**Fachbereich:** FG-III/1 Gemeindeentwicklung

**Gemeinde Swisttal**
Der Bürgermeister

# BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0903

| **Beratungsfolge:** | **Termin** | **Entscheidung** | **Öffentl.** |
|---|---|---|---|
| Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss | 20.06.2013 | Vorberatung | Ö |
| Rat der Gemeinde Swisttal | 20.06.2013 | Entscheidung | Ö |

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 4 "Ortskern", 13. Änderung
- Beratung über den Änderungsantrag, Empfehlung an den Rat zum Änderungsbeschluss -

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 4 „Ortskern“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 20.06.2013 beschließt der Rat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 4 „Ortskern“ durchzuführen. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigefügt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Festsetzungen zur Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, der Grundflächenzahl sowie von gestalterischen Festsetzungen zu ändern. Durch die Änderungen soll eine Verdichtung der Wohnbebauung im Ortskern ermöglicht werden.

Da die Planänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt und es wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.“

Darüber hinaus beschließt der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung zu geben.

Des Weiteren wird der Bürgermeister beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten abzuschließen.

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 10, Flurstück 300 sowie 302 mit mehreren Wohngebäuden zu bebauen und den ehemaligen Plus-Markt sowie die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Gartenstraße abzubrechen.

Entsprechend den derzeitigen Entwürfen (siehe Anlagen) sind an der Kölner Straße ca. 25 Wohnungen mit 2.324 qm Wohnfläche geplant. In der Tiefgarage werden 24 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das Gebäude soll barrierefrei ausgeführt werden und im Erdgeschoss zur Kölner Straße eine gewerbliche Nutzung beinhalten. Der Grundstücksanteil beträgt 2.162 qm, die geplante Grundflächenzahl (GRZ) 0,39 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,16.

An der Gartenstraße sind 6 Reihenhäuser mit insgesamt ca. 886 qm Wohnfläche geplant. Die Häuser 1, 5 und 6 sollen eine Garage erhalten, 2, 3 und 4 einen Stellplatz. Der Grundstücksanteil beträgt hierbei 1.144 qm. Daraus errechnet sich eine GRZ von 0,37 und eine GFZ von 0,75.

Die jeweiligen Wand- und Firsthöhen der Vorhaben und der benachbarten Gebäude wurden durch ein beauftragtes Vermessungsbüro aufgenommen und sind dem Lageplan zu entnehmen.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 4 „Ortskern“ ist zur Information beigefügt. Hinsichtlich der geplanten Grund- und Geschossflächenzahlen wird darauf hingewiesen, dass die Baunutzungsverordnung im Mischgebiet eine Obergrenze für die GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 vorgibt. Die Planungen halten bereits die geringeren Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (hier: GRZ 0,4 und GFZ 1,2) ein.

Der Projektentwickler wird die Vorhaben in der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschusses vorstellen.

Der Ausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag dem Rat die Änderung des Bebauungsplanes empfehlen sowie den Bürgermeister mit der Durchführung der einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragen.