

GEMEINDE HEUSWEILER

Beschlussvorlage



Fachbereich I	Drucksache Nr.: BV/0102/20
Sachbearbeiter: Thewes, Heike	Datum: 05.08.2020
Beratungsfolge	
Ortsrat Heusweiler	öffentlich
Bau- und Verkehrsausschuss	nicht öffentlich
Gemeinderat	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Betriebsgelände Fa. Jeras" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen

Anlagen:

1. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Entwurf der Begründung
3. Entwurf des Umweltberichtes mit Ergebnisbericht zu den faunistischen Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

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

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände Firma Jeras“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Ortsteil Heusweiler im regulären Verfahren
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Vorhabenträgerin, die Jeras GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rack, hat mit Schreiben vom 26.01.2018 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB beantragt. Bereits im Frühjahr 2018 wurde ein Grundsatzbeschluss vom Gemeinderat gefasst (BV/0068/18), indem dem Antrag zugestimmt wurde.

Der Firma Jeras wurde aber die Auflage gemacht, dass der Bergmannspfad, welcher um das Gelände verläuft, erhalten und nach den Baumaßnahmen in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt wird. Weiterhin hatte der Ortsrat verlangt, dass geeignete Vorkehrungen getroffen werden, das Oberflächenwasser auf dem eigenen Gelände zurückzuhalten.

Zwischenzeitlich liegt nun der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, der die konkrete Erweiterung des Firmengeländes beinhaltet.

Das Betriebsgelände soll durch die Errichtung einer Lkw- und Lagerhalle, einer betriebseigenen Tankstelle, vier Schüttgut-Hallen und weiteren Boxen, eines topografisch erhöht liegenden Bürogebäudes und die Errichtung eines Lkw-Waschplatzes erweitert werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 1). Angesichts der Topografie sind umfangreiche Geländemodellierungen erforderlich. Zur Eingrünung des Geländes werden Grünflächen in Form von Böschungen angelegt. In diesen Bereich wird auch der Bergmannspfad verlegt, so dass dieser weiterhin aufrechterhalten werden kann. Zudem ist geplant, aufgrund der Nähe zum Rödelbach bzw. der Weiheranlage, das unbelastete Regenwasser in eines von beiden einzuleiten. Ob eine weitere Rückhaltung hierfür erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 16/5, 16/38, 16/99, 26/4 und 16/93 tlw., Flur 2, Gemarkung Dilsburg und umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, von Norden über die bestehende Straße „Schacht Dilsburg“ und ist gesichert. Die interne Erschließung des Plangebietes ist über das Betriebsgelände geplant.

Für den nördlichen Teilbereich des Betriebsgeländes bestehen derzeit schon die rechtskräftigen Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ und „Gewerbegebiet Dilsburg, 1. Teiländerung“. Im Übrigen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Zulässigkeit im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann die geplante Erweiterung nicht realisiert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und daran anschließend weiter südlich eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich wird eine Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Landschaftsplanes in den FNP integriert, wonach innerhalb der Grünfläche Flächen für Maßnahmen zur Biotopentwicklung dargestellt werden. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur in Teilbereichen erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Saarbrücken erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände Firma Jeras“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung sowie dem Entwurf des Umweltberichts mit Ergebnisbericht zu den faunistischen Untersuchungen zu beschließen. Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit dem Antragsteller wurde bereits 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dilsburg“, 1. Teiländerung (2005) sowie den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Dilsburg“ (2013).

Fachbereichsleiter/in

Stellungnahme Fachbereich II:

Da laut Sachverhalt bereits ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller abgeschlossen wurde, der auch die Übernahme sämtlicher Planungskosten beinhaltet, entstehen der Gemeinde neben der Erhebung der Verwaltungskostenpauschale keine weiteren unmittelbaren finanziellen/ bilanziellen Auswirkungen.