

Beschlussvorlage



Fachbereich IV	Drucksache Nr.: BV/0186/04
Sachbearbeiter: Frau Baus, Sabine	Datum: 18.11.2004
Beratungsfolge	
Ortsrat Eiweiler	öffentlich
Bauausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hellenhausen" im Ortsteil Eiweiler

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes
Begründung
Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

- Für den Bereich der vorhandenen Bebauung des Herrn Manfred Ziegler in Hellenhausen wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hellenhausen“ ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung gemischt nutzbarer Bauflächen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.
- Der vorliegende Entwurf wird angenommen, die Begründung hierzu gebilligt.
- Die öffentliche Auslegung für 4 Wochen gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird angeordnet.

Sachverhalt:

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 28.10.2003 – BV/0100/03 – hat der Gemeinderat Heusweiler der Schaffung von Baurecht über den genehmigten Bereich hinaus durch einen Bebauungsplan zur Sicherung des vorhandenen Betriebsstandortes der Fa. Jeras und die mögliche Folgenutzung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes in Hellenhausen auf dem Grundstück des Herrn Manfred Ziegler zugestimmt.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS Plan, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. An die Stelle der ARGUS Plan ist als deren Rechtsnachfolger die ARGUS Concept getreten.

Im Ortsteil Eiweiler, in der Gemarkung Hellenhausen, Flur 1, Teile der Flurstücke 6/1, 7/2 und 325/3 sowie das Flurstück 100/4, soll der bereits bebaute Bereich südlich der Straße Hellenhausen und zusätzlich der Bereich nördlich der Straße Hellenhausen planungsrechtlich abgesichert werden, da durch die Expansion des Betriebes vorher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude teilweise widerrechtlich in Anspruch genommen werden. Um diese bisher nicht genehmigte (Um-)Nutzung zu legalisieren bzw. eine Genehmigung nachträglich zu erwirken hat die Untere Bauaufsicht die Erstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Ursprünglich sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, dieser beschränkt aber die Nutzung auf die Fa. Jeras. Da diese Firma aber mittelfristig ihren Betriebsstandort verlagern wird, soll durch den „qualifizierten“ Bebauungsplan gleichzeitig die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines sonstigen Gewerbebetriebes geschaffen werden, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Hierzu werden auch die derzeit nur „extensiv“ genutzten Flächen nördlich der Straße Hellenhausen mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Durch den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren formell eingeleitet. Die nun vorliegende Planfassung entspricht inhaltlich den städtebaulichen Vorstellungen der Bauverwaltung und kann dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt werden.

Nach der Novelle des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich im Rahmen einer so genannten Umweltprüfung zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 sind in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem gesonderten Teil der Begründung, dem Umweltbericht darzulegen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird die Umweltprüfung für den Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage ist ein ökologischer Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe nicht notwendig und kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erbracht werden. Dabei wird auf § 21 des BNatSchG Bezug genommen, welcher Vorhaben gemäß § 34 BauGB von den Vorschriften der Eingriffsregelung entbindet. Das vorliegende Planvorhaben wäre generell gemäß § 34 BauGB, d.h. ohne Bebauungsplan zulässig; ein Bebauungsplan wurde lediglich aufgrund der teilweise ungenehmigten Nutzungen im Plangebiet durch die Untere Bauaufsichtsbehörde gefordert.

Die Verwaltung schlägt vor, das Planverfahren auf der Grundlage des beigefügten Entwurfes des Bebauungsplanes, der Begründung und dem Umweltbericht formell einzuleiten.

Fachbereichsleiter