

Ausschuss für Stadtentwicklung	05.11.2014
Rat	06.11.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	561/2014-7
Stand	22.09.2014

Betreff Bebauungsplan De 04 in der Ortschaft Dersdorf - Einleitungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

1. beschließt, gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplanes De 04 in der Ortschaft Dersdorf einzuleiten. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Dersdorf und umfasst den inneren Bereich zwischen Bannweg, Max-Ernst-Weg, Waldorfer Weg und Dürer Straße und umfasst die Flurstücke 4, 5, 6 jeweils teilweise sowie 8, 9, 17 und 267 in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 71.
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt

Das Plangebiet der Bebauungsplanes De 04 befindet sich im Ortsteil Dersdorf im rückwärtigen Bereich der Bebauungen am Bannweg, Max-Ernst-Weg, Waldorfer Weg und der Dürer Straße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 71, Flurstücke 4,5,6 jeweils teilweise sowie 8,9, 17 und 267. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Von Seiten der Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft Gebig IPG besteht Interesse das Gelände kurzfristig zu entwickeln. Dazu wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und die Bereitschaft sich an der Planung zu beteiligen oder ihre Grundstücke zu veräußern abgefragt. Auf Grundlage der Bereitwilligkeit wurde das Plangebiet festgelegt. Es umfasst eine Fläche von ca. 9.000 qm.

Der Investor plant auf den minder genutzten Blockinnenraum eine Nachverdichtung mit ca. 16 Einfamilienhäusern.

Die Erschließung des Gebietes soll über die Dürerstraße stattfinden. Dazu wird von Seiten der Verwaltung gefordert, dass der Investor an der Dürerstraße den Ausbau eines Gehweges bis zur Grünwaldstraße ohne zusätzlichen Grunderwerb umsetzt. Ebenfalls soll aus dem Gebiet eine Fußwegeverbindung an den Wirtschaftsweg im Osten geschaffen werden. Zur Umsetzung beiden Forderungen hat sich der Investor bereit erklärt.

Ein ersten Entwurf eines Gestaltungsplans und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich der Umsetzbarkeit haben die Eigentümer innerhalb des Plangebietes ihren Entwicklungswillen bereits kundgetan und entsprechende notarielle Verträge mit Fristen abgeschlossen.

Und auch wenn das Plangebiet entsprechend der Leitlinien der Wohnbauflächenentwicklung keine besondere Priorisierung erhält, sollte hier das intensive Bemühen des Projektentwicklers und auch die Bereitschaft der Flächeneigentümer berücksichtigt werden, da durch diese beiden Komponenten mit einer kurzfristigen Umsetzung des Baugebietes gerechnet werden kann. Der Investor beschäftigt sich mit der Umsetzung bereits seit knapp 3 Jahren, so dass wichtige Vorarbeiten bereits geleistet wurden.

Insgesamt kann mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen die Versiegelung von nutzbaren Freiflächen im Außenbereich reduziert werden.

Durch die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der erforderlicher Fachgutachten zu dem aufzustellenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Bornheim keine Kosten, da diese von dem Investor übernommen werde.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan

Städtebaulicher Entwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung