



**Bebauungsplan VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" im
Stadtteil Fenne. Hier: 1. Abwägung zur Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und zur
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB. 2.
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB**

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

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

Beschlussentwurf

Der Abwägungsvorlage wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI/31 "Wohnpark Hausenstraße" beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens der Errichtung einer Wohnanlage südlich der Hausenstraße im Stadtteil Fenne geschaffen werden. Die CKB Immobilien KG aus Saarbrücken beabsichtigt auf der 4.571 m² großen Parzelle den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten im hinteren Bereich des Grundstücks und von sechs Doppelhaushälften entlang der Hausenstraße, jeweils einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie der internen Erschließungsanlagen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lag der Bebauungsplanvorentwurf in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019 im Rathaus zu jedermanns Einsicht aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung unterrichtet und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergab sich das Erfordernis, den ursprünglich nur auf das eigentliche Baugrundstück begrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplans um den direkt angrenzenden öffentlichen Spiel- und Bolzplatz zu erweitern. Damit kann

dieser zusätzlich planungsrechtlich gesichert und der langfristige Erhalt auch als Selbstverpflichtung der Stadt gewährleistet werden.

Die wesentlichen Punkte des Bebauungsplans sind:

- Festsetzung eines "allgemeinen Wohngebiets" (nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) mit zwei von der Straße aus gesehen hintereinanderliegenden "Baufenstern" (Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Gebäude stehen müssen), für die jeweils gesondert die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt werden,
- entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen werden Flächen für Stellplätze, Garagen oder Carports ausgewiesen,
- zur Fortführung des öffentlichen Gehweges südlich der Hausenstraße wird innerhalb des Plangrundstücks eine ca. 1,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt,
- zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen durch den Betrieb des benachbarten Bolzplatzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Um Beeinträchtigungen auszuschließen, sind geringfügige aktive (Lärmschutzwand an der Grenze an den Garagen) und passive (kein Aufenthaltsraum an einer Giebelseite) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden,
- Bedenken bzgl. der Lage des Plangebiets innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes (Kraftwerk Fenne) konnten durch eine gutachterliche Stellungnahme ausgeräumt werden (s. Begründung),
- zur naturschutzrechtlichen Bewertung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine entsprechende Bilanzierung durchgeführt; das unter Berücksichtigung festgesetzter "Grünmaßnahmen" ermittelte Defizit an ökologischen Werteinheiten soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden,
- das Plangebiet kann über ein bestehendes Trennsystem (Schmutzwasser - Regenwasser) auf dem Grundstück entwässert werden, was entsprechend festgesetzt ist,
- Festsetzung des Spielplatzes und des Bolzplatzes als öffentliche Grünfläche mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung.

Der mit diesen Inhalten versehene Bebauungsplanentwurf nebst der Begründung mit Umweltbericht und der schalltechnischen Untersuchung hat nun in der Zeit vom 27.06.2019 bis zum 29.07.2019 zur formellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in Anwendung von § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB sowie die Nachbarkommunen an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den angeschriebenen 68 Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben 24 Stellen geantwortet. Überwiegend sind in den Antworten zusätzliche Informationen oder Hinweise enthalten, die je nach Bedeutung für den Bebauungsplan in die Begründung oder als Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ohne dass damit eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs verbunden wäre (s. Anlage Abwägungs- und Beschlussvorlage).

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Vorhabenträger für die Errichtung der Wohnhäuser, der CKB Immobilien KG, und der Stadt Völklingen wurde ein auf den Bebauungsplan bezogener städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin wird insbesondere die

Übernahme der Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans geregelt und die Herstellung eines straßenbegleitenden Gehwegs durch den Investor verbindlich vereinbart. Dieser Gehweg wird nach Fertigstellung von der Stadt als öffentliche Verkehrsfläche übernommen. Des Weiteren regelt der Vertrag den Ausgleich des durch den Eingriff in Natur und Landschaft verursachten Defizits an ökologischen Werteinheiten. Unter Ansatz von Kosten von 1,25 € pro ökologischer Werteinheit ergibt sich in diesem Falle ein zu zahlender Betrag von rd. 5.000 €, der über das städtische "Ökokonto" verwaltet wird und zur Mitfinanzierung der geplanten Renaturierung des Lauerbaches eingesetzt werden soll.

Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt nach Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen der gehörten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie in der Anlage aufgeführt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen und dem Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form (s. Anlage) zuzustimmen. Somit kann der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt werden. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Völklingen tritt dieser in Kraft. Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen; diese ist im Entwurf ebenfalls in der Anlage enthalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Erlangung einer weiterhin erforderlichen Baugenehmigung nach Landesbauordnung.

Anlage/n

- BPlan-Hausenstraße_Abwägungs-und-Beschlussvorlage_20190813 (öffentlich)
- BP Hausenstraße Satzung_20190814_A3 (öffentlich)
- BegrBPHausenstraße_Satzung_20190813 (öffentlich)
- ZusfErkl_Hausenstr._20190819 (öffentlich)