



**Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“**  
**- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat (Entscheidung)	08.09.2020	Ö

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Vennhof“ wird beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die Anlieger im Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Anlieger werden angeschrieben.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 3 BauGB erfolgt durch das Einholen von Stellungnahmen.

**Sachverhalt:**

Im Ortsteil Roetgen am Kreuzungsbereich Faulenbruchstraße 1 / Bundesstraße (B 258) befindet sich ein Gebäude mit Handelsnutzungen, Praxen, Schulungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen. Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Eigentümer beabsichtigt die Erweiterung des Bestandsgebäudes. Dabei sind neben Wohnen gewerbliche Flächen im Bereich Dienstleistungen, Praxen etc. denkbar. Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels sollen lediglich im Westen des Plangebiets und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden. Zur Steuerung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angestrebt. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Der Sachverhalt wurde bereits am [18.08.2020](#) in der Sitzung des Bauausschusses vorberaten und eine Beschlussempfehlung mit elf Zustimmungen, einer Gegenstimme und einer Enthaltung

ausgesprochen. Auf die Sitzungsvorlage [2020/0110](#) nebst Anlagen sowie die dazugehörige Niederschrift wird verwiesen.

Im Ergebnis sollen noch folgende Änderungen in den Verfahrensunterlagen vor der Offenlage erfolgen:

-Die Darstellung der mittlerweile realisierten Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches wird in der Planzeichnung aktualisiert.

-Die textliche Festsetzung 5.2 wird wie folgt geändert:

"Außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Tiefgaragen unzulässig."

-Der rückwärtige Gartenbereich im MI 3 wird als private Grünfläche festgesetzt.

-Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans soll der vorgenannte Bereich nicht als gemischte Baufläche dargestellt werden, sondern als Wohnbaufläche verbleiben. Somit verkleinert sich der Geltungsbereich der FNP-Berichtigung.

-Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

-Das Schallschutzgutachten wird aktuell überprüft und ggfls. überarbeitet.

Teilweise wurden die Entwurfsunterlagen (Planzeichnung B-Plan, Begründung, Textliche Festsetzungen sowie Planzeichnung FNP-Berichtigung) bereits angepasst und sind als Anlage beigefügt. Die Offenlage wird erst erfolgen, wenn alle vorgenannten Änderungen eingearbeitet wurden und die Gutachten final vorliegen.

**Finanzielle Auswirkung:**

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

**Anlage/n:**

- 1 Entwurf Planzeichnung B-Plan 32 Vennhof - Stand 24082020 (öffentlich)
- 2 Entwurf Planausschnitt B-Plan 32 Vennhof - Stand 24082020 (öffentlich)
- 3 Entwurf Begründung B-Plan 32 Vennhof - Stand 20082020 (öffentlich)
- 4 Entwurf Textliche Festsetzungen B-Plan 32 Vennhof - Stand 24082020 (öffentlich)
- 5 Entwurf FNP-Berichtigung zum B-Plan 32 Vennhof - Stand 24082020 (öffentlich)