

Dringlichkeitsentscheidung

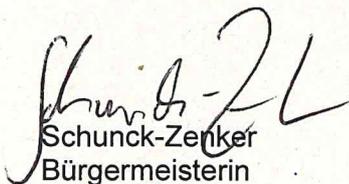
gem. § 60 Abs. 1 Satz 2
der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NRW)

Im vorliegenden Fall einer Dringlichkeit wird gem. § 60 Abs.1 Satz 2 GO NRW der Beschluss gefasst, eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 „Sengelskamp“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange nach den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorzunehmen.

Planbereich der 4. Änderung ist der bisher unbebaute Teilbereich des Ursprungsplanes, der sich aus der nachfolgenden Darstellung ergibt.



Die Dringlichkeitsentscheidung ist dem Rat der Stadt Linnich in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen.


Schunck-Zenker
Bürgermeisterin

Venrath


Oetjen


Mandelartz


Barzen

Schunn

Begründung:

Die Stadt Linnich stellt zurzeit in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu auf. Das im Rahmen der Planung verfolgte städtebauliche Konzept sieht für den Bereich Sengelskamp/Kaplansbend in der Ortslage Tetz die Darstellung von Wohnbauflächen vor, die eine bedarfsgerechte, aber auch allen zu schützenden Belangen, wie z.B. denen des Landschafts- und Naturschutzes, gerecht werdende Entwicklung der Ortslage ermöglicht. Für den Bereich besteht der Bebauungsplan Tetz Nr. 1 „Sengelskamp“ aus dem Jahr 1963. Der Plan hat bis jetzt 3 Änderungen in Teilbereichen erfahren, die mittlerweile bebaut sind.

Ein Vorhabenträger möchte im Rahmen der geltenden Festsetzungen nach dem Bebauungsplan Tetz Nr. 1 ein Bauvorhaben zur Schaffung von ca. 20 Wohneinheiten im bis jetzt unbebauten Bereich umsetzen (Grundstücke Gemarkung Tetz, Flur 1, Flurstück 161 und Flur 5, Flurstück 18). Entsprechende Bauvoranfragen liegen der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Düren vor.

Die Schaffung von Wohnraum liegt grundsätzlich im Interesse der Stadt Linnich und wird auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich angestrebt. Mit den für den noch unbebauten Teilbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen lassen sich die Vorstellungen für das aktuell im Rahmen der Neuaufstellung verfolgte städtebauliche Konzept nicht umsetzen. So soll die zu entwickelnde Fläche gegebenenfalls einer Anpassung in der Form unterzogen werden. Damit würde zum einen eine Fläche geschaffen, die mit minimalem Aufwand zu erschließen wäre (es wird lediglich eine Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße Kaplansbend sowie eine Wendemöglichkeit oder eine zweite Anbindung an die Straße Sengelskamp benötigt). Ein geänderter Flächenzuschnitt ist deutlich wirtschaftlicher zu entwickeln als die vorhandene Variante des B-Planes, die eine keilförmige Fläche vorgibt. Zum anderen will die Stadt Linnich die Planung des Kreises Düren bez. des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 2 „Rur- und Indeae möglichst weitgehend berücksichtigen. Diese Planung sieht die gesamte, bisher unbebaute Fläche des B-Planes Tetz Nr. 1 als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Ruraue und Rurniederung“ vor. Soweit die als Wohnbebauung zu entwickelnde Fläche in nördlicher Richtung auf die Höhe der Bebauung Kaplansbend begrenzt wird, stellt sie eine nahezu ideale Abrundung der Ortslage dar mit einem minimalen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das vorgesehene Landschaftsschutzgebiet. Der Vorhabenträger sieht dagegen eine Bebauung vor, die auf der Parzelle Gemarkung Tetz, Flur 1, Flurstück 161 u.a. in Form einer Bauzeile mit nord-südlicher Ausrichtung nach Norden über die Bebauung Kaplansbend hinausreicht. Eine weitere Bauzeile mit ost-westlicher Ausrichtung ist auf der Parzelle Gemarkung Tetz, Flur 5, Flurstück 18 nördlich der vorhandenen Bebauung Kaplansbend vorgesehen. Beide Bauvorhaben würden das angestrebte Konzept der Stadt Linnich konterkarieren. Die vorgesehene Erschließung der weiteren Fläche des B-Planes nach Osten hin würde deutlich aufwändiger. Insgesamt wäre mehr Straßenfläche bei gleichzeitig weniger Bauflächen erforderlich. Darüber hinaus wäre der Eingriff in das vom Kreis Düren vorgesehene Landschaftsschutzgebiet ebenfalls deutlich ausufernder als nach dem städtischen Konzept.

Die Prüfung durch die für die Stadt Linnich beauftragte Anwaltskanzlei ergab weiterhin, dass der Bebauungsplan Tetz Nr. 1 rechtskräftig ist und auch so lange bleibt, bis er durch ein förmliches Verfahren wieder geändert oder aufgehoben wird.

Die Baugenehmigungsbehörde hat nunmehr auf den Anspruch des Antragstellers auf Bescheidung seiner Anträge hingewiesen und eine abschließende Entscheidung angekündigt.

Um vor diesem Hintergrund das mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfolgte städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, ist eine 4. Änderung des

Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 erforderlich. Andernfalls besteht die Gefahr, dass durch baurechtliche Genehmigungen auf der Grundlage der geltenden Planung dieses Konzept nicht weiterverfolgt bzw. nicht umgesetzt werden kann.

Da eine Einberufung des Rates und auch des Hauptausschusses zur Beschlussfassung über die Aufstellung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 aufgrund der Terminierung für den 11.11.2021 nicht mehr rechtzeitig möglich ist und die Beschlussfassung zur Vermeidung von erheblichen Nachteilen für die Stadt Linnich nicht aufgeschoben werden kann, ist die Entscheidung im Rahmen der Vorschrift über Dringlichkeit nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW zu treffen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes ist es weiterhin erforderlich, über den Geltungsbereich der Planänderung eine Veränderungssperre gem. den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) zu verhängen. Eine entsprechende Satzung soll ebenfalls nach der Vorschrift über Dringliche Entscheidungen beschlossen werden.