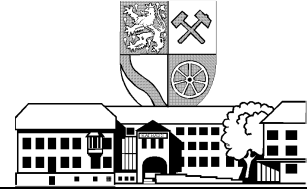


GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0168/19
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 25.11.2019
Beratungsfolge	
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

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

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 1. Änderung“
2. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

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

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 1. Änderung“ im Ortsteil Heusweiler im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ wurden von Seiten der direkten Anlieger Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung der im WA2 geplanten Mehrfamilienhäuser geäußert. So wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.05.2019 im Rat vereinbart, eine Höhenbegrenzung für diesen Bereich zu regeln. Damit die Entwicklung des restlichen Schwimmbadgeländes nicht verzögert wird, wurde der Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ in gleicher Sitzung dennoch als Satzung beschlossen.

Ziel der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung ist somit die Reduzierung der Höhenentwicklung der im Bereich des WA2 zulässigen Mehrfamilienhäuser. Hierbei bleibt es zwar bei der Anzahl der möglichen Vollgeschosse, aber zusätzlich wird eine maximale Gebäudeoberkante neu festgesetzt. Zukünftig dürfen die Gebäudeoberkanten max. 7 m über der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße liegen. Des Weiteren wird ein Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze analog der bestehenden heutigen Bepflanzung als „Sichtschutz“ für die Unterlieger festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Teil des heutigen Flurstückes 80/4, Flur 6, Gemarkung Heusweiler, auf welchem sich zukünftig das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) befindet, direkt an der Grundstücksgrenze des ehemaligen Schwimmbadgeländes in Richtung Süden bzw. Bebauung Albertstraße. 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 alte Parzellennummer zugrunde gelegt wird.

Für den Geltungsbereich besteht faktisch schon Planungsrecht. Der Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad, 1. Änderung“ ersetzt zukünftig in diesem Bereich den Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ in Gänze.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ nicht berührt. Deshalb kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. 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 und die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen durchzuführen.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen