Stadt Hillesheim

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bau- und Umweltausschuss	**Datum:**	08.01.2021
Behandlung:		**Aktenzeichen:**	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	**Vorlage Nr.**	
Sitzungsdatum:	25.11.2020	**Niederschrift:**	15/BU/014

Stockweg im Berg

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert darüber, dass inzwischen alle Grundstücke bereits reserviert sind und die Kosten für die wegemäßige Erschließung im Haushalt für das Jahr 2021 vorgesehen sind. Bevor hierüber jedoch weiter beraten wird, soll dem Planungsbüro Gelegenheit gegeben werden, die Planung vorzustellen.

Herr Zimmermann vom Planungsbüro ISU Bitburg informiert vorab über die aktuellen Bebauungspläne im Bereich des hier vorgesehenen Baugebietes und zeigt nochmals die Vorteile und Nachteile des vereinfachten Verfahrens im Zusammenhang mit dem § 13b Baugesetzbuch (BauGB) auf.

In unmittelbaren Anschluss stellt Frau Steilen die aktuelle Planung vor.

Konzept zur Kettenhausbebauung

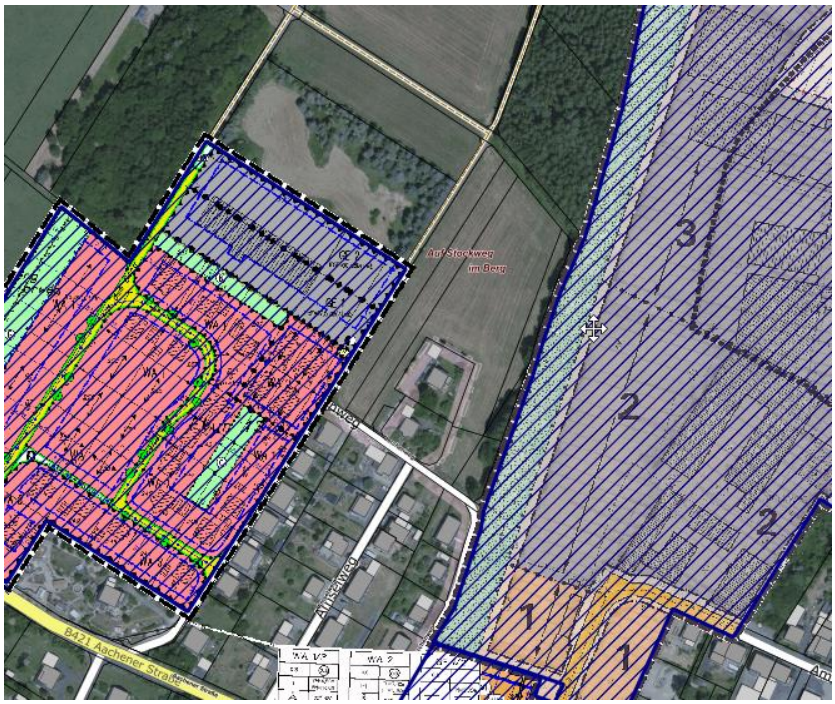
Erster Entwurf zur Grundstückseinteilung

(c/o ISU Bitburg)

Stadt Hillesheim

(c/o ISU Bitburg)

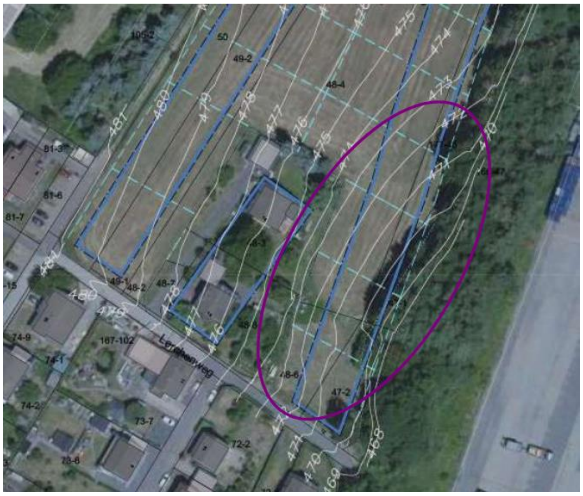
Im Westen des vorgesehenen Baugebietes befindet sich das Bebauungsplangebiet „Auf dem Berg“ mit der dort ausgewiesenen Gewerbefläche, im Osten das Bebauungsplangebiet „An der Kuhlhol Teil II 1. Änderung“ mit dem dort ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiet. Aus Sicht des Planungsbüros ISU ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen den beiden, in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebieten, aus immissionsrechtlicher Beurteilung unproblematisch.



Stadt Hillesheim

Die Stadt Hillesheim hat ein Vermessungsbüro beauftragt, einen Entwurf zur Aufteilung der Baugrundstücke zu erarbeiten. Dieser Entwurf hat dem Planungsbüro ISU erst einen Tag vor der heutigen Sitzung vorgelegen, so dass dieser nicht mehr in die Präsentation eingearbeitet werden konnte.

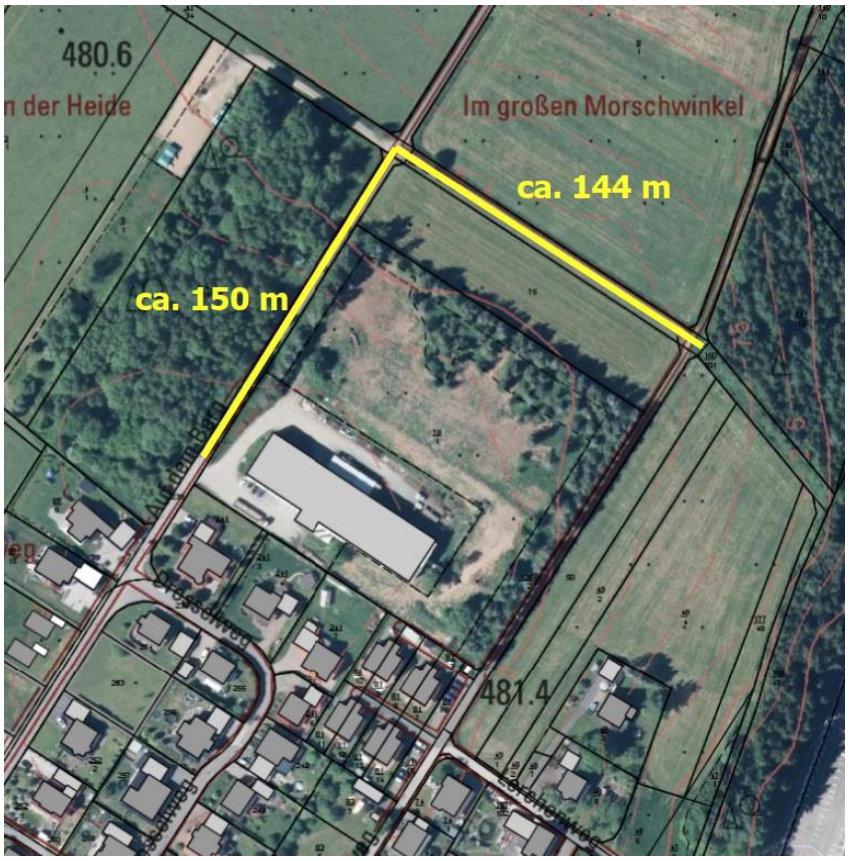
Die Vermessung hat jedoch gezeigt, dass die von der Stadt Hillesheim vorgesehene Bebauung und wegemäßige Erschließung im südöstlichen Bereich nicht so einfach umsetzbar ist



In dem farblich markierten Bereich zeigen sich starke topographische Einschränkungen durch eine Böschung, die die im Kataster eingezeichnete Wegeparzelle unzugänglich macht. Des Weiteren wurden im Böschungsbereich mehrere, recht alte Bäume aufgefunden, die artenschutzrechtlich zu untersuchen wären. Damit wäre das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich.
Um die vorgesehene Bebauung und wegemäßige Erschließung dennoch – wie geplant – umsetzen zu können, ist eine sehr kostenintensive Böschungssicherung mit einem Kostenansatz von rund 500.000 € erforderlich.

Hinsichtlich der vorgesehenen wegemäßigen Erschließung weist Herr Schegner darauf hin, dass eine einseitige Erschließung (nur eine Seite der Erschließungsstraße kann bebaut werden) im Allgemeinen sehr kostenintensiv ist, was die Baugrundstücke durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge erheblich verteuert. Aus Sicht der Beitragserhebung sollte eine Erschließung gewählt werden, die eine beidseitige Bebauung ermöglicht.

Im Ausschuss wird darüber diskutiert, das Baugebiet von Norden her über die Drosselstraße und den angrenzenden Wirtschaftsweg zu erschließen. (siehe nachstehende Grafik)



Herr Schegner weist darauf hin, dass die Kosten zum Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges ab der Gewerbehalle bis zum vorgesehenen Baugebiet (gelbe Markierung) nicht über Erschließungsbeiträge refinanziert werden können und somit zu 100 % von der Stadt Hillesheim zu tragen wären. Herr Zimmermann vom Büro ISU erklärt sich bereit, für die nächste Sitzung des Bauausschusses verschiedene Erschließungsalternativen zu erarbeiten:

- ringförmige Erschließung
- Sticherschließung vom Lerchenweg aus
- wegemäßige Erschließung über die Drosselstraße

Auf die Frage nach dem weiteren Fortgang der Planung weist Herr Zimmermann darauf hin, dass erst ein Bodengutachten zu beauftragen ist, welches eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser prüfen soll. Dann ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches neben der Schmutzwasserbeseitigung auch die Oberflächenentwässerung darlegen soll.

Für den Bebauungsplan an sich stellt das Büro ISU noch mögliche textliche Festsetzungen vor, die von der Stadt Hillesheim zu beschließen sind wie z.B:

- Anzahl der Stellplätze
- Festsetzung von Wohneinheiten pro Baugrundstück
- Firstrichtung u.ä.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorstellung des Baugebietes und die in der heutigen Sitzung besprochenen Probleme zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten für die wegemäßige Erschließung über die Drosselstraße zu ermitteln.

Das Planungsbüro wird beauftragt, verschiedene Erschließungsalternativen – wie im Sachverhalt beschrieben – für die nächste Sitzung zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja: 8