



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen III/60 /	öffentlich	Vorlage 2005/084	Datum 09.06.2005
--------------------------------	------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	23.06.2005				

Wohnbauentwicklung im Ortsteil Brock - Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Es wird kein Beschluss gefasst.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [X]

Sachdarstellung:

In den Jahren 2000 und 2001 ist in den gemeindlichen Gremien sowie in einer Einwohnerversammlung ein Strukturkonzept für die mittel- bis langfristige bauliche Entwicklung im Ortsteil Brock vorgestellt worden.

Aus dem Strukturkonzept wurden bereits folgende Planungen entwickelt:

Bebauungsplan Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan I“

Der Bebauungsplan umfasst sowohl das Gewerbegebiet als auch 12 Baugrundstücke an der Pfarrer-Harrier-Straße. Die Baugrundstücke sind mittlerweile alle veräußert worden.

Bebauungsplan Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II“

Das Verfahren zur Aufstellung des in 2 Abschnitten gegliederten Bebauungsplanes ist bereits in 2003 abgewickelt worden.

1. Bauabschnitt (Pfarrer-Harrier-Straße bis Wirtschaftsweg)

Für diesen Bauabschnitt wurde bereits am 25.03.2003 der Satzungsbeschluss gefasst.

Vorab können im 1. Bauabschnitt 2 bis 3 Grundstücke am Wendehammer der Pfarrer-Harrier-Straße bebaut werden, da die Sicherung der Erschließung durch einen Erschließungsvertrag sichergestellt ist.

Weitere 20 Baugrundstücke können kurzfristig bei entsprechender Nachfrage und nach Abschluss von Erschließungsverträgen mit den Grundstückseigentümern umlegungstechnisch abgewickelt und erschlossen werden.

2. Bauabschnitt (Wirtschaftsweg bis neue Planstraße)

Zur Realisierung des 2. Abschnittes ist erneut die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung notwendig. Diese wird jedoch erst erfolgen, wenn die Bauplätze im 1. Bauabschnitt überwiegend veräußert worden sind.

Zur Realisierung muss noch eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden.

Zudem ist zur Sicherung des Lärmschutzes entlang der für den vorhandene Wirtschaftsweg neu ausgewiesenen Erschließungsstraße eine Wallanlage sowie der Bau einer Halle auf dem Grundstück des angrenzenden landwirtschaftlichen Lohnunternehmens notwendig.

Planerische Optionen für weitere Wohnbauflächen:

Bebauungsplan Nr. 45 „Alte Kläranlage“

Das Baugebiet umfasst den Bereich zwischen der Wöstengosse (ehemalige Kläranlage) und der Ladbergener Straße sowie der Schmedehausener Straße.

Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 24.02.2004 gefasst worden, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich der bebauten Grundstücke entlang der beiden Landesstraßen zu steuern.

- Bereich an der Schmedehausener Straße

Im Bereich der Gaststätte besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Für die Anwesen Schmedehausener Straße 22 – 24 ist von den Eigentümern das anfängliche Interesse zur Ausweisung von Bauflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zurückgezogen worden. Die Absicht die rückwärtigen Grundstücke über eine Stichstraße zu erschließen wird derzeit zurückgestellt.

- Bereich entlang der Ladbergener Straße sowie rückwärtiger Bereich

Die Verwaltung hat mit dem Eigentümer der rückwärtigen zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Gespräche geführt. Grundsätzlich besteht großes Interesse an der Ausweisung von Bauflächen. Dem Abschluss eines Erschließungsvertrages kann jedoch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass die Grundstücke auch an auswärtige Bauinteressenten veräußert werden dürfen. Gegebenfalls können teilweise Erbpacht-Grundstücke entstehen.

Zusammenfassung:

Im Ortsteil Brock ist zur Zeit kein baureifes Land verfügbar, die Nachfrage nach Baugrundstücken ist zurückhaltend.

Ein Problem stellt die Änderung des Baugesetzbuches dar. Alle Bebauungspläne, die förmlich vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind und nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, sind nach den Regeln des neuen Baugesetzbuches neu aufzustellen. Dies würde einen deutlichen Zeitaufwand und zusätzliche Kosten durch die Erstellung eines Umweltberichtes für die o.g. Bebauungspläne bedeuten.

Vor diesem Hintergrund und der zurückhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken gibt es folgende Varianten zur Bereitstellung weiterer Erschließungsabschnitte:

Aufgrund des bereits beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II“ und der signalisierten Verkaufsbereitschaft der Eigentümer des 1. Abschnittes wird empfohlen, dort zunächst weitere Grundstücke auszuweisen. Der Bebauungsplan ist lediglich durch Bekanntmachung rechtskräftig zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II“ wird insgesamt erneut in die Offenlegung gegeben und die Realisierung des 2. Abschnittes durch die textl. Festsetzung an die Bedingungen zu knüpfen, dass z.B. 80 % der Grundstücke im 1. Abschnitt verkauft worden sind, der Lärmschutz geklärt und die Umlegung einvernehmlich durchgeführt worden ist.

Alternativ bleibt die Erschließung von Baugrundstücken im Baugebiet „Alte Kläranlage“ weiter im Blickfeld.

Über das Ergebnis der landesplanerischen Abstimmungsgesprächs mit der Bezirksregierung am 17.06.2005 wird in der Sitzung berichtet.

Bürgermeister

Amtsleiter

Sachbearbeiter
