Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1758

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs-und Verkehrsausschuss	05.09.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in Swisttal-Miel
- Beratung über entsprechende Potentialflächen westlich der Weiherstraße -

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die Beratungen des Ausschusses sind abzuwarten.

Sachverhalt:

Um in der Gemeinde Swisttal den dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah bereitstellen zu können, hat die Verwaltung, Bezug nehmend auf die Beratungen sowie den Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 15.03.2018 (TOP 14), mögliche positive Entwicklungsmöglichkeiten nach § 13b BauGB im Gemeindegebiet identifiziert.

§ 13b Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren. Der Paragraph ermächtigt die Kommunen bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern förmlich einzuleiten (durch einen Aufstellungsbeschluss). Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen ist.

Es wurde jeder Ortsteil hinsichtlich potenzieller Flächen überprüft und konkrete Vorschläge erarbeitet, die dem Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 11.10.2018 (TOP 4) zur Beratung vorgelegt wurden. Auf die Sachverhaltsdarstellungen wird verwiesen.

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Geltungsbereich für Miel wurde von dem Planungs- und Verkehrsausschuss aufgrund der gegebenen Lärmproblematik der Autobahn 61 abgelehnt.

Anliegender Geltungsbereich (siehe Anlage A) wurde daraufhin durch den Ortsverband Miel an die Verwaltung herangetragen und wird hier als Vorschlag zur weiteren Beratung in den Planungs- und Verkehrsausschuss eingebracht.

Nach einer ersten Einschätzung der Verwaltung ist eine Entwicklung, in der vom Ortsverband vorgeschlagenen Form, kritisch. Folgende Gründe sind hierfür zu nennen:

- Keine geordnete Abrundung der Ortslage. Es würde eine bandartige Entwicklung Richtung freier Feldflur (B56) verursacht werden, die von Seiten der Bezirksregierung nicht erwünscht ist.
- Die direkte Angrenzung an den Betriebshof der Golfanlage könnte sich aufgrund von Lärmemissionen problematisch darstellen und ggfls. hohe Anforderungen an einen erforderlichen Lärmschutz stellen.
- Wie dem Auszug des Landschaftsplanes (Anlagen B & C) entnommen werden kann, grenzt der vorgeschlagene Geltungsbereich zudem an das Naturschutzgebiet „Wald am Schloss Miel“ und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Swistbucht / Rheinbacher Lössplatte“. Insgesamt ist aufgrund des Artenschutzes eine Voraussetzung für eine Entwicklung nach § 13 b BauGB zunächst mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu klären.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Vorschlag des Ortsverbandes beraten. Sollte der Ausschuss zu dem Ergebnis kommen, dass hier weiterführende Untersuchungen durch die Verwaltung vorgenommen werden sollen, wird empfohlen folgenden Beschluss zu fassen

- Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Erläuterung der Verwaltung zur Durchführung von einem Bauleitplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch in der Ortslage Miel zur Kenntnis. Vorbehaltlich der weiteren Entscheidungen des Ausschusses sollen die Grundstückseigentümer, die innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs (Anlage A) liegen, zunächst befragt werden, ob Interesse an einer etwaigen Bebauungsplanaufstellung besteht. Bei der Befragung soll bereits darüber informiert werden:

  - dass die Gemeinde insbesondere das städtebauliche Ziel verfolgt, der hohen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen), angepasst an die vorhandenen städtebaulichen Nachbarstrukturen, nachzukommen hat.
  - dass die Gemeinde Beschlüsse zur Folgekostenvereinbarung gefasst und über Beschlüsse zur Entwicklung von Bauland berät.
  - dass sich die Politik derzeit in der Überlegungsphase befindet und die Verwaltung dazu beauftragt, Flächen selber anzukaufen, um diese in Bauland umzuwandeln.

  Weiterhin wird die Gemeinde mit der Prüfung der Entwässerungsmöglichkeiten von Schmutz- und Regenwasser sowie die Vorgaben zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben im potentiellen Bebauungsplangebiet nach § 13 b BauGB beauftragt. Die Ergebnisse der Überprüfungen sowie der Befragung der Grundstückseigentümer sind dem Ausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vorzulegen.