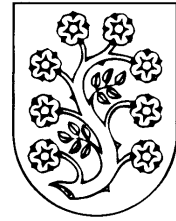


Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 684/2020

öffentlich

Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

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

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

Sachverhalt:

A. Verfahrensstand

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. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

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. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nach der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11. Dezember 2019 beraten und beschlossen.

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 51/2019 vom 22. Dezember 2019 wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Änderungsentwurf Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant mit Begründung, Umweltbericht, den vorliegenden Gutachten und den bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 6. Januar 2020 bis einschließlich 7. Februar 2020 im Rathaus in Selfkant-Tüddern und über das Internet-Beteiligungsportal der Gemeinde Selfkant (www.o-sp.de/selfkant/) einzusehen sowie Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich, zur Niederschrift, per E-Mail oder im Internet abzugeben. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden über das Online-Behördenbeteiligungsportal „OBB“ mit Schreiben bzw. E-Mail vom 16. Dezember 2019 zum Änderungsentwurf Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant nebst Begründung, Umweltbericht und Gutachten Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Mit gleicher E-Mail bzw. Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass der Änderungsentwurf Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - des Flächennutzungsplanes nebst dazugehöriger Anlagen in der Zeit vom 6. Januar 2020 bis einschließlich 7. Februar 2020 im Rathaus in Tüddern öffentlich ausliegt 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. 51/2019 vom 22. Dezember 2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Anlagen zu diesem Verfahren sind im Internet unter

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

abrufbar.

B. Beratung, Abwägung und Beschlussfassung 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 Anlässlich der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 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 Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - aufgeführten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Planauslegung bzw. im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 bzw. § 4 a BauGB keine weiteren Stellungnahmen oder Bedenken vorgetragen wurden bzw. während des Verfahrens ausgeräumt werden konnten.

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 öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Änderung Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant mit Begründung und Umweltbericht in den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB 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 1**) zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen wird übernommen und die Beschlussfassung erfolgt gemäß den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle.

D. Verfahrensbeschluss

Auf der Grundlage des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung den Plan zur Änderung Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant einschließlich Begründung und Umweltbericht.

Der Bürgermeister wird beauftragt, das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB einzuleiten.