

# GEMEINDE HEUSWEILER

## Beschlussvorlage



<b>Fachbereich I</b>	<b>Drucksache Nr.: BV/0015/20</b>
<b>Sachbearbeiter: Thewes, Heike</b>	<b>Datum: 16.01.2020</b>
<b>Beratungsfolge</b>	
Ortsrat Eiweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark Großwaldstraße" -  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2  
BauGB**

### Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen
2. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan

### Beschlussvorschlag:

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

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ 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, textlichen Festsetzungen 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 Beschluss (BV/0165/18) hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2019 dem Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnparks in der Großwaldstraße im Ortsteil Eiweiler zugestimmt.

Die Planung erstreckt sich auf das Flurstück 84/8, Flur 5, Gemarkung Eiweiler, hat eine Größe von ca. 5.700 m<sup>2</sup> und befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Damit die Außenbereichsfläche mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebaut werden kann, muss eine baurechtliche Grundlage in Form der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser. Durch die Realisierung des Vorhabens kann der Bedarf an Wohneinheiten innerhalb des Ortsteils Eiweiler für die nächsten 10 Jahre gedeckt werden. Weitere Neubaugebietsausweisungen, vor allem mit Einfamilienhäusern, lassen sich dann nicht mehr mit den Zielen der Raumordnung in Einklang bringen.

Zwischenzeitlich liegen nun die entsprechenden Unterlagen vor, so dass ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst werden kann. Im Vorfeld wurden bereits Gespräche mit der ZKE-Heusweiler und den Gemeindewerken Heusweiler geführt, so dass deren Anforderungen ebenso bereits in die Planung aufgenommen werden konnten.

So wurde festgelegt, dass das Vorhaben lediglich in einem modifizierten Mischsystem erfolgen kann. Das Regenwasser ist auf dem Gelände zunächst zurückzuhalten. Gemäß den Vorgaben der ZKE-Heusweiler ist ein Drosselabfluss von lediglich 10 l/s sowie eine Überschreitungshäufigkeit von  $T_n = 20$  Jahre für das Regenrückhaltevolumen anzusetzen. Erst danach kann das Regenwasser dem Mischwassersystem des ZKE zugeführt werden.

Der Beschluss, den 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 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.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Kostenübernahmevertrag unterzeichnet, der gewährleistet, dass der Investor alle Kosten des Verfahrens trägt und den Verwaltungsaufwand pauschal vergütet.

---

Fachbereichsleiter/in

**Stellungnahme Fachbereich II:**

keine unmittelbaren bilanziellen / finanziellen Auswirkungen