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

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0747

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	19.03.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Heimerzheim im Bereich zwischen der Euskirchener Straße und Mirgelweg
- Vorberatung

Beschlussvorschlag:

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

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses wird die Absicht zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Flurstück 88, Flur 26, Flurstücke 52/1, 52/2, 383 und Flur 10, Flurstück 34, begrüßt.

Der Eigentümergemeinschaft wird vorgeschlagen in Abstimmung mit der Gemeinde Voruntersuchungen zur notwendigen Erschließung durchzuführen sowie eine etwaige angepasste Planskizze zur weiteren Vorberatung zu erarbeiten. Die Beratung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird auf eine der nächsten Sitzungen vertagt.“

Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 52/1 und 52/2 (Euskirchener Straße 28) und Flur 26, Flurstück 383 (Euskirchener Straße 26) beabsichtigen Wohngebäude zwischen der Euskirchener Straße sowie dem Mirgelweg zu errichten. Auf die anliegenden Antragsunterlagen wird verwiesen.

Die Grundstücke liegen innerhalb der Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB (siehe Anlage).

Die beabsichtigten Standorte der Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen überschreiten die faktische Baugrenze und überspannen damit die Anforderungen im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der nach der Zielsetzung der Norm einer Funktion als „Planersatz“ zukommt. Hinter dieser faktischen Baugrenze sind im Blockinneren größere grundstücksübergreifende und im räumlichen Zusammenhang stehende nicht bebaute Grundstücksflächen vorhanden. Die Vorhaben in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hätten wegen der Überschreitung des durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmens eine städtebaulich relevante Situationsverschlechterung zur Folge und sind geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen. Sie verschlechtern die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise. Der im Blockinnenbereich von einer Bebauung mit Hauptanlagen freigehaltene Bereich, der die städtebauliche Qualität der straßenseitig im Wesentlichen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke als rückwärtige „Ruhezone“ maßgeblich mitbestimmt, würde spürbar eingeschränkt. Infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung neuer Gebäude bestünde die Gefahr, dass auch auf weiteren Grundstücken im rückwärtigen Bereich Hauptanlagen errichtet würden, mit der Folge, dass nach und nach die unbebaute Fläche im Blockinneren verloren gehen würde.

Um etwaige Vorhaben realisieren zu können, bedarf es der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, um den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der betroffenen Grundstücke zu setzen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unterbreitet die Eigentümergemeinschaft somit einen ersten Vorschlag für eine mögliche Bebauung. In Abstimmung mit der Gemeinde werden gleichzeitig angrenzende Grundstücksflächen in die Planung einbezogen, um somit die künftigen Nutzungen im Blockinnenbereich ordnen zu können. Es handelt sich dabei um das westlich angrenzende Grundstück Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Flurstück 88 sowie um die östlich angrenzenden Grundstücke Flur 26, Flurstücke 384, 55 und Flur 10, Flurstück 34.

Die dem Antrag beigefügte Planskizze dient zunächst der Vorberatung zu den beabsichtigten Überlegungen. Seitens der Gemeinde wird eine Nachverdichtung innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches ausdrücklich befürwortet.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte im Sinne einer Innenbereichsverdichtung über die angestrebte Innenverdichtung laut den Antragsunterlagen beraten und dem Rat empfehlen zunächst weitere Abstimmungen sowie Voruntersuchungen durchführen zu lassen. Gleichzeitig wird empfohlen über die städtebaulichen Zielsetzungen (Geschossigkeit, Bauweise, Gebäudestandorte, verkehrliche Anbindung, Anzahl der Wohneinheiten, etc.) im Blockinnenbereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt frühzeitig und in grundsätzlicher Hinsicht zu beraten, so dass der Eigentümergemeinschaft entsprechende Empfehlungen zur Berücksichtigung übermittelt werden können.

Abhängig von den entwässerungstechnischen Vorprüfungen und den daraus resultierenden möglichen Wohneinheiten wird eine zweigeschossige offene Bauweise (wie in den Antragsunterlagen skizziert) und auch auf den angrenzenden Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches seitens der Verwaltung empfohlen. Insbesondere mit den Eigentümern innerhalb des Planbereiches werden voraussichtlich geringfügige Änderungswünsche zu Gebäudestandorten zu eruieren sein. Die Versiegelung von Grundstücksflächen durch Zufahrten sowie Stellplätze sollte auf das Nötigste reduziert werden. Das betrifft gleichfalls die Art der Flächenbefestigungen.

Eine Absichtserklärung des Rates wird für die Fortführung der weiteren Abstimmungen empfohlen.