

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 717/2020

öffentlich

Gemeindevertretung

Entscheidung

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

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 23 - Süsterseel, Hinter Wierwey II - sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 54 - Süsterseel, Hinter Wierwey II -

Sachverhalt:

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat mit dem als **Anlage 1** beigefügten Schreiben vom 13. Juli 2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant beantragt.

Geplant ist die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines ca. 3,1 ha umfassenden Neubaugebietes in der Außenbereichslage in Selfkant-Süsterseel als Erweiterung des Baugebietes „Hinter Wierwey“.

Das Plangebiet ist aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan ersichtlich.

Es ist Ziel der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH, vorrangig zur Deckung des örtlichen Bedarfs – in Abstimmung mit der Gemeinde – im Ortsteil Süsterseel ein Neubaugebiet als Erweiterung des Neubaugebietes „Hinter Wierwey“ zu realisieren und die Grundstücke mit Bauverpflichtung zu veräußern.

Der Verkehr außerhalb des Plangebietes kann nicht in diesem Bauleitplanverfahren geregelt werden, jedoch betreffen die durch das geplante Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehre den Süd-Osten der Ortslage Süsterseel insgesamt. Da in diesem Bereich der Ortslage die Straßenführung teilweise sehr beengt ist, wird derzeit ein für den vom Plangebiet ausgehenden Zu- und Abgangsverkehr ein „Verkehrskonzept“ erarbeitet, das die Verkehrsführung optimieren und die zusätzlichen Verkehre sinnvoll ableiten soll. Vor allem die Dechant-Kamper-Straße ist im Bereich der Kirche zu eng für einen problemlosen Begegnungsverkehr und die Aufnahme zusätzlicher Verkehr. Es werden derzeit verschiedene Varianten erarbeitet, die mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg abgestimmt werden sollen, um ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, das anschließend in den politischen Gremien vorgestellt und beraten werden soll. Die Umsetzung der daraus

erwachsenden baulichen Maßnahmen wird über den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH erklärt sich bereit, alle mit der Durchführung des Planvorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten zu übernehmen.

Hierzu ist es erforderlich:

1. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant für das Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 10 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern.
2. Für das vom Plangebiet erfasste Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 10 einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.
3. Zur Umsetzung des Vorhabens mit der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH als Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant beschließt:

1. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant für das Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 10 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern und hierzu das Änderungsverfahren Nr. N 23 – Süsterseel, Hinter Wierwey II - einzuleiten.
2. Für das vom Plangebiet erfasste Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 10 den Bebauungsplan Selfkant Nr. 54 – Süsterseel, Hinter Wierwey II - mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.
3. Zu den unter 1. bis 2. 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.

Weiterhin wird der Bürgermeister ermächtigt, mit der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB nebst zugehörigem Erschließungsvertrag zwecks Durchführung der unter 1. bis 2. genannten Planverfahren und der Erschließung des Plangebietes „Süsterseel, Hinter Wierwey II“ abzuschließen.

