

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 615/2019

öffentlich

Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	---
Haushaltsmittel zur Verfügung	---	Abwicklung über Produkt	---

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 - Heilder, Am alten Sportplatz -

Sachverhalt:

A Verfahrensstand

Die ELMO Konzept- und Invest GmbH hat mit Schreiben vom 13. Januar 2019 die Entwicklung und Erschließung des Geländes des ehemaligen Sportplatzes in Heilder, Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Nrn. 176 und 177 beantragt. Auf den Grundstücken soll eine Wohnanlage mit mehreren Gebäuden und ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung errichtet werden. Die Wohnanlage soll vorrangig zur Unterbringung von Älteren und Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden. In dem Gewerbeobjekt ist eine Nutzung vorgesehen, die u.a. die Bewohner der angrenzenden Wohnnutzung unterstützt (Praxisräume für Ärzte, Physiotherapie, mobile Pflegedienste o.a.). Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7.500 qm.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hatte bereits in ihrer Sitzung am 20. Februar 2019 (Vorlage 539/2019) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – mit der Ausweisung „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Nrn. 176 und 177 (teilweise) beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, da es sich im vorliegenden Fall um ein konkretes Vorhaben handelt, ein geeignetes Planungsinstrument. Seine Bestandteile sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag wurde zwischenzeitlich von beiden Seiten unterzeichnet.

Da die geplante Entwicklung des ehemaligen Sportplatzes als Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zu werten ist, sind die Voraussetzungen für das (beschlossene) beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ebenfalls gegeben. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, darüber hinaus wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am Alten Sportplatz – gemäß § 13 a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 16/2019 vom 21. April 2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 10. April 2019 (Vorlage 563/2019) beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Durch Bekanntmachung im selben Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 16/2019 vom 21. April 2019 wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 29. April 2019 bis einschließlich 29. Mai 2019 im Rathaus in Selfkant-Tüddern und über das Internet-Beteiligungsportal der Gemeinde Selfkant (www.o-sp.de/selfkant/) einzusehen sowie Stellungnahmen während der Auslegungsfrist im Rathaus der Gemeinde Selfkant bzw. über das Online-Beteiligungsportal abzugeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden über das Online-Behördenbeteiligungsportal „OBB“ mit Schreiben bzw. E-Mail vom 23. April 2019 zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – der Gemeinde Selfkant nebst Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Mit gleicher E-Mail bzw. Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 29. April 2019 bis einschließlich 29. Mai 2019 im Rathaus in Tüddern öffentlich ausliegen bzw. auf der Internet-Seite www.o-sp.de/selfkant/ für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 16/2019 vom 21. April 2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Investor hat in der Zwischenzeit aus förderrechtlichen Gründen die zur Straße „Am Sportplatz“ erschlossenen Mehrfamilienhäuser A 1 und A 2 von ursprünglich 11 Wohneinheiten auf 12 Wohneinheiten geändert. Hierbei wurde jeweils eine Wohnung mit einer Größe von > 55 qm in zwei Wohnungen < 55 qm geändert. Durch diese Änderung werden laut Investor weder die Kubatur, der Stellplatzbedarf noch die Anzahl der Bewohner verändert. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt, die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Die Anlagen zu diesem Verfahren sind unter <http://www.o-sp.de/selfkant/plan?40061> abrufbar.

B. Beratung und Abwägung über während der Beteiligung der Öffentlichkeit (B.1) und der Behörden (B.2) vorgebrachten Anregungen und Bedenken

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung als Vorgang setzt insbesondere voraus, dass das Anregungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist. Dieses Anregungsverfahren und der sonstige Ertrag, der nach § 4 bzw. § 4 a BauGB gebotenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben den Boden, auf dem der abschließende Vorgang des Abwägens stattzufinden hat.

B.1 Es wird festgestellt, dass außer denen in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – aufgeführten Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine weiteren Stellungnahmen oder Bedenken vorgetragen wurden bzw. während des Verfahrens ausgeräumt werden konnten.

B.2 Es wird festgestellt, dass außer denen in der Abwägungstabelle (**Anlage 2**) zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – aufgeführten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Planauslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Stellungnahmen oder Bedenken vorgetragen wurden bzw. während des Verfahrens ausgeräumt werden konnten.

Klimarelevante Betrachtung:

Das Bauleitplanverfahren wurde bereits vor der Beschlussfassung zum Klimanotstand eingeleitet, eine nachträgliche Anpassung der Planung an klimarelevante Aspekte sollte aus verfahrenstechnischen Gründen unterbleiben. Bei zukünftigen Entwicklungen könnten Aspekte wie eine Verringerung der GRZ, zusätzliche Begrünung der Vorgärten oder Dächer etc. angedacht werden.

Beschlussvorschlag:

C Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen

- C.1** Die während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die als Anlage beigefügte Stellungnahme der Verwaltung (**Abwägungstabelle – Anlage 1**) zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen wird übernommen und die Beschlussfassung erfolgt gemäß den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle.

- C.2** Die während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 des Entwurfs zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die als Anlage beigefügte Stellungnahme der Verwaltung (**Abwägungstabelle – Anlage 2**) zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen wird übernommen und die Beschlussfassung erfolgt gemäß den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle.

D Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Selfkant Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am alten Sportplatz – der Gemeinde Selfkant als Satzung. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.