

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.09.2016
Rat	08.09.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	605/2016-7
Stand	12.07.2016

Betreff Bebauungsplan Wb 07 in der Ortschaft Walberberg; Aufstellungsbeschluss

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 des Bebauungsplanes Wb 07 in der Ortschaft Walberberg einzuleiten. Das Plangebiet liegt zwischen Schützenstraße, Oberstraße und Jodokusstraße. Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für 16 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser.
2. beauftragt die Verwaltung, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt

Um für einen Teilbereich der Fläche zwischen Schützenstraße, Oberstraße und Jodokusstraße eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellte die Montana Wohnungsbau GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha und ist derzeit als Pferdeweide genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planung kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Geplant sind 16 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen. Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass sie sich in der Regel entlang der Höhenlinien ausrichten. Lediglich auf der Südseite der neuen Anliegerstraße sollte eine andere Anordnung der Gebäude gewählt werden, um die Gartenflächen der Neubebauung an die Gartenflächen der bestehenden Bebauung angrenzen zu lassen.

Das Plangebiet soll mit einer neuen Anliegerstraße im Mischsystem nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) an die Schützenstraße angebunden werden und eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge erhalten. Die Durchgängigkeit des Plangebietes zwischen Schützenstraße und freier Landschaft bleibt erhalten. Zudem wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Südosten des Plangebietes eine Noterschließung gewährleistet, die im Alltag mit Pollern für den Individualverkehr gesperrt wird

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes an der Schützenstraße führt die neue Anliegerstraße unmittelbar an der Gartenfläche eines bestehenden Einfamilienhauses an der Schützenstraße

ße vorbei. Hier ist ein Sicht- bzw. Lärmschutz vorgesehen, um unter anderem die Privatsphäre der Anlieger zu schützen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren untersucht und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Soweit möglich ist eine Kompensation des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Der Antragsteller sichert zu, sämtliche Verpflichtungen und Kosten als Vorhabenträger im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen und diese in entsprechenden Verträgen zu definieren. Darüber hinaus wird er für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros zu beauftragen.

Bereits 2006 war eine mögliche Bebaubarkeit der Fläche durch den Ausschuss diskutiert worden. Die Umsetzbarkeit war jedoch aufgrund der ungeklärten Zufahrtssituation und der unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer in Frage gestellt worden. Mittlerweile sind alle Flurstücke in einer Hand und auch der Zufahrtbereich durch Grundstücksübertragung gesichert.

Da es ein anhaltendes Interesse an Baugrundstücken auch in Walberberg gibt, die Ortschaft jedoch derzeit keine Fläche in der Baulandentwicklung vorweisen kann, bewertete die Stadtverwaltung diese Entwicklungsmöglichkeit positiv. Daher ist beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbebauung in dem Innenbereich zwischen Schützenstraße, Oberstraße und Jodokusstraße zu schaffen.

Sofern eine positive Beschlussfassung erfolgen sollte, wäre ein nächster Verfahrensschritt Ende des Jahres denkbar.

Finanzielle Auswirkungen

1.000,- € zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind bereits im städtischen Haushalt berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan
Gestaltungsplan