

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2015
Rat	04.02.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	002/2015-7
Stand	22.10.2014

Betreff Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Sechtem im Bereich Eupener Straße; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung der Stadt Bornheim über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Teilflächen der Flurstücke 1, 2 und 80, Flur 16, Gemarkung Sechtem) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem im Bereich der Eupener Straße gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten,
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf der Satzung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu erarbeiten.

Sachverhalt

Im Oktober 2007 war aufgrund des Antrages einer Grundstückseigentümerin (vgl. Vorlage Nr. 111/2007-7) eine Beschlussvorlage zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sechtem formuliert worden.

Der Bereich war im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sechtem beinhaltete diese Fläche jedoch nicht.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften setzte damals den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung ab mit der Maßgabe, „den Tagesordnungspunkt erst nach Offenlage des neuen FNP zu behandeln“.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer der einen Parzelle gewechselt. Weiterhin ist im aktuellen Flächennutzungsplan der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird von der angrenzenden Ortssatzung in Sechtem nicht erfasst und liegt somit im planungsrechtlichen Außenbereich. Ein nicht privilegiertes Bauvorhaben ist deshalb dort auch weiterhin nicht genehmigungsfähig.

Vor diesem Hintergrund sind bei der Stadt zwei Anträge auf Erweiterung der Ortssatzung

eingegangen. Die Antragsteller sind bereit, die Verfahrens- und Erschließungskosten zu tragen, einen provisorischen Straßenausbau durchzuführen und Flächen für einen späteren Straßenausbau zur Verfügung zu stellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer unterstützen diesen Antrag. Es bestehen aktuelle Bauabsichten.

Die Satzung sollte folgenden Inhalt haben, bzw. folgende Festsetzungen treffen:

- Einbeziehung der Satzungsfläche ausschließlich zugunsten der Nutzung Wohnen. (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § Abs. 3 werden nicht Bestandteil der Satzung)
- Einzel- / Doppelhausbebauung (max. 3 Einzelhäuser bzw. 1 Doppelhaus und 1 Einzelhaus)
- maximal ein Vollgeschoss
- je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen
- ausschließlich geneigte Dächer
- pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück
- Ortsrandeingrünung entlang der äußeren Grundstücksgrenzen

Mit der Aufstellung einer Ortssatzung können die bestehenden Satzungsbereiche erweitert und die Entwicklung an der Eupener Straße abgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Ortsatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan