

GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0070/20
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 27.05.2020
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Notausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Seniorenwohn- und -pflegeheim mit Kita Schillerstraße" im Ortsteil Heusweiler - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen
2. Entwurf der Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Heusweiler / der Notausschuss / der Gemeinderat beschließt:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren- und Pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 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:

Die Vorhabenträgerin, die INP 79. Objekt Management GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 20.02.2019 als neue Eigentümerin des Geländes der ehemaligen Brotfabrik Treib in der Schillerstraße die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB beantragt. Bereits im Frühjahr 2019 sollte der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren gefasst werden. Das Vorhaben musste aber von Seiten des Schwesternverbandes als zukünftiger Mieter nochmals überarbeitet werden, da das vorgesehene Konzept nicht förderfähig und deshalb auch nicht finanzierbar war.

Nun liegt ein neuer Entwurf vor, der alle zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen beinhaltet.

Im Ortszentrum von Heusweiler soll auf der innerörtlichen Brachfläche der ehemaligen Brotfabrik, im rückwärtigen Bereich entlang der Schillerstraße, durch Nachverdichtung ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa realisiert werden. Die Gemeinde Heusweiler ist zum einen angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für die Pflege von Senioren nutzbar zu machen. Zum anderen entspricht die am Marktplatz in Heusweiler befindliche KiTa-Einrichtung in Trägerschaft des Schwesternverbandes nicht mehr den räumlich-funktionalen Ansprüchen .

Durch einen Neubau an anderer Stelle kann diesen Anforderungen Rechnung getragen werden, ohne den laufenden Betrieb der bestehenden Einrichtung negativ zu beeinträchtigen. Durch den geplanten Umzug der Einrichtung mit Erweiterung des Betreuungsangebotes (2 Krippengruppen und 4 Kindergartengruppen) in ein neues Gebäude in der Schillerstraße entsteht zudem in der Ortsmitte ein Flächenpotenzial zum weiteren Ausbau von Kindergarten- und Krippenplätze, was wesentlich zur Reduzierung der fehlenden Plätze führen kann.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 75/14, 78/9, 795/79 und 79/4 tlw., Flur 5, Gemarkung Heusweiler. Er umfasst eine Fläche von ca. 7.650 m². Die Erschließung des Plangebiets ist über die südlich des Grundstücks verlaufende Schillerstraße und die von dort abzweigende Zufahrt bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Bebauung jedoch nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2

Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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 Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ im beschleunigten Verfahren zu beschließen. Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Des Weiteren billigt der Gemeinderat den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Gemäß § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Planes und der Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

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.

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:

Da die Kosten des Verfahrens vom Antragsteller zu übernehmen sind, ergeben sich aus dieser Beschlussvorlage neben der Erhebung der Verwaltungspauschale in Höhe von 3.000 Euro keine weiteren unmittelbaren finanziellen/bilanziellen Auswirkungen.