PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Planungs- und Verkehrsausschuss
der Gemeinde Swisttal
-Vorsitzende -

An die Mitglieder des
Planungs- und Verkehrsausschusses,
den übrigen Ratsmitgliedern zur Kenntnis.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der 27. Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am

01.02.2024 um 17:30 Uhr,
im **Ratssaal des Rathauses in Swisttal-Ludendorf**

lade ich freundlich ein.

T a g e s o r d n u n g:

TOP	Beratungsgegenstand	Nummer
Öffentlicher Teil		
1.	Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit	
2.	Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift des Ausschusses vom 30.11.2023	
3.	Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 30.11.2023	M/2020/0792
4.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	M/2020/0809
5.	Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben" - Städtebaulicher Vertrag Teil II und Sachstand	M/2020/0807
6.	7. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf" Städtebaulicher Vertrag	M/2020/0802
7.	Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf" und 8. Änderung Flächennutzungsplan - Mitteilung zum Planungsstand	M/2020/0800
8.	Kommunale Wärmeplanung – Start des Ausschreibungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen	M/2020/0810
9.	Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Heimerzheim im Bereich zwischen der Euskirchener Straße und Mirgelweg - Vorberatung	V/2020/0747
10.	Priorisierung formeller und informeller Planungen/Projekte in Folge der Hochwasserkatastrophe 2021 (Bauleitplanung) Aktualisierung des Beschlusses vom 06.06.2023	V/2020/0748

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

11.	Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der ehemaligen Lager-, Produktions- und Seminarräume im Ostflügel in Wohnungen als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 4 BauGB	V/2020/0742
12.	Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Schadensbehebung auf dem Teilstück der K 52 zwischen dem Klärwerk Miel und der Einmündung zur L 493	M/2020/0805

Nichtöffentlicher Teil

1.	Feststellung der Tagesordnung -nichtöffentlicher Teil-	
2.	Anmerkungen zur Sitzungsniederschrift des Ausschusses vom 30.11.2023	
3.	Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Ausschusses vom 30.11.2023	M/2020/0766
4.	Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben" - Städtebaulicher Vertrag Teil II und Sachstand	M/2020/0804
5.	7. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf" Städtebaulicher Vertrag	M/2020/0803

Swisttal, den 23.01.2024

Mit freundlichen Grüßen

(Klein)
Vorsitzende

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Erläuterungen

zur Tagesordnung der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 01.02.2024

- öffentlicher Teil -

Punkt 1: Die Feststellungen trifft die Vorsitzende.

Punkt 2: Es liegen keine Anmerkungen vor.

Punkt 3: Ein Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2023 ist beigefügt.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Punkt 3:

Bericht über die Durchführung der Beschlüsse des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2023

-öffentlich-

1.	**Lärmaktionsplanung (Stufe 4)** **- Erste frühzeitige Mitwirkung der Öffentlichkeit gemäß § 47d Abs.3 BImSchG** **REDERECHT FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT** Der Ausschuss hat die schriftlichen Mitteilungen der Bürgermeisterin zur Kenntnis genommen.
2.	**Quarzsand- und Quarzkiestagebau Rheinbach-Flerzheim** **- Sachstandsbericht zur Standsicherheit der Böschungen -** Der Ausschuss hat die schriftlichen Mitteilungen der Bürgermeisterin zur Kenntnis genommen.
3.	**Überarbeitung des Regionalplanes Köln, Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine)** **- aktueller Sachstand Zweiter Planentwurf** Der Ausschuss hat die schriftlichen Mitteilungen der Bürgermeisterin zur Kenntnis genommen.
4.	**Antrag gemäß § 1 Geschäftsordnung zum Sachstand und zum beabsichtigten weiteren Vorgehen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben"** Die Ausführungsplanung wird dem Bau-, Vergabe- und Denkmalausschuss voraussichtlich in seiner Sitzung am 22.02.2024 zur Beratung vorgelegt werden.
5.	**Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik** **- erneute Verlängerung der Zwei-Jahres-Frist der Folgekostenvereinbarung für das Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung und Erweiterung** Der Rat hat in seiner Sitzung am 05.12.2023 im öffentlichen Teil der Sitzung beschlossen, die Zwei-Jahres-Frist der Folgekostenvereinbarung erneut bis zum 31.12.2024 zu verlängern.
6.	**Tempo 30 in den Ortsteilen der Gemeinde Swisttal** Der Ausschuss hat die schriftlichen Mitteilungen der Bürgermeisterin zur Kenntnis genommen.
7.	**Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Schadstellenbehebung auf einem Teilstück der K 52 zwischen dem Klärwerk Miel und der L 493** Der Antrag der CDU Ratsfraktion wurde am 11.12.2023 an die Stabstelle Kreisstraßenausbau des Rhein-Sieg-Kreises weitergeleitet. Der aktuelle Stand des Sachverhaltes wird weiterhin als TO dieser Sitzung beraten werden.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0807

Beratungsfolge:	Termin	Entscheidung	Öffentl.
Rat der Gemeinde Swisttal	30.01.2024	Kenntnisnahme	Ö
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

5

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 39 "Am Burggraben"
- Städtebaulicher Vertrag Teil II und Sachstand

Sachverhalt:

Städtebaulicher Vertrag Teil II

Der Städtebauliche Vertrag Teil II zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben" befindet sich derzeit in der finalen Phase der Abstimmung. Dazu ist ein Termin mit dem Projektentwickler geplant.

Der finale Vertrag wird so früh wie möglich in Session zur Verfügung gestellt.

Geschwindigkeitsreduzierung Parkstraße / Ausführungsplanung Kanal und Straße

Entsprechend der in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse sind Planung und Umsetzung einer geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahme auf der Parkstraße im Bereich der Einmündung in das Baugebiet Heimerzheim Hz 39 „Am Burggraben" durch die Verwaltung priorisiert verfolgt worden.
Der durch die Verwaltung geforderten Versetzung der Ortstafel an den Durchlass Parkstraße wurde durch den Rhein-Sieg-Kreis (RSK) nicht zugestimmt. Bereits am jetzigen Standort der Ortstafel (Mündung Heckenweg) seien die Voraussetzungen dadurch, dass lediglich zwei Grundstücke direkt über die Parkstraße erschlossen sind, nicht umfänglich erfüllt. Der somit außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegenden Verschwenkung konnte durch den RSK in diesem Zuge zunächst ebenfalls nicht zugestimmt werden.
Nach erneuten Absprachen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem darin vorgebrachten Argument, dass aufgrund der Ansiedlung eines Kindergartens mit einem erhöhten Kinderaufkommen vor allem zu Bring- und Abholzeiten zu rechnen ist, das frühzeitige Abbremsen des Verkehrs als unbedingt notwendig angesehen wird, wurde einer Verschwenkung schließlich zugestimmt. In einem Abstand von etwa 200 m vor Erreichen der Verschwenkung in nördlicher Fahrtrichtung ist im außerörtlichen Bereich zusätzlich eine

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Verkehrszeichen-Kombination aus den Verkehrszeichen 121 „Gefährliche Verengung“ und 274-70 Begrenzung auf „70 km/h“ anzubringen. Im Streckenabschnitt zwischen der Ortstafel und der Verschwenkung in südlicher Fahrtrichtung wird vom RSK auf Grund der örtlichen Nähe kein Erfordernis einer weiteren Beschränkung gesehen. Hier sind weitere Abstimmungen notwendig, um die aus Sicht der Verwaltung auch in diesem Abschnitt dringend benötigte Geschwindigkeitsbegrenzung zu erreichen.
Nach Einarbeitung der durch den RSK übermittelten Forderungen, liegt der daraufhin durch den Planer angepasste Beschilderungsplan dem RSK nun zur verkehrsrechtlichen Anordnung erneut vor. Die Anordnung wurde bereits schriftlich in Aussicht gestellt.

Der Beschilderungsplan ist als Anlage beigefügt und in Session hochgeladen.

Die mit dem Projektentwickler abgestimmte Ausführungsplanung für Kanal und Straße wird dem Bau-, Vergabe- und Denkmalausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2024 zur Freigabe vorgelegt.

Kindergarten
In seiner Sitzung am 30.03.2023 (TOP 10) hat der Rat der Gemeinde Swisttal die Verkehrsplanung des Baugebietes „Am Burggraben“ diskutiert und beschlossen.
Nach eingehender Prüfung war es jedoch nicht möglich die Stellplatzanlage übereinstimmend mit dem Gestaltungsplan zu planen, wie er in der Sitzung vorgelegen hat. Ein Gestaltungsplan übernimmt die Visualisierung einer möglichen Umsetzung der Angebotsplanung eines Bebauungsplangebietes. Die konkrete und detaillierte Ausgestaltung des Kindergartengrundstückes steht in der Verantwortung des Bauträgers.
In Kindertageseinrichtungen ist gem. BauO NRW und Stellplatzverordnung NRW je 20 bis 30 Kinder 1 PKW-Stellplatz vorzuweisen, mindestens jedoch 2 PKW-Stellplätze. Gemäß Kinderbildungsgesetz NRW (KiBiz) besitzen Kindertageseinrichtungen einen Bildungs- und Erziehungsauftrag, für dessen Erfüllung neben einem ausreichenden Raumangebot auch eine geeignete Außenspielfläche vorgehalten werden muss. Pro Kind sollten dafür mindestens 10 bis 12 m² Fläche zur Verfügung stehen, das LVR empfiehlt 12 m². Bei einer KiTa mit 75 Kindern, wie sie hier geplant ist, entspricht dies einer Fläche von 900 m².
Unter Beachtung der genannten Vorgaben hat der zukünftige Träger der KiTa den mit der Verwaltung abgestimmten Bauantrag auf der Gemeinbedarfsfläche auf den Weg gebracht. Eine Stellplatzanlage mit separater Ein- und Ausfahrt war dabei nicht gleichzeitig mit den Mindestanforderungen an die Ausgestaltung der Gemeinbedarfsfläche sowie deren begrenzter Größe, bei gleichzeitiger Herstellung eines Mindestmaßes an Verkehrssicherheit realisierbar. Zusätzlich zu den durch die BauO NRW und Stellplatzverordnung NRW geforderten 3 PKW-Stellplätze werden nun 4 zusätzliche PKW-Stellplätze an der Nordseite des Grundstückes errichtet (6 PKW-Stellplätze + 1 barrierefreier/E-Parkplatz). Die Stellplätze können alle direkt von der Erschließungsstraße aus angefahren werden. Die Verkehrssituation mit der Positionierung des Fußgängerüberweges sowie möglichst kurze Wege von der Straßenüberquerung zum KiTa-Eingang wurden dabei berücksichtigt und eine Gefährdung der Fußgänger, sowie des Fahrradverkehrs möglichst vermieden.

Parallel zur Bearbeitung des Bauantrages wird der Entwurf des Erbbaurechtsvertrag durch die Verwaltung vorbereitet und dem Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss in seiner Sitzung am 20. Februar 2024 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Der Übersichtsplan der Genehmigungsplanung des Bauantrages der 4-gruppigen KiTa ist als Anlage beigefügt und in Session hochgeladen.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Grundstück Kita: 2039,00 m²
Bruttogrundfläche Kita: 617,58 m²
Spielfläche: 974,63 m²
Gepflasterte Stellplatzanlage: 101,75 m²
Gepflasterte Zuwegung: 139,91 m²
Gepflasterter Abstellplatz: 39,00 m²
Begrünte Flächen: 166,13 m²

Bauantragspläne sind keine Ausführungspläne!

Alle Planangaben sind vom Unternehmer zu prüfen!
Unstimmigkeiten sind rechtzeitig vor der Ausführung
mit der Bauleitung zu klären!

AK	Aussenkante	FK	Fussbodenkanal	SWS	senkrechter Wandschlitz
BR	Brüstungshöhe ü. FFB	GR	Gurtroller	UK	Unterkante
DD	Deckendurchbruch	H	Heizung	VK DE	Vorderkante Rohdecke
DN	Dachneigung	L	Lüftung	VK RB	Vorderkante Rohboden
DV	Dachvorsprung	OK	Oberkante	VM	Vormauerung
E	Elektro	RDS	Aussenkante	WA	Wandaussparung
FB	feuerbeständig	RFB	Rohfussboden	WD	Wanddurchbruch
FD	Fussbodendurchbruch	RFS	Rohfussbodensprung	WDD	Wanddurchbruch UK Decke
FFB	Fertigfussboden	RR	Regenrohr	WDF	Wanddurchbruch über FFB
FH	feuerhemmend	S	Sanitär	WWS	waagrechter Wandschlitz

Planname
Uebersichtsplan

Bauvorhaben
Neubau einer 4-gruppigen Kita in Swisttal - Heimerzheim
Neubau 4-gruppige Kita mit Stellplatzanlage u. überdachtem Fahrrad/Müllabstellplatz
Flur 22
Flurstück 31/1, 32/1

Planung
Architektur vor Ort
Bahnhofstr. 7
51766 Engelskirchen
Architektur vor Ort
Architektur + Energieeffizienz + Nachhaltigkeit
02263 - 92 96 86 0
www.architektur-vor-ort.de
info@architektur-vor-ort.de

Bauherr
Kinderzentren Kunterbunt gGmbH
Carl-Schwemmer-Straße 9
90427 Nürnberg

Planungsphase
Genehmigungsplanung

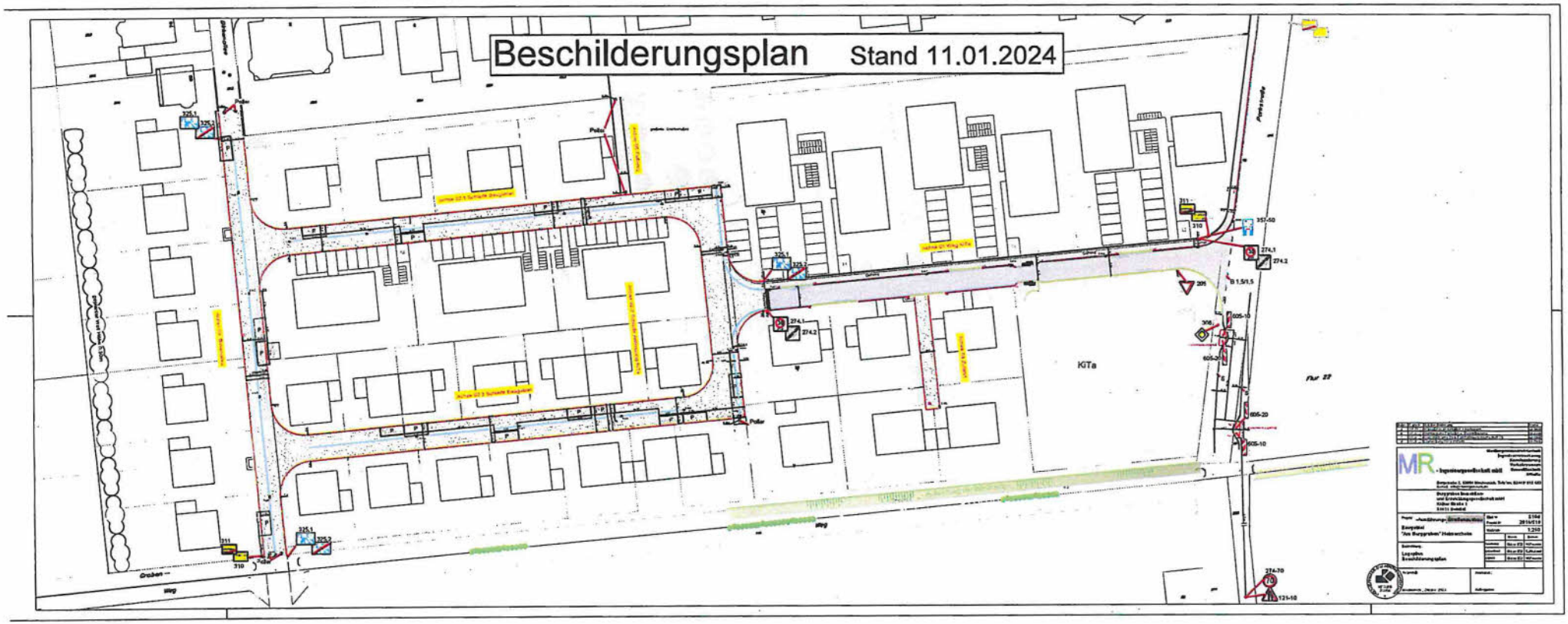
Entwurfsverfasser	Bauherr

Druckdatum	Maßstab	Plan-Ersteller	Projektnummer	Plannummer
14.12.2023	1: 200	ank	1335	440

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Allplan 2022

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com



PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0802

Beratungsfolge:	Termin	Entscheidung	Öffentl.
Rat der Gemeinde Swisttal	30.01.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

6

7. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf"
Städtebaulicher Vertrag

Sachverhalt:

Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanverfahren Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf", 7. Änderung befindet sich derzeit in der finalen Phase der Überarbeitung. Es besteht weiterhin Abstimmungsbedarf mit dem Projektentwickler.

Der finale Vertrag wird so früh wie möglich in Session zur Verfügung gestellt.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0800

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

7

Bebauungsplan Odendorf Od 21 "Sportzentrum Odendorf" und 8. Änderung Flächennutzungsplan
- Mitteilung zum Planungsstand

Sachverhalt:

Auf die Sachverhaltsdarstellung der Sitzung vom 19.10.2023 (TOP 5 und 6) wird hiermit verwiesen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat vom 20.11.2023 bis 19.12.2023 stattgefunden. Sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sind Stellungnahmen eingegangen. Um die entsprechenden Abwägungen zu erarbeiten, müssen weitere Abstimmungen mit den jeweilig zuständigen Behörden erfolgen. Im Folgenden werden dem Ausschuss die aktuellen Sachstände der zentralen Bearbeitungspunkte zur Kenntnis gegeben.

Klimaschutz und Klimavorsorge

Kompensation: Ein zentrales Thema von klimaangepassten Planungsprozessen ist die Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Diesem Grundsatz wird in der aktuellen Planung im besonderen Maße durch die geplanten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen Rechnung getragen. Geplant ist es, den Rückbau der bisherigen Sportanlagen in der Orbachaue mit den dort vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses als Kompensationsmaßnahme zuzuordnen (Begründung S. 14). Erste Berechnungen legen nahe, dass bereits der Rückbau der Anlagen ohne weitere aufwändige Ausgleichspflanzungen das durch den Bebauungsplanverfahren entstehende Punktedefizit von etwa 150.000 Punkten ausgleicht. Die geplanten Maßnahmen wurden in einem Termin am 15.01.2024 dem Erftverband vorgestellt und besprochen. Von Seiten des Erftverbandes gibt es noch keine abschließende wasserbauliche Planung für die Orbachaue, weshalb der

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

geplante Rückbau ohne Bepflanzung und Entwicklung der zukünftigen Grünflächen mit Gehölzen befürwortet wird. Vom Projektmanagement Wiederaufbau wurde zudem bereits bestätigt, dass die Rückbaumaßnahmen über die Mittel des Wiederaufbaus finanziert werden können. Die nächsten Schritte in Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen sind die genaue Bilanzierung und die Beschreibung der geplanten Maßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil des Umweltberichtes) sowie die weitere Abstimmung mit dem zuständigen Amt des Rhein-Sieg-Kreises.

Photovoltaik: Zum 1. Januar 2024 ist das „Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW 2018" in Kraft getreten. Die Novellierung betrifft unter anderem die Pflichten zur Errichtung von Solaranlagen. Gemäß dem neu eingeführten § 42 a BauO NRW müssen ab dem 1. Januar 2024 auf geeigneten Dächern von Nichtwohngebäuden Solaranlagen installiert und **betrieben** werden. Ausnahmen bilden lediglich kleine Dachflächen, Dächer von Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden sowie fliegenden Bauten. Näheres wird eine noch ausstehende Rechtsverordnung klären.

Sollte es vom Ausschuss weiterhin gewünscht sein, die Errichtung von Photovoltaikanlagen zusätzlich zur Vorschrift der Bauordnung im Bebauungsplan festzusetzen, etwa für den Fall, dass sich die Bauordnung diesbezüglich ändern sollte, ist folgendes zu beachten: Eine Festsetzung im Bebauungsplan kann weiterhin nur die Errichtung, nicht aber das Betreiben von Solaranlagen vorschreiben. Somit bleibt jede zusätzlich getroffene Festsetzung diesbezüglich hinter den Vorgaben, die durch die Bauordnung getroffen werden, zurück.

Die o.g. Novellierung der BauO NRW betrifft auch die Vorgabe für die Errichtung von Solaranlagen auf Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen bei Nichtwohngebäuden (§ 48 Abs. 1a BauO NRW). Die Änderung erlaubt es, anstatt der Solaranlagen auch eine Kompensation durch die Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je 5 Stellplätzen vorzunehmen. Sofern dies für den letztendlichen Standort der Stellplatzfläche umsetzbar ist, wird diese Möglichkeit im weiteren Planverfahren verfolgt, um den Zielen des Regionalplans hinsichtlich des Landschaftsbildes in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Dachbegrünung: Im weiteren Verfahren werden hierfür städtebaulich sinnvolle Festsetzungen erarbeitet.

Energetische Versorgung der Betriebsstätten:
Auf Anfrage signalisierte der Betreiber der örtlichen Biogasanlage, dass er das Plangebiet zukünftig mit Nahwärme versorgen möchte. Für eine verbindliche Aussage und die Abstimmung eines entsprechenden Leitungsweges wurde zunächst eine Firma mit der Berechnung des zu erwartenden Energiebedarfs beauftragt. Sobald das Ergebnis vorliegt wird es dem Betreiber zur Verfügung gestellt und die Abstimmung wird weiter fortgeführt.

Versickerungsfähigkeit des Bodens und Regelung des Oberflächenwassers:
Am 19.12.2023 erhielt die Gemeinde die Ergebnisse eines ersten Bodengutachtens und den Bericht zur Vorplanung der Entwässerung. Beide Unterlagen sind aufgrund der umfangreichen Anlagen nur bei Session hochgeladen. Laut Bodengutachten ist der Bereich, der im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken" festgesetzt ist, aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes nicht für eine zentrale Versickerung geeignet. Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an dieser Stelle wäre aus demselben Grund problematisch bzw. schadensanfällig und die Absicherung des Beckens mit einer Auftriebssicherheit entsprechend teuer (Varianten 0 und 1 im Erläuterungsbericht Entwässerung).

Im Norden des Plangebietes wurden weitere Bodenuntersuchungen für einen alternativen Standort eines Versickerungsbeckens oder Regenrückhaltebeckens durchgeführt (Variante 2 und 3 im Erläuterungsbericht Entwässerung). Die vorgefundenen Bodenverhältnisse sind

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

laut Gutachten sowohl für eine zentrale Versickerung als auch ein Regenrückhaltebecken als günstig zu bewerten. Der Erläuterungsbericht zur Entwässerung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Versickerungsbecken im Norden des Plangebietes grundsätzlich ökologisch und wasserwirtschaftlich besser als ein Regenrückhaltebecken sei, da keine Einleitung in den Orbach erforderlich wäre.

Ein Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes würde die Lage der Sportanlagen verändern. Zu diesem Zeitpunkt ist es fraglich, ob alle geplanten Nutzungen weiterhin auf der zur Verfügung stehenden Fläche Platz finden würden. Die bisher vorgesehene Fläche des Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und sollte von baulichen Nutzungen freigehalten werden.

Bei der Prüfung der Unterlagen hat sich weiterer Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Planungsbüro ergeben. Fraglich ist z.B. ob alternativ zu einer zentralen Versickerung auch dezentrale Versickerungsanlagen möglich sind. Die Ergebnisse von weiteren Bodenuntersuchungen für das gesamte Plangebiet stehen noch aus.

Verkehrliche Anbindung:

Rad- und Fußverkehr: Der geplante straßenbegleitende Rad- und Fußweg vom Ortsausgang Odendorf bis zum neuen Sportzentrum wurde Straßen.NRW vorgestellt. Straßen.NRW hat signalisiert, die Kosten für die Errichtung des Weges zu übernehmen. Die Voraussetzung hierfür ist, dass der Lückenschluss bis zur Gemarkung Euskirchen erfolgt. Zudem gibt es von Seiten Straßen NRW die Überlegung die gesamte L 11 zwischen Odendorf und Palmersheim zu erneuern. In diesem Fall würde ein linearer Lückenschluss entlang der L 11 in Frage kommen. Ein gemeinsames Gespräch mit der Stadt Euskirchen, Straßen NRW, dem Projektbüro und der Gemeinde ist für das erste Quartal 2024 anvisiert.
Beleuchtung der Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr: Hierzu befindet sich die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde.

Haupterschließung: Im September 2023, also vor der frühzeitigen Beteiligung, wurde Straßen NRW mehrfach um frühzeitige Stellungnahme zur geplanten Anbindung an die L11 mit einem Linksabbieger gebeten. Eine Rückmeldung erhielt die Gemeinde nicht. Eine Stellungnahme ging erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei der Gemeinde ein. Von Straßen NRW wurden Bedenken hinsichtlich der gesonderten Anbindung an die L 11 geäußert. Derzeit wird intensiv an einer Lösung gearbeitet und erneut ein Besprechungstermin für Februar 2024 organisiert. Zum einen wird eine alternative Anbindung über den vorhandenen Anbindungspunkt des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebietes geprüft und für die weitere Abstimmung mit Straßen NRW vorbereitet. Hierfür könnte der Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Zum anderen gibt es einen Lösungsansatz welcher vorsieht, den Wirtschaftsweg und seine Anbindung an die L 11 für den Verkehr dauerhaft zu sperren (ggfls. zurückzubauen) um die Zustimmung von Straßen NRW für die bisher geplante Anbindung zu erhalten.

ÖPNV: Grundsätzlich ist es geplant, eine zusätzliche barrierefreie Haltestelle des Landhüpfers für das Sportzentrum zu realisieren. Für die Abstimmung mit den zuständigen Stellen bedarf es jedoch einer weiter fortgeschrittenen Verkehrsplanung.

Beleuchtungskonzept aus artenschutzfachlicher Perspektive:

In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Sportstätten befindet sich ein Naturschutz- und Landschaftsschutzbereich, sowie ein einzelnes Wohngebäude. Um möglichst umwelt- und nachbarschaftsverträgliche Festsetzungen in Bezug auf die Außenbeleuchtung der Sportstätten (insbesondere Fußballplatz) zu treffen, wurde ein Ingenieurbüro mit entsprechender Expertise hinzugezogen, um die jeweiligen Festsetzungen in Bezug auf Beleuchtungsart, -intensität, Lichtlenkung, -farbe, Lichtpunkthöhe, etc. zu eruieren.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Fachbereich: FG-III/6 Klima

Gemeinde Swisttal
Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0810

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Kenntnisnahme	Ö
Klima- und Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss	21.02.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

8

Kommunale Wärmeplanung – Start des Ausschreibungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen

Sachverhalt:

1. Rechtliche Grundlagen und Planung

Die Verwaltung hat die kommunale Wärmeplanung zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Angriff genommen. Nachfolgend werden sie über den aktuellen Sachstand erneut informiert. Der Bundestag hat am 17.11.2023 das Wärmeplanungsgesetz beschlossen, das am 01.01.2024 in Kraft getreten ist. Grundsätzlich wird durch das Wärmeplanungsgesetz (WPG) der Rechtsrahmen für die kommunale Wärmewende geschaffen. Basierend auf dem Bundesgesetz erfolgt die Umsetzung auf Ebene der Länder, die voraussichtlich die verpflichtende Zuständigkeit auf die Kommunen übertragen wird.
Das Bundesgesetz beinhaltet einheitliche und grundlegende Anforderungen an den Ablauf der Wärmeplanung sowie den Inhalt und die Methodik.

Die kommunale Wärmewende wird durch das Planungsinstrument der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) vorangetrieben, die eine langfristige Gestaltung der klimaneutralen Wärmeversorgung darstellt. Sie spiegelt den Ist-Zustand der Kommune wider und stellt künftige potentielle Wärmeversorgungsstrukturen und -nachfragen räumlich dar. Mithilfe der Wärmeplanung wird der zu erwartende kommunale Wärmebedarf ermittelt und mit einer auf erneuerbaren Energien beruhenden Wärmeversorgungsinfrastruktur abgestimmt. Die KWP beschreibt außerdem einen realistischen Transformationspfad, der sich an lokalen Gegebenheiten orientiert und schafft die Grundlage für Planung und Umsetzung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen auf Basis von Erneuerbaren Energien sowie nicht vermeidbarer Abwärme. Die Darstellung erfolgt auf Kartenebene und vermittelt dadurch ein räumliches Bild einer potentiellen klimaneutralen Wärmeversorgung. Damit ist die KWP ein

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

wichtiger Baustein auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele und der Klimaneutralität, zu der sich die Gemeinde Swisttal bis zum Jahr 2045 verpflichtet hat (vgl. Sitzungsvorlagen V/2020/0421 und V/2020/0435).

Da es sich bei der KWP um ein rein informelles und strategisches Planungsinstrument handelt, entfaltet sie keine rechtliche Außenwirkung. Die Ergebnisse der Wärmeplanung fließen auf kommunaler Ebene auch in weitere Entscheidungen ein.
So wird die KWP der Gemeinde Swisttal bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden, da eine enge Abstimmung zwischen Wärme- und Bauleitplanung entscheidend für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist.
Eine Interaktion und Verzahnung zwischen der Wärmeplanung und der künftigen Bauleitplanung wird durch die gemeinsame kommunale Planungsebene und über Planungsziele erreicht, so dass auch die Umsetzung klimaneutraler Wärmenetze in Bauleitplangebieten ermöglicht wird.

2. Förderantrag

Wie bereits am 19.09.2023 dem Rat mitgeteilt wurde (Sitzungsvorlage M/2020/0686), hat die Verwaltung vor dem Hintergrund, dass die KWP laut dem zwischenzeitlich geltenden Wärmeplanungsgesetz für Kommunen unter 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2028 pflichtmäßig in der Gemeinde Swisttal umgesetzt werden muss, im März 2023 einen Förderantrag zur Erarbeitung der Wärmeplanung über die Kommunalrichtlinie beim Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gestellt. Der Zuwendungsbescheid mit einer Förderquote von 90 % der zuwendungsfähigen Kosten liegt seit dem 14.08.2023 vor.

3. Vergabeverfahren

Am 20.12.2023 hat die Verwaltung das Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung bekanntgemacht. Die zugrundeliegende Leistungsbeschreibung ist eng auf die Vorgaben des Gesetzes abgestimmt. Die Angebotsfrist endet am 31.01.2024.
Das Projekt wird im Frühjahr mit der ersten Erarbeitungsphase der Bestandsaufnahme starten und schrittweise die weiteren Bausteine erarbeiten. Die gesamte Projektlaufzeit kann aktuell nicht konkret definiert werden, da auch Beteiligungsprozesse der Öffentlichkeit, der relevanten Akteure der Energiewirtschaft und der kontinuierliche und enge Abstimmungsbedarf zwischen der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro Einfluss auf die Zeitplanung nehmen.

4. Ausblick

Mit der Erarbeitung der Kommunalen Wärmeplanung in 2024/2025 wird in der Gemeinde Swisttal deutlich vor der gesetzlichen Bindefrist für Kommunen dieser Größenordnung ein Signal gesetzt, mit welcher Wärmeversorgung Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Energieversorger lokal rechnen können. Die Gemeinde agiert im Rahmen ihrer Eigenverantwortlichkeit nach Maßgabe und Zielrichtung des Gesetzes und verfolgt zudem konsequent den Weg, im Segment der klimaorientierten Wärmeversorgung Perspektiven aufzuzeigen und den langfristigen Umbau der Wärmeinfrastruktur auf lokaler Ebene voranzutreiben.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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:

9

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).

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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.

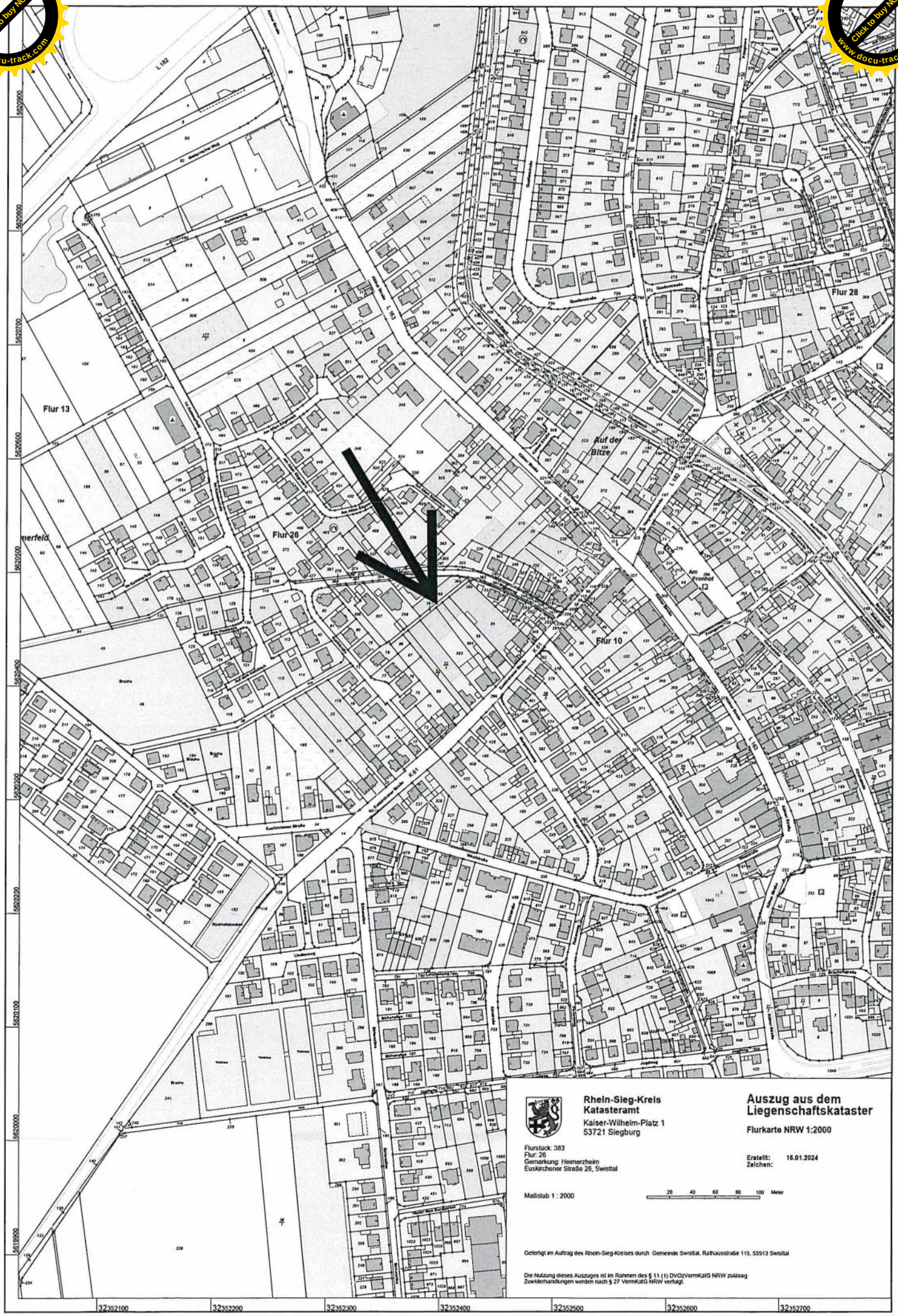
Die dem Antrag beigefügte Planskizze dient zunächst der Vorberatung zu den beabsichtigten Überlegungen. Seitens der Gemeinde wird eine Nachverdichtung innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches ausdrücklich befürwortet.

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.

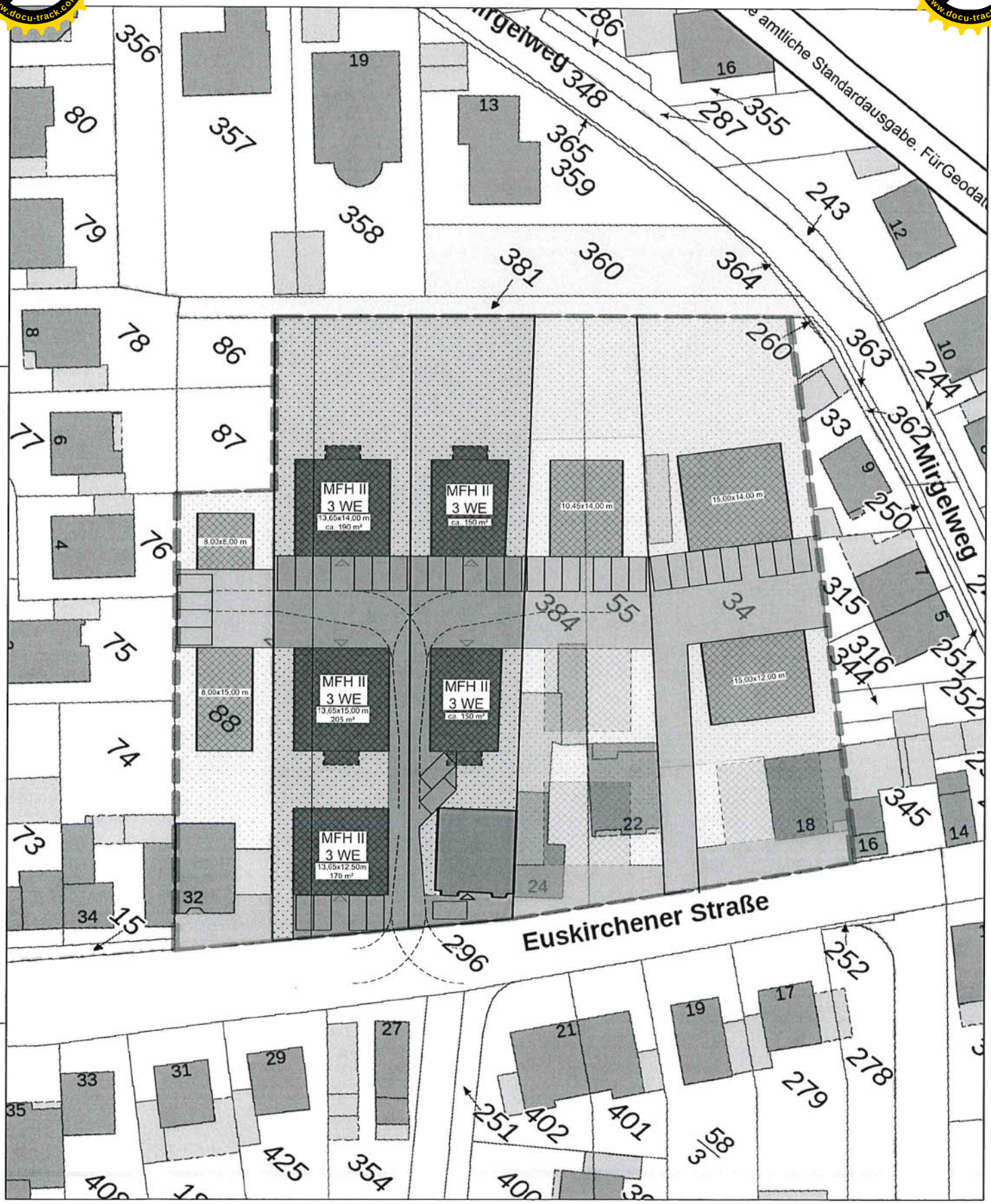
Abhängig von den entwässerungstechnischen Vorprüfungen und den daraus resultierenden möglichen Wohneinheiten wird eine zweigeschossige offene Bauweise (wie in den Antragsunterlagen skizziert) und auch auf den angrenzenden Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches seitens der Verwaltung empfohlen. 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.

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com



PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com



Anmerkungen

- Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße.
- Stellplatzbedarf: 1 Stpl./Wohneinheit
- Bewegungsflächen u. Richtlinien Feuerwehr sind zu prüfen

Bauherr

Architekt

[redacted]

Bauvorhaben

Entwicklung Baugrundstück
Euskirchener Straße 28
53913 Swisttal

Bauteil	Leistungsphase	Massstab	Datum	Gezeichnet
-	-	1 : 500	19.12.23	ok

Planinhalt: Lageplan Baufelder

Plan Nr.: -

Index

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Eigentümergemeinschaft Euskirchener Str. 26 + 28

Betreff: Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Vorlage im Planungsausschuss

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Kalkbrenner,

sehr geehrter Herr Braun,

sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Euskirchener Straße 20 bis 32 in Swisttal – Heimerzheim. Ziel dieses Antrags ist es, mehr Wohnraum in unserer Gemeinde zu schaffen.

Um dies zu erreichen, schlagen wir vor, die Bebauung auf den Grundstücken Euskirchener Straße 26 und 28 zu optimieren und einen Weg zu hinteren Wohneinheiten zwischen diesen beiden Grundstücken zu ermöglichen. Wir haben auf Grundlage des vorliegenden Lageplanes die Nachbargrundstücke überplant, wie auf dem beigefügtem Plan des Architekturbüros Oliver Klaes zu erkennen ist. Durch diese geplante Umstrukturierung könnten auch die anliegenden Grundstücke Euskirchener Straße 20, 24 und 32 auf effiziente Weise zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Der Vorschlag für den Bebauungsplan wird durch die Eigentümer Euskirchener Straße 26 & 28 initiiert. Dies ist ein wichtiger Schritt, um dazu beizutragen, den wachsenden Bedarf an Wohnraum innerhalb von Heimerzheim zu decken. Wie im Lageplan aufgezeigt wird, sind die Grundstücke Euskirchener Straße 32, 28, 26, 24 und 20 aufgrund ihrer Lage und Größe geeignet, um weitere Wohneinheiten zu realisieren.

Durch die Bereitstellung eines Weges zwischen den Grundstücken Euskirchener Straße 26 und 28 wird sichergestellt, dass der Zugang zu den hinteren Wohneinheiten gewährleistet ist, ohne die bestehende Infrastruktur zu beeinträchtigen. Des Weiteren möchten wir betonen, dass auf den genannten Grundstücken kein alter Baumbestand oder vergleichbare schützenswerte Naturbestandteile vorhanden sind, die einer Bebauung im Wege stehen könnten.

Wir bitten um Prüfung. Für Anregungen und Verbesserungsvorschläge wären wir Ihnen dankbar. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

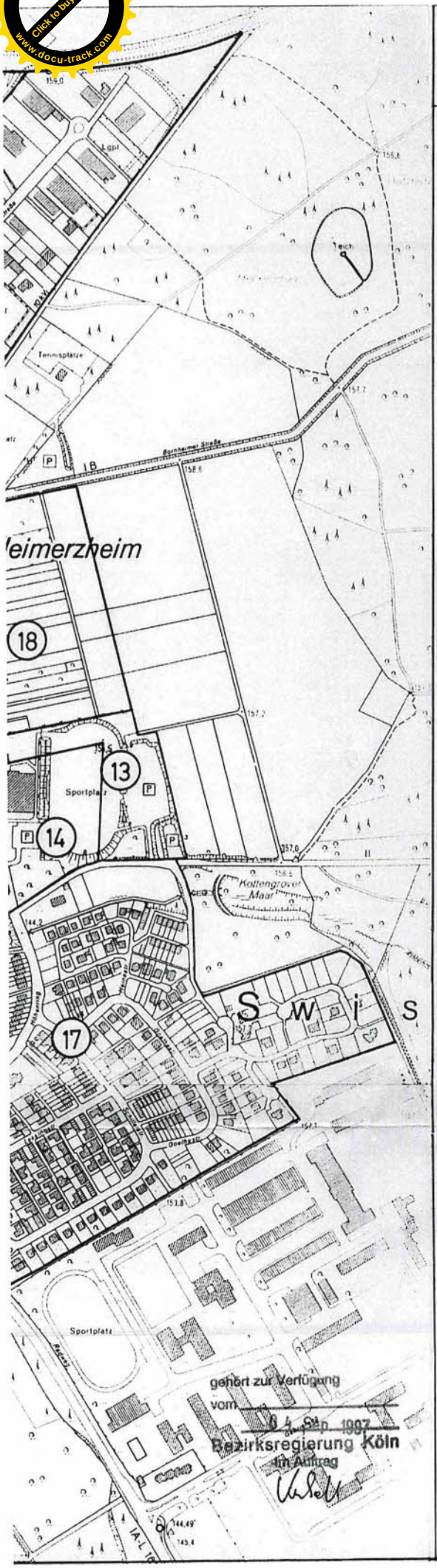
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Eigentümergemeinschaft Euskirchener Str. 26 + 28

[redacted]

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com



Gemeinde Swisttal

Entwurf

Satzung nach § 34 (4) BauGB über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

– Heimerzheim –

Aufgrund des § 34 (4) und (5) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 Magnetschwebebahnplanungs G vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666) beschließt der Rat der Gemeinde Swisttal in der Sitzung vom folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten gestrichelten Linie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt nach Abschluß des Anzeigeverfahrens durch die höhere Verwaltungsbehörde mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Swisttal in Kraft.

(2) Die Satzung kann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Swisttal eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Swisttal, den 25.06.1998

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

(1) Die betroffenen Bürger sind durch das Amtsblatt der Gemeinde Swisttal zu einem Anhörungstermin am 21.02.97 eingeladen worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Swisttal, den 24.06.97

In Vertretung
Gemeindedirektor
(Massmann)
Techn. Beigeordneter

(2) Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Swisttal, den 24.06.97

Bürgermeister

In Vertretung
Gemeindedirektor
(Massmann)
Techn. Beigeordneter

(3) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden vom Rat der Gemeinde Swisttal am 22.04.97 als Satzung nach § 34 (4) beschlossen.

Swisttal, den 24.06.97

Bürgermeister

(4) Diese Satzung wurde am 01.07.97 bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Swisttal, den 16.02.1998

Gemeindedirektor

(5) Diese Satzung ist nach Abschluß des Anzeigeverfahrens am 26.06.98 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Swisttal bekanntgemacht worden.

Swisttal, den 23.06.1998

Gemeindedirektor

Bearbeitung

Büro für Städtebau
Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner

Meckenheim, den 12.09.96

Legende:

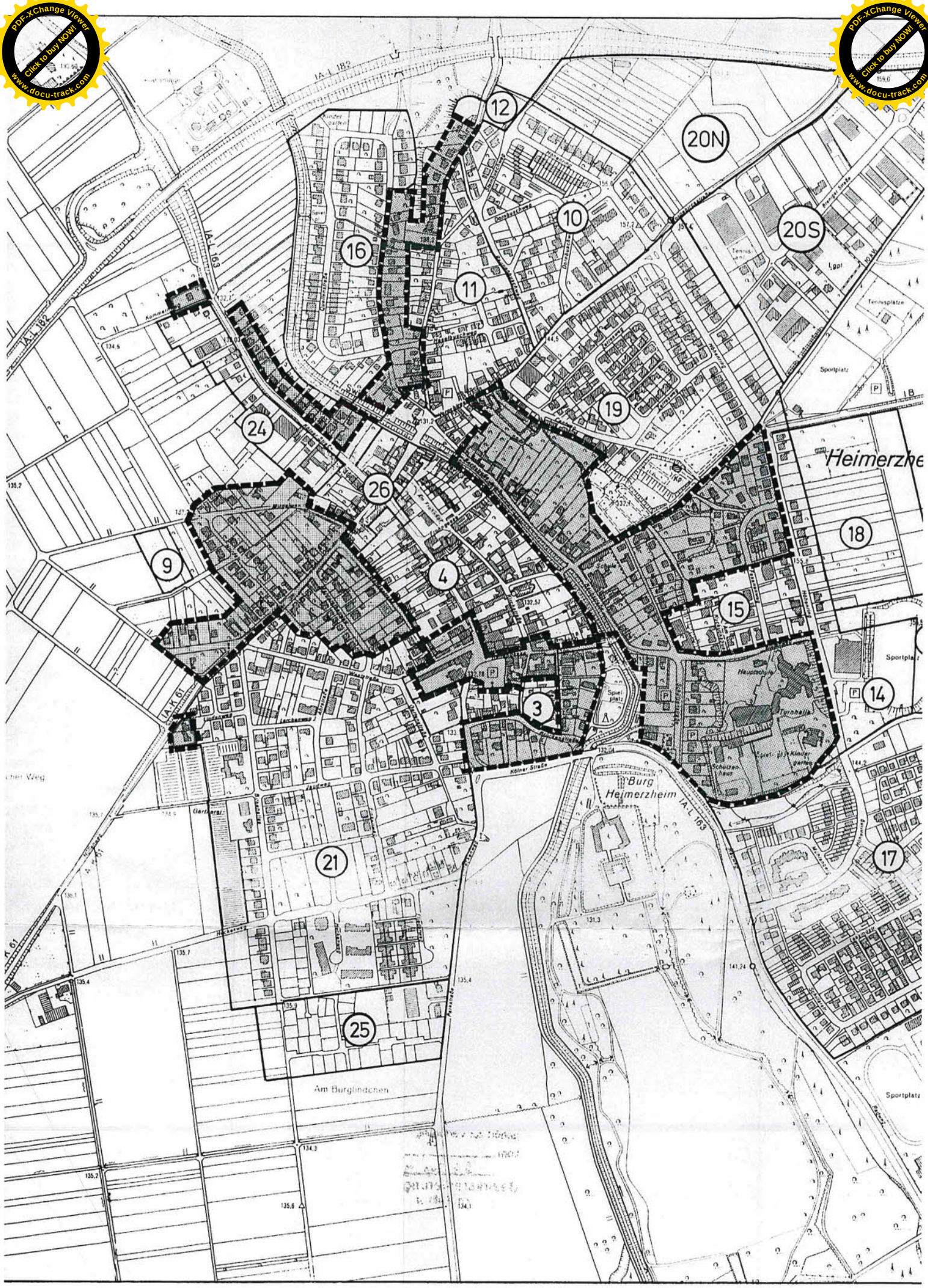
▬▬ Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 (4) BauGB

——— Bebauungsplangrenze

⑦ Nummer der Bebauungspläne

Maßstab 1 : 5.000

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com



PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0748

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

10

Priorisierung formeller und informeller Planungen/Projekte in Folge der Hochwasserkatastrophe 2021 (Bauleitplanung)
Aktualisierung des Beschlusses vom 06.06.2023

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet, die Beratungen des Ausschusses sind abzuwarten.

Sachverhalt:

Auf die beiliegende Liste mit Priorisierung formeller und informeller Verfahren der Bauleitplanung und die Sitzungsunterlagen vom 06.06.2023 (TOP 12) wird verwiesen.

Die Liste wurde um zwei Verfahren ergänzt, die seitens der Verwaltung nachgeordnet bearbeitet sowie verfolgt und nun von den jeweiligen Projektentwicklern neu angestoßen wurden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ollheim Ol 6 „Gewerbegebiet Am Hagerhof" im Parallelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.04.2017 vom Rat gefasst. Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung neuer nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Aufgrund der letztjährigen Beratung zur Regionalplanänderung bezüglich der beabsichtigten Überlegungen zur `Grünen Mine` durch die Firma Hündgen ist dieses Bebauungsplanverfahren nun erneut angestoßen worden.

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet" sollte gemeinsam mit dem Bebauungsplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg" entwickelt werden. Aufgrund von verfahrensrechtlichen Schwierigkeiten wurden die Verfahren voreinander getrennt, insbesondere um das Verfahren Hz 32 zügig

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

abschließen zu können. Nun soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Hz 33 entwickelt werden, der verschiedene Nachnutzungsoptionen zum Ziel hat (**Variante 1:** Nutzungsänderung Textilmarkt in REWE von heute ca. 1.300 m² auf künftig ca. 2.000 m² Verkaufsfläche; Veränderungen im Eingangsbereich und in der Anlieferungs- bzw. Lagerzone; Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes in mit verschiedenen Angeboten; **Variante 2:** Rewe-Markt bleibt unverändert; die heutige Getränkeabteilung wird mit ca. 800 m² Verkaufsfläche in den heutigen Netto-Markt verlagert; Kik-Nachnutzung in Heimtierfachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche).

Seitens der Verwaltung wird um Berücksichtigung gebeten, dass die personellen Ressourcen mit den derzeitigen Verfahren der Priorität 1 mehr als ausgeschöpft sind und derzeit schon nicht alle Verfahren der Priorität 1 zeitgleich bearbeitet werden können. Eine Zuordnung weiterer Verfahren in die Priorität 1 würde lediglich den jeweiligen Projektentwicklern vorgeblich suggerieren, dass die entsprechenden Verfahren kurzfristig weiterbearbeitet werden. Leider verursachen unablässige Anfragen und Abstimmungsersuche von Projektverantwortlichen, die selbstverständlich absolut nachvollziehbar sind, zu weiteren Verzögerungen in der Sachbearbeitung.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Priorisierung formeller und informeller Verfahren

Priorisierung 06.06.23	Priorisierung 01.02.2024	Bezeichnung	Verfahrensart	nächster Schritt		Sonstiges/Infos
1		XPlanung (Digitalisierung der Bauleitpläne)	~420 Bestandspläne ~25 laufende Verfahren			rechtlich verbindlich seit 01.02.2023; online Bereitstellung Bauleitpläne => keine Kapazitäten
1.1		Lärmaktionsplan	informelles Verfahren			
1.2		Hz 39 "Am Burggraben"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Ausführungsplanung, Umsetzung, Gespräche mit der KiTa		Kindergarten
1.3		Od 22 "Bolzplatz & Freizeitanlage am Gewerbegebiet"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Genehmigung der FNP-Änderung bei BezReg		Spendengelder
1.4		Sr 4 "Am Kradenpohl"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Vertragsentwurf; förmliche Offenlage, Erarbeitung Parallelverfahren		
1.5		Od 15 "Robert-Koch-Straße", 2. Änderung		Vertragsentwurf; Bearbeitung Unterlagen förmliche Offenlage		Befreiung von Folgekosten bis 31.12.24
1.6		Od 21 "Sportzentrum Odendorf"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Erarbeiten der Abwägung und förmliche Offenlage		Wiederaufbau
1.7		Hz 32 "Metternicher Weg"		Vertragsentwurf; Satzungsbeschluss		
1.8		Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf", 7. Änderung (Edeka)	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Vertragsentwurf; erneuter Satzungsbeschluss		
1.9		Ol 2 "Gewerbegebiet Am Schießbach", 2. Änderung		Abwägung frühzeitige Offenlage		
1.10		Hz 21 "Heimerzheim West", 17. Änderung	vereinfachtes Verfahren	Vertragsentwurf; förmliche Offenlage		
1.11		Neuaufstellung Folgekostenkonzept	informelles Verfahren	Vorprüfung, Konzeptentwurf		altes Konzept ist ausgelaufen; für Planung Bu 20
2		10. FNP-Änderung zur Anpassung der zentralen Versorgungsbereiche (EHK)	nur FNP-Änderung	Aufstellungsbeschluss		bisher keine Kapazität
2		Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Beschluss frühzeitige Offenlage		Projektentwickler wartet seit Mitte 2022 auf Fortführung des Verfahrens
2		Bu 20 "Schießhecke"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Vertragsentwurf; erneute frühzeitige Offenlage		
2		Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf", 8. Änderung (Aldi)	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Aufstellungsbeschluss		Projektentwickler wartet seit 2022 auf Fortführung des Verfahrens
3		Mi 9 "An den Eldern"	vereinfachtes Verfahren mit FNP-Berichtigung	Vertrag; erneute Offenlage		Projektentwickler wartet seit 2021 auf Fortführung des Verfahrens
3		Hz 11 "Pützgasse", 3. Änderung	vereinfachtes Verfahren	Vertragsentwurf; Beschluss förmliche Offenlage		Projektentwickler wartet seit 2021 auf Fortführung des Verfahrens
3		Hz 41 "Rücklage Kölner Straße"	vereinfachtes Verfahren			
ruhend bis auf Weiteres		Bauland an der Schiene		letzte Absprachen		
	2	Hz 33 "Metternicher Weg-Sondergebiet", 2. Änderung	vereinfachtes Verfahren			durch Projektentwickler wieder neu angestoßen worden
	2	Ollheim Ol 6 „Gewerbegebiet Am Hagerhof"	mit FNP-Änderung im Parallelverfahren	Vertragsentwurf, Beschluss frühzeitige Offenlage		durch Projektentwickler in Verbindung mit Regionalplanänderung neu angestoßen worden

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

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

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0742

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

11

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der ehemaligen Lager-, Produktions- und Seminarräume im Ostflügel in Wohnungen als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss ist mit der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Lager-, Produktions- und Seminarräumen in Wohnungen im Ostflügel des denkmalgeschützten Vierkanthofes als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB auf dem Grundstück in der Gemarkung Heimerzheim Flur 1, Flurstück 200/1 einverstanden.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt mittels Bauvoranfrage für den Ostflügel des bestehenden Gebäudes in der Gemarkung Heimerzheim Flur 1, Flurstück 200/1 eine Nutzungsänderung von Lager-, Produktions- und Seminarräumen in Wohnungen. Der Standort ist der beigefügten Liegenschaftskarte zu entnehmen (Anlage A).

Die Gründe sind den Anlagen B und C zu entnehmen.
Aufgrund der Anforderungen an die Belichtung und Belüftung sollen die kleinen Stallfensteröffnungen in der östlichen Außenwand vergrößert werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DschG NRW kann seitens der Unteren Denkmalbehörde in Aussicht gestellt werden.
Außerhalb der Hofanlage sind 14 Stellplätze vorhanden. Sollten darüber hinaus weitere Stellplätze benötigt werden, sind diese ohne zusätzliche Versiegelung im Innenhof

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

herstellbar (siehe Anlage C).

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage D).

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Swistsprung / Waldville / Kottenforst" mit der Ziffer 2.2-5 des Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal". Für weitergehende Informationen wird auf die in Session hochgeladenen Anlagen E und F verwiesen.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgenden sonstigen Vorhaben im Sinne des Abs. 2 (Nr. 1 – 6) nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind.

Die beantragte Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung betrifft ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude. Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Eine Beeinträchtigung landschaftsrechtlicher Belange ist nicht gegeben, da es sich um eine Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes handelt.

Die Erschließung ist gesichert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das geplante Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist nicht ersichtlich.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Anlage B

[redacted]

[redacted]

Rhein-Sieg-Kreis
Bauaufsichtsamt 63.1
Kaiser-Wilhelm-Platz 2
53721 Siegburg

13.12.2023 [redacted]

[redacted]

Erläuterungsbericht und Antrag auf Nutzungsänderung nach §35 (4) BauGB

[redacted]

Am 14.07.2021 ist die gesamte denkmalgeschützte Vierkanthofanlage Unterer Dützhof durch Überflutungen sehr stark beschädigt worden. Infolge der Überflutungen sind sämtliche Räume in den Erdgeschossen der Gebäude und der Kellerräume nicht mehr bewohn- und nutzbar.
Alle bisherigen Mieter waren daher gezwungen, ihre gemieteten Räume auf dem Unteren Dützhof zu verlassen und andernorts Ersatzräume zu beziehen.
Seit dem 21.07.2021 unternimmt der Bauherr alle erdenklichen Anstrengungen, um die Nutz- bzw. Bewohnbarkeit wiederherzustellen. Im Westflügel der Hofanlage sind die Instandsetzungsarbeiten abgeschlossen, sodass die Mieter dort wieder einziehen konnten. Die Arbeiten im Südflügel sind derzeit noch im Gange und werden voraussichtlich bis Oktober 2023 fertiggestellt sein.

Im Ost- und Nordflügel wurden die Räumlichkeiten von der Firma [redacted] als Lager-, Produktions- und Seminarräume mit Küche und Gastronomiebereich sowie WC-Anlagen genutzt. Die Fa. [redacted] hat nach dem unvermeidlichen Auszug anderweitig langfristig Räume angemietet und wird die Flächen endgültig nicht wieder beziehen. Da es trotz nachhaltiger Bemühungen nicht gelungen ist, Mietinteressenten für eine gleichartige Nutzung zu gewinnen, ist vorgesehen, die bislang von [redacted] genutzten Räume zu Wohnräumen umzugestalten.
Im Bereich des Ostflügels, in Angrenzung an die Wohnräume des Südflügels, waren vom Vormieter geräumige Wellness- und Saunaräume eingerichtet worden. Diese Räume sollen nun, ebenfalls wie die angrenzenden Räume des Seminar- und Gastronomiebereichs, zu Wohnräumen umgenutzt werden. Da die notwendige Belichtung und Belüftung der Räume sichergestellt werden muss, ist die Vergrößerung der vorhandenen Fensteröffnungen in der östlichen Außenwand erforderlich.

Hierzu sollen die kleinen Stallfensteröffnungen vergrößert werden, indem die Brüstungen bis in Höhe des EG Fußbodens abgetragen und durch größere Fenster ersetzt werden. Nur so können die erforderlichen Mindestgrößen der Fensteröffnungen für die ausreichende Belichtung der Wohnräume sichergestellt werden.

Mitglied der
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

[redacted]

Da es sich bei den betroffenen Gebäudeteilen um Anlagen im Umfeld des denkmalgeschützten Fachwerkhauses handelt, wurde bei der unteren Denkmalbehörde eine Zustimmung nach §9 DSchG NRW beantragt und eine schriftliche Zusicherung der Zustimmung erteilt.
Der Bauherr beantragt hiermit, im Rahmen einer Bauvoranfrage zu prüfen, ob die planungsrechtliche Genehmigung und Zustimmung gemäß §35 (4) BauGB erteilt werden kann.
Die Nutzungsänderung erfüllt die Anforderungen des §35 Abs.4 Nr. 4 BauGB.

Die bestehende historische landschaftsprägende Hofanlage wird durch die beantragte NÄ nicht durch Anbauten erweitert. Die äußere Gestalt wird gewahrt und die Forderungen des Denkmalschutzes zur Erhaltung der Anlage wird auf Dauer ermöglicht. Die Wasser- und Abwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Trinkwassernetz und den Abwasserkanal gesichert. Strom- und IT-Anschlussleitungen sind ebenso wie die verkehrstechnische Erschließung vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist in vollem Umfang gewährleistet, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sind in ausreichendem Umfang außerhalb der Hofanlage vorhanden. Weitere Stellplätze sind ohne zusätzliche Versiegelung von Flächen herstellbar.

Rheinbach/Swisttal, 13.12.2023

Der Bauherr:

[redacted]

Der Entwurfsverfasser:

[redacted]

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

[redacted]

[redacted]

Rhein-Sieg-Kreis
Bauaufsichtsamt 63.1
z.Hd. Frau Steuler
Kaiser-Wilhelm-Platz 2
53721 Siegburg

30.10.2023 [redacted]

[redacted]

BVA NÄ Lager-, Produktions- und Seminarräume zu Wohnraum
AZ 63.1/00201/2004/VA-7
Ihr Schreiben vom 21.09.2023

[redacted]

[redacted]

beigefügt erhalten Sie den gewünschten Lageplan mit Eintragung der derzeitigen Nutzung der einzelnen Gebäudeflügel.

Es sind seit 2006 insgesamt 27 Stellplätze im Bereich des Dützhofes vorhanden. Weitere Stellplätze könnten ohne zusätzliche Versiegelung im Innenhof zur Verfügung gestellt werden. Skizzen zur Anordnung der vorhandenen Stellplätze sind beigefügt.

Wie bereits telefonisch erläutert, gibt es eine schriftliche Aussage der UDB Swisttal, dass einer Vergrößerung der Außenfenster zur Erzielung ausreichender Belichtung der Wohnräume zugestimmt wird und dies auch mit dem LVR Amt für Denkmalpflege einvernehmlich geklärt ist. Diese Aussage ist beigefügt.

Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung nach §9 DSchG NRW wird zusammen mit den NÄ-Unterlagen im Genehmigungsverfahren gestellt.

Eine Skizze mit Eintragung der vorhandenen Fenster und den geplanten Vergrösserungen der kleinen Fensteröffnungen in der östlichen Außenwand ist beigefügt.

Die Unterlagen werden Ihnen auch per Post 3-fach übersandt.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

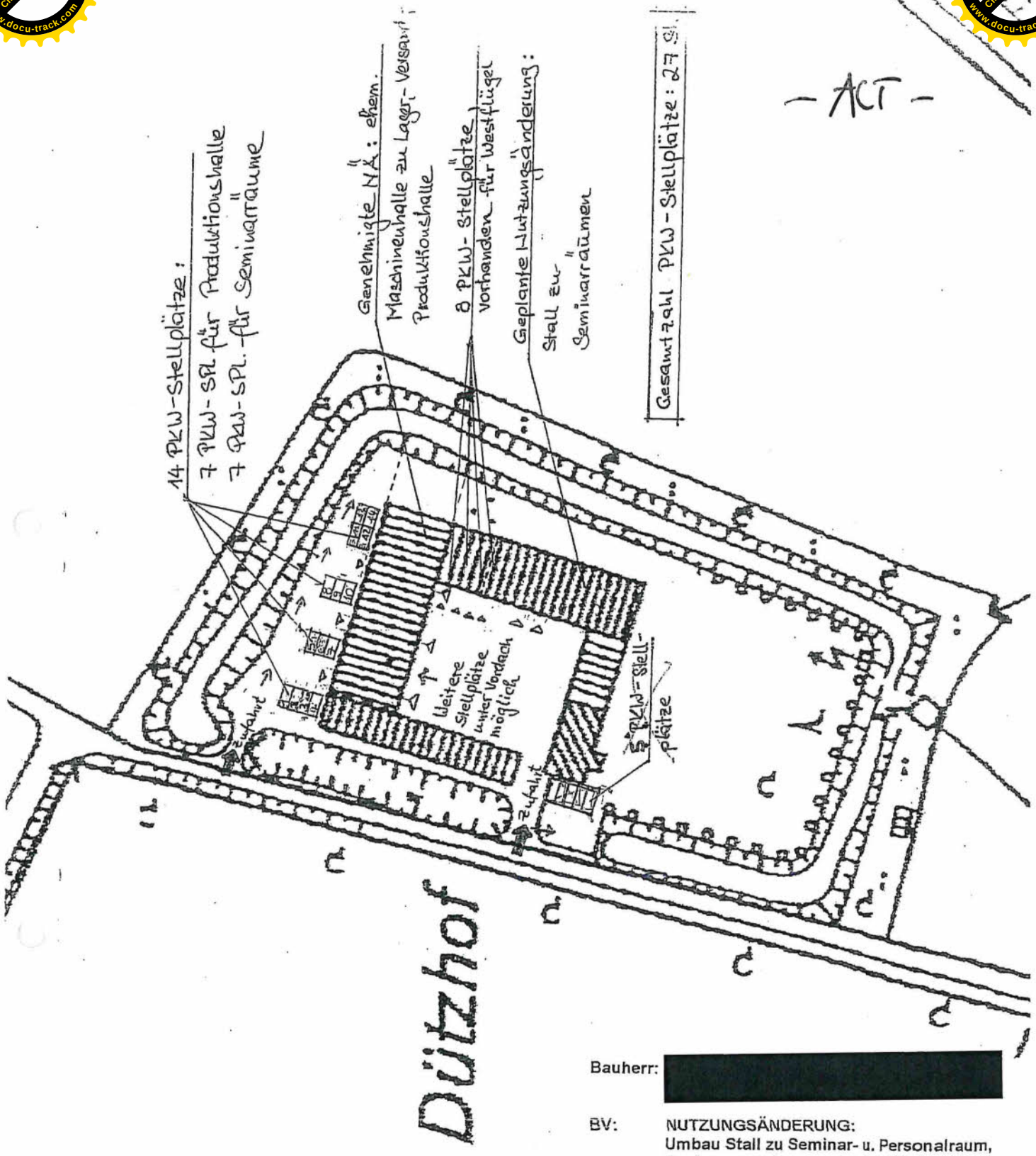
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Mitglied der
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

- ACT -



Bauherr: [redacted]

BV: NUTZUNGSÄNDERUNG:
Umbau Stall zu Seminar- u. Personalraum, Speiseraum, Aufwärmküche, WC's, Lager und privatgenutzter Sauna

[redacted]

NA-201/2004-3 vom 27.03.06
Bauaufsichtlich genehmigt
Siegburg, den
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte
Darstellung der Stellplätze

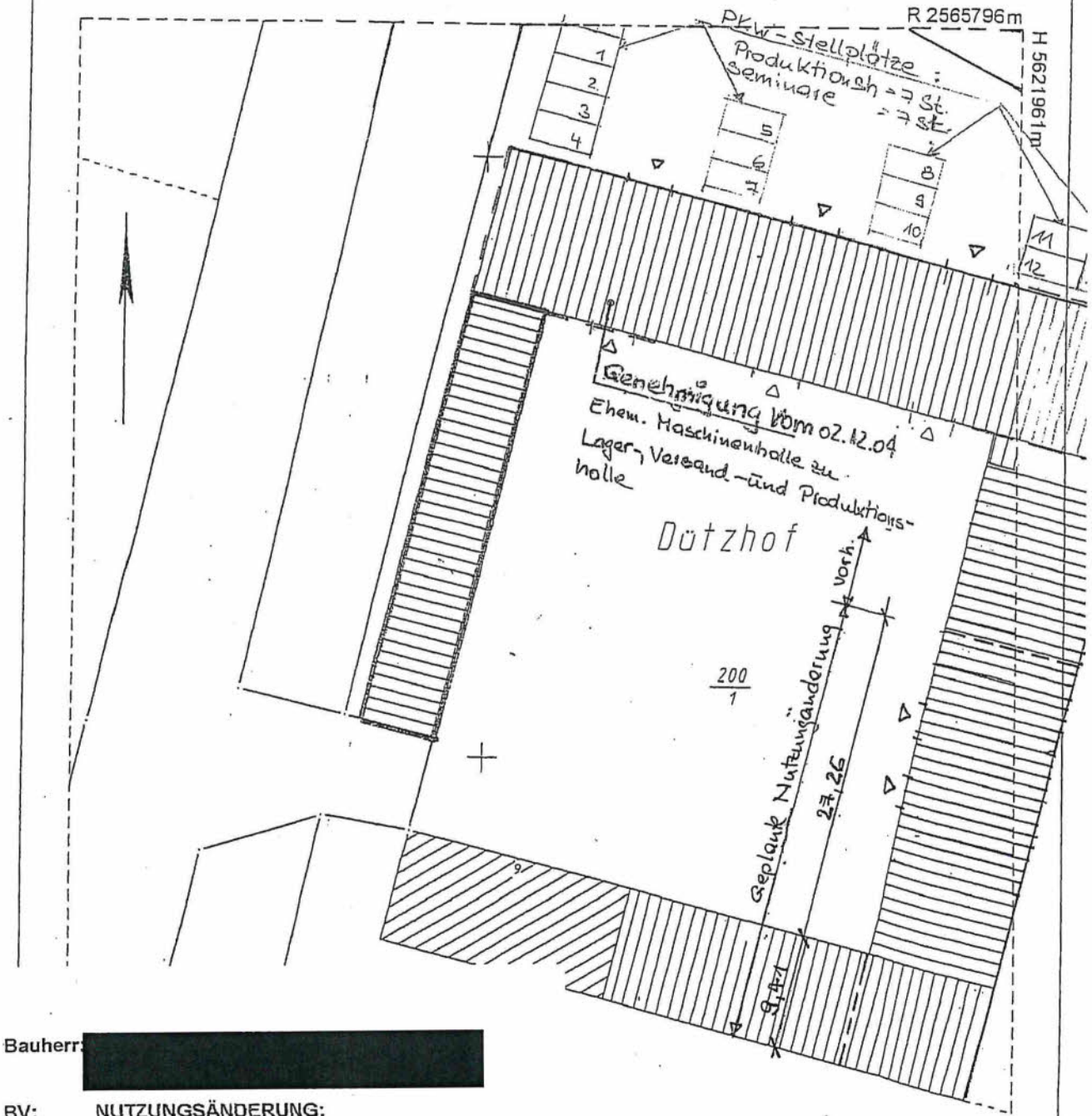
M ~ 1:1250 09.02.2006

Der Bauherr: Der Entwurfsverfasser:

[redacted]

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftskarte/Flurkarte - Standardauszug ungefährer Maßstab 1:500 Geschäftsbuch-Nr.:	RHEIN-SIEG-KREIS - Katasteramt - Gemeinde: Swisttal Gemarkung: Heimerzheim Flur: 1 Flurstück: 200/1



Bauherr: [redacted]

BV: **NUTZUNGSÄNDERUNG:**
Umbau Stall zu Seminar- u. Personalraum, Speiseraum, Aufwärmküche, WC´s, Lager und privatgenutzter Sauna

[redacted]

Lageplan / Darstellung der Stellplätze

M = 1:500 21.11.2005

Der Bauher[redacted]

Der Entwurfsverfasser: [redacted]

Bauaufsichtlich ... vom 27.03.06
Siegburg, den
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

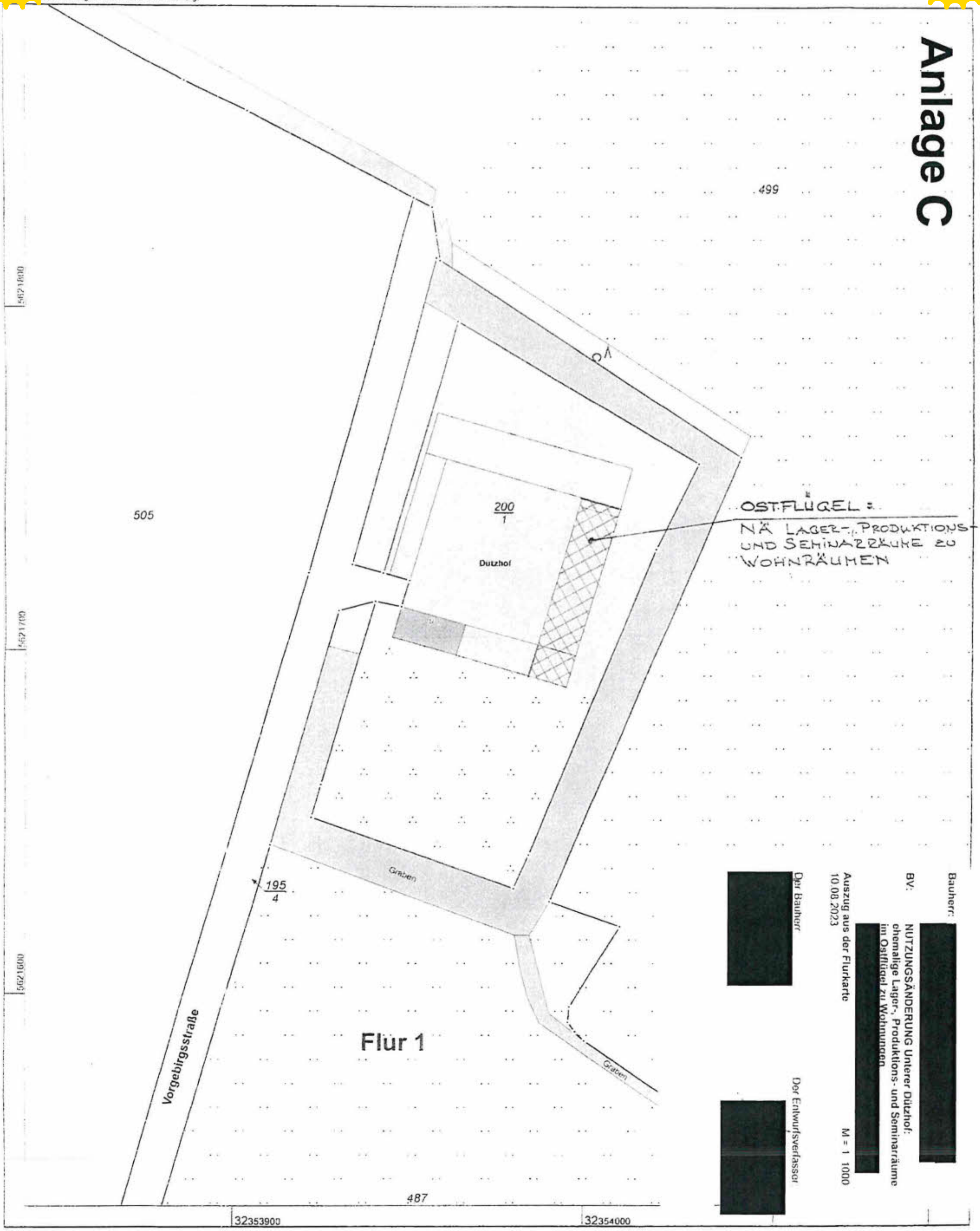
Ausgefertigt: Siegburg, den
Durch die Gemeinde Swisttal
im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises
Swisttal, den 10.02.2004
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Katasteramt
Im Auftrag

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Die Nutz… dieses Auszugs ist im Rahmen des … VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhand… …den nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Anlage C



Bauherr: [redacted]

BV: NUTZUNGSÄNDERUNG Unterer Dützhof:
ehemalige Lager-, Produktions- und Seminarräume
im Ostflügel zu Wohnungen

Auszug aus der Flurkarte
10.08.2023 M = 1 : 1000

Der Bauherr [redacted]

Der Entwurfsverfasser [redacted]

Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Maßstab 1 : 1000 — 10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

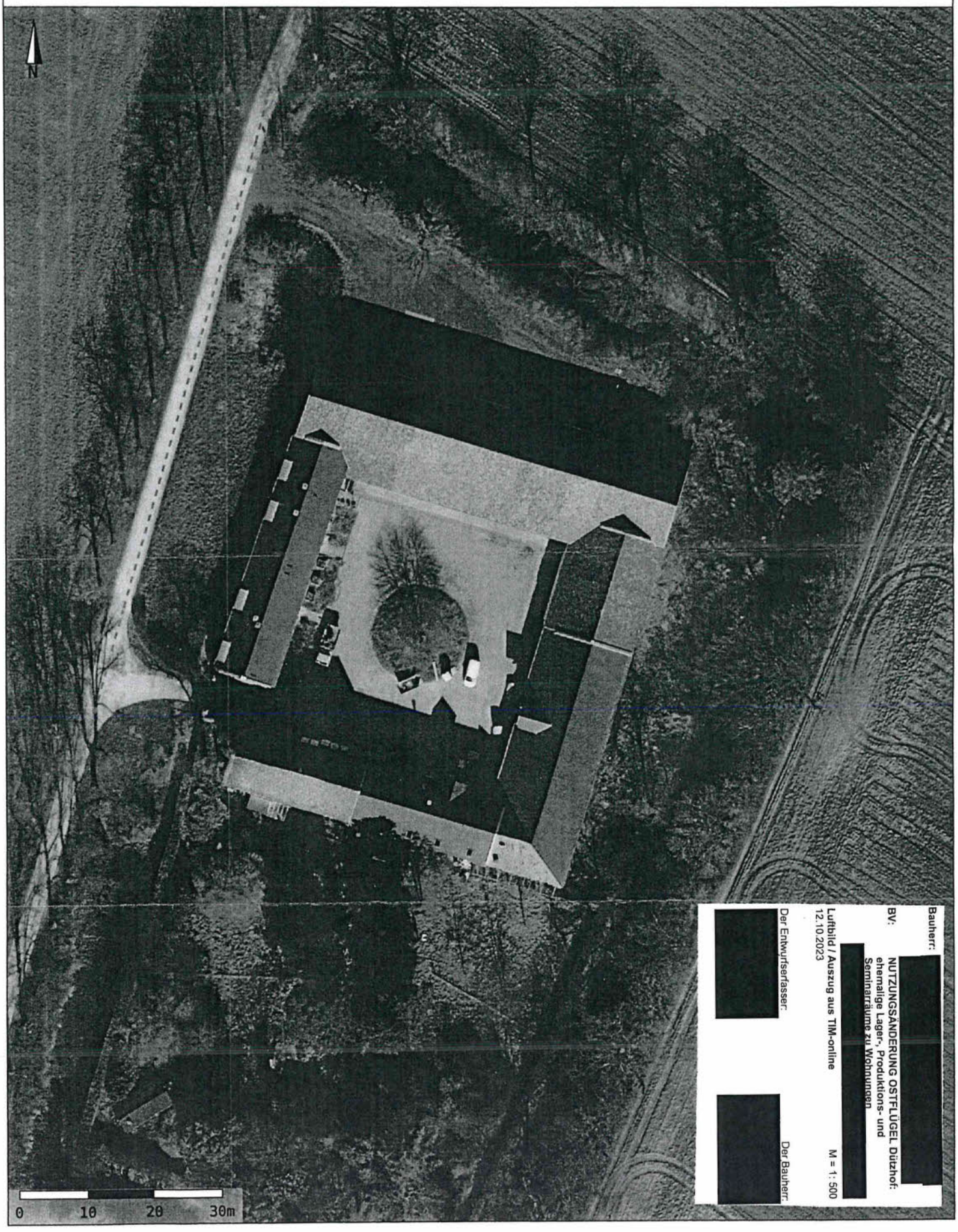
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 200/1
Flur: 1
Gemarkung: Heimerzheim
Vorgebirgsstraße 9, Swisttal u.a.

Erstellt: 25.04.2023
Zeichen: 2023_EI_01487

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

TIM-online
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 12.10.2023 um 12:14 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste



Bauherr: [redacted]

BV: NUTZUNGSÄNDERUNG OSTFLÜGEL Dützhof:
ehemalige Lager-, Produktions- und Seminarräume zu Wohnungen

Luftbild / Auszug aus TIM-online
12.10.2023

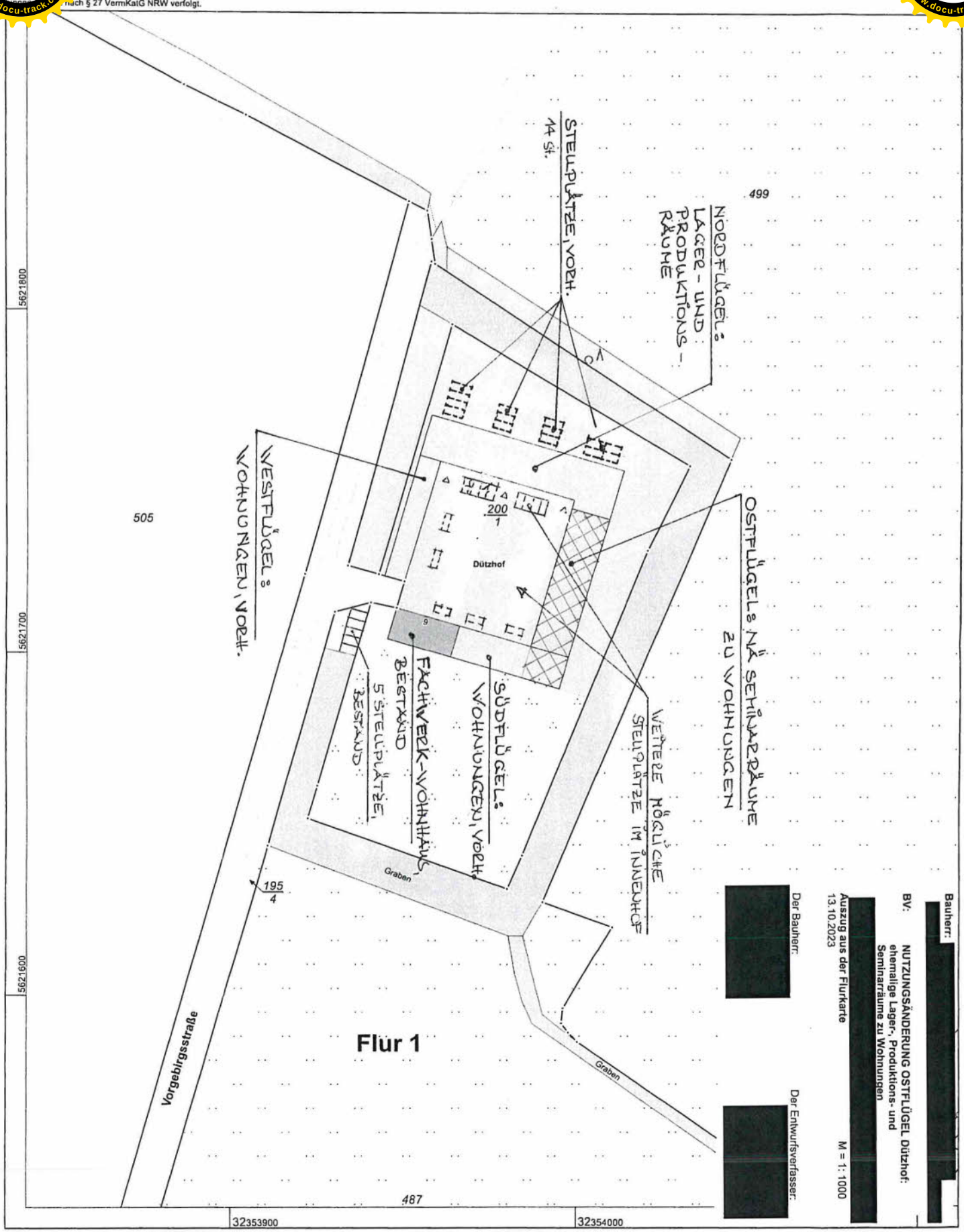
M = 1: 500

Der Entwurfserfasser: [redacted]

Der Bauherr: [redacted]

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
die Nutzung des Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) DVO mKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Bauherr:

BV: NUTZUNGSÄNDERUNG OSTFLÜGEL Dützhof: ehemalige Lager-, Produktions- und Seminarräume zu Wohnungen

Auszug aus der Flurkarte 13.10.2023

M = 1: 1000

Der Bauherr:

Der Entwurfsverfasser:

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

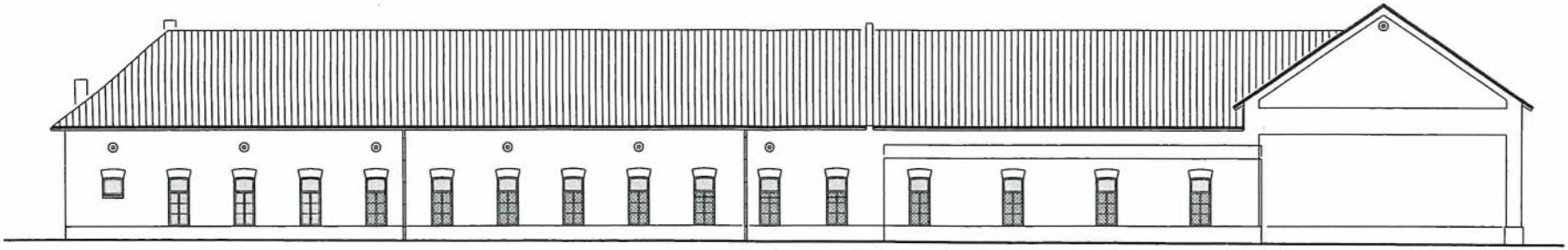
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

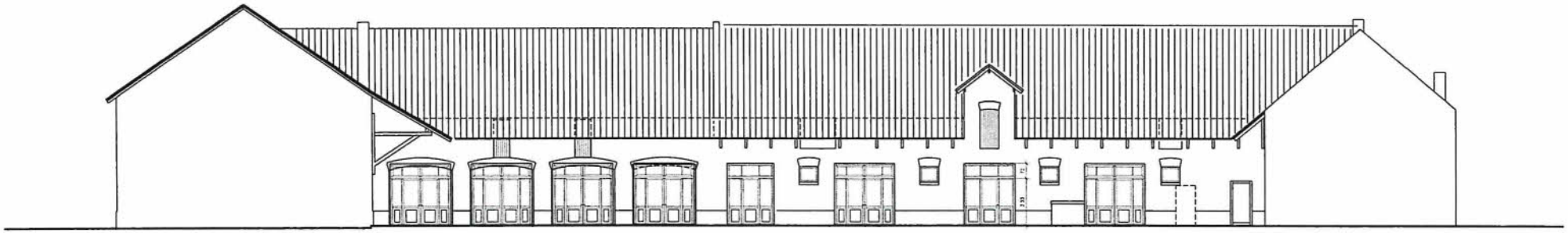
Flurstück: 200/1
Flur: 1
Gemarkung: Heimerzheim
Vorgebirgsstraße 9, Swisttal u.a.

Erstellt: 25.04.2023
Zeichen: 2023_EI_01487

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com



OSTFLÜGEL:
TRAUFANSICHT GRABEN
von OSTEN M = 1: 200



OSTFLÜGEL:
TRAUFANSICHT INNENHOF
von WESTEN BESTAND
M = 1: 200

LEGENDE:
- Bestand
- Abbruch
- geplant + NEU, Zustimmung zugesichert durch UDB + LVR

[redacted]

Projekt: - DUTZHOF Ostflügel-
NÄ: ehem. Lager-, Produktions- und Seminarräume zu Wohnungen

[redacted]

Plan: Ansichten

[redacted]	Plan-Nr: BVA - NÄ 2
gezeichnet:	Maßstab: 1:200
Größe: A3	Datum: 13.10.2023
Bauherr: [redacted]	Planer: [redacted]

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Anlage D

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Planzeichenerklärung

Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W — Wohnbauflächen
- M — Gemischte Bauflächen
- G — Gewerbliche Bauflächen
- S — Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen:
  - EH1 — Einzelhandel 1: Nahversorgung - vorw. Lebensmittel; VKmax = 950 m²
  - EH2 — Einzelhandel 2: Drogeriefachmarkt; VKmax = 700 m²
  - EH3 — Einzelhandel 3: Großfl. Einzelhandel - Nahversorgungszentrum; VKmax = 2.770 m²
  - BP1-3 — Bundespolizei

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:
  - Öffentliche Verwaltungen
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kirche
  - Kultur
  - Sportanlage
  - F — Feuerwehr
- Zentrale Versorgungsbereiche

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Ortsdurchfahrt

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen:

- Wasser
- Abwasser, Kläranlage (KA)
- Abwasser, Pumpwerk (PW)
- Abwasser, Regenüberlaufbecken (RÜB)
- Abfall
- Gas

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Siedlungsstrukturelle Grünflächen oder solche mit Pufferfunktion zwischen Wohn- und Gewerbegebieten oder entlang von Hauptverkehrsachsen werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Grünflächen mit den Zweckbestimmungen:

- Friedhof
- Spielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Golfplatz
- Modellflugplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserflächen
- Fließgewässer

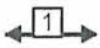
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

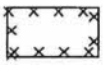
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Vernetzungskorridore mit Nummern (1 - 8) (ökologische Erfordernisse siehe Begründung)

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

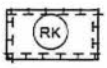
Bewegungsaktive tektonische Störung "Swist-Sprung"



Altlasten / Altlastverdachts- und Hinweisflächen (gem. dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Rekultivierung)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Fortsetzung Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- G Hauptgasleitung unterirdisch (Schutzstreifen 8 m)
- kV Elektrizitätsleitung oberirdisch (10 kV, 110/220 kV)
- kV Elektrizitätsleitung unterirdisch (10 kV, 11 kV, 20 kV)
- Ö RMR Ölpipeline unterirdisch (Schutzstreifen 10 m)
- W Wasserfern- und Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- AW Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Richtfunkstrecken

- Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

Denkmalschutz

- D Bau- und Bodendenkmal
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Ü Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG

Vermerke (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

- geplante Ortsumgehung Miel (B 56n) mit Anschlussstelle A 61
- GW Geplante Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung mit Schutzzonen I, III A und III B

Vermerke (§ 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB)

- Ü Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Eulenbach)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des FNPs

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Fachbereich: FG-II/1 Sicherheit und Ordnung / Freiwillige Feuerwehr / Friedhöfe**Gemeinde Swisttal**

Die Bürgermeisterin

MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0805

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	01.02.2024	Kenntnisnahme	Ö

Tagesordnungspunkt:

12

Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Schadensbehebung auf dem Teilstück der K 52 zwischen dem Klärwerk Miel und der Einmündung zur L 493

Sachverhalt:

Es wird auf den beigefügten Antrag der CDU Ratsfraktion Swisttal vom 19.10.2023 verwiesen.

Gemäß dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 30.11.2023 hat die Verwaltung den Antrag an die Stabsstelle Kreisstraßenbau des Rhein-Sieg-Kreises als zuständigen Straßenbaulastträger zwecks Prüfung und Stellungnahme weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 21.12.2023 hat sich die Stabsstelle für Kreisstraßenbau zum Sachverhalt wie folgt geäußert:

Der Ausbau eines Teilabschnittes der K 52 zwischen Wallbach und der L 493 war bereits im Haushaltsplan 2021/2022 für die Jahre 2024/2025 vorgesehen und wurde im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023/2024 als Baumaßnahme für das Jahr 2025 eingeplant.

Ein Vorziehen der Maßnahme in das Jahr 2024 ist sowohl aus finanziellen als auch aus personellen Gründen nicht möglich. Für die Ausführung der Arbeiten sind im Kreishaushalt Kosten in Höhe von fast 2,5 Mio. € veranschlagt.
Zur Vorbereitung der Planung wurde die Baustrecke vermessen und es wurde eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt. Um eine Befreiung durch die Naturschutzbehörde zu erhalten, sind im Jahr 2024 entsprechende Untersuchungen

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

vorgesehen. Diese jahreszeitabhängigen und zeitintensiven Untersuchungen ermöglichen einen Baubeginn nicht vor 2025.

Unabhängig davon wird die Stabsstelle Kreisstraßenbau die Strecke Anfang 2024 begutachten und bei Bedarf die Bankette nachschottern lassen.

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

√ Ø BGMin
BdB

EINGANG
25. Okt. 2023
Gemeinde Swisttal

CDU FRAKTION IM RAT DER GEMEINDE SWISTTAL

CDU Ratsfraktion Swisttal - Geschäftsführung
Escher Straße 42 a, 53913 Swisttal-Ludendorf

An die Bürgermeisterin der Gemeinde Swisttal
Frau Petra Kalkbrenner
Rathaus
53913 Swisttal

Vorsitzender
Hanns Christian Wagner
Wilkensstraße 11
53913 Swisttal-Odendorf

19.10.2023

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
auf Anregung der CDU – Ortsverbände Miel und Morenhoven, vertreten durch die Ratsmitglieder Carsten Meyer, Michael Lenz und Jürgen Pump stellt die CDU Fraktion erneut den folgenden Antrag:

Betreff: Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Behebung der erheblichen Schäden auf dem Teilstück der K 52 zwischen Klärwerk Miel und der Einmündung an der L 493 (Morenhoven – Peppenhoven), die sich durch die Flut und die Nutzung als Umleitung, wegen der Sanierung der B56 aktuell vergrößert haben.

Begründung:

Das oben beschriebe Teilstück ist von Miel kommend hinter dem Ausbauende in Höhe der Brücke Wallbach/Abzweig zur Kläranlage stark ausgefahren. Von der Flut wurde fast das ganze Teilstück überflutet. Hier entstanden weitere Schäden durch Frost. Große Teerstücke sind aus der Fahrbahndecke herausgebrochen. Die entstandenen Löcher stellen eine große Gefahr für den Zweiradverkehr (motorisiert und unmotorisiert) dar.

Durch die hochfrequente Nutzung als „Ausweichstrecke" während der Sanierung der B56 zwischen Miel und Buschhoven, haben sich nicht nur die Schäden auf, sondern auch neben der Fahrbahn extrem vermehrt. Die K52 wird seitdem nicht nur durch Pkw-Verkehr in großen Umfang genutzt, sondern auch durch den Schwerlastverkehr. Müllwagen (Lkw) und Busse nutzen die K52 regelmäßig zur Umfahrung der B56.

In großen Bereichen ist dadurch der Fahrbahnrand abgesackt und unbefahrbar. Ein Ausweichen, um den Gegenverkehr passieren zu lassen, ist an manchen Stellen nicht mehr, an anderen Stellen nur sehr schwer möglich.

Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h und das Verbot der Durchfahrt für Kfz über 2,10 Meter führen nicht dazu, dass sich das Gefahrenpotenzial verringert. Zu Hauptverkehrszeiten ist es kaum möglich eine Geschwindigkeit von 50 km/h zu erreichen.

Eine notwendige Sanierung war für 2024 vorgesehen. Wie wir nun erfahren haben, soll diese Sanierung nun auf 2025 verschoben werden. Aus Sicht der CDU Fraktion Swisttal muss die Sanierung vorgezogen werden, da durch die derzeitige längerfristige Sperrung der B56

Tel.: 02255-/ 4667 Mobil:0171 -587 0032
E-Mail: hanns-christian.wagner@t-online.de

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

(geplant noch bis 30.10.2023), die starke Frequentierung eine deutliche Beschleunigung weiterer Fahrbahnschäden, die die Verkehrssicherheit weiter beeinträchtigen, hervorrufen wird.

Wir beantragen daher, dieses verbliebene schlechte Teilstück der K52 schnellst möglich, zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit, vor der aktuellen Einplanung im Kreishaushalt 2025/2026 zu sanieren.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Pump

Michael Lenz

(CDU Morenhoven)

Hanns Christian Wagner
Fraktionsvorsitzender

Carsten Meyer (CDU Miel)