
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0776

Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	11.04.2024	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	23.04.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße" -
Beratung über den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach
§ 13a BauGB; Empfehlung an den Rat zum Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 11.04.2024 beschließt der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 345, 346, 528, 520, 522, 524 und 529.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche "Kölner Straße", im Südwesten an das Grundstück Flur 26, Flurstücke 354 und 362 "Kölner Straße 81" sowie an eine private Grünfläche (Flur 26, Flurstück 505) an der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Alten Sägewerk" gelegen. Westlich sowie nordwestlich grenzen die Wohngrundstücke "Am Alten Sägewerk" mit ihren gärtnerischen Nutzungen an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Flur 26, Flurstück 436 "Kölner Straße 89" begrenzt. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauungen zu schaffen insbesondere in Hinblick auf eine altersgerechte Wohnbebauung. Hier soll u.a. eine Tagespflegeeinrichtung entstehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe, in der ortsüblichen Bekanntmachung der

öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen.

Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird ebenfalls abgesehen.“

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 (TOP 23) auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 28.05.2020 (TOP 11) die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 40 „Seniorenpark Kölner Straße“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und frühzeitiger Beteiligung beschlossen. Auf die jeweiligen Sachverhaltsdarstellungen sowie Antragsunterlagen wird verwiesen.

In seiner Sitzung am 22.04.2021 (TOP 6) empfahl der Planungs- und Verkehrsausschuss entgegen des Beschlussvorschlages der Verwaltung dem Rat der Gemeinde, das Bebauungsplanverfahren nicht, wie für eine Innenentwicklung möglich, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, sondern im sog. Regelverfahren weiterzuführen. In der Ratssitzung am 27.04.2021 wurde dieser Tagesordnungspunkt (TOP 12) von der Tagesordnung abgesetzt.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden im Mai 2021 die Angrenzer über die Projektentwicklungsidee durch den Investor informiert. Es wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen, weswegen der Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2021 (TOP 6) die Durchführung einer Ortsbesichtigung beschloss. Die Ergebnisse der am 02.11.2021 stattgefundenen Ortsbesichtigungen wurden am 11.11.2021 (TOP 5) im Planungs- und Verkehrsausschuss diskutiert.

Entsprechend der Diskussionsergebnisse wurden die Planunterlagen im Nachgang zur Sitzung angepasst sowie der Geltungsbereich erweitert.

Ein Planentwurf (Stand 2022), die textlichen Festsetzungen sowie ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP Stand Januar 2021) wurden erarbeitet. (Auf die Unterlagen des TOP 12 vom 22.04.2021 wird verwiesen).

Aufgrund anderer priorisierter Verfahren und personeller Engpässe wurde das Verfahren zurückgestellt und soll nun weitergeführt werden.

Aufgrund der o.g. Erweiterung des Geltungsbereichs ist nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst neben den ursprünglichen Flächen nun auch das Grundstück Kölner Str. 83 in der Flur 26, Flurstück 528 sowie die Flurstücke 520, 522, 524 und 529. (Siehe Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans).

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 345, 346, einer zweigeschossigen (plus eine Ebene als sogenanntes Staffelgeschoss), einer nachhaltigen, ökologischen sowie altengerechten Wohnbebauung (Ausführung als Tagespflege) zuzuführen.

Ebenso sollen nun auch für die Flurstücke 520, 522, 524 und 529 sowie teilweise für das Flurstück 528 (jetzige Stellplatzfläche für das Objekt Kölner Straße 83) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss geschaffen werden.

Der vorliegende Vorentwurf nimmt die vorhandene Baustruktur im Hinblick auf die Höhenentwicklungen und Bauweise sowie Art der Nutzung der umliegenden Bebauung und des umliegenden vorhandenen Planungsrechts auf. (Siehe Anlagen A und B).

NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler:

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat am 19.09.2023 beschlossen, dass das regionale

Siedlungsentwicklungskonzept (Siko) vom 24.04.2023 bei Planungsprozessen der Gemeinde berücksichtigt werden soll. Im weiteren Verfahren wird auf diese konzeptionellen Grundlagen eingegangen und entsprechend informiert.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen dar. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist eine Änderung der Darstellung „Gemischte Bauflächen“ in „Wohnbebauung“ erforderlich. (Siehe Anlage C). Je nach Art des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dies über eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Grundsätzlich gilt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind – sog. Entwicklungsgebot (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

Wenn ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach § 2 BauGB erfolgt und es hierfür einer Anpassung des Flächennutzungsplans bedarf, so erfolgt dies über ein Änderungsverfahren. I.d.R. geschieht dies im sogenannten Parallelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den gleichen Verfahrensschritten wie der Bebauungsplan (u.a. zweimalige Offenlage, Umweltprüfung, zusammenfassende Erklärung). Darüber hinaus ist eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung erforderlich.

Die Anpassung der Darstellungen eines Flächennutzungsplanes kann unter bestimmten Voraussetzungen auch im Wege der Berichtigung erfolgen.

Rechtsgrundlage ist § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Hierbei wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung durch die Bezirksregierung.

Die Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung sowie das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB müssen ebenfalls gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Die hier zu wählende Art des Verfahrens hängt vom Ergebnis der Beratung ab.

Verfahrensart:

Hinsichtlich der Art des Verfahrens werden folgende Erläuterungen aufgeführt.

Das Baugesetzbuch ermöglicht es, einen Bebauungsplan im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, wenn in ihm eine **zulässige Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung **von weniger als 20.000 m²** festgesetzt wird. Aufgrund der zurzeit angedachten Baufenster (in denen die Hauptanlagen errichtet werden müssen) weist die Grundfläche eine Größe von überschlägig 2.600 m² auf.

Anzumerken ist zudem, dass bereits ein Teil der Flächen durch die Bebauungspläne Heimerzheim Hz 24 „Kölner Straße / Kommer Weg“ und Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“ überplant sind.

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde trotz vorliegender Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch den Rat der Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4 BauGB mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufzustellen.

Zwischenzeitlich wurde für das Verfahren bereits eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) erstellt. Es wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Realisierung des Planvorhabens ausgelöst werden.

Durch die Lage im Innenbereich und die geringe Fläche des Plangebietes sowie durch das Ergebnis der Artenschutzprüfung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Belange des Umweltschutzes. Darüber hinaus hat der Projektentwickler die direkten

nördlichen Angrenzer bereits über die wesentlichen Planinhalte informiert und die Entwurfserarbeitung entsprechend ihrer Anregungen angepasst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Bedenken hinsichtlich der Fortführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bestehen.

Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets in Frage kommen und die Auswirkungen der Planungen zu informieren. Bei dieser Information wird der Öffentlichkeit eine erste Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Bezug auf Planungsabsichten ihrer Gemeinde geboten. Sofern keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindet, wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Im Anschluss an diese Frist kann sich die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB anschließen.

Etwaige negative Betroffenheit öffentlicher oder privater Belange sind jedoch im Hinblick auf die vorgesehene kleinflächige Innenentwicklung sowie den vorgenannten Ausführungen nicht zu erwarten. Im Übrigen wurden bereits konkrete zeichnerische sowie textliche Festsetzungen ausgearbeitet. Ein zweimaliges Beteiligungsverfahren mit ggfls. gleichlautenden Festsetzungen und einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit ebenfalls zweimaligen Beteiligungsverfahren wäre insoweit planerisch nicht notwendig und zudem äußerst zeitaufwendig.

Der Ausschuss sollte über den dargestellten Sachverhalt beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.