

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2004-2009 SV 0706
		Datum: 11.05.2007
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt	

**Bebauungsplan Nr. 98 - Wurmbenden -
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

Beschlussempfehlung:

1. Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan 98 – Wurmbenden – aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planaufgabe von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der seit dem 02.01.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 Windhausen-Süd soll um eine Fläche erweitert werden. Die bestehende Planung soll durch die Erweiterungsfläche städtebaulich aufgewertet werden. Auf der Fläche könnten für den Stadtteil angemessen großzügige Grundstücke entwickelt werden. Auch das bisherige Konzept des Bebauungsplanes soll von einer eher kleinteiligen Gliederung zu etwas großzügigeren Grundstücken verändert werden. Dadurch würde sich das Baugebiet insgesamt besser in das Ortsbild des Stadtteils Windhausen einfügen.

Ohne zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung könnte eine zusätzliche Bauzeile westlich der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 94 Windhausen-Süd angelegten Zuwegung zum Baugebiet entstehen. Das planerische Konzept sieht aufgrund des Überganges in den Freiraum ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser für diesen Bereich vor.

Die Bedürfnisse des Landschaftsschutzes unterliegen in diesem Umfeld besonderer Würdigung. Um die Vernetzung von Biotopen zu fördern und das Landschaftsbild aufzuwerten, soll das Baugebiet südlich und westlich mit Streuobstwiesen eingefasst werden. Diese ökologische Aufwertung der Flächen in Form von Streuobstwiesen stellt gleichzeitig einen Übergang von den privaten Grünflächen zum Wald dar. Südlich des Bebauungsplanes ist langfristig die Ausweisung einer Waldfläche geplant. Diese Waldfläche würde bis an die Straße In der Schley angrenzen.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister

Diese geplanten Maßnahmen haben nicht nur den Charakter einer Eingrünung des Baugebietes, sondern es wird eine hochwertige ökologische Verbindung der vorhandenen Waldflächen mit dem Wurmatal entstehen. Der Nutzen für Natur und Landschaft ist durch die Ausweisung der neuen Waldfläche und des Streuobstwiesengürtels als Teil eines durchgängigen Biotopverbundsystems deutlich höher anzusetzen als der Verlust der für die Wohnbauerweiterung benötigten Pferdewiese. Die Größe der geplanten Wohnbauerweiterungsfläche von 2.823 m² ergibt bei einer bei 0,35 anzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) und bei einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximal zu versiegelnde Fläche von 1.440 m².

Durch die geplante Waldfläche wäre zudem eine klare Abgrenzung zwischen den Stadtteilen Windhausen und Marienberg manifestiert.

Eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gem. § 32 LPlG, ob gegen die Planungsabsicht landesplanungsrechtliche Bedenken erhoben werden, wurde gestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan