
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0670

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	07.09.2023	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	19.09.2023	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 die Abgrenzung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat beschließt den Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2021 zur Durchführung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 41 „Rücklage Kölner Straße“ aufzuheben.

Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 07.09.2023 beschließt der Rat erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 41 „Rücklage Kölner Straße“ gemäß § 13 a BauGB, der zugleich Teilbereiche des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße/Kommer Weg“ überplant.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 516, 508, 509, 177/7, 512, 9, 434, 527 (Teilfläche ca. 530 m²), 526 und 525. Überplant werden dabei die teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße“ liegenden Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstück 512 und Teilflächen aus den Flurstücken 434, 509 und 527.

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 grenzen die bereits bebauten Grundstücke an der Straße - `Am alten Sägewerk` an, im Westen die 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` zu schaffen. Der Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung als „gemischte Baufläche“ wird im Wege der Berichtigung in `Wohnbaufläche` und `Fläche für den Gemeinbedarf` mit der Zweckbestimmung `Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen` angepasst.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 16.09.2021 wurde über die Abgrenzung des Geltungsbereiches kontrovers beraten. Der Ausschuss folgte der Empfehlung der Verwaltung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches dabei nicht und beschloss die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 9, 434, 525, 526 und Teile aus 527 nicht in den Geltungsbereich zu übernehmen.

Im Nachgang fasste der Rat einstimmig den Aufstellungsbeschluss und folgte im Kontext der vorberatenden Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses. Der Niederschrift des Rates ist dagegen der vorherige Text der Beschlussempfehlung aus der Beschlussvorlage des Planungs- und Verkehrsausschusses zu entnehmen, der nicht beanstandet wurde. Zur Zeit der Ratssitzung im Baubetriebshof war das Flutereignis allgegenwärtiges Thema und die Verwaltungsarbeit nur eingeschränkt möglich. Zur Klarstellung sowie Berichtigung wird empfohlen nunmehr den Aufstellungsbeschluss des Rates vom 28.09.2021 aufzuheben und neu zu fassen.

Weiterhin wird seitens der Verwaltung ausdrücklich empfohlen, den Geltungsbereich (wie in der Sitzung am 16.09.2021 bereits von der Verwaltung vorgeschlagen) festzulegen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird die Überplanung von Teilflächen aus dem Bebauungsplan Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße / Kommer Weg“ sowie die Überplanung von bisher nicht überplanten Flächen als erforderlich angesehen. Baurechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der nicht überplanten Bereiche gegenwärtig nach § 35 BauGB (sogenannter Außenbereich im Innenbereich). Im Hinblick auf die vor Ort vorzufindende bauliche Situation und im Kontext zu den Planungsabsichten der Gemeinde bestehen dauerhaft bauplanungs- sowie bauordnungsrechtliche Abgrenzungsschwierigkeiten, die es aus städtebaulichen Gründen zu ordnen gilt.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über die Abgrenzung des Geltungsbereiches erneut beraten und dem Rat gemäß Beschlussvorschlag empfehlen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hz 41 „Rücklage Kölner Straße“ entsprechend neu zu fassen. Die Bestimmung der vormals konkret festgelegten Zweckbestimmung „Kindergarten“ ist nicht erforderlich. Gleichwohl bleibt die Zulässigkeit eines Kindergartens gegeben.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Erfordernisse ist die Erarbeitung der Planunterlagen der Bearbeitungspriorität 3 zugeordnet.