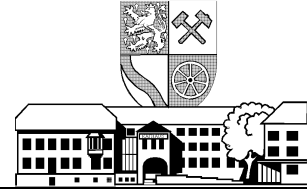


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0061/17
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 08.06.2017
Beratungsfolge	
Ortsrat Niedersalbach	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

10. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter dem Krepp" 2. BA im Ortsteil Niedersalbach - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung mit Geltungsbereich und Textteil
Anlage 2: Entwurf der Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Niedersalbach / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt

1. Die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA im Ortsteil Niedersalbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
2. Die Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Nach Ende des untertägigen Kohleabbaus Ende der 80er Jahre bot es sich an, die Flächen in Erweiterung des Gebietes „Hinter dem Krepp“ 1. BA und „Auf der Mass“ für eine dringend benötigte Siedlungstätigkeit zu verwenden. Mit der bergbaulichen Freigabe konnte die Planung und Erschließung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Hinter dem Krepp“ erfolgen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 05.02.1990 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre ergaben sich aus der realen Nutzung verschiedene Änderungen am Bebauungsplan. Zuletzt fasste der Gemeinderat daher am 18.10.2012 den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA. Dieser Änderungsbereich betraf den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aufgrund des Spielplatzkonzeptes, welches Ende 2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde, sollen verschiedene Spielplätze in der Gemeinde, deren Frequentierung heute nicht mehr hoch ist bzw. deren Einzugsbereich sich überwiegend mit anderen Spielplätzen überlagert, über kurz oder lang zurückgebaut werden. Als erster Spielplatz soll der Spielplatz in der Geranienstraße anderweitig genutzt werden können, da durch die Spielplätze in der Beethovenstraße und am Bürgerhaus in Niedersalbach in unmittelbarer Nähe weitere Spielplätze vorhanden sind. Durch die Schließung und anderweitige Nutzung können Kosten für die Gemeinde eingespart werden. Aufgrund der Umgebungsbebauung empfiehlt sich die Ausweisung als Baugrundstück, was ebenso zur Entlastung des Haushaltes beiträgt und dem großen Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde entgegenkommt.

Im Rahmen der 9. Änderung unterlief ein zeichnerischer Fehler bei der Festsetzung des Flurstückes 284/2 der Flur 2, Gemarkung Niedersalbach, südlich der Geranienstraße. Vor der 9. Änderung war dieses Grundstück aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen Schillerstraße und Geranienstraße dem Bereich Schillerstraße mit entsprechenden Festsetzungen zugeordnet. Durch die 9. Änderung wurde die Nutzungsabgrenzung der beiden Bereiche Schillerstraße und Geranienstraße aber fälschlicherweise entlang der falschen Grundstücksgrenze vollzogen, so dass in der rechtskräftigen 9. Fassung das Flurstück der Geranienstraße als Reines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zugeordnet ist.

Vollkommen nachvollziehen lässt sich der Sachverhalt zwar nicht mehr, aber die Größe des Grundstücks mit über 1.000 m², was deutlich höher ist als die reinen Wohngrundstücke im Gebiet, und keinerlei Hinweise in der Begründung zur Änderung der Nutzungsabsichten sprechen für einen zeichnerischen Fehler, auf diesen der Grundstückseigentümer hinwies. Da entsprechend der Regelungen des § 42 BauGB ein Schadensanspruch nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, soll dieser Fehler mit der nun vorliegenden Änderung behoben werden.

Diese beiden Sachverhalte erfordern die erneute Änderung des Bebauungsplanes. Eine Änderung soll aber lediglich in diesen beiden Teilbereichen erfolgen. Für beide Teilbereiche wird jeweils ein Geltungsbereich definiert. Diese sind in der Anlage ersichtlich. Außerhalb der beiden Geltungsbereiche bleibt die 9. Änderung rechtskräftig.

Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeichnerischen Anpassung der früheren Nutzungsmöglichkeiten des Flurstückes 284/2 und der wohnbaulichen Nutzbarmachung des derzeitigen Spielplatzes in der Geranienstraße.

Die genauen Grenzen der Geltungsbereiche der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA sind der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich 1 weist eine Fläche von ca. 980 m², der Geltungsbereich 2 von ca. 1.030 m² auf.

Der Aufstellungsbeschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird mit den Hinweisen

öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen. Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes obliegt der Verwaltung. Kosten zur Erarbeitung und zur Durchführung des Verfahrens fallen somit keine an.

Die Verwaltung empfiehlt, mit einem Aufstellungsbeschluss das Verfahren einzuleiten, den Entwurf mit der dazugehörigen Begründung zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung sowie die parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Der Beschlussvorschlag hat keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen. Mittelbar kann die Gemeinde nach Ausweisung des Spielplatzgrundstücks in der Geranienstraße als Baugrundstück aktiv in dessen Vermarktung einsteigen. Diesbezüglich war bereits im 1. Nachtragshaushalt 2016 ein Veräußerungserlös in Höhe von 80.000 Euro zur teilweisen Finanzierung des 10%-igen Eigenanteils an den geplanten Elektrosanierungen in gemeindeeigenen Hallen (KInvFG) veranschlagt.