

Bebauungsplan Nr. 342.05.02

„Ausbau Höhenweg“

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
am 18.09.2013
im Bürgerhaus in Dudweiler**

Das Thema einer baulichen Verdichtung auf dem Scheidterberg durch ein neues Wohngebiet kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung entschieden werden.

Gliederung

1. Erschließungsrecht

Bebauungsplan

2. Ausbau des Höhenweges

3. Konzeption der Zufahrtstraßen

Oberforstmeister-Buch-Weg, Höhenweg

4. Wohngebiet Wacholderfeld

1. Erschließungsrecht

Notwendigkeit eines Bebauungsplanes

Grundlage

- für ordnungsgemäße Erschließung

ferner für:

- Grunderwerb
- Klare Definition von Bauflächen / Abgrenzung zum Außenbereich
- Grundlage für Abrechnung von Erschließungsbeiträgen durch Festsetzung von Bauflächen und Maß der Nutzung

Erschließungsrecht

- Die Erschließung und der Ausbau von Erschließungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde. Zur Erhebung des Erschließungsbeitrages ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet.
- Der Erschließungsbeitrag ist eine durch den „Gesichtspunkt der Gegenleistung“ gekennzeichnete Abgabe. Er wird als Ausgleich für den ausgelösten Sonder/Erschließungsvorteil von den betroffenen Anliegern erhoben.

Erschließungsstandard

- Voraussetzung für dauerhafte Unterhaltung
- Verkehrssicherung
- Winterdienst

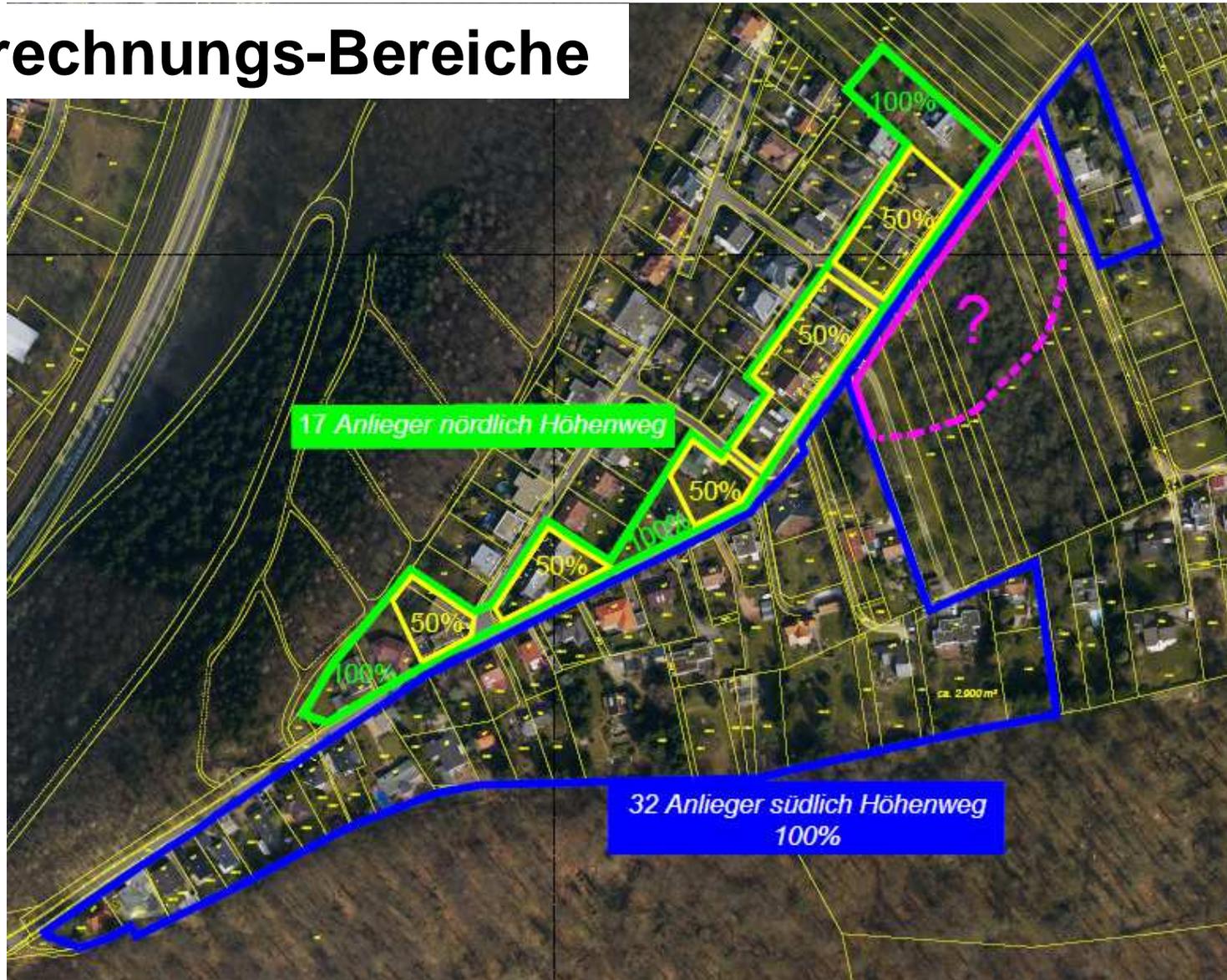
Sicherung des Wertes der Grundstücke

- Bei der Wertermittlung werden standardmäßig ca. 35,00 – 40,00 € / m² abgezogen, wenn Erschließungsbeiträge noch nicht abgerechnet sind und keine Ausbauplanung vorliegt
- Die aktuelle Planung sorgt für Erschließungsbeiträge unter 20,00 € / m² Grundstücksfläche
- Der (maximale) Grundstückswert für erschlossenes Bauland setzt
 - o den Abschluss der Erschließungsmaßnahme und
 - o die Abrechnung der Erschließungsbeiträge voraus.

Umlagefähiger Kostenanteil

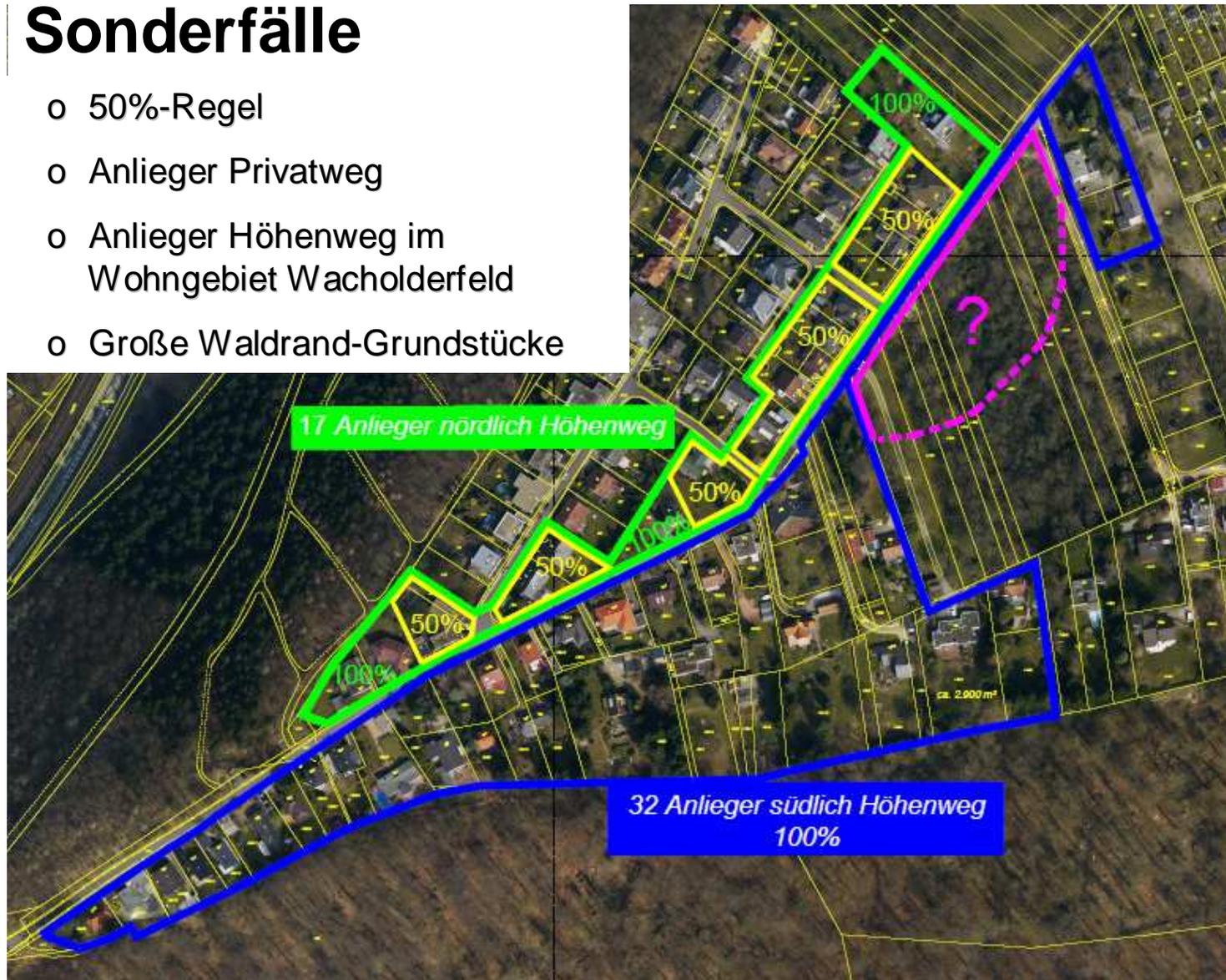
- In die Kostenermittlung gehen ein (tatsächliche Kosten):
 - Grunderwerb
 - Freilegung der Erschließungsflächen
 - Straßenausbau (erstmalige Herstellung), einschließlich Straßenbeleuchtung, Parkplätze, Straßenbäume
- Für die Straßenentwässerung werden anrechenbare Kosten berücksichtigt. (§ 3 Erschließungsbeitragssatzung)
- Mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands muss die Gemeinde tragen (§ 129 BauGB)
- Ausbaukosten Höhenweg:
 - Geschätzte Baukosten: ca. 1,5 Mio. €
 - Umlegbare Anliegerkosten: ca. 1,1 Mio. € (ca. 77%)
 - Erschließungsbeitrag: bis zu **18,00 €** pro m² Grundstücksfläche
Die genaue Kosten-Ermittlung erfolgt grundsätzlich erst nach Abschluss der Baumaßnahme.
Eine vorzeitige Ablösung aufgrund von Kostenschätzungen ist auf Antrag ebenfalls möglich.

Abrechnungs-Bereiche

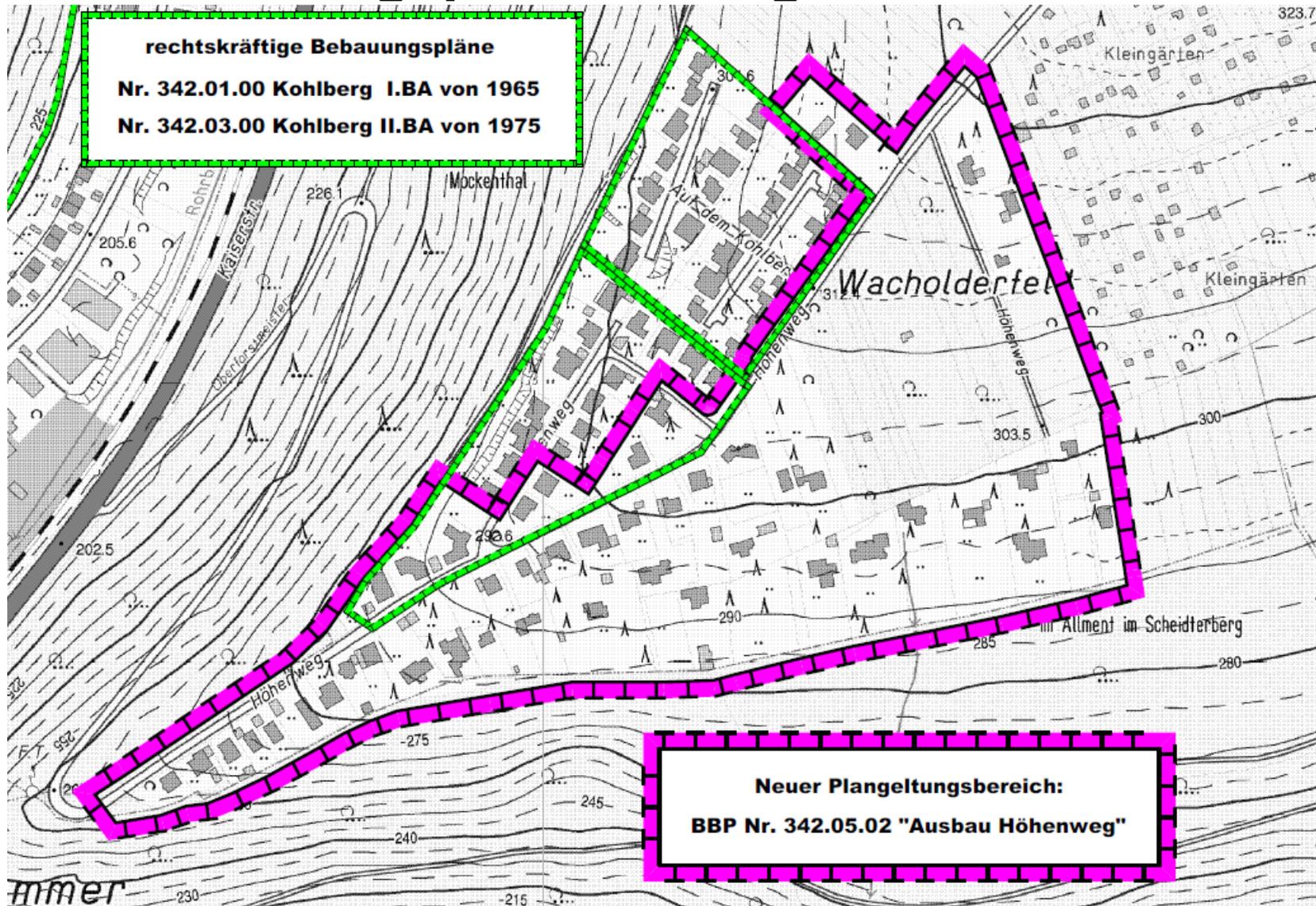


Sonderfälle

- o 50%-Regel
- o Anlieger Privatweg
- o Anlieger Höhenweg im Wohngebiet Wacholderfeld
- o Große Waldrand-Grundstücke



Bebauungsplan Geltungsbereich



Individuelle Belastung durch Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeitrag	18 € / m ² Grundstücksfläche*)
bis 15.000 €	27 Anlieger
von 15.000 € bis 25.000 €	10 Anlieger
über 25.000 €	14 Anlieger

*) Die Geschossfläche, die bei der Aufteilung ebenfalls zu berücksichtigen ist, ergibt sich erst aus den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Fälligkeit der Erschließungsbeiträge

- Ab 2016 ist mit der Abrechnung der Erschließungsbeiträge zu rechnen
- Es besteht die Möglichkeit zu Ratenzahlung, Stundung
- Individuelle Vereinbarung und Beratung durch das Straßenamt, Abteilung StA 66.5, Recht und Beiträge
Herr Bock Tel.: 905 – 4049
Herr Hertel Tel.: 905 – 4061

Erschließungsbeitragssatzung der LHS vom 16.12.1975

unter: http://www.saarbruecken.de/assets/2009_2/1234446077_iid1_erschliessungsbeitrag.pdf

Haushaltsmittel zur Finanzierung

2013/2014:	Planung	150.000 €
2014/2015:	Bau:	1.500.000 €

Städtische Investition insgesamt

1.650.000 €

Beschwerden von Anliegern zum Zustand des Höhenweges

- 10 schriftliche Beschwerden - allein bei der Bezirksverwaltung Dudweiler in den letzten 4 Jahren
- Schadensersatzforderungen wegen defekter Reifen, Felgen, Stoßstangen
- Beschwerden über schlechten Straßenzustand
- Gefahrenpotenzial - insbesondere für Fußgänger und Kinder - aufgrund fehlender Gehwege
- Gefahrenpotenzial für Radfahrer

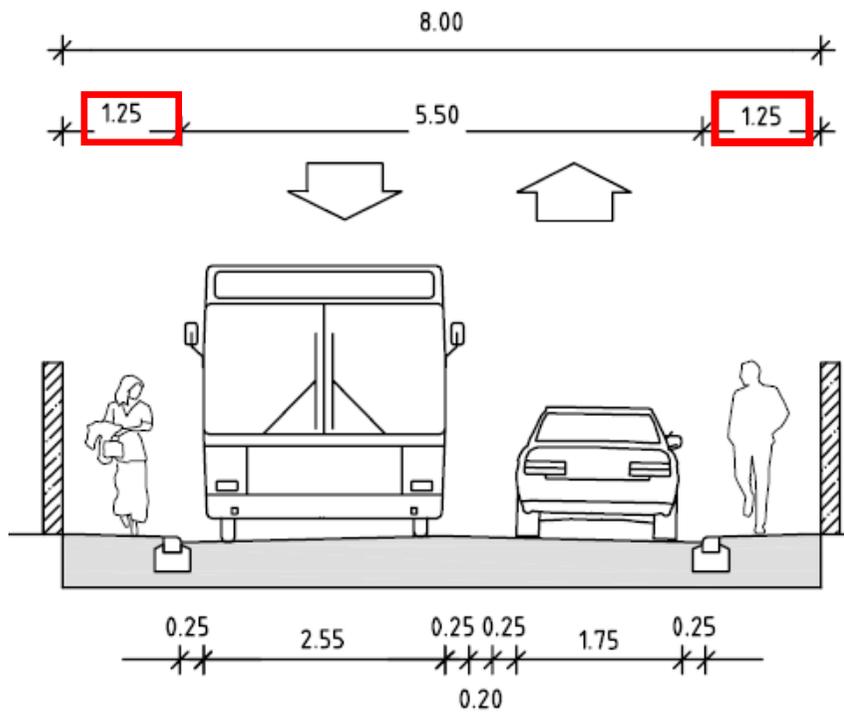
2. Ausbau des Höhenweges

Moderater Ausbaustandard:

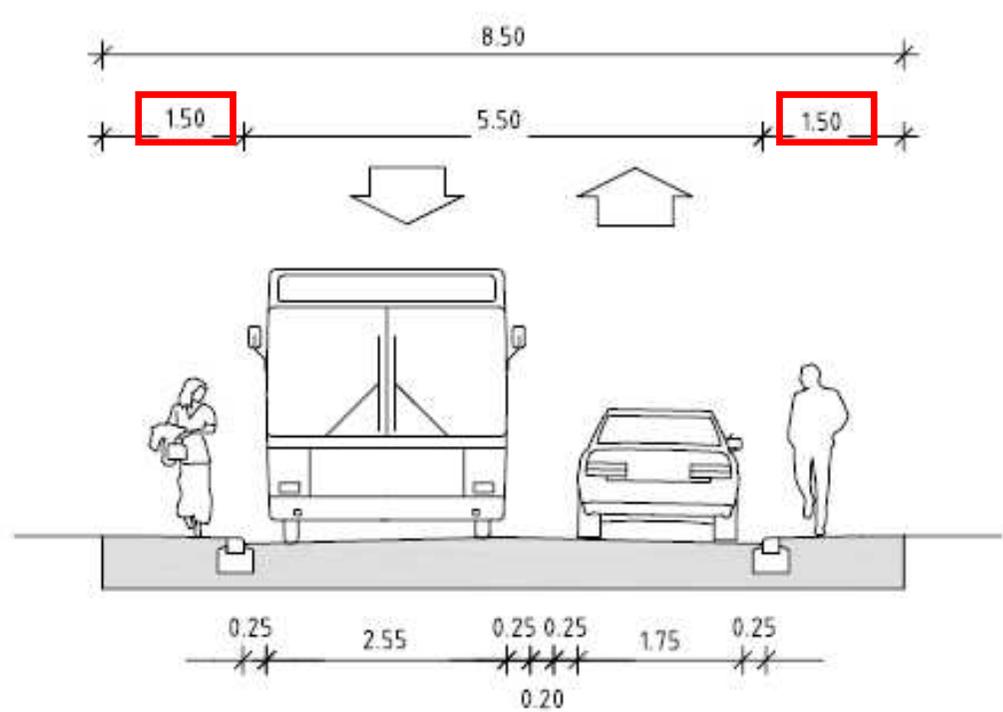
- Fahrbahnbreite einheitlich: 5,50 m breit
- Straßenraumquerschnitt variabel: 6,70 m bis 10,00 m
- Gehwegbreite variabel: zwischen 0,90 m und 3,50 m
wegen vorhandener Zäune und Mauern
Mindestbreite: 1,25 m Regelbreite: 1,50 m
- 9 Straßenbäume im Abstand von 60 m -100 m
- 14 öffentliche Stellplätze im Straßenraum zur Verkehrsberuhigung
max. 2 im Umfeld der Baumstandorte
- Tempo-30-Zone

Höhenweg – Regelquerprofile

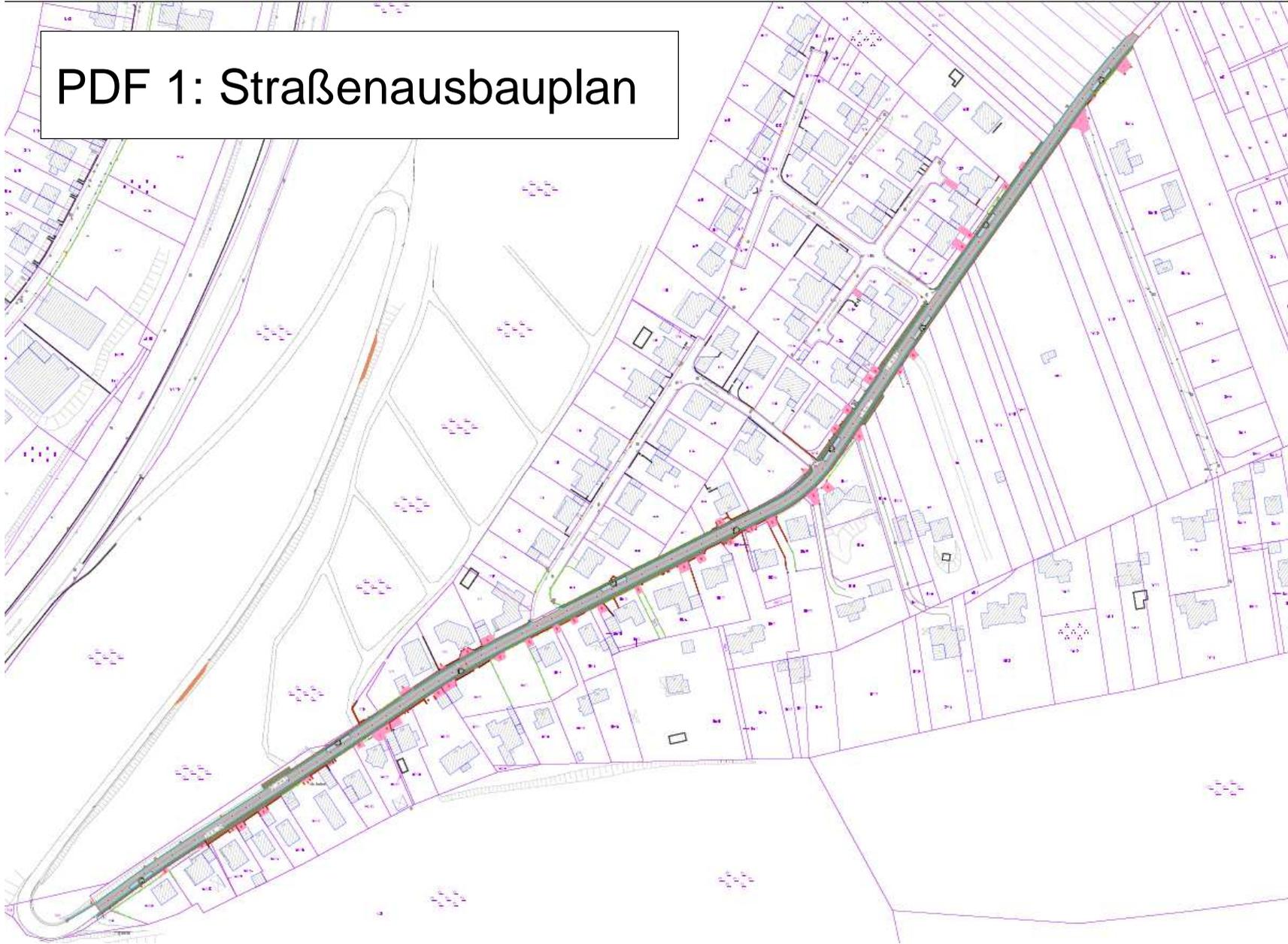
Regelprofil 1



Regelprofil 2



PDF 1: Straßenausbauplan



PDF 2: Bestand

LHS Eigentum und private Grundstücksbegrenzung

-  LHS Eigentum
-  private Mauern
-  private Zäune
-  Parzellengrenzen



PDF 3: Darstellung der
An- und Verkaufsflächen



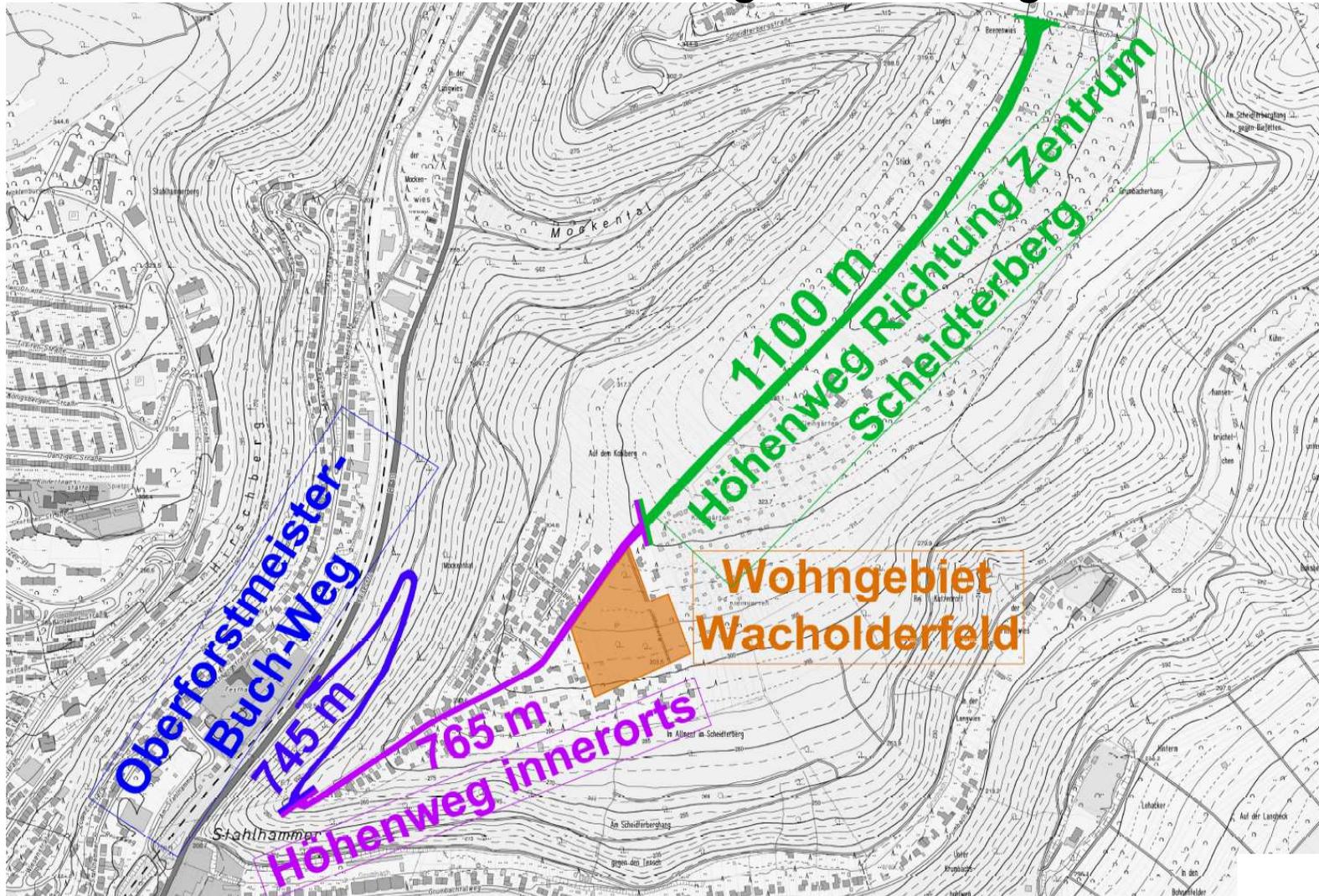
Änderung der Eigentumsverhältnisse (An- und Verkauf)

	Grundstücke	Gesamtfläche	
Flächenbedarf private Flächen (ohne Forstflächen)	29	1.185 m ²	Durchschnittlich: 41 m ² pro Anlieger
Davon bereits zu Verkehrszwecken genutzt	25	919 m ²	Bedarf pro Anlieger 5 bis 90 m ²
Eingriff in private Vorgartenflächen / Hecken	in 4 Fällen	266 m ²	
Eingriffe in Mauern, Zäune, Garagen	überhaupt keine		

	Anzahl Grundstücke	Gesamtfläche (m ²)
Privat genutzte öffentliche Flächen	9	529

3. Konzeption der Zufahrtstraßen

Oberforstmeister-Buch-Weg, Höhenweg



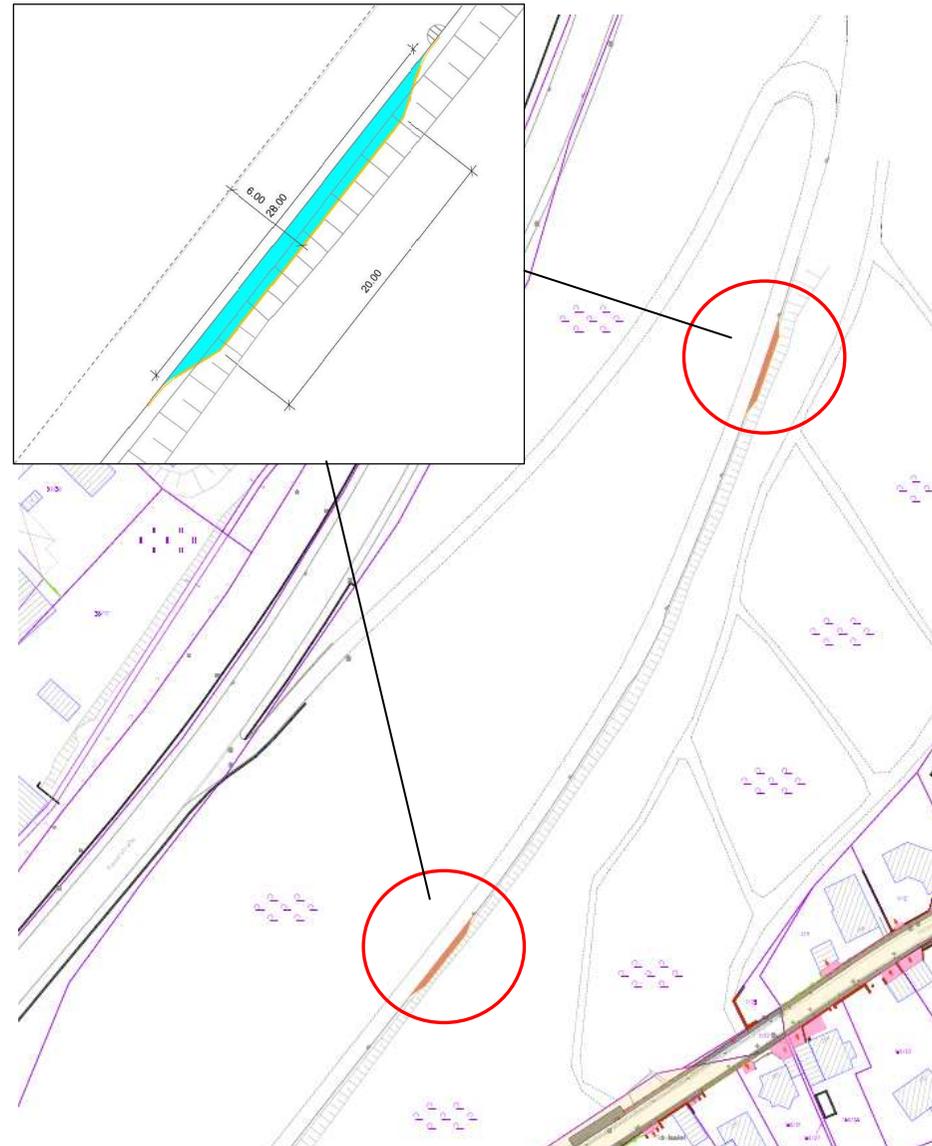
Oberforstmeister-Buch-Weg

Komfortabler Vollausbau

mit Stützwänden würde
min. 1,7 Mio € kosten.

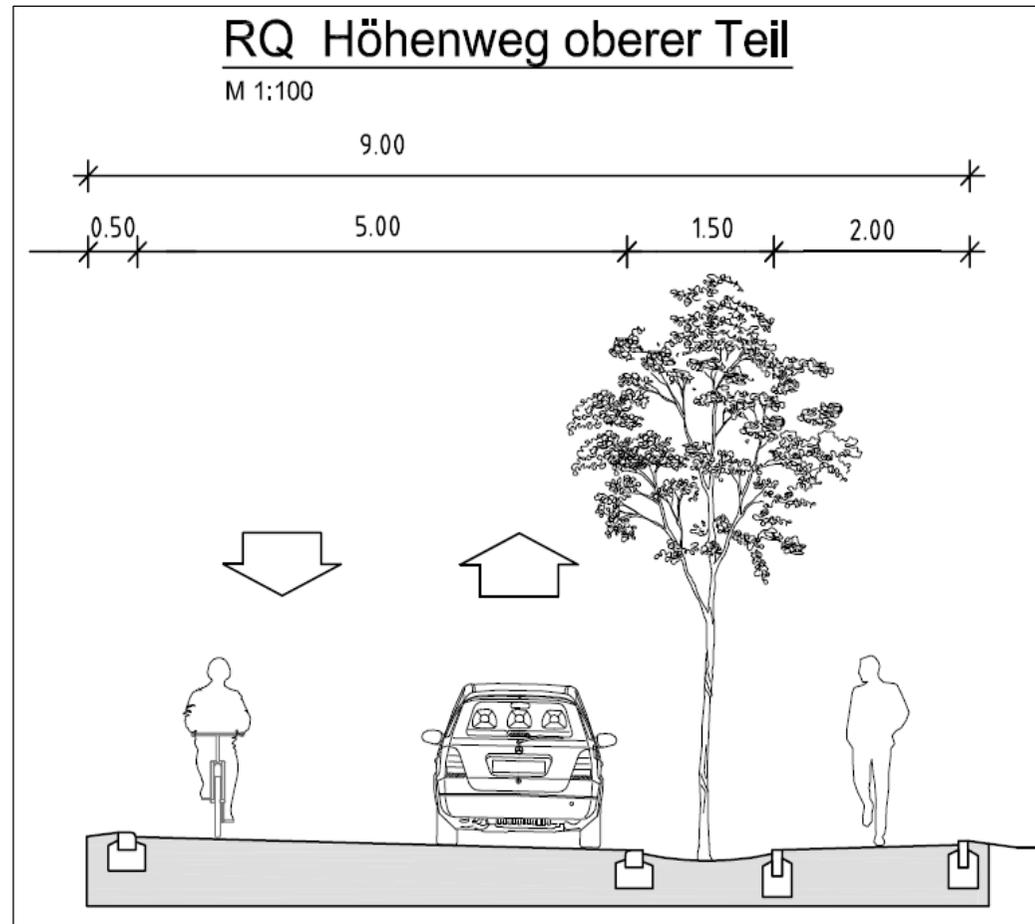
Moderate Verbesserung:

- 2 neue Ausweichbuchten im oberen Straßenabschnitt
- Kostenschätzung:
70.000 €
jeweils 30.000 € Baukosten
pro Bucht + 10.000 € für
Entwässerungsanlagen



Höhenweg in Richtung Zentrum Scheidterberg

- Ziel:
Ausbau mit separatem Gehweg, von der Fahrbahn getrennt durch Grünstreifen und Entwässerungsrinne
- Mittel für den Ausbau mit Entwässerung sind noch nicht im Haushalt bereit gestellt
- Bebauungsplanerfordernis wegen notwendigem Grunderwerb (von knapp 50 Privateigentümern)



4. Wohngebiet Wacholderfeld

Über die Planinhalte (Festsetzungen) im Bereich des Wacholderfelds kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung entschieden werden.

Folgende Alternativen stehen zur Auswahl:

- Vollständige Bebauung des Wacholderfeldes in städtebaulich angepasster, verträglicher Dichte
- Straßenrandbebauung auf den Anliegergrundstücken entlang des Höhenweges
- Ausweisung einer nicht überbaubaren Grünfläche

Je nach Umfang der Bebauung ergeben sich Reduzierungen der Erschließungsbeiträge pro m², wenn die Gesamtzahl der Beitragspflichtigen steigt.

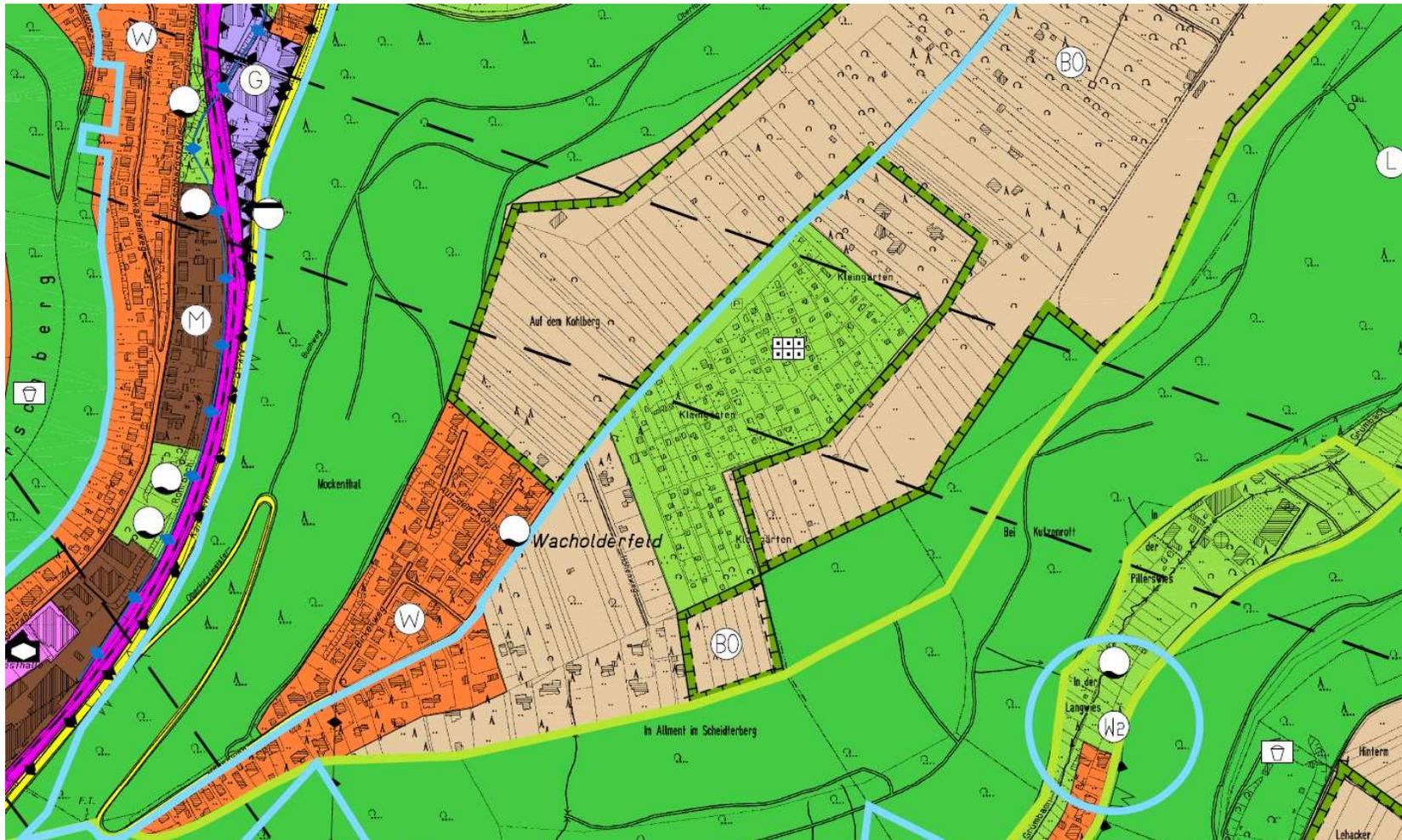
Bebaubarkeit von Grundstücken im Bereich Wacholderfeld

- war mehrfach Gegenstand von Gerichtsentscheidungen
- und wurde z.T. erfolgreich eingeklagt

Die **Artenschutzrechtliche Prüfung** entscheidet über die Machbarkeit einer Neu-Bebauung – nachdem Bedenken bezüglich gefährdeter Tiere und Pflanzen (Rote Liste) geäußert wurden.

Erst danach kann die **Bebauungsdichte** festgelegt werden: Maßfestsetzungen zur Grundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Grund- und Geschossflächenzahl, Größe der Gebäude sollen sich in die nähere Umgebung einfügen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand: 2012)



Eine FNP-Änderung im Parallelverfahren ist in jedem Falle zwingend erforderlich, da auch die im Bereich Wacholderfeld vorhandene Bebauung im Bereich einer Fläche für die Landwirtschaft (nach FNP) liegt.