
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0532

Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.12.2022	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	06.12.2022	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 38 "Hinter dem Hambach"
- Beratung über den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes -

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die Beratungen im Ausschuss sind abzuwarten.

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag eines Projektentwicklers zur Aufstellung des Bebauungsplans Heimerzheim Hz 38 „Hinter dem Hambach vor (siehe E.-Mail vom 25.10.2022).

Der Projektentwickler beabsichtigt die Flächen Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Flurstücke 46 und 49 einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln, dass sich in die vorhandene Umgebungsbebauung und die dort vorhandenen Strukturen einfügt.

Seitens der Verwaltung wird zu dem v.g. Antrag und der damit verbundenen städtebaulichen Entwicklung im Nordwesten von Heimerzheim auf die Beratungen und die Beschlussvorlage des Ausschusses zur Sitzung am 29.11.2018 (unter der Vorlage V/2014/1521) verwiesen. Der Ausschuss fasste in dieser Sitzung, in dem es inhaltlich um die Beratungen zur Durchführung eines gemeinsamen Bebauungsplanverfahrens für die Baufelder Nord, Mitte und Süd ging, folgenden Beschluss:

- **„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 der Rates der Gemeinde vorbehalten.“

Der Planungs- und Verkehrsausschuss wird gebeten, über den vorliegenden Antrag unter Berücksichtigung des v.g. Beschlusses, den Ausführungen zu diesem Thema im nichtöffentlichen Teil der Sitzung sowie der Priorisierung des Verfahrens - unter Berücksichtigung der bisher gefassten Beschlüssen zur Bearbeitung der aktuellen Bauleitplanverfahren durch die Verwaltung - eine Entscheidung zu treffen.

Für diese o.g. Verfahren wurde bisher keine Priorisierung festgelegt; die Verwaltung sieht eine Priorisierung in Kategorie 2 und einen Beschluss des Rates, ob ein Projektentwickler mit Folgekostenvereinbarung diese Fläche(n) ertüchtigt.