
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0236

Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	16.09.2021	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	28.09.2021	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 41 "Rücklage Kölner Straße" und zugleich Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 24 "Kölner Straße / Kommer Weg" für einen Teilbereich nach § 13a BauGB
- Beratung über den Aufstellungsbeschluss; Empfehlung an den Rat zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 16.09.2021 beschließt der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 41 „Rücklage Kölner Straße“ und zugleich Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße/Kommer Weg“ für einen Teilbereich nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet umfasst die derzeit noch unbebauten und unbeplanten Grundstücke (die zum jetzigen Zeitpunkt teils als Grünland und Ackerland genutzt werden) angrenzend an die Bebauungspläne Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“, Hz 32 „Metternicher Weg“ und Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße/Kommer Weg“. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Nrn. 516, 508, 509, 177/7, 512, 9, 434, 527 (Teilfläche ca. 530 m²), 526 und 525.

Das Grundstück Nr. 512 (Kölner Straße 105) wird auch vom Bebauungsplan Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße“ erfasst, weshalb hierzu ebenfalls eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die dort gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. Im Osten grenzen die vorhandenen und bebauten Grundstücke der Kölner Straße im Bebauungsplan Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße/Kommer Weg“ an. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze wird durch den Bebauungsplan Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“ definiert. Im Süden durch die bereits bebauten Grundstücke an der Straße - Am alten Sägewerk - und im Westen durch Straßenbegrenzungslinie der Straße - Im Kammerfeld -. Ein Übersichtsplan, in dem der Geltungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht wurde, ist beigelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten“ zu schaffen. Der Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung als „gemischte Baufläche“ ist im Wege der Berichtigung in „Wohnbaufläche“ und „Gemeindebedarfsfläche“ anzupassen.

Sachverhalt:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag dargestellt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 41 „Rücklage Euskirchener Straße“ und zugleich die Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße / Kommer Weg“ für das Grundstück Kölner Straße als Teiländerung nach § 13a Baugesetzbuch einzuleiten.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung sollen folgende Planungsabsichten umgesetzt werden:

- Die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Bereitstellung entsprechender Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Im Rahmen der von der Gemeinde angestrebten zukünftigen Ausrichtung des gemeindlichen Baulandmanagement (Mobilisierung von Bauland, Erwerb von Grundstücken zur Baulandentwicklung, Erwerb von Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf, eigene Gewerbe- und Wohnbauentwicklungsgesellschaft) hatte die Verwaltung die Möglichkeiten nach den §§ 24 ff. Baugesetzbuch – Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde – zur Sicherung der Bauleitplanung geprüft und verschiedene Grundstücke im v.g. Plangebiet über das Vorkaufsrecht erworben. Der Erwerb war möglich, da die Verwaltung städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen hatte, um im Plangebiet über die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbaugebiete, Erwerb von Flächen für künftige Straße, Gemeindebedarfsflächen, Grünflächen usw.) umzusetzen. Diese Maßnahmen sollen mit der Aufstellung konkretisiert und umgesetzt werden.

- Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, um hier einen Ersatzstandort für einen dringend benötigten Kinderstandort zu schaffen.

In ersten Gesprächen mit der Elterninitiative und der Kindergartenleitung des durch das Unwetter schwer betroffenen Kindergartenstandortes in der Quellenstraße ist angedacht in dem zur Aufstellung angedachten Plangebiet einen Ersatzstandort für einen neuen Kindergarten anbieten zu können. Die Elterninitiative und die Kindergartenleitung werden am 15.09.2021 intern über das Angebot der Verwaltung beraten und eine Entscheidung treffen.

In der Ausschusssitzung wird über das Ergebnis der Abstimmung mündlich berichtet werden.

Der Ausschuss sollte gemäß Beschlussvorschlag entscheiden und den Aufstellungsbeschluss dem Rat empfehlen.

Sollte der Ausschuss der Aufstellungsempfehlung der Verwaltung folgen, ist im weiteren Verfahren darüber hinaus auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde anzupassen. In einer der nächsten Sitzungen werden ein erster Bebauungsplanentwurf sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung präsentiert werden.