

**Bebauungsplan Nr. 313 "Hülsenbusch - Am Hagen" und Aufhebung des
Bebauungsplänes Nr. G4 "Hülsenbusch" im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 313, Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die
Planungsziele****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
17.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
- 2.1 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan (Original im Maßstab 1:5000) durch Umrandung gekennzeichnetem Bereich der Bebauungsplan Nr. 313 „Hülsenbusch – Am Hagen“ aufgestellt.
- 2.2 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 „Hülsenbusch – Am Hagen“ der Bebauungsplan Nr. G4 „Hülsenbusch“ aufgehoben.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt die Plankonzepte zum Bebauungsplan Nr. 313 „Hülsenbusch – Am Hagen“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Verwaltung hat in verschiedenen Sitzungen über die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers zur Entwicklung eines Wohnungsbaugebietes für den in der Anlage dargestellten Planbereich berichtet.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G4 „Hülsenbusch“ aus dem Jahr 1966. Die Gemeinde Gimborn hat den Bebauungsplan Nr. G4 zur Entwicklung des Ortsteiles Hülsenbusch, bis auf den Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgeschlagenen Bebauungsplanes Nr. 313, umgesetzt. Der Bebauungsplan enthält im Wesentlichen nachfolgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Geschossflächenzahl	0,7
Zahl der Vollgeschosse	max. II

Neben der Festsetzung des Baugebietes sind die öffentlichen Verkehrsflächen, die überbaubaren Flächen und private Grünflächen (Vorgärten) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. G4 ist als Anlage 2 beigefügt. Die Überlagerung des Planbereiches des

Bebauungsplanes Nr. 313 mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. G4 ist als Anlage 3 beigelegt.

Die Verwaltung hält die Entwicklung eines Wohnungsbaugesbietes in der Ortslage von Hülsenbusch städtebaulich für sinnvoll. Es ist entwicklungspolitisches Ziel der Stadt die Einwohnerzahl zu stärken und für den damit verbundenen Bedarf an Wohnraum, nicht nur Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in zentralen Lagen bereitzustellen sondern auch Angebote für den Ein- und Zweifamilienhausbedarf in den größeren Ortsteilen wie Berghausen, Hülsenbusch, Frömmersbach, Lantenbach oder Lieberhausen vorzuhalten. Insbesondere sind hier Ortsteile als Standorte zu priorisieren, die eine Grundausstattung an Einrichtungen der Daseinsfürsorge bzw. Grundversorgung aufweisen. Gleichzeitig ist die bisher dargestellte Bodennutzung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. vorhandene Baurechte in die Beurteilung einzubeziehen.

Das beabsichtigte Baugebiet erfüllt die dargestellten Kriterien. Der bestehende Bebauungsplan entspricht jedoch nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen (Zahl der Vollgeschosse, Lage der öffentlichen Verkehrsflächen, Anteil der öffentlichen Grünflächen, ...). Die Verwaltung schlägt daher die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vor:

- Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“
- Festsetzung einer Vollgeschosszahl in der Regel von max. I; Hausgruppen max. II
- Festsetzung einer zentralen öffentlichen Grünfläche als fußläufige Verbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen; fußläufige Anbindung an die Straße „Im Nöckel“.

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Zielsetzungen sind verschiedene Entwurfsalternativen durch unterschiedliche Büros erarbeitet worden. Diese werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert. In der abschließenden Überarbeitung sind durch das Büro Dr. Jansen, Stadtplanung drei finale Grundsatzalternativen erarbeitet worden. Diese sind in den Anlagen 4a bis 4c beigelegt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Variante 4b nicht weiter zu verfolgen. Diese Variante ermöglicht keine „Notverbindung“ zwischen den beiden erforderlichen Erschließungsstraßen.

Für den weiteren Planungsablauf schlägt die Verwaltung nachfolgendes Vorgehen vor:

- Soweit der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung die Entwicklung eines Wohngebietes in dem vorgeschlagenen Planbereich befürwortet, ist ein entsprechender Aufstellungsbeschluss und ein Beschluss über die Planungsziele zu fassen. Ein Anspruch auf einen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird hierdurch nicht begründet.
- Die frühzeitige Beteiligung erfolgt auf der Basis der zwei städtebaulichen Alternativen.
- Die Realisierung der Erschließungsmaßnahme ist in zwei Abschnitten vorzunehmen. Hierzu ist mit dem Erschließungsträger eine Vereinbarung im Rahmen des Erschließungsvertrages vorzunehmen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt, neben der gesetzlichen Regelbeteiligung, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit vor Ort. Hierzu sind durch den Investor die Grundzüge der Bebauungspläne für die beiden städtebaulichen Alternativen, entsprechende Visualisierungen der städtebaulichen Entwürfe sowie ein Informationsblatt zu erarbeiten.

Anlage/n:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Bebauungsplan G4
Anlage 3	Überlagerung der Planbereiche
Anlage 4a	Variante 1
Anlage 4b	Variante 2
Anlage 4c	Variante 3