

# Gemeinde Selfkant



## Sitzungsvorlage 648/2019

### öffentlich

Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung

Vorberatung  
Entscheidung

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

### **Änderung Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant**

#### **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 nach Konkretisierung der Planung wiederholt.

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 mit Verfügung vom 08. Oktober 2013 (Az.: 32/62.6.-1.15.06) mit der 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 wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 3. August 2018, Az. 32.62.6-1.15.06, das Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - der Gemeinde Selfkant sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Tüddern-Süd

geschaffen werden. Angestrebt wird die Erschließung eines Teilbereiches einer ehemaligen Gärtnerei Gemarkung Tüddern, Flur 4. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt die Flurstücke Nrn. 426, 65 und 66 sowie 56 bis 60 (jeweils teilweise). Bei den Teilbereichen der Flurstücke 56, 57, 58, 59 und 60 handelt es sich um rückwärtige Gartenflächen der Bebauung Neustraße 13 bis 21, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. 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 Teilbereiche der rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Neustraße 13 bis 21 (Flurstücke 56 bis 60) werden mit einbezogen, da ansonsten Bruchstücke an „Fläche für die Landwirtschaft“ verbleiben würden, die real als Hausgarten genutzt ist.

Die Investorengemeinschaft erklärte sich bereit, alle mit der Durchführung des Planvorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten zu übernehmen. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde zwischenzeitlich mit der Investorengemeinschaft Eurosteen GmbH und Beyers Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Gegenstand im Rahmen dieses Verfahrens sollen sein:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant für die Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nrn. 56 (teilweise), 57 (teilweise), 58 (teilweise), 59 (teilweise), 60 (teilweise), 65 und 66 (teilweise) die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern. 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 50-51/2018 vom 23. Dezember 2018 öffentlich bekannt gemacht.

Durch Bekanntmachung im selben Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 50-51/2018 vom 23. Dezember 2018 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über das Aufstellungsverfahren unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls über das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - unterrichtet und zur diesbezüglichen Äußerung aufgefordert.

Die Anlagen zu diesem Verfahren sind im Internet unter

**<http://www.o-sp.de/selfkant/plan?pid=30549>**

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.

**B.1** Anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

**B.2** Es wird festgestellt, dass außer denen in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – aufgeführten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine weiteren Stellungnahmen oder Bedenken vorgetragen wurden.

**Beschlussvorschlag:**

**C Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

**C.1** Da während der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Änderung Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht wurden, ist eine Abwägung nicht erforderlich.

**C.2** Die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

**D Beschlussfassung zum weiteren Verfahren**

Die Gemeindevertretung beschließt, zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei -

1. die Offenlage der Planentwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

sowie

2. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

durchzuführen.