

Stadt Bergheim Die Bürgermeisterin		Verantwortliches Dezernat II		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
FBL: 6 Herr Mießeler	Mitzeichnungen	FBL 6	6.3	Stadtwerke	
Abtl.: 6.2 Herr Heidemann					
Verfasser/in: Herr Dieckmann					
Vorgesehene Beratungsfolge Gremium <input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Planung und Umwelt <input type="checkbox"/> Rat <input type="checkbox"/>			Datum 02.02.2006 27.03.2006	Haushaltsmäßige Auswirkungen <input type="checkbox"/> Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage). <input type="checkbox"/> für das lfd. Haushaltsjahr <input type="checkbox"/> für Folgejahre <input type="checkbox"/> Diese Vorlage behandelt im Sinne der Nachhaltigkeit eine Angelegenheit, die relevant für den Agendaprozess ist. <input checked="" type="checkbox"/> Ortsvorsteher/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigefügt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.					

TOP 3 **Bebauungsplan Nr. 228/Glessen "Nordwestl. Giethgasse"**
Beschluss zur Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228/Glessen „Nordwestl. Giethgasse“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Plangeltungsbereich:

Der Plangeltungsbereich wird durch den beigefügten Übersichtsplan näher bestimmt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die der Beschlussfassung zu Grunde liegenden Unterlagen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228/Glessen „Nordwestl. Giethgasse“ eingeleitet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, am nord-westlichen Ortsrand des Stadtteiles Glessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinen Wohnquartieres zu schaffen.

2. Sachverhalt

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 20.12.2005 beantragt Herr Dipl. Ing. Klaus J. Sahler, Glessen, im Namen des Grundstückseigentümers, der Katholischen Kirchengemeinde, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dem Schreiben ist ein Vorentwurf für eine mögliche Bebauung beigefügt. Nähere Informationen über den Antrag können der Anlage entnommen werden.

Zusammenfassend stellt sich die geplante Bebauung wie folgt dar: Die Nettobaufläche einschließlich Verkehrsfläche umfasst ca. 4.125 qm. Die Baufläche wird mit einer ca. 15 m bzw. 5 m breiten öffentlichen Grünfläche in einem Umfang von ca. 1.228 qm zur freien Landschaft eingegrünt. Es sind 8 maximal 2-geschossige 'Familienhäuser' je nach Nachfrage als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. 5 dieser Wohnhäuser werden über eine neue 6 m breite Stichstraße erschlossen, die übrigen 3 Wohnhäuser von den beiden angrenzenden vorhandenen Straßen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 425 und 556 qm.

<input type="checkbox"/> Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

In seinem Schreiben erklärt der Antragsteller, dass der Grundstückseigentümer mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abschließen wird, in dem die Übernahme der Kosten für den erforderlichen Erschließungsaufwand geregelt wird. Des Weiteren wird auf einen noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Planungsrechtliche Vorgaben, bestehende Situation, Folgen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln – aus dem Jahre 2001 liegt die im Antrag dargestellte Fläche innerhalb des 'Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)'. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist der Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Geringfügig überlagert das Plangebiet Teile der Verkehrsflächen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 104/Gn, 1. vereinfachte Änderung.

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die im Antrag dargestellte Fläche liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 7 'Rommerskirchener Lößplatte' aus dem Jahre 1992. Konkrete Festsetzungen sind für diesen Bereich im Landschaftsplan nicht enthalten. Als grundsätzliches Entwicklungsziel für den Landschaftsraum zwischen Glessen und Büsdorf strebt der Landschaftsplan jedoch eine 'Betonung geomorphologischer Landschaftsstrukturen mit gliedernden und belebenden Elementen' an.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand einer topografischen Geländeerhöhung und bietet aufgrund der Höhenlage nach Norden und Nordosten eine weitreichende Aussicht.

Zurzeit wird die im Antrag dargestellte Fläche landwirtschaftlich genutzt. Südlich dieser Fläche bzw. südlich der hier verlaufenden Giethgasse befindet sich eine 2-geschossige Bebauung in Form eines Doppelhauses und zwei Hausgruppen. Östlich bzw. östlich einer hier verlaufenden schmalen Straße liegt ein großzügig gestaltetes eingeschossiges Einfamilienhaus.

Die verkehrstechnische Anbindung der 8 geplanten Häuser an das überörtliche Straßennetz wird im Wesentlichen über die Giethgasse bis zur Einmündung in die Hohe Straße erfolgen. Hier wird es in Folge der beabsichtigten Planung zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Die Generalentwässerungsplanung von Glessen wird zurzeit überarbeitet. In der genehmigten und zurzeit noch gültigen Generalentwässerungsplanung von Glessen ist die angestrebte Bebauung nicht enthalten. Der vorhandene Kanal wird aber voraussichtlich das Schmutzwasser der 8 geplanten Häuser aufnehmen können. Dieses ist jedoch im Detail noch zu berechnen. Das Niederschlagswasser kann aus jetziger Sicht nicht mehr über das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist somit örtlich zu versickern. Auch hierzu müssen noch entsprechende Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren Bauflächen im Stadtteil Glessen ist auf den Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 20.10.2005 hinzuweisen. Der Beschluss lautet wie folgt: 'Die Verwaltung wird beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Bergheim – ausgehend von Glessen – gesamt-konzeptionell aufzuarbeiten, insbesondere sollen Möglichkeiten der Bebauungsnutzung dargestellt werden'.

Voraussetzung für die Realisierung der vorgeschlagenen Bebauung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier ist die derzeitige Darstellung 'Fläche für die Landwirtschaft' in 'Wohnbaufläche' zu ändern. Des Weiteren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und die Aufstellung einer Gestaltungssatzung sinnvoll.

Stellungnahme der Verwaltung

Von Seiten der Verwaltung wird der Antrag, d.h. eine Bebauung in der vorgeschlagenen Lage und dem vorgesehenen Umfang, befürwortet.

Mit der Bebauung wird der nordwestliche Ortsrand von Glessen abgerundet. Die heute vorhandene Linie der nördlichen und westlichen Abgrenzung der Bebauung zur 'freien Landschaft' wird in der jeweiligen Verlängerung durch die geplante Bebauung nicht überschritten.

Hinsichtlich der Anzahl der Baugrundstücke wird ein für Glessen und für die nächste Zeit sinnvolles Angebot für interessierte Bauherren geschaffen.

Die heute vorhandenen, nur einseitig angebauten Straßen können für die Erschließung genutzt werden. Die erforderliche neue Verkehrserschließung ist im Verhältnis zu den erschlossenen Flächen verhältnismäßig gering. Ähnliches gilt voraussichtlich auch für die technische Ver- und Entsorgung. Das durch die 8 Wohnhäuser entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Giethgasse wird als vertretbar angesehen.

Weiteres Verfahren

Der vom Antragsteller vorgelegte Bebauungsplan-Vorentwurf wurde bisher lediglich als erster Vorentwurf für diesen Antrag erarbeitet. Für die Durchführung der Vorverfahren gemäß Baugesetzbuch ist der Vorentwurf weiter zu konkretisieren. U.a. sind folgende Punkte zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung noch zu erörtern: Zweckbestimmung der Grünfläche, ausreichende Wendemöglichkeiten für PKW's und Müllfahrzeuge, evtl. zusätzlich erforderliche öffentliche Parkplätze, Einzelhäuser oder Einzel- u. Doppelhäuser, maximale Traufhöhe, Dachformen, Stellung der Dächer.

Nach Vorliegen einer weiter konkretisierten Planung soll der Bebauungsplan-Vorentwurf dem Ausschuss für Planung und Umwelt zur Beschlussfassung über die Durchführung der Vorverfahren vorgelegt werden. Parallel dazu soll dann auch das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.

3. Alternativen/Einsparpotentiale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen. Dieses gilt auch für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Übernahme der infrastrukturellen Folgekosten. Hierzu wird der erforderliche Städtebauliche Vertrag abgeschlossen. Alternativen und Einsparpotentiale werden daher nicht gesehen.

4. Darstellung im Haushalt und finanzielle Auswirkungen (einschl. Folgekosten)

Mit Ausnahme der Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens werden alle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten vom Antragsteller und Erschließungsträger getragen. Der Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

5. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB)

a) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

b) im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen werden den zuständigen Fachausschüssen bzw. dem Rat der Stadt Bergheim zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -Zeitpunkt)

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses kann dieser öffentlich bekannt gemacht werden. Der Antragsteller kann den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf in Abstimmung mit der Stadt weiter bearbeiten und die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiten.

Stadt Bergheim

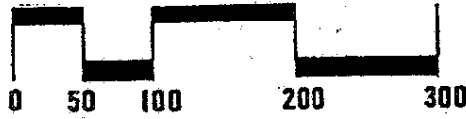


Produktgruppe 6.2 Planung,
Erschließung und Umwelt

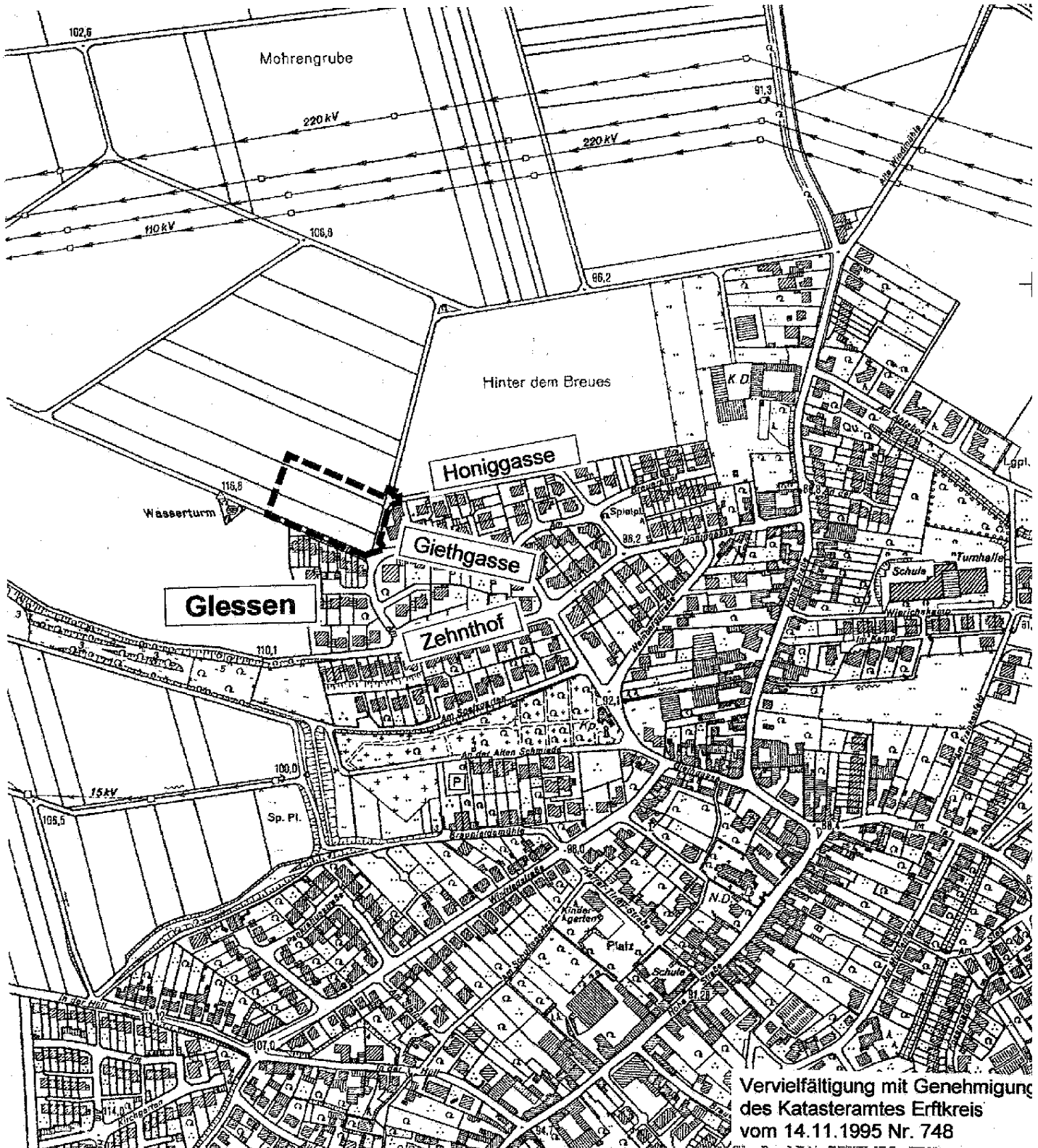


Stadtteil Glessen

Bebauungsplan Nr. 228 / GN
"Nordwestliche Giethgasse"



M. 1: 5000



Vervielfältigung mit Genehmigung
des Katasteramtes Erfkreis
vom 14.11.1995 Nr. 748



Dipl. Ing. Klaus J. Sahler • Am Abtshof 13 • 50129 Bergheim

Stadt Bergheim
Fachbereich 6 Planen, Bauen, Umwelt
Bethlehemer Straße 9 - 11

Telefon: 02238 / 30 23-80
Telefax: 02238 / 30 23-85
E-mail: k.sahler@satobau.de
Projektentwicklung
Projektsteuerung

50126 Bergheim

*E. 6.5 20.12.05
6.2 21.12.05*

Glessen, 20. Dezember 2005

Stadt Bergheim – Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in Bergheim – Glessen „Giethgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Antrag im Namen der katholischen Kirchengemeinde vom 30. Juni 2005 zur Bebauung eines Grundstückes in Glessen, Giethgasse wurde nach Absprache mit Ihnen insgesamt überarbeitet. Diese Pläne sind in den Anlagen 1 - 5 diesem Antrag beigelegt.

Im Auftrag des Grundstückseigentümers beantragen wir hiermit für ein Plangebiet in der Größe von 5.353 m² (Anlage 1 „Übersichtsplan“), alle erforderlichen bzw. notwendigen Schritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Ein entsprechendes Luftbild mit Einzeichnung des Plangebietes (Anlage 2 „Luftbild“) zeigt die exponierte Lage dieser Flächen im Zusammenhang mit dem unbebauten Ortsrand.

Die beantragte Bebauung (Anlage 3 „Vorentwurf“) ist als reine Familienhausbebauung in aufgelockerter Bauweise (Einzel-Doppelhaus, offene Bauweise, maximal 2 Geschosse) vorgesehen, die sich nahtlos in die bestehende Bebauung dieses Wohngebietes einfügt. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 425 bis 556 m². Je nach Bedarf und Nachfrage sollen Einzel- aber auch Doppelhäuser errichtet werden können.

<u>Vorläufige Flächenbilanz:</u>			
Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 5.353,00 m ²	=	100 %
Nettobauland:	ca. 3.961,00 m ²	=	74,00 %
Verkehrsflächen:	ca. 164,00 m ²	=	3,06 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1.228,00 m ²	=	22,94 %



Die Gebäudestellungen sind so gewählt worden, damit diese sich positiv auf alternative Energien auswirken, ausschließlich nach Süden hin ausgerichtet sind und im übrigen über die privaten Grünflächen hinweg einen herrlichen Blick auf die Golfanlage „Zum alten Fließ“ ermöglichen.

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Baugebietes ist als Ortsrandeingrünung gedacht mit dem Ziel, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich, mit Blickrichtung zum Golfplatz, ist auf einer Breite von 5,00 Meter begrenzt und mit der Zweckbestimmung Garten bzw. Intensivwiese vorgesehen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) Dieser schmale öffentliche Grünstreifen soll wegen der besonderen Fernsicht nur mit einheimischen Hecken und niedrig wachsenden Sträuchern bepflanzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen soll auch das Niederschlagwasser versickert werden.

Die Anbindung der geplanten Bebauung ist aus süd-östlicher Richtung über die vorhandene Stadtstraße „Giethgasse“ vorgesehen, die das Grundstück schon heute erschließt. Die innere Erschließung ist in Form einer 6,00 m breiten Stichstraße geplant, die sich charakteristisch in das vorhandene Erschließungssystem der Bebauung „Am Zehnthof“ einfügt.

Ein „Vorentwurf Lageplan“ und ein „Vorentwurf Grundstücksplan“ für das beantragte Baugebiet sind als Anlagen 4 und 5 beigelegt.

In Bezug auf die entstehenden Kosten wird auf den noch mit der Stadt Bergheim abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verwiesen.

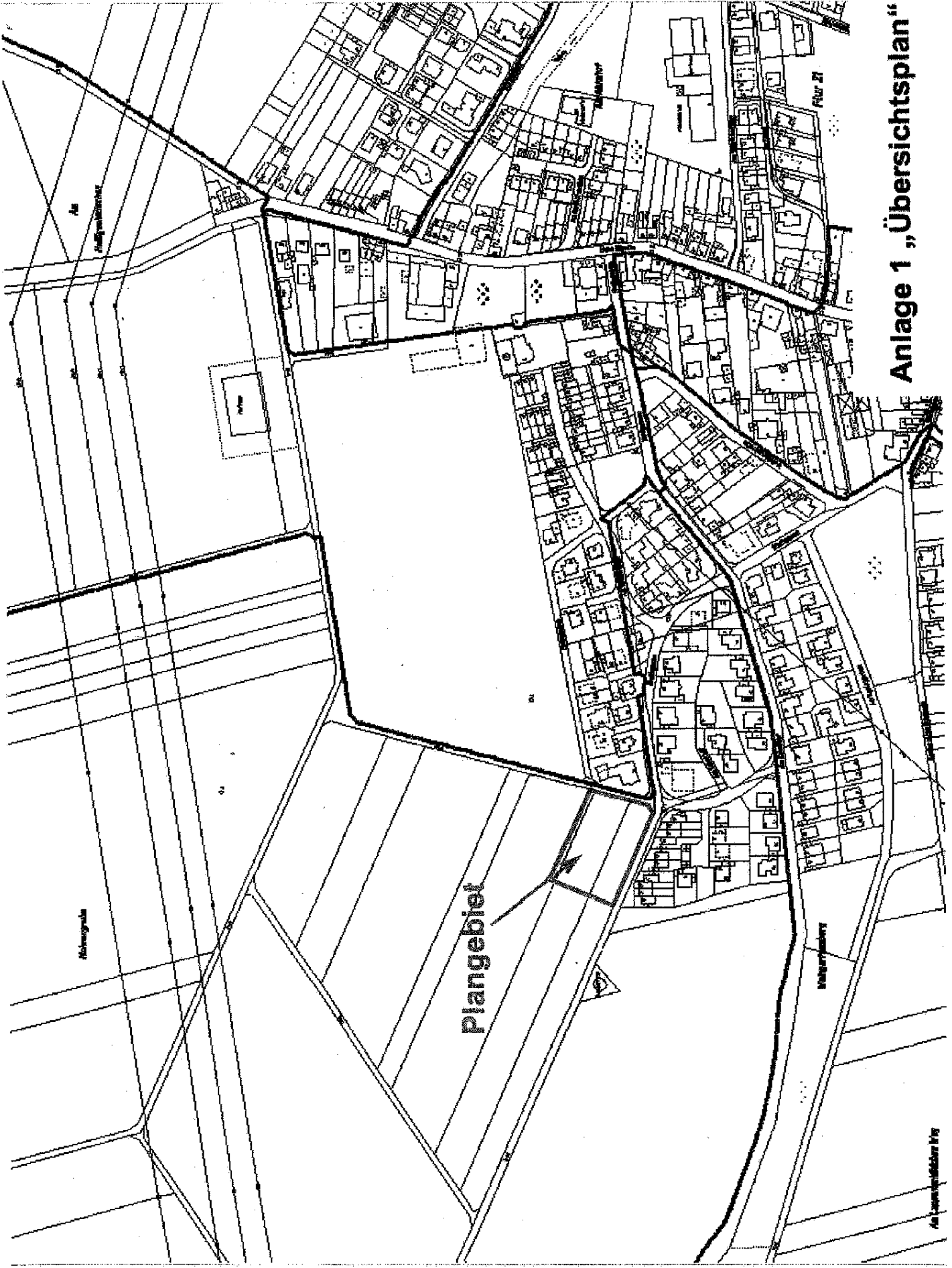
Der Grundstückseigentümer wird ebenfalls einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Bergheim abschließen, in dem der erforderliche Erschließungsaufwand festgelegt, umgesetzt und die Übernahme aller Kosten geregelt wird.

Wir bitten Sie höflich um Einleitung aller erforderlichen Schritte, damit dieses kleine Baugebiet in Glessen bald realisiert werden kann.

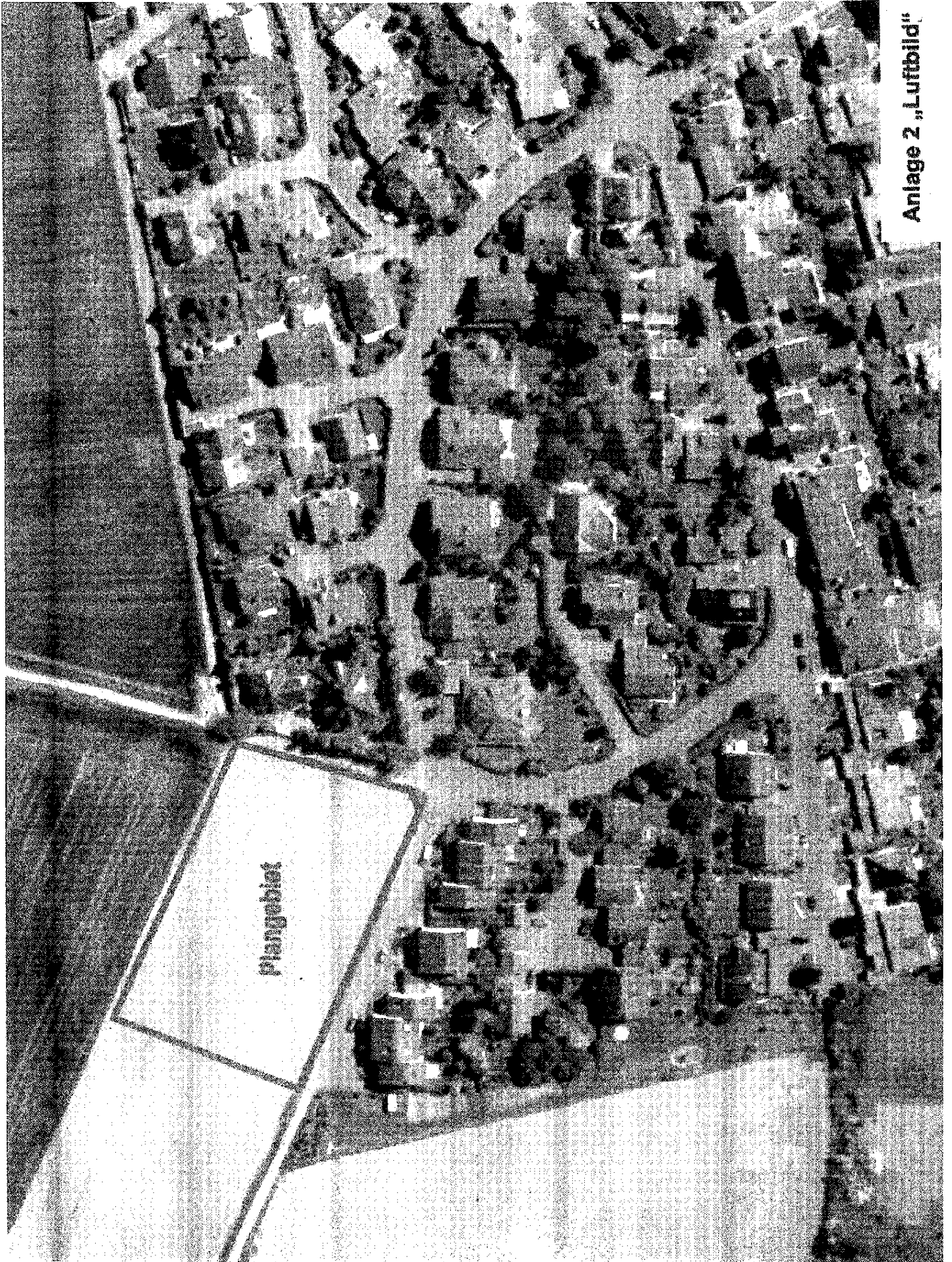
Mit freundlichen Grüßen

Klaus J. Sahler

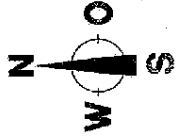
- Dipl. Ing. -



Anlage 1 „Übersichtsplan“

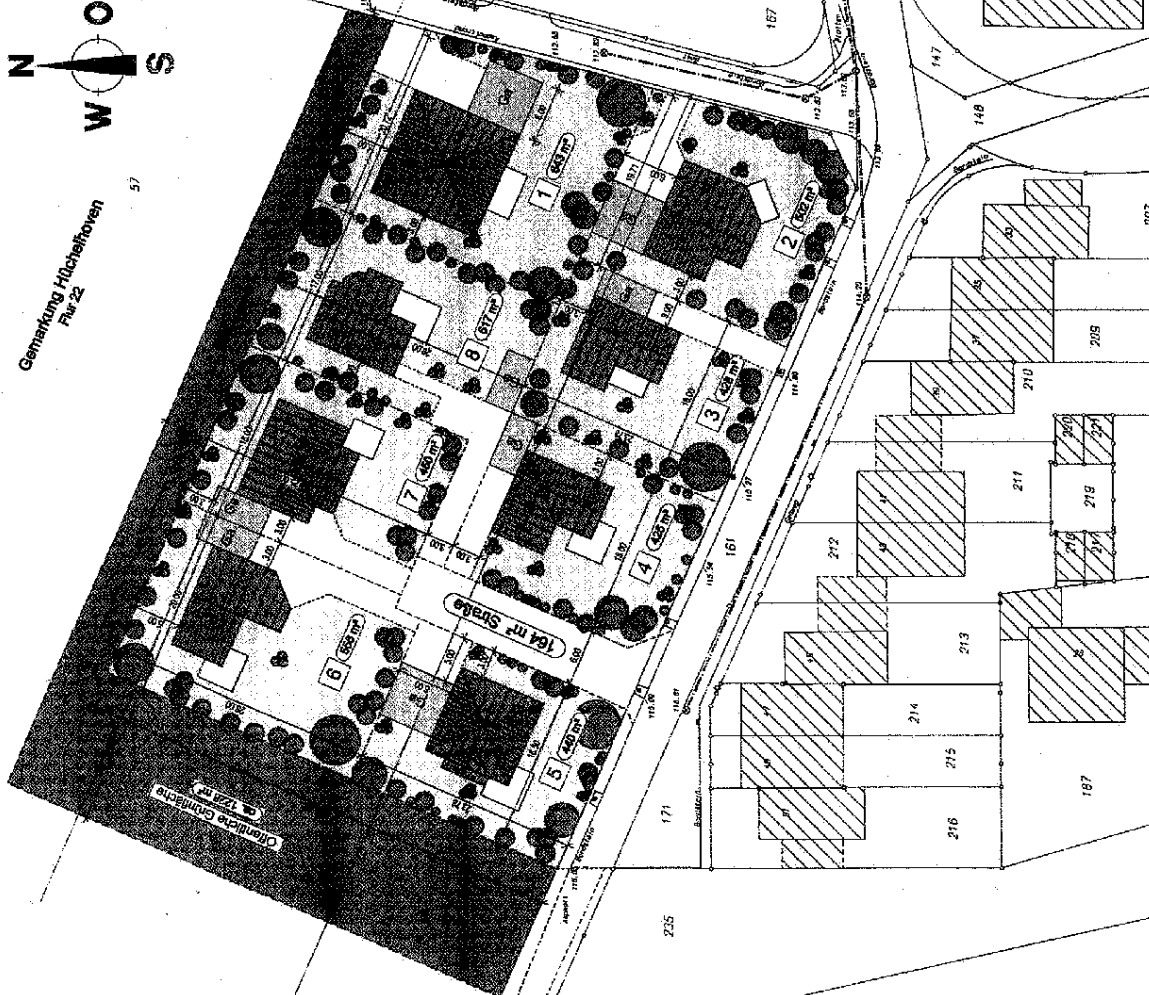


Anlage 2 „Luftbild“



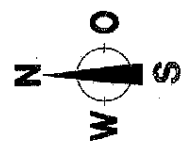
Gemarkung Hirschhofen
Par. 22

57



Anlage 3 "Vorentwurf Bebauung" - 1:250 (im Original) / 19.12.05 -
BM - Glessen, Giethgasse / Grundstück Kath. Kirchengemeinde Glessen

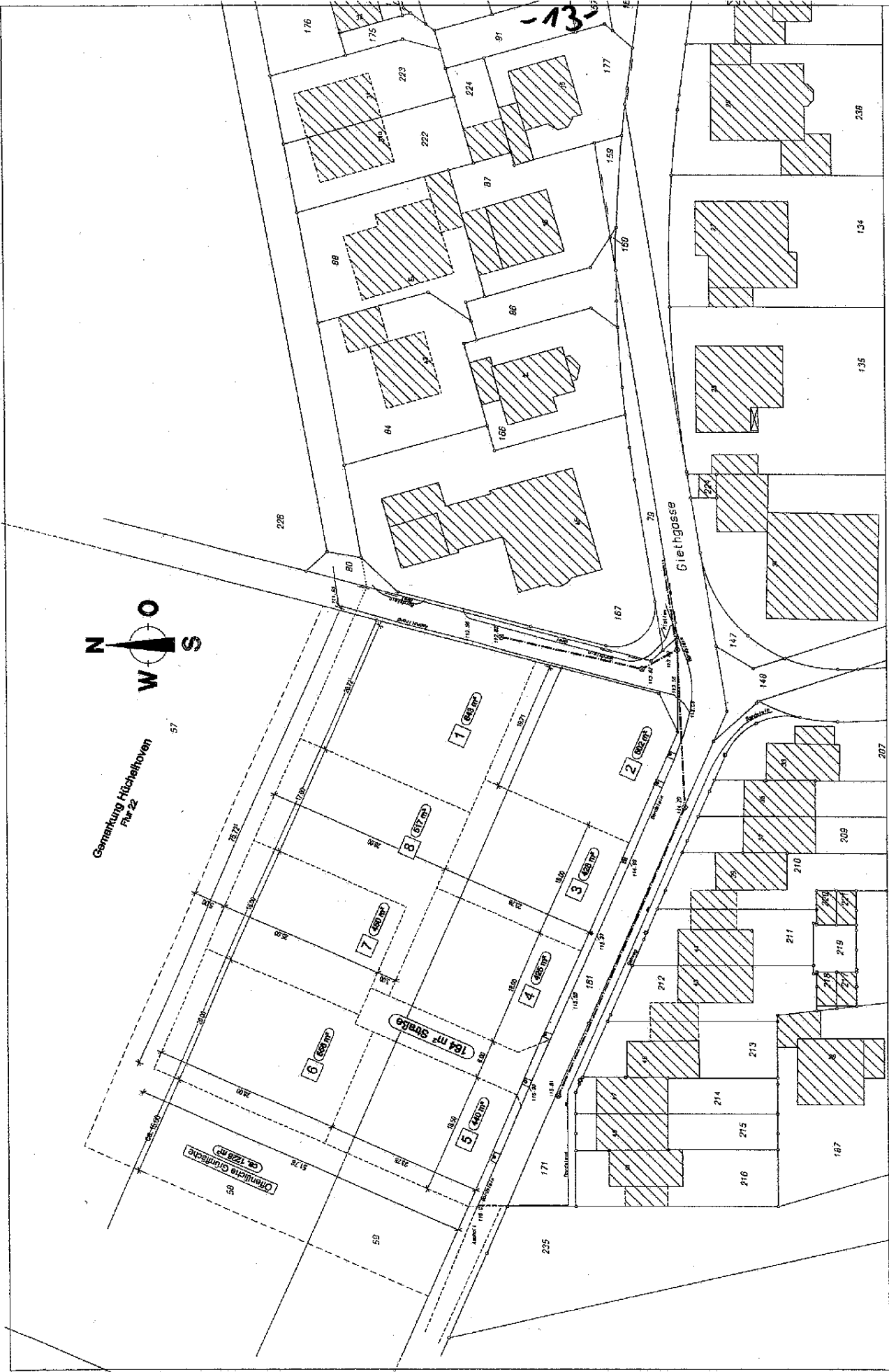
KLAUS-J. SAHLER
Dipl.-Ing. Architekt BDB AKNW
Projektentwicklung / Projektsteuerung



Gemarkung Hüttheloven
Flur 22

Anlage 4 "Vorentwurf Lageplan"
(im Original) / 19.12.05 -
BM - Glessen, Gietthgasse / Grundstück Kath. Kirchengemeinde Glessen

KLAUS--J. SAHLER
Dipl.-Ing. - Architekt BDB AKNW
Projektentwicklung / Projektsteuerung



Gemeinschaft Hübchelhoven
Flur 22

Anlage 5 "Vorentwurf Grundstücksplan"
 (im Original) / 19.12.05 -
BM - Glessen, Gleithgasse / Grundstück Kath. Kirchengemeinde Glessen

KLAUS-J. SAHLER
 Dipl.-Ing. Architekt BDB AKNW
 Projektentwicklung / Projektsteuerung