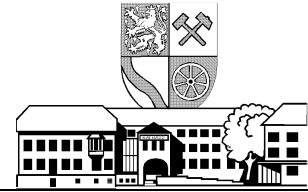


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0025/19
Sachbearbeiter: Sobota, Anna	Datum: 26.02.2019
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße" im Ortsteil Heusweiler - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Begründung zum Entwurf

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Heusweiler / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren- und Pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ im Ortsteil Heusweiler im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
2. Die Billigung des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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:

Mit Schreiben vom 20.02.2019 hat die INP 79, Objekt Management GmbH & Co. KG, als neue Eigentümer des ehemaligen Brotfabrikgeländes in der Schillerstraße den Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims mit Kindertagesstätte gestellt. Betreiber des Heims und der Tagesstätte wird der Schwesternverband sein.

Die Familie Treib, als ehemalige Eigentümer, haben bereits mehrere Jahre versucht, das Gelände mit altem Gebäudebestand ausschließlich ihres Wohnhauses zu veräußern. Viele Interessenten hatten auch bei der Gemeindeverwaltung vorgesprochen und Konzepte vorgelegt. Neben reinen Wohngebietsentwicklungen gab es auch bereits Überlegungen zur Ansiedlung eines Seniorenheimes durch andere Betreiber. Zu Kaufabschlüssen mit der Familie Treib kam es allerdings nicht.

Mitte 2018 ist der Schwesternverband an die Gemeindeverwaltung herangetreten und stellte ihr Konzept zur Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes vor. Darüber hinaus wurde die Frage gestellt, ob in der Gemeinde ein Bedarf am Ausbau der Kinderbetreuung besteht. Da hier bereits intensive Überlegungen von Seiten der Gemeindeverwaltung zum Ausbau des Betreuungskonzeptes laufen, daneben die evangelische Kirchengemeinde ihren Tagesstättenstandort mit altem Pfarrheim in der Heusweiler Ortsmitte aufgeben möchte, wurde die Konzeption zur Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes mit dem Bau einer viergruppigen Kindertagesstätte erweitert. Ebenso wurde in die Konzeption im Einfahrtsbereich von der Schillerstraße ein kleines Wohngebiet zur Errichtung von max. 3 Wohnhäusern aufgenommen.

Es ist geplant, dass ab Sommer die jetzige Kindertagesstätte der evangelischen Kirchengemeinde in der Ortsmitte Heusweiler zum Schwesternverband übergeht. Während der Zeit des Baus der neuen Tagesstätte in der Schillerstraße ist die Betreuung weiterhin in der Ortsmitte gewährleistet und nach Umzug an den neuen Standort können die Gebäulichkeiten in der Ortsmitte durch die Gemeinde rückgebaut werden, so dass dort ein weiterer, gemeindeeigener, Kindergarten mit Tagesstätte zur Deckung des weiteren Bedarfs entstehen kann. Somit sind die Planungen der INP 79 als neuer Eigentümer und des Schwesternverbandes als neue Betreiber zu begrüßen.

Grundsätzlich wird bei Antrag zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zunächst ein Grundsatzbeschluss gefasst. In diesem Fall erübrigt sich dies, da bereits in mehreren Gesprächen mit den Gremien über das Vorhaben informiert wurde und bereits ein Konsens dazu besteht, so dass direkt ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst werden kann.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 75/14, 78/9, 79/4 (tlw.), 795/79, 80/10 und 80/11, Flur 5 der Gemarkung Heusweiler und ist aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 8.800 m² und liegt derzeit brach. Durch die geplante bauliche Nutzung über den Bestand hinaus ist in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht beim Regionalverband Saarbrücken die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren- und Pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims mit integrierter Kindertagesstätte für 75 Kinder.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der sich lediglich auf das beantragte Vorhaben bezieht, müssen die Bebauungsplanfestsetzungen sehr eng gefasst werden und lediglich das Vorhaben berücksichtigen. Ein Spielraum für die Ansiedlung anderer Nutzungen, außer dem Bereich des festgesetzten Wohngebietes mit max. 3 Wohnhäusern, wird nicht gegeben.

Der Beschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen 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 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.

Ebenso wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag vereinbart, indem geregelt wird, dass der Antragsteller der Gemeinde die planungsbedingten Mehrkosten für Personal und Material (so genannte Verwaltungspauschale) in einer Höhe von 3.000,00 € zu erstatten sowie alle anderen Kosten für das Bebauungsplanverfahren und andere erforderlich werdende Planungen und Gutachten zu übernehmen hat.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Für die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aufwendungen. Werden diese wie im Sachverhalt dargelegt übernommen, so ergeben sich hieraus im Saldo keine finanziellen Auswirkungen.