

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.12.2014
Rat	04.12.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	650/2014-7
Stand	05.11.2014

Betreff Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg, Aufstellungsbeschluss**Beschlussentwurf Stadtentwicklungsausschuss**

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Rb 01 in der Ortschaft Rösberg. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rösberg zwischen Kuckucksweg, Rüttersweg, Eifelstraße und Schwarzwaldstraße.

Sachverhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Rb 01 befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Rösberg und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Begrenzt wird das Gebiet nordöstlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schwarzwaldstraße, südöstlich durch den Kuckucksweg, südwestlich durch eine Parallele zum vorhandenen Feldweg sowie nordwestlich durch die Eifelstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Eifelstraße. Zusätzlich wird der Rüttersweg von der Eifelstraße bis zur Metternicher Straße (K 33) incl. Teile der beidseitigen Vorgartenbereiche in das Plangebiet mit aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes würde dieser Schutzstatus erlöschen.

Die Fläche liegt nach der Definition des Regionalplanes nicht im allgemeinen Siedlungsbereich. Da die Einwohnerzahlen in Rösberg aber in den letzten 10 Jahre stark rückläufig sind und in Rösberg keine Baulücken in nennenswertem Umfang existieren, wird eine Entwicklung dieser neuen Wohnbaufläche angestrebt. Da zudem eine hohe Bereitschaft aller Eigentümer an einer Beteiligung zur Planaufstellung besteht, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 22.10.2014 mit dem Beschluss zur Wohnbauflächenentwicklung (Vorlage 488/2014-7) entschieden, dass die Wohnbaufläche in Rösberg priorisiert entwickelt werden soll.

Die Fa. Hauspartner GmbH aus Siegburg hat am 18.06.2014 im Auftrag der Eigentümer bei der Stadt Bornheim einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbebauung. Nach derzeitigem Planungsstand sollen ca. 28 Grundstücke für überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt Doppel-

häuser sowie ein Mehrfamilienhaus entstehen. Die Grundstücksgrößen für die freistehenden Einfamilienhäuser betragen ca. 400 m² bis 500 m², die für Doppelhäuser 300 m² bis 320 m². Darüber hinaus ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Hierzu liegen Entwürfe von drei verschiedenen Bebauungsvarianten vor.

Um das Neubaugebiet an die nächstgelegene übergeordnete Straße (Metternicher Straße - K33) anzubinden, ist der Ausbau des Rüttersweges erforderlich. Der derzeitige Ausbauzustand ist sowohl aufgrund der desolaten Straßenoberfläche, als auch durch das Fehlen von Gehwegen nicht als Anbindung geeignet.

Die Fa. Hauspartner hat der Stadt Bornheim schriftlich bestätigt, sämtliche Aufwendungen für diese städtebauliche Entwicklung incl. aller erforderlichen Erschließungskosten zu übernehmen. Dies beinhaltet insbesondere auch die Kosten für den Ausbau des Rüttersweges bis zur nächstgelegenen Haupteerschließungsstraße (K 33), den hierfür erforderlichen Grunderwerb sowie die Aufwendungen für die Beschaffung der erforderlichen Grundstücke. Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen mit einer engen beidseitigen Bebauung ist nur eine verringerte Ausbaubreite von 9,05 m möglich.

Um den Übergang von Innenbereich zum Außenbereich harmonisch zu gestalten ist am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes eine Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan gibt hier durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ortrandeingrünung in einer Breite von ca. 10 m vor. Es ist beabsichtigt, den durch die Bebauung entstehenden Eingriff im Plangebiet mit dieser Maßnahme soweit möglich auszugleichen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist erforderlich und wird im weiteren Verfahren erstellt.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 1.000,- € zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese Kosten sind im aktuellen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Konzeptbeschreibung
3. Bebauungsvariante 1
4. Bebauungsvariante 2
5. Bebauungsvariante 3