

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften		10.07.2013
Rat	13.08.2013	11.07.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	366/2013-7
Stand	14.06.2013

Betreff Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

1. beschließt, gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten einzuleiten. Das Plangebiet wird im Wesentlichen im Nordwesten durch die Bebauung an der Beethovenstraße, im Nordosten durch die Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183), im Südosten durch den Mühlenbach und im Südwesten durch die Bebauung an der Offenbachstraße abgegrenzt. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 16 befindet sich in der Ortschaft Merten und umfasst die Innenbereichsfläche zwischen den Bebauungen an der Offenbachstraße, der Beethovenstraße und der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und dem Mühlenbach.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird der Bereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur im Bereich des Mühlenbaches wurde zum Schutz des Baches eine Grünfläche dargestellt, welche den Abstand einer Bebauung zum Bach gewährleisten soll.

Ersten Einschätzungen zufolge könnte das Areal als Bauland ein Potential für ca. 90 - 100 Wohneinheiten bieten.

Die katholische Kirchengemeinde St. Martin ist innerhalb dieser Fläche Eigentümerin eines hohen Anteils an Grundstücken, die sie gerne in Erbbaupacht bebauen würde. Auf Initiative und Einladung der Kath. Kirchengemeinde ist am 01.12.2011 eine Eigentümerversammlung im Pfarrzentrum durchgeführt worden, auf der den Eigentümern eine von der Kirchengemeinde bei einem Planungsbüro in Auftrag gegebene städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgestellt wurde. Im Anschluss an diese Veranstaltung hat die Kirchengemeinde eine schriftliche Abfrage bei den Eigentümern über das generelle Interesse an einer Baulandentwicklung „An der Mertener Mühle“ durchgeführt.

Die Stadt Bornheim hat diese Abfrage ausgewertet, am 29.08.2012 eine weitere Eigentü-
merversammlung durchgeführt, auf der diese Ergebnisse präsentiert wurden und auf
Wunsch der Eigentümer eine erneute Abfrage zur weiteren Vorgehensweise vorgenommen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine hohe Bereitschaft nahezu aller Grundstücksei-
gentümer besteht, an einer Baulandentwicklung teilzunehmen.

Bei der Stadt sind zwischenzeitlich verschiedene Projektentwicklungsträger vorstellig gewor-
den, die Interesse äußerten, diese Fläche in Eigenregie zu entwickeln und die z.T. ihrerseits
in Verhandlung mit den Grundstückseigentümern getreten sind.

Ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklung dieses Gebietes ist die äußere Anbindung
der potentiellen Wohnbaufläche an die umliegenden Erschließungsstraßen. Diese Anbin-
dung ist nur an einigen wenigen Stellen und nur unter Inanspruchnahme von Privatflächen
möglich, deren Eigentümer nicht oder nur z.T. von der Baulandentwicklung profitieren wer-
den.

Von keinem der Projektentwickler konnte in den letzten Monaten konkrete Lösungsperspek-
tiven für die Anbindung aufgezeigt werden. Daher empfiehlt die Verwaltung nun, ein städti-
sches Bebauungsplanverfahren mit einer im Anschluss durchzuführenden amtlichen Umle-
gung einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 18.000,- € für die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte