

STADT KÖNIGSWINTER

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage: **194/2017**

Federführende Dienststelle:	610 Stadtplanung
Aktenzeichen:	
Datum:	02.06.2017

X öffentl. Teil

nichtöffentl. Teil

Beratungsfolge:	Termin:	Tagesordnungspunkt:
Planungs- und Umweltausschuss	21.06.2017	zu TOP:

**Bebauungsplan Nr. 50/19 „Neue Wohngebiete westlich und östlich der Holtorfer Straße“ im Stadtteil Vinxel
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter leitet gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/19 „Neue Wohngebiete westlich und östlich der Holtorfer Straße“ im Stadtteil Vinxel ein, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnfläche zu schaffen. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 194/2017 hervor.

Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bürgerantrag Nr. 1630 bezüglich der Entwicklung von Wohnbauland in dem Bereich des westlichen Kapellenwegs und der südlichen Holtorfer Straße in Vinxel (s. Sitzungsvorlage 195/2017) beschäftigte sich der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter (PUA) in seiner Sitzung am 21. September 2016 auch mit den nördlich an Vinxel angrenzenden Flächen im Regionalplan. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg sind weite Flächen westlich und östlich der Holtorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt (s. Anlage 1). Die Flächen grenzen nördlich an den Bebauungsplan Nr. 50/1 „Vinxel“ an und dienen heute als Ackerland. Im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter werden die Flächen bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Anlage 2). Die Flächen werden auch im Rahmen des ISEK und des Handlungskonzeptes Wohnen diskutiert.

Die Regionalplanflächen stellen eine umfangreiche Erweiterungsoption für den Stadtteil Vinxel dar. Aufgrund der derzeit angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohngebäude in der Region Bonn stellt diese Siedlungserweiterungsfläche im Regionalplan ein großes Potential für die Entwicklung von Wohnraum in der Region dar. Die Nähe zu Bonn führt zu einer besonderen Attraktivität der Flächen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 50/1 rund um den Kapellenweg wurde in der Sitzung des PUA am 21.09.2016 darauf hingewiesen, dass für eine Entwicklung der Flächen zu überprüfen ist, inwiefern die verkehrliche Erschließung in Vinxel unter Berücksichtigung der ggf. möglichen Wohnnutzungen angepasst werden muss. Die Erschließung innerhalb Vinxels entspricht nicht dem geltenden Bebauungsplan Nr. 50/1, da der Kapellenweg nicht den Festsetzungen entsprechend ausgebaut wurde und durch Poller die Durchfahrbarkeit des Kapellenwegs unterbunden wird. Auch die Holtorfer Straße wurde nicht dem Bebauungsplan entsprechend gebaut, sodass der Verkehr heute über einen sogenannten Minikreislauf an der Kapelle geführt wird. Inwiefern diese Verkehrsführung und -erschließung den zukünftigen Anforderungen genügt, ist gutachterlich zu klären. Bei der Überprüfung der Verkehrserschließung sollen die im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellten Flächen nördlich des Bebauungsplans Nr. 50/1 mit betrachtet werden, um die verkehrliche Abwicklung für diese Flächen abschätzen und in den nun anstehenden Planungen für den gesamten Bereich rund um den Kapellenweg berücksichtigen zu können.

Um den Planungsprozess für die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen einzuleiten, soll daher der Bebauungsplan Nr. 50/19 „Neue Wohngebiete westlich und östlich der Holtorfer Straße“ aufgestellt werden. Der vorgesehene Geltungsbereich wird in Anlage 3 wiedergegeben.

2. Planerisches Konzept

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 93.700 m² (siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan Nr. 50/19 ist aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen und aus Gründen der grundsätzlich erforderlichen Gesamtkonzeption für die weitere Entwicklung von Vinxel im Zusammenhang mit den in Sitzungsvorlage 195/2017 thematisierten Flächen im südlichen Teil der Holtorfer Straße und entlang des Kapellenwegs mit den angrenzenden Wohngebieten zu betrachten. Das planerische Konzept wird sich insbesondere mit der zukünftigen Gestaltung der Wohngebiete und den Themen Verkehrsführung und ggf. erforderliche soziale Infrastruktur sowie mit der Ausbildung des neuen Ortsrands von Vinxel befassen. Ein städtebaulicher Vorentwurf soll für den nächsten Planungsschritt der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung voraussichtlich im Herbst 2017 erarbeitet werden.

3. Weiteres Verfahren

Mit dem Bebauungsplan soll die Nutzung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichs zu Wohnzwecken erstmals ermöglicht werden. Das Bebauungsplanverfahren wird mit Durchführung einer Umweltprüfung sowie Betrachtung der Erforderlichkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Mit der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans wird auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird in einer der nächsten Sitzungen ein Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgestellt. Die Öffentlichkeit kann daraufhin in Form einer Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden anhand des Vorentwurfs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung gebeten werden.

Auswirkungen auf die Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage:

Durch ein Bauleitplanverfahren entstehen Kosten für Grundlagenermittlung, Planung, Beteiligungsverfahren nach den §§ 3, 4 BauGB, Planausfertigung und die Befassung der politischen Gremien. Die Höhe der Kosten kann zurzeit noch nicht verlässlich geschätzt werden. Darüber hinaus wird Personalkapazität der Verwaltung gebunden.

