G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 142/2025**

Abteilung:	Abt. 3 Zentrale Verwaltung/Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Lux
Aktenzeichen:	621.413-002
Datum:	21.04.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**07.05.2026**	**öffentlich**	**2.**
Gemeinderat	**21.05.2026**	**öffentlich**	**3.1**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. C 9 "Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey

a) Beschluss über die im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen,

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) In Kenntnisnahme des Sachverhalts beschließt das Gremium die Einzelbeschlüsse gemäß der Abwägungstabellen (Anlage 1 und Anlage 2) zu den während der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit, der Behörden sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen und Einwendungen.

b) Weiterhin beschließt das Gremium, vorbehaltlich des Beschlusses über den Durchführungsvertrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey gem. § 10 BauGB als Satzung und tritt der Begründung vollinhaltlich bei.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen ? **Nein**

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr
Beschreibung Produkt / Kontenart Regional- und Bauleitplanung
Haushaltsansatz auf dem Konto
bisher gebundene Mittel des Kontos
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre

Ökologische Auswirkungen ? Ja

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat in seiner Sitzung am 15.05.2025 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) des Bebauungsplanentwurfs Nr. C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey durchzuführen.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 stattgefunden.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von dem Stadtplanungsbüro Zimmermann aus Köln in Zusammenarbeit mit der Verwaltung in den beigefügten Abwägungstabellen zusammengefasst und mit Beschlussempfehlungen aufgearbeitet.

Nach Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey“, vorbehaltlich des Beschlusses über den Durchführungsvertrag, als Satzung zu beschließen.

Im Rahmen des TOP 6 nichtöffentlicher Teil (Vorlage 4/2026) dieser Sitzung wird über den Abschluss des Durchführungsvertrags gem. § 12 BauGB befunden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und stellt sicher, dass die Umsetzung des Vorhabens im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Kostentragung verbindlich geregelt sind.

Der Durchführungsvertrag muss grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Nach aktueller Rechtsprechung genügt es allerdings, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein vom Vorhabenträger unterschriebener Durchführungsvertrag vorliegt, dessen Zustandekommen nur noch von der Zustimmungsentscheidung der Gemeindevertretung abhängt, mit welcher der Bürgermeister zum Vertragsabschluss ermächtigt wird.

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert, um die Festsetzungen des Bebauungsplans C9 daraus entwickeln zu können. Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung vom 21.04.2026 mit Auflagen erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt zeitnah.

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung von Wohnbauflächen gleichwertig zur Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgenommen. Die Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung vom 21.04.2026 mit Auflagen erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt zeitnah.

Mit der Bekanntmachung der genannten Genehmigungen werden die 17. und 18. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Erst danach kann der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. C 9 ortsüblich bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die folgenden Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage und deren Inhalt wird im Weiteren verwiesen:

Anlage 1 – Abwägungstabelle Beteiligungen der Öffentlichkeit
Anlage 2 – Abwägungstabelle Beteiligungen der Behörden und TöB
Anlage 3 – Planurkunde Blatt 1
Anlage 4 – Planurkunde Blatt 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
Anlage 5 – Textliche Festsetzungen
Anlage 6 – Begründung
Anlage 7 – Umweltbericht

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Kosten werden vom Investor getragen.

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

Die ökologischen Auswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert und werden im Verfahren geregelt.

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, vorbehaltlich des Beschlusses über den Durchführungsvertrag, den Bebauungsplan Nr. C 9 „Nahversorgung und Wohnen, Broichstraße“ im Ortsteil Gey als Satzung zu beschließen. Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Grundlage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Mehrfamilienhauses geschaffen, wodurch die Attraktivität der Region, der Gemeinde und insbesondere des Ortsteils Gey gestärkt wird.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister