
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0952

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

12.09.2013

24.09.2013

Entscheidung

Vorberatung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 16 "Quellenstraße", 9. 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 16 „Quellenstraße“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschusses vom 12.09.2013 beschließt der Rat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 16 „Quellenstraße“ durchzuführen. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigelegt.“

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Nachverdichtung der Wohnbebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden.

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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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:

Anlass der städtebaulichen Planung ist, innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Wohnbebauung durch maximal zweigeschossige Gebäude zu schaffen. Das bisherige Planungsrecht des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 16 „Quellenstraße“ (in Kraft getreten am 03.09.1971) sieht hier bislang nur eine eingeschossige Bebauung vor.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Norden von Heimerzheim zwischen der Quellenstraße und der Landstraße 182. Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Kindergarten, Quellenstraße 70, an und östlich das Grundstück Quellenstraße 56. Speziell betrifft der Geltungsbereich die unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in der Gemarkung Heimerzheim, Flur 27, Flurstücke 529, 530, 531, 532, und 533.

Die umliegende Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt. Angrenzend an den Kindergarten, der optisch wie ein zweigeschossiges Gebäude wirkt, würden sich zweigeschossige Vorhaben in diesem Bereich gut einfügen. Für die dem Geltungsbereich der 9. Änderung gegenüberliegenden Flurstücke 586, 587 und 588 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan bereits zweigeschossige Gebäude zulässig, für die Flurstücke 589 sowie 528 jedoch nur eingeschossige Gebäude.

Angesichts der Lage innerhalb von Heimerzheim sowie der baulichen Vorprägung kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 1500 qm deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt.

Bei der Durchführung des Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden), einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Über das Grundstück Gemarkung Heimerzheim, Flur 27, Flurstück 529, führt ein unbefestigter Weg, der für Fußgänger und Radfahrer genutzt wird und als Verbindung zur Kastanienallee bzw. Burg Kriegshoven dient. Die SPD-Fraktion beantragt, den im Privateigentum stehenden Weg als öffentlich zugänglichen Fuß- und Radweg zu erhalten. Hierzu erfolgen nähere Ausführungen unter dem nachfolgenden Tagesordnungspunkt. In der Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam über die Thematik beraten, jedoch getrennte Beschlüsse gefasst werden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes beraten und gemäß Beschlussvorschlag dem Rat die Änderung des Bebauungsplanes empfehlen sowie den Bürgermeister mit der Durchführung der einmonatigen Offenlage beauftragen.