

## **Beschlussvorlage**

Federführende Dienststelle : **Amt für Stadtentwicklung und Umwelt**

Vorlagennummer : **Amt 61/060/2018**

Aktenzeichen : **Amt 61/CH**

<b>Beratungsfolge:</b>	
Ortsrat Ottweiler	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss	nicht öffentlich
Stadtrat	öffentlich

<b>Beratungspunkt:</b>
<b>Bebauungsplan "Südlich der Auguste-Renoir-Straße" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans: Annahme/Billigung der Entwürfe und frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit/Träger öffentlicher Belange</b>

<b>Sachverhalt:</b>
---------------------

In öffentlicher Sitzung am 13.12.2018 hat der Stadtrat im Grundsatz beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Renoir-Straße“ aufzustellen, den Bebauungsplan „Dienstleistungspark Betzelhübel“ zu ändern und den Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ teilzuändern. Aufgrund einer Anpassung der Planung des Pflegeheims wird sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der ursprünglichen Fassung ändern und muss neu festgesetzt werden, weshalb eine Wiederholung der Grundsatzbeschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“, zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Dienstleistungspark Betzelhübel“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich sein wird.

Mit dem Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Pflegeheims geschaffen werden. Dazu soll der bestehende Bebauungsplan „Dienstleistungspark Betzelhübel“ geändert und erweitert werden. Auf einer im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche soll die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,35 Hektar und liegt am nordöstlichen Rand von Ottweiler an der Leonardo-da-Vinci-Straße Ecke Auguste-Renoir-Straße. Es umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Parzellen.

In dem Gebiet ist geplant, ein Pflegeheim für ca. 45 Bewohner neu zu bauen, um den Bedarf an altersgerechtem Wohnen abzudecken. Dazu sind ein Parkplatz und ein Gartenbereich mit Terrasse projektiert, der den Bewohnern ein angenehmes Wohnen im Alter ermöglichen soll. Es entstehen von außen nicht einsehbare Bereiche, die ein hohes Maß an Privatsphäre garantieren sollen. Die Nutzung kann durch verträgliche Dienstleistungen im untergeordneten Maße ergänzt werden. Ferner wird die Nutzung des Pflegeheims durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor übermäßigem Gewerbelärm in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes gesichert. Die Fläche wird über die Leonardo-da-Vinci-Straße erschlossen.

Die Fläche ist im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ (Größe: 6.800 Quadratmeter), dem sich in südlicher und nördlicher Richtung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Größe: jeweils ca. 6.900 Quadratmeter) anschließt. Die Geschossigkeit des Gebäudes wird beschränkt auf maximal 2 Vollgeschosse. Um den durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff zu mindern und teilweise auszugleichen, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Auch der Stellplatz ist mit einem Hochstamm je 5 Parkplätze zu begrünen.

Im gemeinsamen Umweltbericht für den Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanteiländerung ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dokumentiert. Demnach berechnet sich im Vergleich der Bestandssituation zum Planungszustand ein Kompensationsbedarf von ca. 88.000 ökologischen Werteinheiten (ÖWE). Die näheren Details zur Kompensation werden im weiteren Verfahren geklärt und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Auch für die von der Planung als FFH-Lebensraumtyp erfassten Flächen werden im weiteren Verlauf evtl. notwendige Maßnahmen ergänzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Weitere Einzelheiten können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss empfiehlt \_\_\_\_\_, dem Stadtrat,

1) die Annahme/Billigung des Entwurfs der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ und der Begründung inklusive Umweltbericht zu beschließen.

2) die Annahme/Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ und der Begründung inklusive Umweltbericht zu beschließen.

3) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die Vorbereitung und Durchführung dieser Verfahrensschritte wird nach § 4b BauGB an die agstaUMWELT GmbH in Völklingen übertragen.

4) die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“
- Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“
- Entwurf Kurzbegründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“
- Gemeinsamer Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ und zur Flächennutzungsplanteiländerung im Bereich des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“

