

Konzeptbeschreibung

Städtebauliche Entwicklung in 53332 Bornheim, Kuckucksweg

Lage des Grundstückes

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bornheim – Rösberg und ist erreichbar über die Verlängerung des Rüttersweges.

Planungsrechtliche Situation

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim weist für den Bereich Wohnbaufläche aus.

Zustand des Grundstückes

Der ca. 2 ha große Planbereich wird derzeit hauptsächlich als Weidefläche und Ackerland genutzt.

Zielsetzung

Das Plangebiet wird nordöstlich und nordwestlich bereits von Wohnbebauung begrenzt, so dass es sich bei der Planung um eine sinnvolle Ortsabrundung handelt.

Es ist vorgesehen, ca. 28 Grundstücke für überwiegend freistehende Einfamilienwohnhäuser zu schaffen. Darüber hinaus sind ein Mehrfamilienhaus sowie ein Kinderspielfeld vorgesehen. Die Grundstücke für freistehende Einfamilienwohnhäuser werden ca. 400 m² bis ca. 500 m² groß, für Doppelhaushälften ca. 300 m² bis 320 m². Bei Bedarf könnten auch weitere Flächen für Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.

Die entstehenden Baugrundstücke werden an die späteren Bauherren veräußert, so dass die Grundstücke individuell nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes – ohne Architekten- und Bauträgerbindung – bebaut werden können.

Umweltbelange

Besonderes Augenmerk gilt natürlich dem Eingriff in Natur und Landschaft. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Eingriffe in die Natur eingehend untersucht, dargelegt und so gering wie möglich gehalten sowie die entsprechenden notwendigen Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

Städtebauliche Entwicklung in 53332 Bornheim, Kuckucksweg

Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes wird der Rüttersweg um ca. 80 bis 90 m verlängert und dann in das Plangebiet hinein verschwenkt. Am südöstlichen Ende der Hupterschließungsstraße wird eine Wendeanlage angelegt, ausreichend dimensioniert für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge.

Um eine bessere Sonnenausrichtung der Gärten und somit eine höhere Lebensqualität für die späteren Bewohner zu erzielen, werden die nordöstlich gelegenen Grundstücke über drei Stichwege erschlossen. Für diese Wohnhäuser, welche nicht unmittelbar an der Hupterschließungsstraße liegen, werden Müllbehälter-Sammelplätze (M1, M2, ...) eingerichtet, an denen am Tage der Abfuhr die Müllbehälter zur Leerung bereitgestellt werden können.

Entlang der Hupterschließungsstraße besteht die Möglichkeit, bis zu 12 öffentliche Parkplätze anzulegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen im Plangebiet wird der Rüttersweg zwischen Eifelstraße und Metternicher Straße (K33) ausgebaut. Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen (sehr enge beidseitige Bebauung) wird eine verringerte Ausbaubreite von 9,05 m möglich sein. Die hierfür notwendigen Grundstücksflächen werden durch den Projektentwickler erworben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind sowohl freistehende Wohnhäuser als auch Doppelhäuser zu finden, mal als Flachdachbungalows, mal optisch eingeschossig mit Satteldach, mal zweigeschossig plus Dachgeschoss.

Um der Vielfältigkeit der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen und den künftigen Bauherren die Möglichkeit zu bieten, eben diese Vielfalt auch in dem neuen Baugebiet zu verwirklichen, sollte eine maximale Firsthöhe von 11,00 m sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 und durch die Festsetzung der Baugrenzen wird eine zu massive Bebauung der Grundstücke vermieden. Auf den Grundstücken könnten sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser errichtet werden. Auf diese Weise wird sich das neue Baugebiet harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Städtebauliche Entwicklung in 53332 Bornheim, Kuckucksweg

Kosten für die Entwicklung

Alle etwa entstehenden Kosten, welche für die Baureifmachung anfallen – einschließlich der im Plangebiet anfallenden Erschließungskosten sowie der Kosten für den Flächenerwerb und den Ausbau des Rüttersweges –, übernimmt der Projektentwickler.