Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung

Gemeinde Swisttal
Der Bürgermeister

BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0930

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss	11.07.2013	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Swisttal - Beratung über die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zur Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen sowie Wohnbauflächen in Buschhoven und Dünstekoven im Flächennutzungsplan -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss nimmt die vorgestellte Planung zur Neudarstellung von Gewerbeflächenpotentialen sowie die Modifizierung der Darstellung von Wohnbauflächen in Buschhoven und Dünstekoven im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zustimmend zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister, die konkretisierende Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung einzureichen.

Darüber hinaus beschließt der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss bei Genehmigung der Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung (mit den v.g. Inhalten) den Beschluss des Ausschusses vom 13.09.2012 umzusetzen und die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie die Durchführung der einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss nahm in seiner Sitzung am 18.04.2012 den Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Swisttal einschließlich Begründung, Umweltbericht zur Kenntnis und beschloss die nach § 3 Baugesetzbuch vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben. Neben der einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs in der Gemeinde sowie der Möglichkeit der Beteiligung auf der Homepage der Gemeinde wurde der Vorentwurf auch in drei Ortsteilforen in Buschhoven, Heimerzheim und Odendorf der Öffentlichkeit vorgestellt.

Während der einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 29.05.2012 bis 28.06.2012 einschließlich der drei stattgefundenen Bürgerforen sind zahlreiche Hinweise und Vorschläge bei der Gemeinde eingegangen. Gleiches gilt für die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 13.07.2012. Darüber hinaus ist bei der Gemeinde auch die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln zur Anfrage nach § 34 LPIG (ergänzt um die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises) eingegangen. Auch hierzu wurde seitens der Verwaltung mit dem beauftragten Planungsbüro ein Abwägungsvorschlag für die Sitzung erarbeitet.

Das Thema Neudarstellung von gewerblicher Bauflächen in den Ortsteilen Heinerzheim und/oder Odendorf wurde in der Sitzung des Planungs-, Verkehr- und Umweltschutzausschusses am 06.09.2012 vertagt. In der Sitzung am 13.09.2012 wurde abschließend entschieden sowohl in Heimerzheim als auch in Odendorf gewerbliche Bauflächen darzustellen.

In den Sitzungen des Ausschusses am **06.09.2012, 13.09.2012** und in der Sitzung des Rates am **25.09.2012** wurde darüber hinaus auch über die vorgetragenen Hinweise und Vorschläge aus dem Vorverfahren abschließend entschieden mit der Vorgabe, nunmehr die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie die Durchführung der einmonatigen Offenlage durchzuführen.

Die Entscheidung des Ausschusses bzw. des Rates der Entscheidung zur Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zu widersprechen, wurde der Bezirksregierung mit Schreiben vom 26.10.2012 mitgeteilt. In dem Schreiben wird u.a. ausgeführt, dass die Gemeinde Swisttal es für geboten hält, eine erneute Erörterung der Planungsabsichten der Gemeinde nach § 34 Abs. 3 Landesplanungsgesetz herbeizuführen, um die in der Ablehnung formulierten Bedenken letztendlich ausräumen zu können.

Hierzu fanden dann in der Abfolge mehrere Gespräche mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung statt, in denen dann folgende Ergebnisse erzielt werden konnten:

- Die Bedenken aus landschaftsrechtlicher Sicht für die beiden geplanten Wohnbauflächen BU-01 und OL-01/04 werden zurückgenommen. Dagegen werden die landschaftsrechtlichen Bedenken bezüglich der geplanten Wohnbaufläche BU-03 von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises weiter aufrecht gehalten (siehe beiliegendes Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 08.01.2013)
- Die Darstellung der Wohnbaufläche DÜ-05 Dünstekoven, Nord, wird von der Bezirksregierung abgelehnt (Besprechungstermin am 14.01.2013 in Köln)
- Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird durch die Bezirksregierung kritisch eingeschätzt. Für den Bereich Heimerzheim schlägt die Bezirksregierung eine Darstellung zwischen Wohnbebauung Kammerfeld und Autobahn 61 vor. In Odendorf wären 10 ha denkbar. Zur Darstellung des Gewerbeflächenbedarfs ist es jedoch erforderlich, daß die Gemeinde vorab eine Bedarfsberechnung für das gesamte Gemeindegebiet durchführt, um eine realistische Einschätzung vornehmen zu können.

Zur Ausräumung der v.g. Bedenken wurden in den einzelnen Themengebieten folgende Lösungsmöglichkeiten durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro und teilweise dem Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet:

- **<u>Wohnbaufläche BU-03, Buschhoven</u>**

  Zur Nachweis der Erforderlichkeit der Wohnbaufläche BU-03 als potentiale Wohnbauflächenreserve wurden mit dem Rhein-Sieg-Kreis weitere Gespräche zur Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem angrenzenden

Landschaftsschutz geführt. Darum wurde eine städtebauliche Vorstudie einer zukünftigen Erschließung des Gebietes einschließlich der Ausweisung einer Grünfläche (Ausgleichsfläche) als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Landschaftsschutz bzw. FFH-Gebiet erarbeitet. Diese städtebauliche Vorstudie fand mit einer späteren Festsetzung der in der Vorstudie dargestellten Grünfläche als Landschaftsschutzgebiet in einem aufzustellen Bebauungsplan die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis am 07.06.2013.

- **Wohnbaufläche DÜ-05, Dünstekoven**

  Hierzu wurde durch das beauftragte Büro Planlokal nochmals eine konkretisierende städtebauliche Begründung zur Erforderlichkeit der darzustellen Wohnbaufläche in Swisttal-Dünstekoven im Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren erarbeitet, die als Anlage der Vorlage beigefügt ist.

- **Darstellung neuer Gewerbeflächenpotentiale**

  In den weiteren Arbeitsschritten wurde durch das Büro sbp–Sozio-ökonomische Beratung und Planung (das Büro war für die Gemeinde bereits im Verfahren zur Gemeindeentwicklungsplanung tätig) eine aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprogonose für die Gemeinde Swisttal erarbeitet. Die Prognose ist als Anlage der Vorlage beigefügt und kommt zu dem Ergebnis (Zitat):

  > *„Aus diesem Grund wäre es ratsam, den Spielraum der Gemeinde Swisttal im Rahmen der FNP-Aufstellung in angemessenem Umfang zu vergrößern. Die Größenordnung muss – auch vor dem Hintergrund denkbarer Flächenpotentiale - diskutiert werden. Wirtschaftlich vorteilhaft wäre sicher eine Lösung, die ein Gebiet von 25-30 ha identifiziert, das schrittweise entwickelt werden könnte. Schon bei einer Entwicklung der Nachfrage im „zurückhaltenden“ Korridor beliefe sich der zusätzlich Bedarf über das Restpotential von Odendorf (3,7 ha) hinaus auf rd. 10 ha bis 2030. Dieser Wert würde bei Eintreffen der „optimistischen“ Entwicklung rd. 15 ha erreichen.“*

  Das beauftragte Planungsbüro Planlokal hat die aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose in den Entwurf des Flächennutzungsplan für die Darstellung neuer Gewerbeflächenpotentiale in Heimerzheim und Odendorf eingearbeitet und hier Vorstudien zur künftigen Entwicklung der angedachten Flächen entwickelt. Die Vorstudien sind als Anlage beigefügt und stellen in Odendorf ca. 9,3 ha (mögliche Entwicklung in zwei Stufen) und in Heimerzheim ca. 15,3 ha (mögliche Entwicklung in drei Stufen) mögliche Neuausweisung von Gewerbeflächenpotentialen dar.

Der Planungs-, Verkehr- und Umweltschutzausschuss sollte gemäß Beschlussvorschlag entscheiden und den Bürgermeister beauftragen die konkretisierende Anfrage zu stellen und danach bei positiver Rückmeldung durch die Bezirksregierung Köln das Verfahren zur Durchführung der einmonatigen Offenlage einleiten.