



## Bebauungsplan VII/92 "Neue Mitte Fürstenhausen" hier: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser

|   |                   |
|---|-------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Stadtplanung und -entwicklung | <i>Beteiligt:</i> |
|---|-------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                               | <i>Ö / N</i> |
|---|--------------|
| Ortsrat Völklingen (Vorberatung)                    | Ö            |
| Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung) | N            |
| Stadtrat (Entscheidung)                             | Ö            |

### **Beschlussentwurf**

Das Änderungsverfahren wird eingeleitet.

### **Sachverhalt**

Der Bebauungsplan VII/92 "Neue Mitte Fürstenhausen" ist seit dem 13.05.2015 rechtskräftig. Er umfasst ca. 17 ha in der erweiterten Ortsmitte von Fürstenhausen im Bereich zwischen dem Bahndamm im Norden, der Karolinger Straße, Vereinshausstraße, Im Pferchfeld und der Gutenbergstraße im Westen, der Zechenstraße, Kaiserstraße und Im Finken im Osten und wiederum der Gutenbergstraße im Süden. Schwerpunkt des Bebauungsplans war die Neuentwicklung und Neuordnung der durch den Abriss bergbaugeschädigter Gebäude freigelegten Flächen. So wurde mit dem Bebauungsplan u.a. die Entwicklung des Bereichs des ehemaligen Palais Royal und um den Sportplatz herum hin zu einem Festplatz mit Parkanlage oder auch die Möglichkeit der Errichtung eines Seniorenheims mit einer neuen Wohnbauerschließung im Bereich zwischen Saarbrücker Straße und Kurt-Schumacher-Straße planungsrechtlich abgesichert. Aber auch die weitere Entwicklung bestehender baulicher Nutzungen im erweiterten Ortsmittebereich sollte mit dem Bebauungsplan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesteuert werden.

Für das innerhalb dieses Bebauungsplans liegende Anwesen Saarbrücker Straße 31c liegt nun eine Anfrage vor, auf dem dazugehörigen ca. 3.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück drei Mehrfamilienhäuser bauen zu dürfen. Das Grundstück befindet sich zwischen der Bebauung entlang der Saarbrücker Straße und dem Bahndamm. Es wird über einen nach Norden von der Saarbrücker Straße abgehenden Stich erschlossen (s. Anlage: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung). Auf dem ehemals als Omnibusbetrieb genutzten Gelände befindet sich heute ein Wohnhaus, das derzeit im Bestand zu fünf einzelnen Wohnungen umgebaut wird, eine noch gewerblich genutzte Lagerhalle sowie der

Neubau einer Garage mit einer darüber liegenden weiteren Wohnung mit Büro. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Großteil der Grundstücksfläche "Mischgebiet" als Art der baulichen Nutzung fest, allerdings mit dem Ausschluss gewerblicher Nutzung in diesem auf die gesamte Bebauung an der Saarbrücker Straße bezogenen Teil-Mischgebiet. Eine überbaubare Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan nur für das vorhandene Gebäude und die Garage mit Büro vor; die restlichen Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Mischgebietsfläche oder private Grünfläche festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer als Investor plant die Errichtung dreier gleichartiger Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils ca. 13,50 m x 15,50 m, mit jeweils drei Vollgeschossen plus einem zurückgesetzten Sattelgeschoss in dem direkt vor dem Bahndamm liegenden Grundstücksteil (s. Anlage: Lageplan, in Luftbild eingepasst). Pro Gebäude sollen sieben Wohnungen (zwei pro Geschoss, eine im Sattelgeschoss) entstehen. Bei Abschluss mit einem Flachdach haben die Gebäude eine Höhe von ca. 11,60 m. Im westlichen Teil des Grundstücks sollen die notwendigen Parkplätze angelegt werden. Mittel- bis langfristig ist in Ersatz der bestehenden Lagerhalle der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses geplant. Ein Vertreter des Investors wird in den Sitzungen des Ortsrates und des SU-Ausschusses die Planung erläutern.

Da nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig ist, ist eine (Teil-)Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Nach grundsätzlicher Zustimmung zu dem Vorhaben durch die zuständigen politischen Gremien, verbunden mit dem Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Änderungsbebauungsplans, wird der Investor einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Völklingen abschließen, der insbesondere die Trägerschaft der anfallenden Kosten für die Erstellung der Bebauungsplanänderung regelt. D.h. der Investor wird ein Planungsbüro mit der Erarbeitung beauftragen, so dass bei der Stadt nur die Verwaltungskosten zur Durchführung der Verfahrenselemente, die nicht auf Dritte übertragen werden können, anfallen.

Da es sich bei dem Änderungsbebauungsplan um eine Nachverdichtung und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei wird von der formellen Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht abgesehen; es erfolgt nur eine Beteiligungsphase der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch wenn auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet wird, ist die Berücksichtigung der hier relevanten Umweltbelange ebenso wie u.a. die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs.6 BauGB obligatorischer Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer möglichen weiteren Belebung des Stadtteils Fürstenhausen wird unter dem Vorbehalt der Einhaltung städtebaulicher Anforderungen an das Einfügen in die nähere Umgebung, an die städtebauliche Gestalt und eben an die Umweltbedingungen bzw. die gesunden Wohnverhältnisse, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln, zu prüfen und sicherzustellen sind, von Verwaltungsseite aus das Vorhaben grundsätzlich begrüßt.

In einem nächsten Verfahrensschritt wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden, der dann den politischen Gremien zur Zustimmung vorgelegt werden wird.

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfs wird anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

### **Anlage/n**

- BPlan-VII-92-Änderung\_Geltungsbereich (öffentlich)
- Mehrfamilienhäuser-Saarbrücker-Straße-31c\_Lageplan (öffentlich)