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

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0110

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	25.02.2021	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	09.03.2021	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik
- Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist für das Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Beschlussvorschlag zur Verlängerung der Folgekostenregelung für den Bebauungsplan Odendorf Od 15, 2. Änderung und Erweiterung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat den folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses beschließt der Rat, die in der Sitzung am 16.06.2020 beschlossene Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist (31.03.2021) für das Bauleitplanverfahren Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung, bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Aus Gründen der Gleichstellung ist das Verfahren ohne Verzögerung von Seiten der Projektentwickler voranzubringen und die erforderlichen Gutachten sowie der Rechtsplan sach- und fachgerecht zu erarbeiten.“

Sachverhalt:

Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.08.2018 hat der Rat in seiner Sitzung am 25.09.2018 (TOP 14) beschlossen, dass künftig Folgekostenvereinbarungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten zu veranlassen sind.
In Bezug auf das Bauleitplanverfahren Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung und Erweiterung wird hierin insbesondere auf die Zwei-Jahres-Frist hingewiesen. Der Rat beschloss Folgendes (Auszug):

> *[…] „Weiterhin sind die in Durchführung befindlichen Bauleitplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sowie Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung, [von der Zahlung von Folgekosten] ausgenommen, da diese Planverfahren inhaltlich und gutachterlich fortgeschritten sind. Im Übrigen erfolgten in der Vergangenheit hierzu in Vorgesprächen mit den Projektträgern keine*

Informationen zu ggfls. vorgesehenen Folgekostenregelungen. Vorausgesetzt wird aus Gründen der Gleichbehandlung, dass diese Verfahren von den Projektentwicklern fortwährend vorangebracht werden mit dem Ziel der Durchführung einer Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und/oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb von zwei Jahren." […]

In seiner Sitzung am 16.06.2020 hat der Rat zudem folgenden Beschluss gefasst:

[…] „Weiterhin beschließt der Rat auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses, die in der Sitzung am 25.09.2018 (TOP 14) beschlossene Zwei-Jahres-Frist wird für die Bauleitplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg" sowie Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße", 2. Änderung, bis zum 31.03.2021 verlängert. Aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber anderweitigen Projektentwicklern sind die Verfahren ohne Verzögerungen von Seiten der Projektentwickler voranzubringen." […]

Der Planungs- und Verkehrsausschuss lehnte am 12.03.2020 die seitens der Projektentwickler vorgeschlagenen Ausgleichsfläche in Queckenberg zum Ausgleich des ökologischen Defizites, das bei Entwicklung des Bebauungsplans Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung entsteht, ab. Der Planungs- und Verkehrsausschuss setzt sich grundsätzlich dafür ein, dass ökologische Ausgleichsflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Swisttal entwickelt werden, auch innerhalb der Gemeindegrenzen angelegt werden.

Bei der weiteren Suche nach einer geeigneten Ausgleichsfläche wurden der Projektentwickler im weiteren Prozess seitens der Gemeindeverwaltung unterstützt. Der Fachbereich III untersuchte zunächst die Möglichkeit, für die Realisierung des ökologischen Ausgleichs gemeindeeigene Flächen zur Verfügung zu stellen. Hierfür geeignete sowie zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen unbeplante sowie ungebundene Flächen mit entsprechender Größe stehen jedoch nicht zur Verfügung, auch nicht zeitnah. Die Möglichkeit, Ökopunkte bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu erwerben, ergab sich erst im Laufe der zweiten Jahreshälfte, da die Stiftung gerade erst dabei ist, ein Ökokonto beim Rhein-Sieg-Kreis einzurichten und aufzubauen. Aufgrund der Kosten, für die der Projektträger in jedem Falle erneut in Vorleistung treten müsste, wird die Ausgleichsflächenthematik allerdings wiederum auf die Tagesordnung des Planungs- und Verkehrsausschusses gesetzt. Auf die Vorlage V/2020/0109 zur Ausgleichsflächenthematik wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Dieser gesamte Prozess beanspruchte entsprechende Zeit, so dass das weitere Verfahren, insbesondere zur Erarbeitung der erforderlichen Umweltgutachten sowie des Rechtsplans, nicht fortschreiten konnte.

Darüber hinaus erschwerten auch die anhaltenden Kontaktbeschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie die Verhandlungsprozesse des Projektentwicklers mit den Eigentümern vor Ort sowie die Abstimmungsprozesse zur Erarbeitung der notwendigen Festsetzungen und des Rechtsplans in der finalen Phase.

Die Einhaltung der am 16.06.2020 beschlossenen Frist zur Offenlage des Bebauungsplans für die Fälligkeit der Folgekosten kann aufgrund der aktuellen Entwicklungen seitens des Projektentwicklers daher nicht mehr gewährleistet werden.

Aufgrund dessen empfiehlt die Verwaltung dem Planungs- und Verkehrsausschuss gemäß Beschlussvorschlag hinsichtlich der zukünftig anfallenden Planungskosten zu entscheiden und damit die Planungssicherheit des Projektentwicklers für das Bauleitplanverfahren Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung weiter zu gewährleisten.