

GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0109/20
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 20.08.2020
Beratungsfolge	
Ortsrat Eiweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnpark Großwaldstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger
2. Abwägungssynopse
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Dem Abschluss des gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) erstellten städtebaulichen Vertrages - Durchführungsvertrag zur Planungskostenübernahme und Bauverpflichtung - mit dem Vorhabenträger wird zugestimmt.
2. Den in der Verwaltungsvorlage dargelegten Abwägungsergebnissen wird zugestimmt. Die Planunterlagen sind entsprechend der Abwägungsergebnisse zu ergänzen. Eine Änderung der wesentlichen Planungskonzeption zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich nicht ergeben, so dass eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen.
4. Der Ortsrat / der Bau- und Verkehrsausschuss / der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ im Ortsteil Heusweiler, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ im Ortsteil Eiweiler gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Mit Beschluss (BV/0015/20) vom 28.05.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung und die Beteiligungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 statt. Die während dieser Zeit abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden liegen mit der in Anlage 1 dargestellten Abwägung vor.

Insbesondere zur Verkehrs- und Abwasserproblematik sind Stellungnahmen aus der Nachbarschaft eingegangen. Hier war es ein Anliegen der Nachbarschaft, dass ausreichend Stellplätze auf dem Anwesen errichtet werden, insbesondere auch aufgrund der bereits durch das errichtete Mehrfamilienhaus erfolgten Probleme im öffentlichen Verkehrsraum sowie aufgrund des engen Ein- und Ausfahrtbereiches in die Großwaldstraße.

Eine Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde vorgenommen, so dass auch zeichnerisch die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit deutlich wird und diese Anzahl auch gesichert ist. Des Weiteren ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrages, indem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens mit seinen Einzelheiten verpflichtet. Ebenso ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Ein- und Ausfahrtbereich eine Breite von mind. 5 m auf einer Länge von 10 m aufweisen muss, so dass es im Falle eines Begegnungsverkehrs im privaten Bereich zu keinem Rückstau auf der Großwaldstraße kommt.

Im Rahmen der Offenlage ist ebenso aufgefallen, dass es eine Diskrepanz zwischen Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan zur Anzahl der maximalen Wohneinheiten gibt. Eine Anpassung der Planzeichnung auf max. 6 Wohneinheiten je Gebäudekomplex im oberen Teilbereich des Plangebietes ist erfolgt, so dass im rückwärtigen Bereich max. 24 Wohneinheiten in 4 Gebäudekomplexen erlaubt sind.

Die Abwägung aller, von der Planung betroffenen und bekannten, öffentlichen und privaten, Belange gegeneinander und untereinander führt im Ergebnis aber zur Beibehaltung der im Entwurf der Satzung bereits verankerten Grundzüge der Planung.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Vorlage zu beschließen und die Abwägungsergebnisse in die Planung zu übernehmen (redaktionelle Anpassungen sowie Hinweise). Eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis setzen.

Nach abschließender Prüfung und Beschlussfassung über die Behandlung der Stellungnahmen wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, dass der Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3), als Satzung beschließt.

Die Verwaltung wird den Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung

tritt die Satzung in Kraft.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag, der Durchführungsvertrag, mit dem Vorhabenträger erarbeitet und liegt von Seiten des Investors bis zur Gemeinderatssitzung unterschrieben vor. Der Vorhabenträger hat sich zur Ausführung des Bauvorhabens verpflichtet.

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Da der Beschlussvorschlag auch den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit Planungskostenübernahme beinhaltet, entstehen der Gemeinde keine weiteren unmittelbaren finanziellen/bilanziellen Auswirkungen.