TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.11.2016
Rat	08.12.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	792/2016-7
Stand	27.09.2016

Betreff Erweiterung der Satzung in der Ortschaft Merten im Bereich Sommersberg

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt, das Verfahren über die Aufstellung einer Satzung der Stadt Bornheim/ Rhein-Sieg-Kreis über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg gem. § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.

Sachverhalt

Das Plangebiet der Satzungserweiterung liegt in der Ortschaft Merten und umfasst das Flurstück 238 der Flur 22, Gemarkung Merten. Die Größe des Flurstücks beträgt ca. 1.600 m². Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Straße „Sommersberg“ gegrenzt. Im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg an und im Süden ein großflächiger Mischwald.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück wird von der Ortssatzung jedoch nicht erfasst und liegt daher planungsrechtlich im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet. Es ist daher zurzeit nicht mit einem Wohnvorhaben (als nicht im Außenbereich privilegierte Nutzung) bebaubar.

Der Eigentümer der Fläche hat einen Antrag auf Erlass einer Satzung gestellt und ist bereit die erforderlichen Kosten für die Planaufstellung zu tragen.

Die beantragte Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils stellt eine geeignete Abrundung der vorhandenen Bebauung am Sommersberg dar. Auf dem Flurstück 238 soll der Bau von zwei Wohngebäuden ermöglicht werden, die sich in ihrer Bauweise in Bezug auf Höhe und Größe den Gebäuden der Umgebungsbebauung anpassen werden.

Die Parzelle der Straße Sommersberg ist lediglich ca. 4 m breit, der reale Ausbau der Straße liegt in weiten Teilen sogar nur bei ca. 3 m. Daher ist bei der Planaufstellung zu prüfen, inwieweit Flächen für einen ggf. späteren Straßenausbau des Sommersberges verfügbar zu halten sind.

Das geplante Baugrundstück grenzt südlich an eine große zusammenhängende Waldfläche eines alten Kiefern-Buchen-Eichenwaldes an. Der Zugang zu diesem Waldgebiet ist öffentlich und vom Sommersberg zugänglich. Dieser Zugang ist auch in Zukunft sicherzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Grundstück erforderlich. Darüber hinaus wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und vollständig auszugleichen sein.

Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Untere Landschaftsbehörde auch zu der neuen Wohnbauflächendarstellung in Merten beteiligt worden und hat der Darstellung zugestimmt. Da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum FNP der erweiterten Darstellung der Wohnbaufläche zugestimmt hat, tritt der Landschaftsschutz bei Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 4 für diesen Bereich gleichzeitig außer Kraft.

Es wird empfohlen, das Verfahren zur Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

1.000 Euro für die Bekanntmachung und Erstellung der nächsten Vorlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt. Die Kosten der Planung werden von dem Antragsteller übernommen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte