

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.07.2017
Rat	13.07.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	355/2017-7
Stand	12.05.2017

Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg). Das Plangebiet liegt südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße Richtung Nordosten führt und umfasst das Flurstück 620, Flur 15, Gemarkung Rösberg. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. beschließt gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Abteilung 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Sachverhalt:

Das 268 qm große Plangebiet liegt im Süden der bebauten Ortschaft Rösberg, unmittelbar südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße aus nach Nordosten führt und umfasst das Flurstück 620, Flur 15, Gemarkung Rösberg.

Ein privater Eigentümer beabsichtigt nach der Teilung seines Flurstückes für das abgeteilte Flurstück Baurecht zu erlangen, sodass dort ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Am 15.03.2016 wurde im Bürgerausschuss und am 06.04.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung die Anregung nach § 24 GO betreffend eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes für das Flurstück an der Schwarzwaldstraße beraten (vgl. Vorlage 90/2016-7). In seiner Sitzung befürwortete der Ausschuss eine Bebauung des Flurstückes und beauftragte den Bürgermeister eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Das Plangebiet wird derzeit als Garten genutzt. Südöstlich angrenzen befindet sich noch ein unbebautes Grundstück, ansonsten grenzt Wohnbebauung an.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Der seit dem 11.07.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) setzt im Bereich des Plangebietes derzeit keine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Baufensters für ein freistehendes Einzelhaus. Das Baufenster soll so ausgewiesen werden, dass ein Gartenbereich von mindestens 5 m Breite verbleibt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sollen im Wesentlichen weiterhin gelten. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll jedoch auf 0,35 reduziert werden. Somit wäre eine maximale Überbauung, inklusive Nebenanlagen, von circa 50 % möglich. Mit dieser Festsetzung wird die geringe Flächengröße des Grundstückes berücksichtigt

Die Erschließung erfolgt über die von der Schwarzwaldstraße Richtung Nordosten abgehende Stichstraße.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr.7 (Ortsteil Rösberg) um eine Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, soll deshalb nicht durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 268 qm, der derzeitigen Nutzung des Grundstückes und der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortschaft sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Die Kosten für die Bauleitplanung sollen durch den Antragsteller übernommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

500,- Euro. Die Kosten sind im Haushalt bereits eingestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 3 Städtebaulicher Entwurf