

GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0088/18
Sachbearbeiter: Sobota, Anna	Datum: 04.06.2018
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligungen

Anlagen:

Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ mit textlichen Festsetzungen
Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären Verfahren.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der vorgelegte Entwurf zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligungsschritte wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderates (BV/0098/17) vom 14.12.2017 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, weiterführende Kaufverhandlungen mit dem Investor Herrn John, PBW Immobilien GmbH, für das ehemalige Schwimmbadgelände zu tätigen. Diese sind zwischenzeitlich soweit fortgeschritten (Beschluss zu Kaufvertrag in einer separaten Beschlussvorlage), dass ebenso der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung des Bebauungsplanes gefasst werden kann. Mit o.g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das ehemalige Schwimmbadgelände, welches seit 2007 nicht mehr genutzt wird, soll damit einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dabei dem vorgelegten städtebaulichen Konzept, welches sich im Vergleich zu den Ausführungen im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens nur geringfügig verändert hat.

Wesentlichste Veränderung ist die Art der Erschließung. Hier wurde aufgrund genauerer Bestandsaufnahme des Geländes der Erschließungsansatz ein wenig verändert. Die Erschließung ist äußerlich über die Straße „Am Schwimmbad“ gesichert. Die interne Erschließung erfolgt mit einer Ringstraße, von der wiederum kleinere Erschließungsstiche abzweigen, die sich entsprechend der Topografie in die Landschaft einfügen.

Die Gemeinde war des Weiteren bemüht, auch das noch unbebaute Grundstück zwischen Parkplatzfläche und eigentlichen Schwimmbadgelände mit in die Planung aufzunehmen und trat als Vermittler zwischen dem Investor und dem Grundstückseigentümer auf. Nur durch einen Erschließungsansatz durch den Investor könnte das Grundstück für die Zukunft baulich genutzt werden. Die Verhandlungen zwischen Investor und Grundstückseigentümer scheiterten allerdings, so dass das Grundstück nicht mit aufgenommen wird.

Geplant ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern, in einem Teilbereich des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

Zwischenzeitlich hat der ZKE neue hydraulische Berechnungen für den Bereich Schwimmbad und Albertstraße angestellt. Nach örtlicher Prüfung und Aufnahme des Istzustandes hat sich der in der Althydraulik vorliegende ungünstige Umstand einer derzeit schon gegebenen Überlastung nicht bestätigt. Eine ungedrosselte Einleitung der Abflusswasser aus dem Neubaugebiet ist aber nicht möglich und würde zu einer nicht hinnehmbaren Verschlechterung führen. Der ZKE gibt für die weitere Erschließungsplanung und -berechnung des Kanalnetzes nun folgende Vorgaben: Das im Trennsystem abgeleitete Schmutzwasser kann vollständig in die Mischwasserkanalisation der Strasse „Am Schwimmbad“ eingeleitet werden. Die Niederschlagswässer können aber nur gedrosselt dem Mischsystem zugeführt werden. Als Drosselabfluss sind max. 25 l/sec anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen sind in nächster Zeit vom Investor anzustellen. Die Einzeichnung des Regenrückhaltebeckens in Bezug auf Standort und Größe ist deshalb derzeit nur vorsorglich und muss im weiteren Verfahren noch ggf. angepasst werden. Hier muss insbesondere noch auf die Höhenverhältnisse eingegangen werden.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren aufgestellt werden, weiterhin ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In vorliegendem Fall wird diese durch den Regionalverband Saarbrücken durchgeführt. Ein Antrag zu dieser ist bereits gestellt.

Stellungnahme Fachbereich II:

Nach Rücksprache mit der Fachabteilung ergeben sich aus dieser Beschlussvorlage keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen.