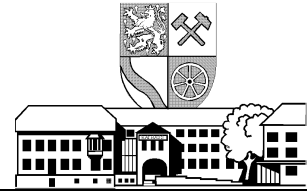


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0169/19
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 25.11.2019
Beratungsfolge	
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Anlagen:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung“
2. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan
3. Nachweis zur Regenrückhaltung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 2. Änderung“ im regulären Verfahren.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ wurden Verhandlungen zur Miterschließung zwischen dem Investor John und dem Grundstückseigentümer für das Flurstück 77/6 der Flur 6 der Gemarkung Heusweiler geführt. Nur unter Bezugnahme der Erschließung des ehemaligen Parkplatzgeländes ist die Erschließung des Grundstückes gesichert und somit bebaubar.

Zum damaligen Zeitpunkt konnte keine Einigung getroffen werden. Zwischenzeitlich haben beide Parteien aber vertragliche Regelungen notariell untereinander abgeschlossen, so dass nun für das Flurstück 77/6 ebenso Baurecht geschaffen werden kann. Ziel der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am ehemaligen Schwimmbad“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des Grundstückes als Abrundung des Innenbereiches.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus zwei Geltungsbereichen. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das derzeitige Flurstück 77/6, Flur 6 der Gemarkung Heusweiler sowie zur Sicherung der Erschließung auf Teile der Flurstücke 74,75 und 76 der Flur 6 der Gemarkung Heusweiler. Der Geltungsbereich 2 umfasst den Teil des heutigen Flurstückes 80/4, Flur 6, Gemarkung Heusweiler, auf welchem sich zukünftig das Regenrückhaltebecken befindet. Dieser wird erforderlich, da die beiden neuen Grundstücke ebenso in das Becken das Regenwasser entwässern. Der gesamte Bereich des ehemaligen Schwimmbadgeländes wurde aufgrund der Neuplanungen zwischenzeitlich neu vermessen. Ein entsprechender Grenztermin hat ebenso schon stattgefunden. Allerdings ist noch kein aktualisierter Parzellierungsplan gültig, so dass weiterhin die alten Parzellennummern zugrunde gelegt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.800 m². Der Teilbereich der jetzigen Parkplatzfläche, für die schon Baurecht (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche) besteht, wird hinsichtlich der Länge des verkehrsberuhigten Bereiches verändert. Die heutige Grünfläche mit Baumbestand wird ebenso als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in der Mitte geteilt, so dass zukünftig zwei Wohngrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan muss im klassischen Verfahren mit zwei Beteiligungsrunden aufgrund seines Eingreifens in den Außenbereich durchgeführt werden.

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

Ort und Dauer der frühzeitigen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 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 und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen