
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1786

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	09.10.2019	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	03.12.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Miel Mi 9 "An den Eldern" gemäß § 13b
Baugesetzbuch (BauGB)
- Beratung über die Einleitung des Verfahrens; Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich, dass der Gemeinde bis zur Sitzung des Rates eine schriftliche Einwilligung der Grundstückseigentümer zur Übernahme von Folgekosten sowie zum Abschluss einer Folgekostenvereinbarung vorgelegt wird, empfiehlt der Planungs- und Verkehrsausschuss dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 09.10.2019 beschließt der Rat den Bebauungsplan Miel Mi 9 „An den Eldern“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich in dem der Planbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigelegt (siehe Anlage A).

Das ca. 3165 m² große Plangebiet umfasst eine im Flächennutzungsplan als `Wohnbaufläche` (Gemarkung: Miel, Flur 11, Flurstücke: 136 tlw., 137 tlw., 138 tlw., 139, 140, 141, 143, 154 und 159 tlw) sowie als `gemischte Baufläche` (Gemarkung: Miel, Flur 11, Flurstück: 165, 138 tlw., 137 tlw., 136 tlw.) dargestellte Fläche. Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf des Mieler Hauptgrabens (Bächelchen) begrenzt und im Süden durch die Weiherstraße erschlossen. Nördlich grenzt das Plangebiet an die bebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücke Bonner Straße 2, 2a, 4 und 6a und im Osten an das Grundstück Weiherstraße 2b an.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel Wohnbauflächen zu schaffen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind durch eine einmonatige Auslegung zu beteiligen. Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung darüber, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).“

Zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde ist vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zunächst ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie eine Folgekostenvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates vom 25.09.2018 abzuschließen.

Sachverhalt:

Im Jahr 2001 wurde durch den Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche zwischen dem Mieler Hauptgraben (Bächelchen), Weiherstraße und Bonner Straße beschlossen (Mi 7 „Ortseinfahrt Bonner Straße-West/Bächelchen). Aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Bedenken (Betrieb einer Schreinerei auf dem Flurstück 165) wurde das Verfahren zurückgestellt. Ziel des Verfahrens war es, mittels einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, Wohnbauflächen zu schaffen. Eine Fortsetzung des Verfahrens sollte aus rechtlichen Gründen, insbesondere vor dem Hintergrund der durchgeführten Verfahrensschritte und der zwischenzeitlich erfolgten Bebauungen an der Bonner Straße nicht erfolgen. Daher wird gleichzeitig die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens Miel Mi 7 „Ortseinfahrt Bonner Straße-West/Bächelchen“ empfohlen.

Der Verwaltung liegt nunmehr ein Antrag für eine bauliche Entwicklung zur Schaffung von Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB vor. Die baulichen Anlagen der seit etwa zwei Jahren geschlossenen Schreinerei (Flurstück 165) sollen in den Planbereich mit einbezogen werden. Nach dem gegenwärtigen Sachstand sieht der Bebauungsplan an dieser Stelle gleichfalls eine Wohnnutzung vor.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.165 m². Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohnbauflächen zu schaffen.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als ‚Wohnbaufläche‘ sowie als ‚gemischte Baufläche‘ dargestellt (siehe Anlage B – Ausschnitt Flächennutzungsplan). Demnach entspricht eine wohnbauliche Entwicklung des Planbereichs der beabsichtigten Entwicklung in Miel und deckt sich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde hinsichtlich einer geordneten Abrundung der Ortslage.

Es empfiehlt sich ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Hierdurch können die Kommunen bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern förmlich einleiten (durch einen Aufstellungsbeschluss), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zu berücksichtigen ist, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB nur bis zum Jahresende 2019 förmlich durch einen Aufstellungsbeschluss des Rates eingeleitet werden kann und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen ist.

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind eventuell berührte Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Entbehrlich ist lediglich die

Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Ebenfalls entbehrlich ist die Ermittlung von durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund des Verweises auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar ist. Unberührt bleiben aber wie bei § 13a BauGB ggf. betroffene Regelungen zum Arten- und Biotopschutz.

Der Projektentwickler beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde unabhängig von den o.g. rechtlichen Gegebenheiten dennoch ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Im Zuge der Beratung über den Bebauungsplanentwurf sollen hierzu Vorschläge vorgelegt werden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und dem Rat empfehlen den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zu fassen. Der Bebauungsplanentwurf soll dem Ausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorgelegt werden.