

Sitzungsvorlage Nr. X/037
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**19.11.2020****Rat****26.11.2020**

Betreff: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 "Wohngemeinschaft Oberdarfeld" im Ortsteil Darfeld gemäß § 12
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2
 BauGB
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

FB/Az.: FB II / 621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung: trägt der Vorhabenträger

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Es wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des in Anlage II beigefügten Antrages mit Vorhabenbeschreibung und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Es wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngemeinschaft Oberdarfeld“ im Ortsteil Darfeld für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. X/037 als Anlage III beigefügten Abgrenzungsbereich zu entnehmen ist, durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag, der unter anderem die Übernahme

aller erforderlichen Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanes sowie die erforderliche Erschließung regelt, vorzubereiten.

Sachverhalt:

Planungsanlass und Vorhabenbeschreibung

Mit Schreiben vom 24.09.2020 beantragt eine Bauherrenschaft (im Weiteren *Vorhabenträger* genannt) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Senioren-Wohngemeinschaft in Verbindung mit einem ambulanten Pflegedienst auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 14, Flurstücke 64, 629 und 632, in Oberdarfeld, Ortsteil Darfeld. Die drei Flurstücke sollen laut vorliegendem Lageplan zukünftig vereinigt und zu einem Flurstück verschmolzen werden. Als **Anlage I** ist ein Auszug aus dem GIS-Portal des Kreises Coesfeld beigelegt.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde neben dem Antrag auch Planentwürfe und eine Beschreibung des Vorhabens vorgelegt. Der Antrag, die Beschreibung und die Planentwürfe sind als **Anlage II** beigelegt.

Laut Vorhabenbeschreibung soll die Nutzerstruktur der Wohngemeinschaft auf somatisch und leicht demenziell erkrankte Menschen ausgerichtet sein.

Das bereits vorhandene Gebäude Oberdarfeld 11 soll abgerissen werden.

Der Vorhabenträger und der Architekt werden das Vorhaben in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.11.2020 näher vorstellen.

Planverfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- dem Durchführungsvertrag und
- dem Bebauungsplan.

Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die drei Bestandteile aufeinander abgestimmt sein und dürfen nicht in Konflikten zueinander stehen.

Der Vorhabenträger muss in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Hierzu verpflichtet er sich durch einen Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Der Antrag ist bei der Gemeinde am 15.10.2020 eingegangen. Der Vorhabenträger hat zudem erklärt, dass er bereit ist, die Kosten zu übernehmen und das Vorhaben in einer bestimmten Frist durchzuführen.

Bis zum Aufstellungsbeschluss muss eine Bestätigung vorliegen, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der Vorhabenträger hat zum Antrag einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Perspektiven, Ansichten, Schnitte des Vorhabens) vorgelegt.

Verfahrenstechnisch hat der Rat über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Antrages mit Vorhabenbeschreibung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pläne in **Anlage II**) zu entscheiden.

Ebenfalls ist ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Ein Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als **Anlage III** beigelegt.

Die Unterlagen, die im weiteren Verfahren erforderlich werden, wie z.B. der Bebauungsplanentwurf, die Begründung mit Umweltbericht sowie etwaige Gutachten werden zum Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

Vor Satzungsbeschluss ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Durch ihn werden die inhaltlichen und zeitlichen Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a. zur Übernahme sämtlicher Erschließungs- und Planungskosten.

Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers nicht eingehalten wird, kann die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Auszug aus dem GIS-Portal des Kreises Coesfeld

Anlage II: Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhabenbeschreibung und Entwurfsplänen

Anlage III: Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes