

Sitzungsvorlage Nr. X/170
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**10.11.2021****Rat****25.11.2021**

Betreff: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" im Ortsteil Holtwick gemäß
§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2
Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §
3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 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 (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick auf Grundlage des in Anlage II beigefügten Antrages mit Vorhabenbeschreibung und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Es wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil

Holtwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. X/170 als Anlage III beigefügten Abgrenzungsbereich durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügten Planunterlagen durchgeführt. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet sowie diese mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

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 27. Oktober 2021 beantragt eine Bauherrenschaft (im Weiteren *Vorhabenträger* genannt) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück 347, Gustav-Böcker-Straße 13. Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Holtwick. Das vorhandene Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Als **Anlage I** ist ein Auszug aus dem GIS-Portal des Kreises Coesfeld beigefügt.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde neben dem Antrag mit der Vorhabenbeschreibung auch Planentwürfe vorgelegt. Der Antrag mit der Beschreibung und einige Planunterlagen sind als **Anlage II** beigefügt.

Der Vorhabenträger und der Architekt werden das Vorhaben in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.11.2021 näher vorstellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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 09. September 2021

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 Vorhabensbeschreibung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pläne in **Anlage II**) zu entscheiden.

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.

Planverfahren

Es ist ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan zu fassen. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind u.a. gegeben, da der Bebauungsplan mit der Größe des Plangebietes und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Größenbeschränkungen erfüllt. Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) bestehen nicht.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Verwaltungsseitig wird allerdings vorgeschlagen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um möglichst alle Unwägbarkeiten im Vorfeld abklären zu können. Dies erfolgt in der Weise, dass die dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügten Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet werden. Sie werden angeschrieben und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Zusammenhang wird auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Unterlagen, die im weiteren Verfahren erforderlich werden, wie z.B. der Bebauungsplanentwurf, die Begründung sowie etwaige Gutachten werden derzeit erarbeitet. Die zu erstellende Bauleitplanung wird auf Grundlage des in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung vorgestellten konkreten Vorhabens erarbeitet.

Grundlage des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung sind die noch zu erarbeiteten Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, Begründung etc.) und die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung.

Ein Plan mit dem Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss ist als **Anlage III** beigefügt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss der Auslegung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden ortsüblich bekannt gemacht

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Übersichtsplan

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

Anlage III: Abgrenzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes