

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 508/2018

öffentlich

Verkehr-, Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	./.
Haushaltsmittel zur Verfügung	./.	Abwicklung über Produkt	./.

Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei -

Sachverhalt:

Die Investorengemeinschaft Eurosteen GmbH und Beyers Immobilien GmbH, Suestrastraße 85, 52538 Selfkant-Süsterseel hatte bereits im Jahr 2016 erstmalig die Entwicklung und Erschließung eines Teilbereiches des Geländes der ehemaligen Gärtnerei in Selfkant-Tüddern beantragt und diesen Antrag, der als **Anlage** beigefügt ist, nach Konkretisierung der Planung nunmehr wiederholt (Die Nennung der Namen erfolgt auf ausdrückliche Genehmigung der Investoren).

Die Gemeindevertretung hatte bereits in der Sitzung vom 09. Juni 2016 den Einleitungsbeschluss gefasst und der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant, der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie dem Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant zugestimmt.

Geplant ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und hochwertigen barrierefreien Wohnungen. Die Planungsabsichten wurden bereits mit der Bezirksregierung Köln im Jahre 2013 erörtert. Hierzu wurde das Einvernehmen durch die Bezirksregierung Köln Verfügung vom 08. Oktober 2013 (Az.: 32/62.6.-1.15.06) mit Maßgabe erteilt, dass sich die bauliche Entwicklung auf das Flurstück Nr. 65 und einem kleineren Teil des Flurstückes Nr. 66 mit einer Größe von rd. 1,05 ha beschränkt. Die restlichen Flächen des Flurstückes Nr. 66 und die Gesamtfläche des Flurstückes Nr. 412 (neu: 426) sollen entsiegelt werden und zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Zwischenzeitlich wurde die Planung weiter konkretisiert und hierzu durch die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 3. August 2018, Az. 32.62.6-1.15.06, das Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Selfkant Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Tüddern-Süd geschaffen werden. Angestrebt wird die Erschließung eines Teilbereiches einer ehemaligen Gärtnerei in der Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nrn. 426, 63 (neu: 428), 65 und 66. Von den Flächen soll nur das Flurstück Nr. 65 und der nördliche Abschnitt des Flurstückes Nr. 66 für eine Wohnnutzung herangezogen werden. Die restlichen Flächen des Flurstückes Nr. 66 und die Gesamtfläche des Flurstückes Nr. 426 sollen entsiegelt werden und zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Die Investorengemeinschaft erklärte sich bereit, alle mit der Durchführung des Planvorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten zu übernehmen.

Gegenstand im Rahmen dieses Verfahrens sollen sein:

1. Für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nrn. 65, 66, 426 und 428 einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei soll die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“, „Dorf-mischgebiet“, „Flächen für Wald“ und „Wasserflächen“ in „Wohnbaufläche“, „private Grünflächen“ sowie „Flächen für Wald“ geändert werden,
2. Zur Umsetzung des Vorhabens mit der Investorengemeinschaft Eurosteen GmbH und Beyers Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie einen Erschließungsvertrag zum Abschluss vorzubereiten.

Die der Bauleitplanung zugrunde liegende Kanal-und Straßenplanung wurde zu Beginn der Sitzung vom Planungsbüro eingehend erläutert.

Die entsprechenden Planunterlagen zu diesem Bauleitplanverfahren sind unter

<http://www.o-sp.de/selfkant/plan?pid=27856>

abrufbar.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant beschließt:

1. Für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nrn. 65, 66, 426 und 428 einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei soll die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“, „Dorf-mischgebiet“, „Flächen für Wald“ und „Wasserflächen“ in „Wohnbaufläche“, „private Grünflächen“ sowie „Flächen für Wald“ geändert werden,

2. Zu dem unter 1. benannten Verfahren

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern,

sowie den Bürgermeister zu ermächtigen,

mit der Investorengemeinschaft Eurosteen GmbH und Beyers Immobilien GmbH einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB nebst zugehörigem Erschließungsvertrag – entsprechend den Verträgen mit der EGS - zwecks Durchführung des genannten Planverfahrens und der Erschließung des Plangebietes „Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei“ zum Abschluss vorzubereiten.