



Bebauungsplan VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" im Stadtteil Fenne. Hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens, zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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

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

Beschlussentwurf

Dem Antrag der CKB Immobilien KG, Saarbrücken, auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" wird eingeleitet (§ 2 Abs.1 BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzubereiten und durchzuführen.

Sachverhalt

Die CKB Immobilien KG, Saarbrücken, hat mit Schreiben vom 14.11.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt (s. Anlage). Die Gesellschaft beabsichtigt die Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Fenne.

Bei dem dafür vorgesehenen Grundstück handelt es sich um die Parzelle 13/52, Flur 13, südlich angrenzend an die Hausenstraße, westlich des Spielplatzes im Stadtteil Fenne mit einer Flächengröße von 4.571 m² (s. Anlage Luftbild). Das Grundstück steht derzeit noch im Eigentum der Gewerbeansiedlungsgesellschaft Völklingen (GAV); der Verkauf an die Immobiliengesellschaft steht jedoch kurz vor dem Abschluss.

Geplant ist die Errichtung von sechs zweigeschossigen Reihenhäusern entlang der Hausenstraße sowie von zwei Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich mit drei Geschossen und jeweils acht Wohneinheiten. Alle Gebäude sollen mit einem nach Süden ausgerichteten Pultdach versehen werden (s. Anlage Bebauungs- und Erschließungskonzept). Während die Reihenhäuser direkt von der Hausenstraße aus angefahren werden können mit den jeweiligen Einheiten direkt zugeordneten Garagen, ist die Erschließung der Mehrfamilienhäuser über zwei

rechts und links am Grundstücksrand liegende Zufahrten vorgesehen, an denen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen den Mehrfamilienhäusern zugeordnete Garagen und Stellplätze angelegt werden sollen. Über einen nur notbefahrbaren Wohnweg können die beiden parallel zur Hausenstraße ausgerichteten Wohngebäude fußläufig erreicht werden. Alle neuen Fahr- und Gehwege auf dem Grundstück sind dabei nur für eine private Nutzung gedacht und sollen keine öffentlichen Flächen werden. Die Grundstücksflächen der Reihenhäuser betragen ca. 260 m², die jeweilige Wohnfläche ca. 145 m², die Flächen der jeweils 8 Wohnungen der Mehrfamilienhäuser sind in einer Größe zwischen 55 m² und 95 m² geplant (s. Anlage Erläuterung zum Bebauungskonzept). In den Sitzungen des Ortsrates sowie des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt wird ein Vertreter der CKB Immobilien das Konzept erläutern.

Ein Vorhaben in dieser Größenordnung und an diesem Standort erfordert zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans als planungsrechtliche Grundlage zur Erteilung von Baugenehmigungen. Über die Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Kommune in eigener Verantwortung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" umfasst das oben genannte Grundstück, das bereits an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist (s. Anlage Geltungsbereich Bebauungsplan). Im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken ist das Grundstück noch als Teil einer Grünfläche dargestellt, die zusammenhängend sowohl das ehemalige Kokereigelände, als auch den jetzigen Gewerbepark Ost umschließt und nach Osten hin eine Pufferzone zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von Fenne und Klarenthal bildet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Hausenstraße" erfolgt eine Abstimmung mit dem Regionalverband über das Verfahren zur entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans. Auch ohne das Bebauungsplangebiet verbleibt eine ausreichend große Grünfläche als Abstandsfläche, deren dauerhafter Erhalt bis an das Plangrundstück und den Siedlungsbereich des Oberen Fenne heran auch bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan "Nordband" (Fotovoltaikanlage) planungsrechtlich abgesichert ist. Der an das Plangebiet angrenzende Spielplatzbereich mit einer Flächengröße von ca. 2.800 m² bleibt von der Bebauungsplanung und der Flächennutzungsplanänderung unberührt.

Die Verwaltung befürwortet grundsätzlich das geplante Wohnprojekt aus städtebaulicher Sicht. Das Plangelände stellt sich gegenwärtig als verwilderte ehemalige Nutzgartenfläche dar. Mit einem nach erster Einschätzung veretbaren Eingriff in eine innerörtliche Grünfläche kann auf einer bereits erschlossenen Fläche neuer Wohnraum geschaffen werden. Damit wird der in den letzten Jahren gestiegenen Attraktivität des Oberen Fenne als Wohnstandort Rechnung getragen und gleichzeitig ein Beitrag zu einer weiteren nachhaltigen Stadtteilentwicklung geleistet. Nachdem in der Zeit von 2000 bis 2010 die Einwohnerzahl des Stadtteils Fenne von 1078 EW um 261 EW auf 817 EW zurückging, hat sich Zahl bis 31.12.2017 wieder auf 959 erhöht. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte die Sanierung der beiden Hochhäuser in der Leostraße. Im Nachgang dieser erfolgreichen Gebäudewiederbelebung wurden dann auch weitere Gebäude in den angrenzenden Straßen einer Sanierung unterzogen. Ein ähnlicher Effekt ist auch mit der Errichtung der neuen Wohnanlage zu erwarten.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. D.h. u.a. nach Zustimmung der Gremien zum Antrag der CKB Immobiliengesellschaft und nach Fassen des Aufstellungsbeschlusses wird zunächst auf Grundlage des vom Investor vorgelegten Bauungs- und Erschließungskonzepts eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um alle von der Planung berührten Belange zu ermitteln, und es wird ein Umweltbericht erstellt. Der daraus entwickelte Entwurf von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung wird den politischen Gremien dann nochmals zur Zustimmung vorgelegt werden, bevor der Bebauungsplanentwurf zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats ausgelegt werden wird.

Zwischen der CKB Immobiliengesellschaft als Vorhabenträger und der Stadt als Träger der Planungshoheit wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. In diesem Vertrag wird insbesondere geregelt, dass der Vorhabenträger alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusammenhängenden Kosten übernimmt (Planungskosten, Verfahrensdurchführung, soweit auf Dritte übertragbar, evtl. erforderliche Fachgutachten, Erschließung). Weiterhin beinhaltet der Vertrag, dass auch im Falle, dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt oder auf sonstigem Wege für unwirksam erklärt wird, Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden können bzw. einen Haftungsausschluss für die Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans.

Anlage/n

- BPlan-Hausenstraße_Antrag (öffentlich)
- Fenne-Hausenstraße_Luftbild-A4_o-M (öffentlich)
- Hausenstraße-Bebauungskonzept_A3__16112018 (öffentlich)
- Hausenstraße_Erläuterung-Bebauungskonzept (öffentlich)
- Geltungsbereich_Hausenstraße_20181114 (öffentlich)

CKB Immobilien
Kreisstraße 207a
66127 Saarbrücken

Stadt Völklingen
z.H. Frau Oberbürgermeisterin Blatt
Neues Rathaus

66333 Völklingen

FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	FB 5
Büro der Oberbürgermeisterin				
14. Nov. 2018				
weiter an:		Kopie an:		

14.11.2018

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohngebäuden in Völklingen, Stadtteil Fenne

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und befindet sich im Stadtteil Fenne in der Hausenstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die derzeit unbebaut ist und an den vorhandenen Spielplatz angrenzt.

Eine Abgrenzung des Plangebietes ist diesem Schreiben beigelegt.

Die Grundstücke befinden sich derzeit noch im Besitz der Gewerbeansiedlungsgesellschaft Völklingen (GAV), werden aber von uns käuflich erworben.

Hiermit stellen wir den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Die durch die o.g. Planung entstehenden Kosten für

- die Aufstellung des Bebauungsplanes (einschließlich aller Planungskosten und Kosten für evtl. notwendige Gutachten)
- die Realisierung der geplanten Nutzungen (z.B. Herstellung der Erschließung bzw. Ein- und Ausfahrten,...)

werden von uns übernommen.

Näheres wollen wir gemeinsam in dem noch zu formulierenden städtebaulichen Vertrag regeln.

Gleichzeitig sichern wir Ihnen eine permanente Abstimmung aller Sie betreffenden Maßnahmen zu.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178 in 66333 Völklingen beauftragt.

Erläuterung des Vorhabens:

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum. Beabsichtigt sind im rückwärtigen Bereich Mehrfamilienhäuser, zur Hausenstraße hin sind Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften beabsichtigt. Insgesamt können ca. 26 Wohneinheiten entstehen.

Zudem sollen im Plangebiet weitere Nutzungen möglich sein, die sich an dem Festsetzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes orientieren. Es handelt sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung.

Die Erschließung ist über die Hausenstraße gesichert.

Unserem Antrag liegt ein Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches bei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen ebenso wie die agstaUMWELT jederzeit gerne zur Verfügung.

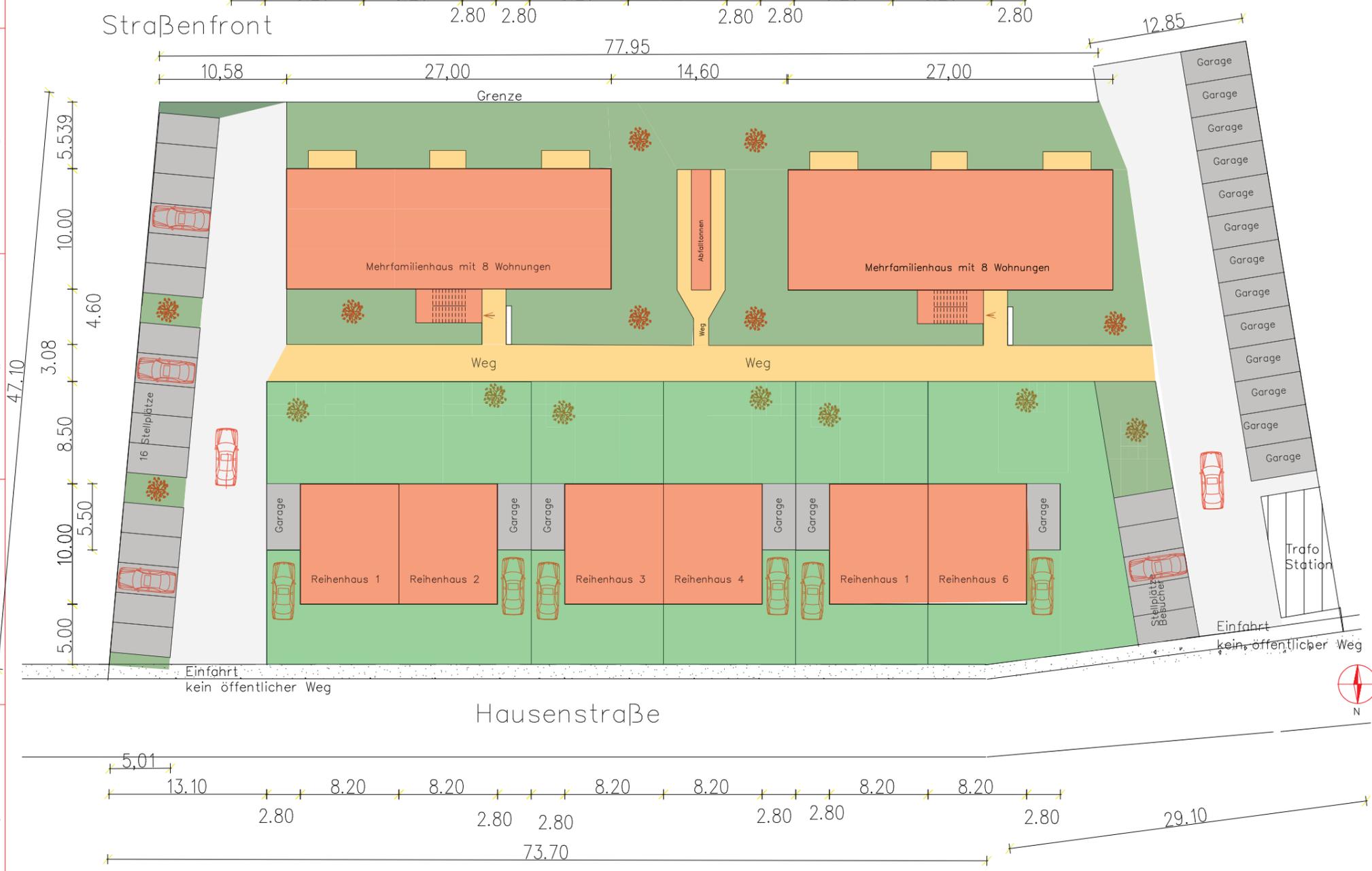
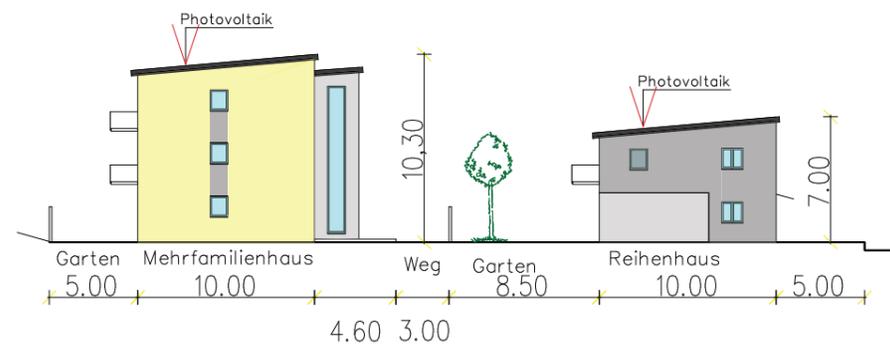
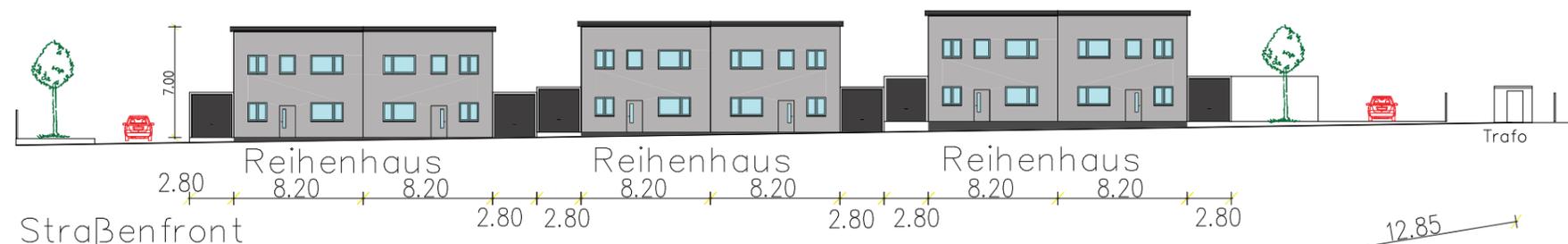
Mit freundlichen Grüßen

 **CKB IMMOBILIEN** Kreisstraße 207a
66127 Saarbrücken

Tel. 06898/85089-30 · Fax 06898/85089-35

Werner Person info@ckbimmo.de

CKB Immobilien



Entwurf für Aufstellung	
Objekt	Hausenstraße Flur 13 66333 Völklingen
Bauherr	CKB Immobilien KG Kreisstraße 207 A 66127 Klarenthal
Planung	CKB Immobilien KG Kreisstraße 207 A 66127 Klarenthal
Masstab	o.M.
Datum	15.11.2018

Objekt Hausenstraße Völklingen Fenne Flur 13 Flurstück 13 /52

Erläuterungen zum Bebauungskonzept:

Auf dem Gelände sollen Gebäude nur für den **Wohnbereich** entstehen.

An der Straßenfront entstehen 6 Reihenhäuser zweigeschossig, mit Garage.

- Die Grundstücksflächen der Reihenhäuser betragen ca. **260 qm**.
- Die Wohnflächen betragen ca. **145 qm**.
- Die Dächer werden als Pultdach für **Photovoltaik- und Solartechnik** vorgesehen.

Hinter den Reihenhäusern sollen zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden mit jeweils 8 Mietwohnungen.

- Die Flächen der Wohnungen sind zwischen **55 und 95 qm** geplant.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss werden bei den **Türen und Bäder behinderten gerecht** ausgeführt.

Alle Gebäude erhalten keine Kellerräume.

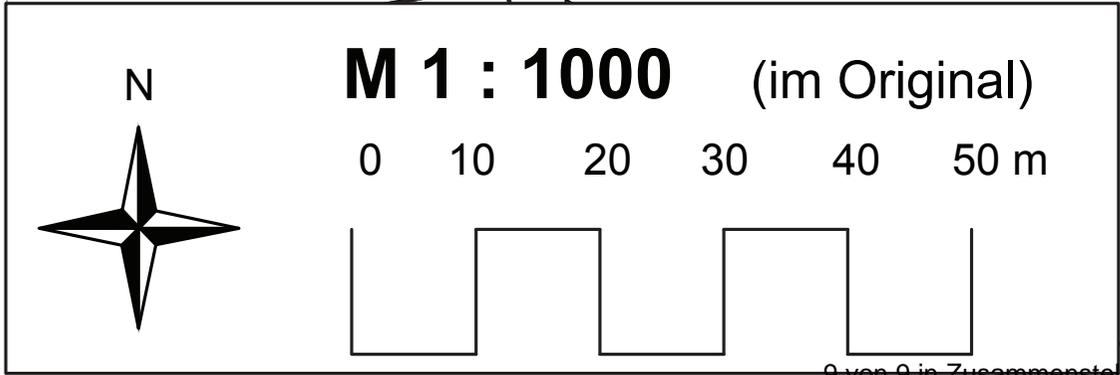
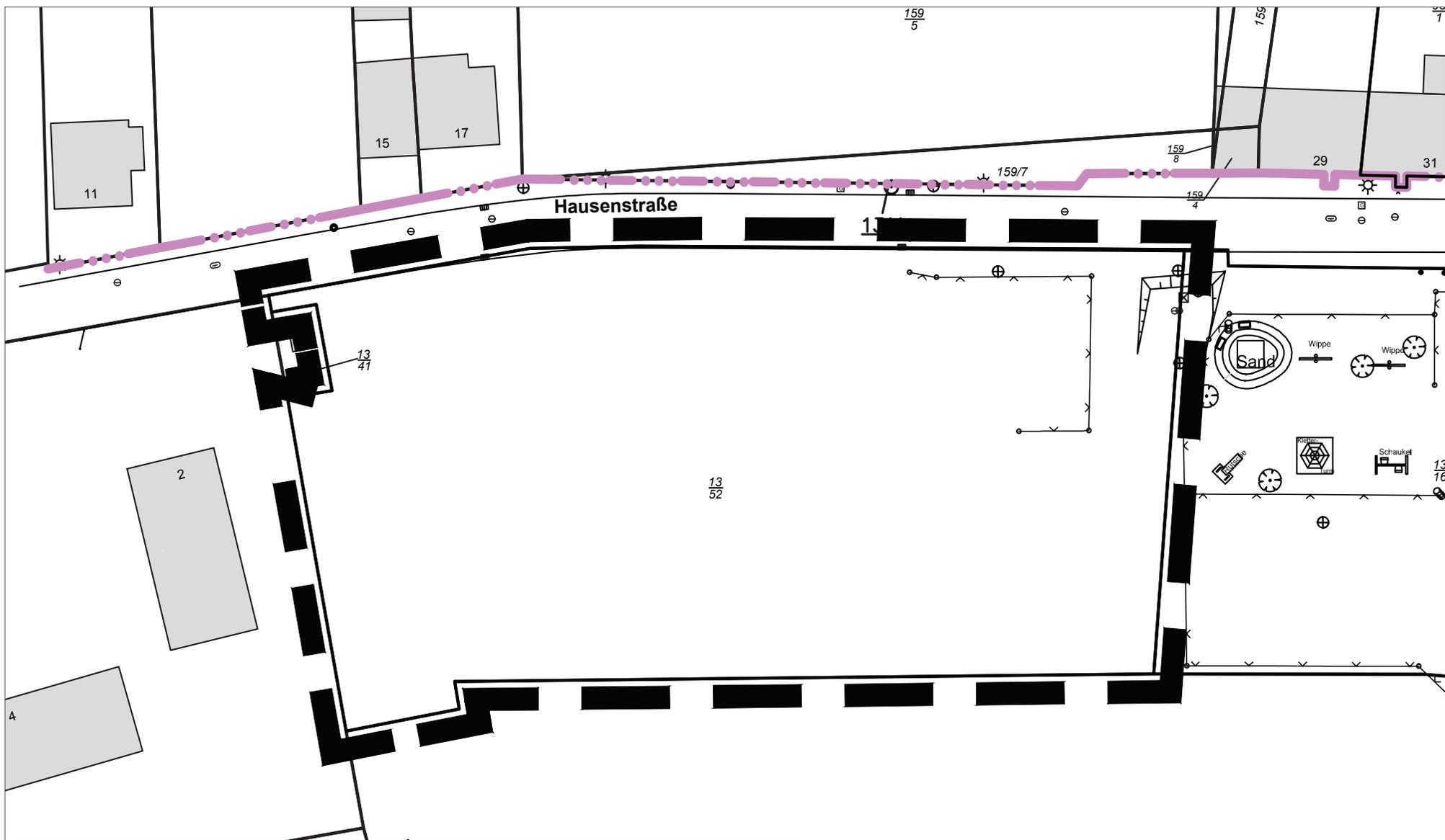
Bei den Reihenhäusern werden Vorratsräume hinter den Garagen und bei den Mehrfamilienhäuser im Erdgeschoss eingeplant.

- Die Vermietung soll den gesamten Wohnbedarf von sozial schwachen bis mittleren Bereich überdecken.
- Der Mietzins wird sich bei ca. **6,50 -7,00 Euro** erstrecken.

Zwischen den Gebäuden werden die Grundstücksflächen mit den notwendigen Parkplätzen und Garagen bestückt, sowie **großflächige Grünanlagen** angelegt.

Die Fahr- und Gehwege sind nur privater Nutzung angedacht und keine öffentlichen Flächen.

- Alle Reihenhäuser oder Mietwohnungen werden im Bereich der Elektro, Gas, Wasserversorgung autark erschlossen.
- Für die Abfallentsorgung werden Unterstellplätze für die Behälter errichtet.
- Die Briefkästen werden direkt am Bürgersteig Aufstellung finden.
- An diversen Parkplätzen wird eine Stromversorgung für E-Autos installiert.
- Alle Wohnungen und Reihenhäuser erhalten nach der örtlich möglichen Technik Anschlüsse für Internet usw.



M 1 : 1000 (im Original)

0 10 20 30 40 50 m

Bebauungsplan VI/31

"Wohnpark Hausenstraße"

Abgrenzung des Geltungsbereichs

14.11.2018

13/51