

# Gemeinde Selfkant



## Sitzungsvorlage 685/2020

### öffentlich

Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung

Vorberatung  
Entscheidung

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

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

#### **Sachverhalt:**

##### **A. Verfahrensstand**

Die Investorengemeinschaft Eurosteen GmbH und Beyers Immobilien GmbH, Sustrastraße 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 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 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. 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:

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“, „Dorfmischgebiet“, „Flächen für Wald“ und „Wasserflächen“ in „Wohnbaufläche“, „private Grünflächen“ sowie „Flächen für Wald“ geändert werden.

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 Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 – 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 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 Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - 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/](http://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 Entwurf des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - 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 Entwurf zum Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - 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/](http://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 unter

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

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** Anlässlich der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht wurden, ist eine Abwägung nicht erforderlich.
- C.2** Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB des Entwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – mit dazugehörigen Anlagen 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**

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – der Gemeinde Selfkant als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.