemeinde Heusweiler als Arbeitsstandort stärken sollen. Durch den

Kauf von Grundstücken der RAG im Rahmen des Kommunalpaketes befinden sich mittlerweile 6 Grundstücke mit einer Größe von ca. 1,35 ha im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flächen sind noch in Privatbesitz.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der dargelegten Gründe die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie den Beschluss über die Veränderungssperre zu beschließen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Der Aufstellungsbeschluss an sich hat keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen.

Erst die später folgende Umsetzung dieses Beschlusses durch Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für eine Erschließung des Gewerbegebietes erfordert dann im konkreten Haushaltsjahr entsprechende Aufwandsermächtigungen in ausreichender Höhe.