

GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0077/17
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 02.08.2017
Beratungsfolge	
Ortsrat Eiweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Engelsheck" im Ortsteil Eiweiler - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Begründung

Beschlussvorschlag:

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

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelsheck“ im Ortsteil Eiweiler 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:

Anfang der 1990er Jahre wurden die beiden in die Jahre gekommenen Bauernhäuser im Bereich Engelsheck 5-7 durch die Gemeinde abgerissen. Der Bereich sollte in die Sanierungsplanung der „Ortskernsanierung“ Eilweiler einbezogen werden. Durch positiven Vorbescheid des damaligen Stadtverbandes Saarbrücken (AZ.: 60.63 – H/00302/95) wurde die Bebaubarkeit der Fläche für den Neubau von drei Reihenhäusern bestätigt. Aufgrund dessen, dass die Realisierung der Sanierung wegen fehlender Mittel und Zuschüsse nicht mehr weiter verfolgt wurde, beabsichtigte die Gemeinde im Jahre 1997 das Grundstück anderweitig zu veräußern und schrieb den Verkauf des Baugrundstückes mit einer Größe von ca. 2.400 qm öffentlich aus. Nach Verhandlungen mit unterschiedlichen Kaufinteressenten wurde das Grundstück im Jahr 2001 an die Herren Hellmann und Busch (beide direkte Anlieger in der Lebacher Straße) als Bauland zum Baulandpreis verkauft. Ein, wie in der Gemeinde damals üblich, festgelegter Baubeginn nach zwei Jahren entfiel.

Im Kaufvertrag wurde darüber hinaus festgelegt, dass wenn eine Bebauung generell nicht möglich sei, der Käufer lediglich eine Wandlung, nicht aber Minderung des Kaufpreises oder Schadensersatz verlangen kann.

Durch informelle Anfrage von Herrn Hellmann bei der Unteren Bauaufsicht (UBA) beim Regionalverband Saarbrücken im Jahr 2016 wurde von Seiten der UBA der Bereich als Außenbereich deklariert und somit eine Bebauung ausgeschlossen. Trotz der Hinweise auf die frühere Vorgehensweise revidierte die UBA ihre Einschätzung nicht.

Deshalb ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren notwendig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelsheck“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der damals als Bauland veräußerten Grundstücke. Beide Grundstückseigentümer haben geäußert, die Grundstücke wohnbaulich zu entwickeln.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Engelsheck“ sind der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.610 qm.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, 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 i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 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, § 13 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 keine an.

Die Verwaltung empfiehlt, mit einem Aufstellungsbeschluss das Verfahren einzuleiten, den Entwurf mit der dazugehörigen Begründung (Anlage 2) zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung sowie die parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen durchzuführen, um den Vereinbarungen des Kaufvertrages gerecht zu werden.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren finanziellen / bilanziellen Auswirkungen