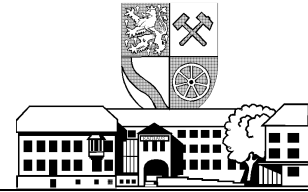


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0023/17
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 20.03.2017
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Anpassung des Baufensters in der Straße Jung's Wies im Ortsteil Heusweiler

Anlagen:

- Anlage 1 Luftbild
- Anlage 2 Ausschnitt aus Bebauungsplan-Planzeichnung
- Anlage 3 Planung Vorentwurf

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat/ der Bau- und Verkehrsausschuss/ der Gemeinderat beschließen die Anpassung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 278 in der Straße Jungs Wies als Möglichkeit zur besseren Vermarktung entsprechend den Entwürfen der Firma JM Bauunternehmung. Ein entsprechender Entwurf der Bebauungsplanänderung soll von der Verwaltung erarbeitet werden.

Sachverhalt:

Seit Jahren schon versucht die Gemeinde das zentral gelegene Flurstück 278 mit einer Gesamtgröße von 1.353 m² am Eingang zur Straße „Jungs Wies“ zu verkaufen (siehe Anlage 1). Mit Beschluss vom 25.02.2010, BV/0006/10) hat der Gemeinderat die Kaufpreissumme auf 156.948,00 € festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes „Jungs Wies“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungs Wies“ spielte das Grundstück eine wesentliche Rolle. Neben dem Gebäude der Sparkasse soll die zulässige Bebauung auf diesem Grundstück eine gestalterische Dominante darstellen. Entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Geschossigkeit und zur möglichen Ausweitung eines Gebäudes (zulässiges Baufenster) wurden festgesetzt (siehe Anlage 2).

Eine öffentliche Ausschreibung der Fläche erfolgte danach nicht. Dennoch haben im Laufe der Jahre viele Kaufinteressenten bei der Verwaltung angefragt. Zum Kaufabschluss ist es aber bislang nicht gekommen. Begründung in den meisten Fällen war, dass das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster für die Errichtung eines Geschäftshauses bzw. Wohn- und Geschäftshauses bezogen auf die Kaufpreissumme und die Größe des Grundstückes nicht wirtschaftlich ausgenutzt werden kann. Auch die seit einem Jahr verstärkte Vermarktung (Errichtung einer Werbetafel, Internet) blieb bislang erfolglos.

Nun ist die Firma **JM Bauunternehmen Jörg Mölter e.K.** an die Verwaltung mit einem Kaufinteresse herangetreten. Herr Mölter, als Vertreter der Gesellschaft, würde gerne auf diesem Grundstück den Firmenstandort ausbauen. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung eines ortsansässigen Unternehmens, welches bereits aufgrund nicht vorhandener Erweiterungsmöglichkeiten am alten Standort in Eiweiler zwischenzeitlich in die ehemaligen Räumlichkeiten der Saarbrücker Zeitung in die Straße „Am Hirtenbrunnen“ gezogen ist. Laut Herrn Mölter ist dies allerdings nur eine Zwischenlösung, ein ausreichend großes Grundstück für alle Firmenteile wird intensiv gesucht.

Die Firma möchte ein zweigeschossiges Geschäftshaus mit Tiefgarage im Kellergeschoss auf dem Grundstück errichten. Bis auf das vorgegebene Baufenster entsprechen die Planungen der Firma den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das vorgegebene Baufenster ist nicht ausreichend und müsste im Rahmen einer Bebauungsplanänderung angepasst werden (siehe Anlage 3).

Als weiterer Interessent ist die Lamgo GmbH aus Schwalbach an die Verwaltung herangetreten. Diese plant für das Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit ebenso zwei Vollgeschossen. Eine Vorplanung liegt hier noch nicht vor, lediglich sind erste Überlegungen, wie z.B. die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (ca. 400 m²), vorhanden. Bevor die Firma in konkrete Planungen einsteigt, möchte die Firma aber einen so genannten Optionsvertrag mit der Gemeinde abschließen, in dem geregelt wird, dass die Firma für 18 Monate für die Planung und Weitervermarktung des Grundstückes freie Hand erhält. Während dieser Zeit sollten keine weiteren Verkaufsbemühungen der Gemeinde stattfinden. Erst bei erfolgreicher Konzeption der Firma könnte dann ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Aber auch hier hat Herr Görg, der Geschäftsführer, bereits angedeutet, dass auch in diesem Fall eine Anpassung des Baufensters notwendig werden würde.

Aufgrund der vielfachen Rückmeldungen von möglichen Investoren zum jetzigen Baufenster schlägt die Verwaltung vor, entsprechend den vorgelegten Planungen der JM Bauunternehmung eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Herr Mölter hat ein sehr starkes Kaufinteresse und bereits erste Vorentwürfe vorgelegt hat. Die Firma Lamgo ist bislang noch etwas unkonkret geblieben.

Das Änderungsverfahren kann verwaltungsintern erarbeitet werden. Weitere Kosten fallen somit für die Gemeinde nicht an.

Auch trotz einer Bebauungsplanänderung kann das Gebäude als städtebauliche Dominante für den Bereich gelten. Durch eine enge Abstimmung der Planung mit der Verwaltung und dem Rat ist eine große Einflussnahme möglich. Mit erfolgreichem Abschluss dieser Verkaufsverhandlungen wäre die Grundstücksvermarktung Jungs Wies von Seiten der Gemeinde gänzlich abgeschlossen. Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand.

Die Vorlage dient lediglich der Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes. Bezüglich Vergabe des Grundstückes an den Investor ist ein separater Beschluss zu gegebener Zeit zu fassen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren finanziellen / bilanziellen Auswirkungen