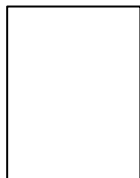

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0788

Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	11.04.2024	Entscheidung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	18.06.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet,,; 2. Änderung
- Einleitungsentscheidung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

Einleitungsbeschluss

„Dem Antrag der BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG, vertreten durch BVT Immobilien Management GmbH, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, auf Durchführung einer 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“, wird stattgegeben.

Für das Plangebiet wird ein Aufstellungsverfahren gemäß § 12 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die Flurstücke: Gemarkung Heimerzheim, Flur 13, Flurstücke 3, 4, 5, 91 und 93. Das Plangebiet hat eine Größe von 11.366 qm.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Sicherung des Einzelhandelsstandortes durch eine zukunftsorientierte Nutzungskonzeption zu stärken.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.“

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt, **vorbehaltlich des vorgenannten Einleitungsbeschlusses**, Folgendes:

Verzicht auf Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie den fachlichen Gutachten werden zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als Grundlage für den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Mit der Einreichung von Verfahrensunterlagen (aktuelle Fassungen vom 22.03.2024) beantragt die BVT Ertragswertfonds Nr. 5 Objekt GmbH & Co. KG, vertreten durch BVT Immobilien Management GmbH, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, gemäß § 12 BauGB die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“.

Aufgrund der wechselseitigen Verfahrenshistorie (auch im Kontext mit dem südlich gelegenen Bebauungsplanverfahren Hz 32 „Metternicher Weg“) und den nunmehr konzeptionellen Überlegungen hinsichtlich der beabsichtigten Planungsziele, wird auf die beschreibenden Texte aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **(Seiten 2 bis 5)** verwiesen.

Vorrangig sind Änderungen innerhalb der Sortimente der Einzelhandelsnutzungen geplant, um den nötigen Spielraum für aktuelle sowie spätere Nutzungsänderungen -u.a. über Regelungen im Durchführungsvertrag- zu ermöglichen. Im Bereich des ehemaligen Nettomarktes soll zudem das Baufenster geringfügig erweitert werden, um ggfs. mehr Außenverkaufsfläche (z.B. für einen Pflanzenfachmarkt) - innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen - zu ermöglichen. Dabei soll auch der heutige Verkaufsraum des REWE-Objektes durch bauliche Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone arrondiert werden. Der Brutto-Rauminhalt der Bestandsgebäude soll jedoch unverändert bleiben (vgl. auch Vorhaben- und Erschließungsplan).

Aus städtebaulichen Gründen sowie gutachterlich belegt, bestehen gegen die beantragte Planung keine Bedenken. Vielmehr wird das nunmehr vorliegende Nutzungskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches seitens der Verwaltung ausdrücklich begrüßt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen vor. Der Durchführungsvertrag wird regulär erst nach Abschluss der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet und muss vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

Die anfallenden Planungskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Beschlussvorschlag beraten und dem Rat die Einleitung des Verfahrens empfehlen. Da die erforderlichen Verfahrensunterlagen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zudem ausgearbeitet zur Beratung und Entscheidung vorliegen, wird gleichfalls um eine Entscheidung zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) gebeten. Hierdurch kann eine zügige sowie notwendige Realisierung der angestrebten Nutzungen erzielt werden. Gegenwärtig bestehen unbefriedigende Lehrstände, die zudem hohe Kosten verursachen. Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Versorgungsstandortes Metternicher Weg sollte dem Antrag entsprochen werden.