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

Die Bürgermeisterin

B E S C H L U S S V O R L A G E

V/2014/1798

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs-und Verkehrsausschuss	09.10.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung von Baulandflächen in Heimerzheim Nord-West
- Beratung über die Einleitung des Verfahrens -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Erläuterungen der Verwaltung sowie des Projektentwicklers zur Kenntnis und begrüßt die beabsichtigte bauleitplanerische Entwicklung entsprechend des vorgestellten Rahmenplans.

Der Projektentwickler ist darüber zu informieren, dass spätestens zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes dem Planungs- und Verkehrsausschuss ein gemeinsames Verkehrsgutachten der drei Baufelder vorzulegen ist.

Zudem weist der Planungs- und Verkehrsausschuss darauf hin, dass zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde 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 ist.

Sachverhalt:

Gemäß des nachfolgenden Beschlusses des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 29.11.2018

> *„Der Planungs- und Verkehrsausschuss befürwortet grundsätzlich die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim*
>
> - *Flur 13, Flurstücke 59, 60, 61, 62, 55, 97, 99 und 101 (Baufeld Nord)*
> - *Flur 13, Flurstücke 46 und 49 (Baufeld Mitte)*

- *Flur 13, Flurstücke 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 42, 178 und 185 (Baufeld Süd),*

da diese Gebiete/Bereiche im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Eine künftige gemeinsame Entwicklung der o.g. Baufelder Nord, Mitte und Süd im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird seitens des Planungs- und Verkehrsausschusses bekräftigt. Dazu sollen die Antragsteller eine gemeinsame Konzeption erarbeiten, welche im Ergebnis mindestens zwei Bauabschnitte vorsieht. Diese sollen zeitlich unabhängig und schrittweise umgesetzt werden.

Darüber hinaus fordert der Planungs- und Verkehrsausschuss den/die Projektentwickler auf, ein gemeinsames Verkehrsgutachten bezüglich der Gesamtkonzeption aller drei Baufelder erarbeiten zu lassen.

Die o.g. Bedingungen werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB festgehalten.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss weist den/die Projektentwickler darauf hin, dass die Gemeinde derzeit über Vorgehensweisen bzw. Methoden zu Baulandentwicklungen/Baulandstrategien berät, also darüber in welcher Art und Weise die Gemeinde Bauland mobilisiert. Beratungsgrundlage sind dabei auch Strategien, die eine längerfristige Kontinuität, Planungssicherheit und insbesondere eine beiderseitige liegenschaftliche Partizipation (zwischen Gemeinde und Entwickler/Eigentümer) schaffen. Ob oder inwieweit eine Baulandentwicklung mittels `Zwischenerwerb durch private Entwickler in Form eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB im Zusammenhang mit einem Projektentwickler und einer Folgekostenvereinbarung` weiterverfolgt wird, ist den kommenden Beratungen des Planungs- und Verkehrsausschusses sowie des Rates der Gemeinde vorbehalten."

wird eine gemeinsame Entwicklung der gesamten im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbaufläche im Heimerzheimer Westen (siehe Anlage D) bekräftigt. Eine Voraussetzung dafür ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes, welches im Ergebnis mindestens zwei Bauabschnitte vorsieht.

Der Verwaltung liegt ein Antrag der GEBIG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft zur Beratung über ein entsprechendes Rahmenkonzept zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in Heimerzheim Nord-West vor (siehe Anlage E). Der Projektentwickler plant eine stufenweise Entwicklung der o.g. Fläche und unterteilt das zu entwickelnde Gebiet in drei Baufelder (Nord, Mitte, Süd). Das Konzept sieht eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhäusern vor.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.