

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister



		Vorlage Nr.	BV/2019/2532
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Datum	Status
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	19.03.2019	nicht öffentlich
Rat	Entscheidung	28.03.2019	öffentlich

Betreff:

Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages sowie eines Erschließungsvertrages (Bebauungspläne Nr. 147 H "Jelsgaste" sowie Nr. 148 H "Tichelwark")

Sach- und Rechtslage:

Ein privater Erschließungsträger möchte die Flurstücke 33, 32 und 122/15 in der Gemarkung Holthusen (Flur 10) einer Wohnbebauung wie auch einer verträglichen Gewerbe-/Nahversorgungsnutzung zuführen.

Um die erforderlichen Verfahrensschritte zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sowie einer verträglichen Gewerbe-/Nahversorgungsnutzung in dem entsprechenden Bereich für die Stadt kostenneutral abwickeln zu können, erbringt der private Erschließungsträger die hierzu erforderlichen Planungsleistungen auf eigene Kosten. Auslagen, die der Stadt im Zusammenhang mit diesem Verfahren entstehen (z.B. Veröffentlichungskosten), werden durch den privaten Erschließungsträger erstattet. Die Bauleitplanungskosten gehen daher in vollem Umfang zu Lasten des Investors.

Auf Empfehlung des BAUMA vom 25.09.2018 beschloss der VA am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ gemäß § 13a BauGB (BV/2018/2380) sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ gemäß § 13b BauGB (BV/2018/2379). Die Bebauungspläne werden als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB bzw. gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Auf einer Fläche nordöstlich der Einmündung der Tichelwarfer Straße in die Boenster Straße sollen zwei Mischgebiete mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt werden. Zudem soll auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Straße „Jelsgaste“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entsprechend der Empfehlung des BAUMA vom 25.09.2018 beschloss der VA am 26.09.2018 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ gemäß § 13a BauGB mit der dazugehörigen Begründung sowie den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ gemäß § 13b BauGB mit der dazugehörigen Begründung anzunehmen. Es wurde außerdem beschlossen, die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde über den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ unter Einbezug der eingegangenen Einwendungen im Bau- und Umweltausschuss am 29.11.2018 (BV/2018/2427) beraten.

Die Vorberatung durch den VA erfolgte am 11.12.2018.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ wurde nach Vorberatung des BAUMA vom 29.11.2018 im VA am 11.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und den Landkreis Leer als betroffene Behörde und als sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen. Es wurde dabei gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage verkürzt wird.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde über den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ unter Einbezug der eingegangenen Einwendungen im Bau- und Umweltausschuss am 07.03.2019 (BV/2019/2510) beraten.

Die Vorberatung durch den VA erfolgt am 19.03.2019.

Die abschließende Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) durch den Rat der Stadt Weener (Ems) soll zu beiden Bebauungsplänen am 28.03.2019 erfolgen.

Die Vertragsentwürfe sind mit dem privaten Erschließungsträger abgestimmt und ausgehandelt. Sie enthalten die für die Durchführung der Erschließung und der Bereitstellung der Grundstücke für eine Wohnbebauung sowie einer verträglichen Gewerbe-/Nahversorgungsnutzung notwendigen vertraglichen Regelungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kurzfristig: Keine.

Mittel- bis langfristig wird der Stadt Weener (Ems) ein Mehraufwand für die Pflege und Unterhaltung der nach dem Vertragsinhalt in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht zu übernehmenden Anlagen (insbesondere Regenrückhaltebecken) entstehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Weener (Ems) und dem privaten Erschließungsträger abzuschließen.

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag sowie Erschließungsvertrag (Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“)

Abstimmung:

Ja _____ Nein _____ Enthalten _____

Notizen:
