TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.12.2017
Rat	07.12.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	787/2017-7
Stand	09.11.2017

Betreff Bebauungsplan Rb 01; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,
1. das Plangebiet geringfügig zu vergrößern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Rb 01 in der Ortschaft Rösberg und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 24.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Rb 01 in der Ortschaft Rösberg beschlossen. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers am südlichen Ortsrand von Rösberg.

Das Plangebiet ist ca. 2,0 ha groß. 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. Um die vorhandene Bebauung sinnvoll zu ergänzen und eine einseitige Erschließung im Eingangsbereich des neuen Wohngebietes zu vermeiden, wird im Zufahrtsbereich eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes in südwestlicher Richtung erforderlich.

Der Rüttersweg im Bereich zwischen der Metternicher Straße (K33) und der Eifelstraße incl. Teile der beidseitigen Vorgartenbereiche ist ebenfalls Bestandteil des Plangebietes, da der Rüttersweg als zukünftige Erschließungsstraße aufgrund seines nicht ausreichenden Bauzustandes ausgebaut werden muss.

Die Fläche liegt nach der Definition des Regionalplanes nicht im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Bornheim seit Jahren sehr hoch. Demgegenüber stehen jedoch nur wenige verfügbare Baulücken und Bauflächen zur Verfügung. Daher sollen auch in den kleineren Ortschaften wie Rösberg zusätzliche Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar. Im Landschaftsplan ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Mit Rechtskraft des Be-

bauungsplanes tritt dieser Schutzstatus außer Kraft.

Die Firma Hauspartner GmbH aus Siegburg als Vorhabenträgerin beabsichtigt in Rösberg ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Geplant sind ein Baugebiet in einer überwiegend 2-geschossigen Bauweise mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim und sind im Schnitt ca. 300 m² bei den Doppelhäuser und ca. 400 m² bei den freistehenden Einfamilienhäusern groß. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Grundstücksgröße von ca. 140-150 m² je Wohneinheit eingeplant.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen 14 freistehende Einfamilienhäuser und 18 Doppelhaushälften sowie ca. 16 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (entspricht ca. 30%) errichtet werden. Möglichkeiten für die Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau sind gegeben. Insgesamt können 48 Wohneinheiten entstehen.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über den Rüttersweg, der die direkte Anbindung an die nächstgelegene übergeordnete Straße (Metternicher Straße - K33) sicherstellt. Hierzu ist jedoch ein Ausbau des Rüttersweges erforderlich, da der derzeitige Ausbauzustand sowohl aufgrund des nicht ausreichenden Straßenoberbaus, als auch durch das Fehlen von Gehwegen nicht als Erschließung geeignet ist. Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen mit einer engen beidseitigen Bebauung soll nur eine verringerte Ausbaubreite von 8,05 m (incl. eines beidseitigen Gehweges) umgesetzt werden. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,05 m und Gehwegen von je 1,50 m stellt dies hier die Mindestbreite einer Anliegerstraße unter angemessener Berücksichtigung der RASt 06 dar.

Für den Ausbau wird von den Eigentümern des Rüttersweges eine Abgabe von ca. 1 m Vorgartenbereich erforderlich. Im Falle einer freiwilligen Grundstücksabgabe hat die Fa. Hauspartner der Stadt Bornheim schriftlich bestätigt, sämtliche Aufwendungen für diese städtebauliche Entwicklung incl. aller erforderlichen Erschließungskosten zu übernehmen. Falls es nicht zu einer freiwilligen Einigung kommen sollte, kann der Rüttersweg als städtische Maßnahme ausgebaut und die Erschließungskosten über Anliegerbeiträge refinanziert werden. D.h. 90 % der Straßenausbaukosten würden als Erschließungsbeiträge erhoben.

Das Baugebiet selbst wird über eine Verlängerung des Rüttersweges erschlossen, die überwiegend als Mischfläche ausgebildet wird und in der ca. 20 öffentliche Stellplätze angelegt werden können.

Um den Übergang von Innenbereich zum Außenbereich harmonisch zu gestalten ist am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes eine Eingrünung des Ortsrandes in einer Breite von 5 m 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 Ortsrandeingrünung vor. Es ist beabsichtigt, den durch die Bebauung entstehenden Eingriff im Plangebiet mit dieser Maßnahme soweit wie möglich auszugleichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. städtebaulicher Entwurf Variante 1
3. städtebaulicher Entwurf Variante 2
4. Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

(nicht abgedruckte Anlagen)
5. Ersteinschätzung zum Artenschutz