

Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Planungsziele:

- Aktivierung Reservegrundstücke
- Planrechtsschaffung Geschosswohnungsbau
- Reduzierung Verkehrsflächen

Konkreter Anlass:

- Althofanlage, Wunsch Errichtung 1 EFH
- Errichtung 2 MFH optional

Bilanz aktuell:

- Schaffung 59 WE in 2018-2022
- davon 55 Geschoss-WE
- und 4 EFH
- sowie 3-4 weitere baureife Grundstücke



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Altbebauungsplan (BP 7b Sinnersdorf):

- Satzungsbeschluss 1974
- Partiiell MD, sonst WA

Planumsetzung:

- MD u.a. wegen fehlender Landwirtschaft außer Funktion
- Töpferweg nicht realisiert wegen fehlender Herrschaft über die Fläche
- diverse Brachflächen und Unternutzungen



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Zustand vor Planung 2014

- Althof 1, gewerbliche Zwischennutzung und eine Wohnhaus der 50er-Jahre
- Althof 2, Caravan-Unterstellung, Wohnhaus, Zweiteigentümer
- Brachfläche, Dritteigentümer

- Hohes Nachverdichtungspotenzial unmittelbar im Ortskern
- Gleichzeitig massiver Mangel an Geschoss



Quelle: Google Earth

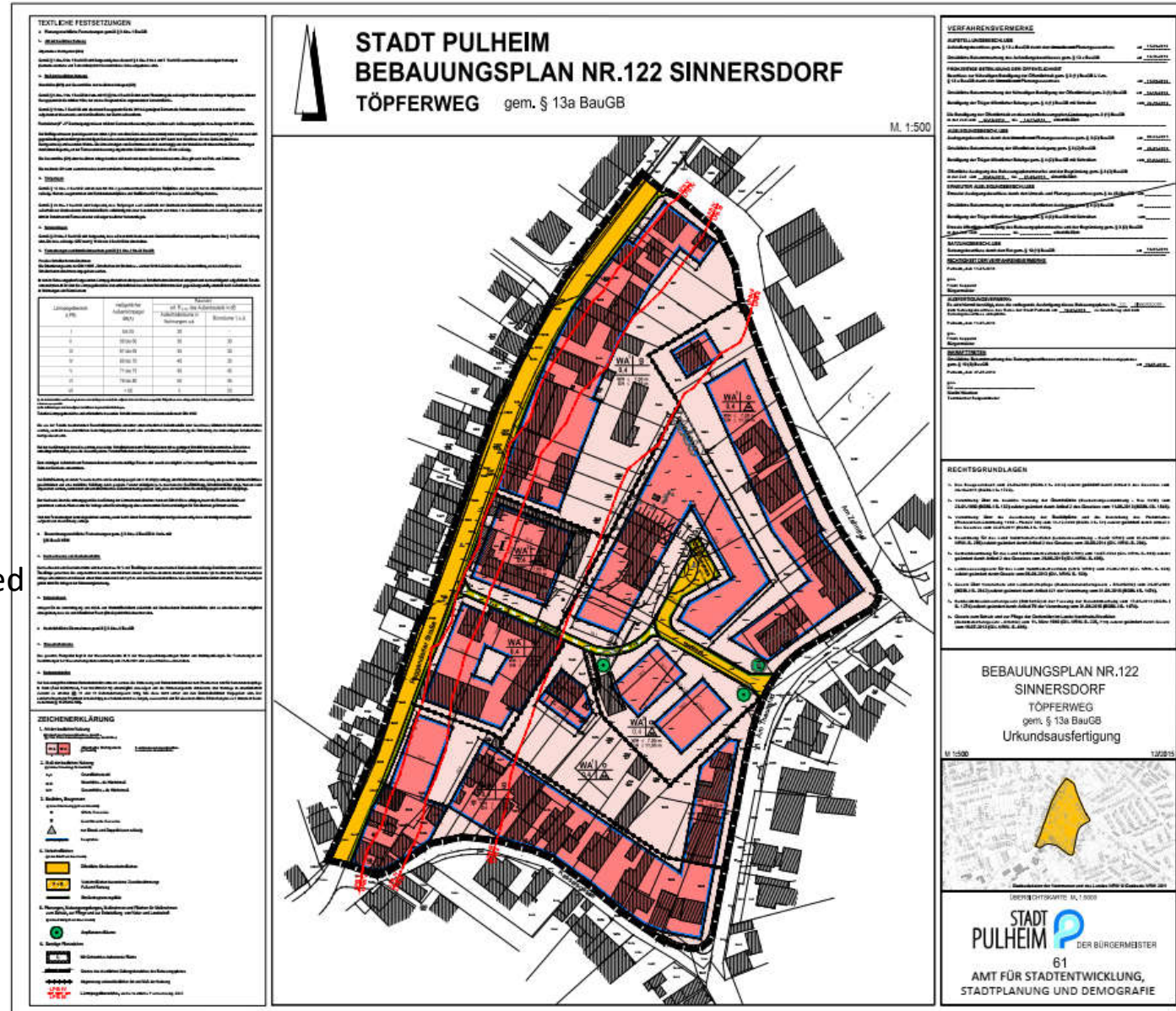
Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Plankonzept:

- Vorbereitung: Anfang 2014
- Satzungsbeschluss Juli 2016
- Angebotsplan
- kein bauliches Konzept der Eigentümer bis auf zwei Geschossbaukörper

Besonderheit:

- Eigentümerin unentschlossen
- Kernwunsch: EFH für ein Familienmitglied
- Trigger: Erschließung für EFH



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Baufelder

Töpferweg 5 – 16 WE

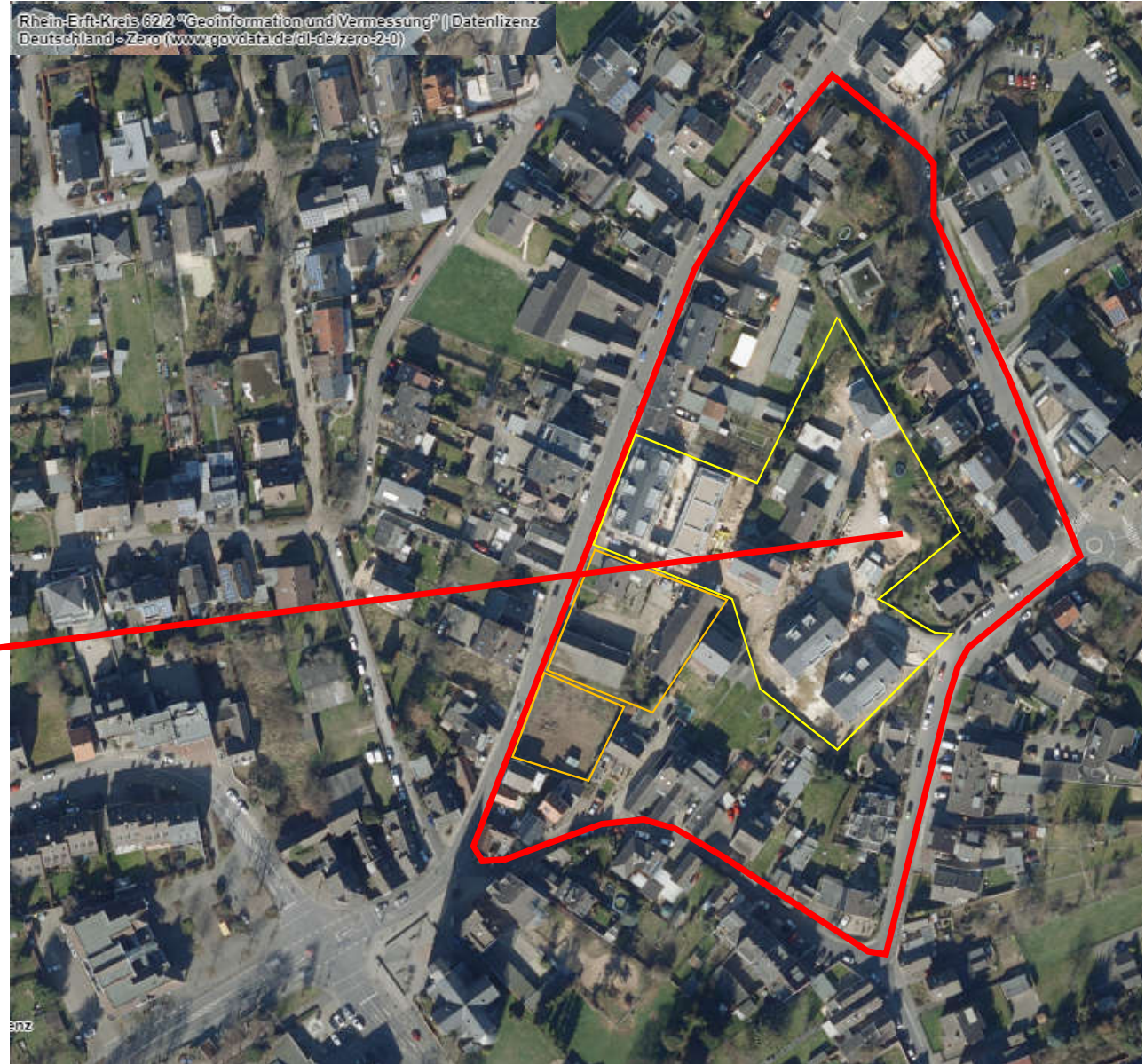


Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Baufelder
Töpferweg 10 - 1 WE (EFH)



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

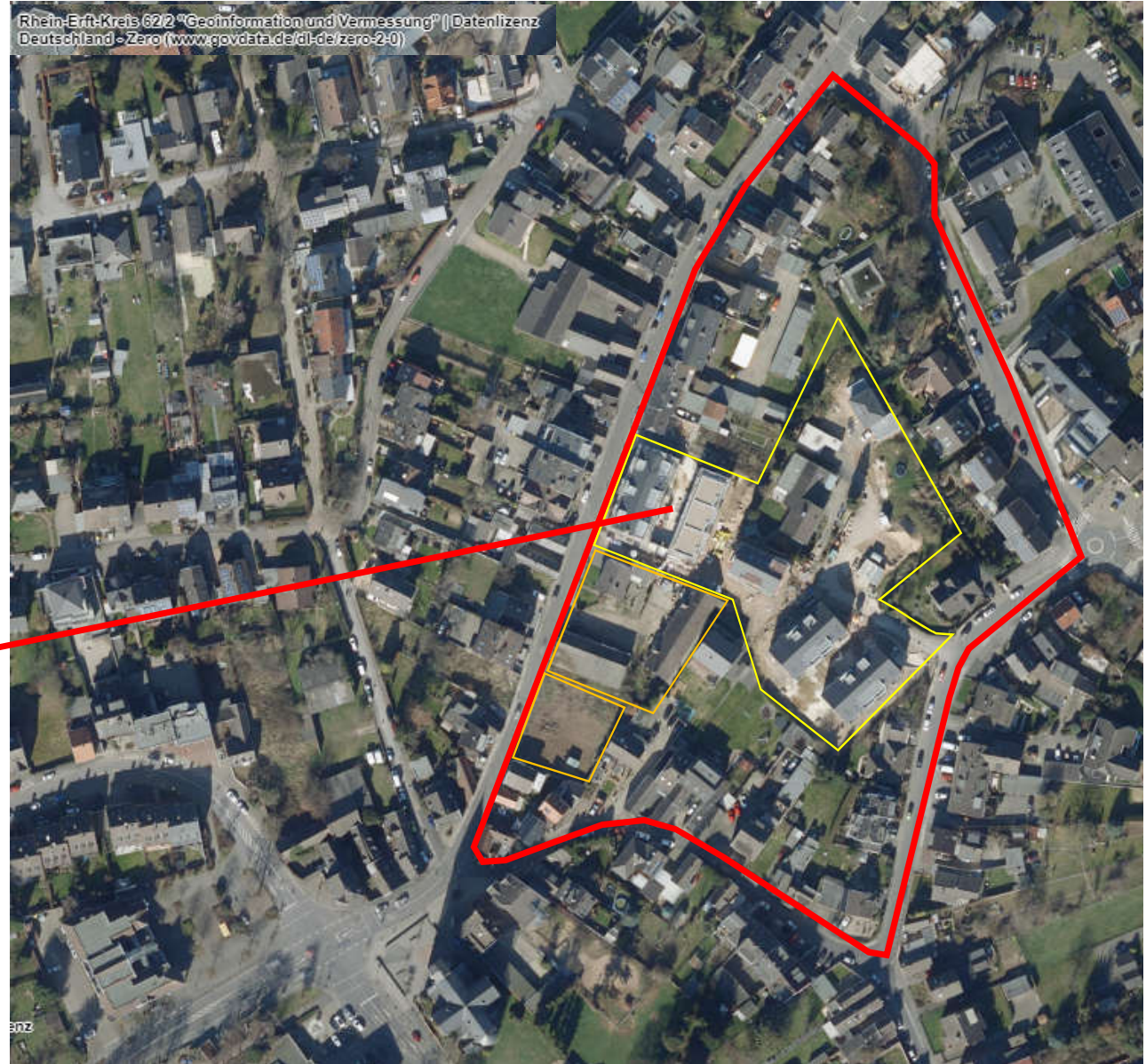
Baufelder

Töpferweg 5 – 5 WE



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Baufelder
Roggendorfer Straße 12 – 8 WE + 3 WE (EFH)

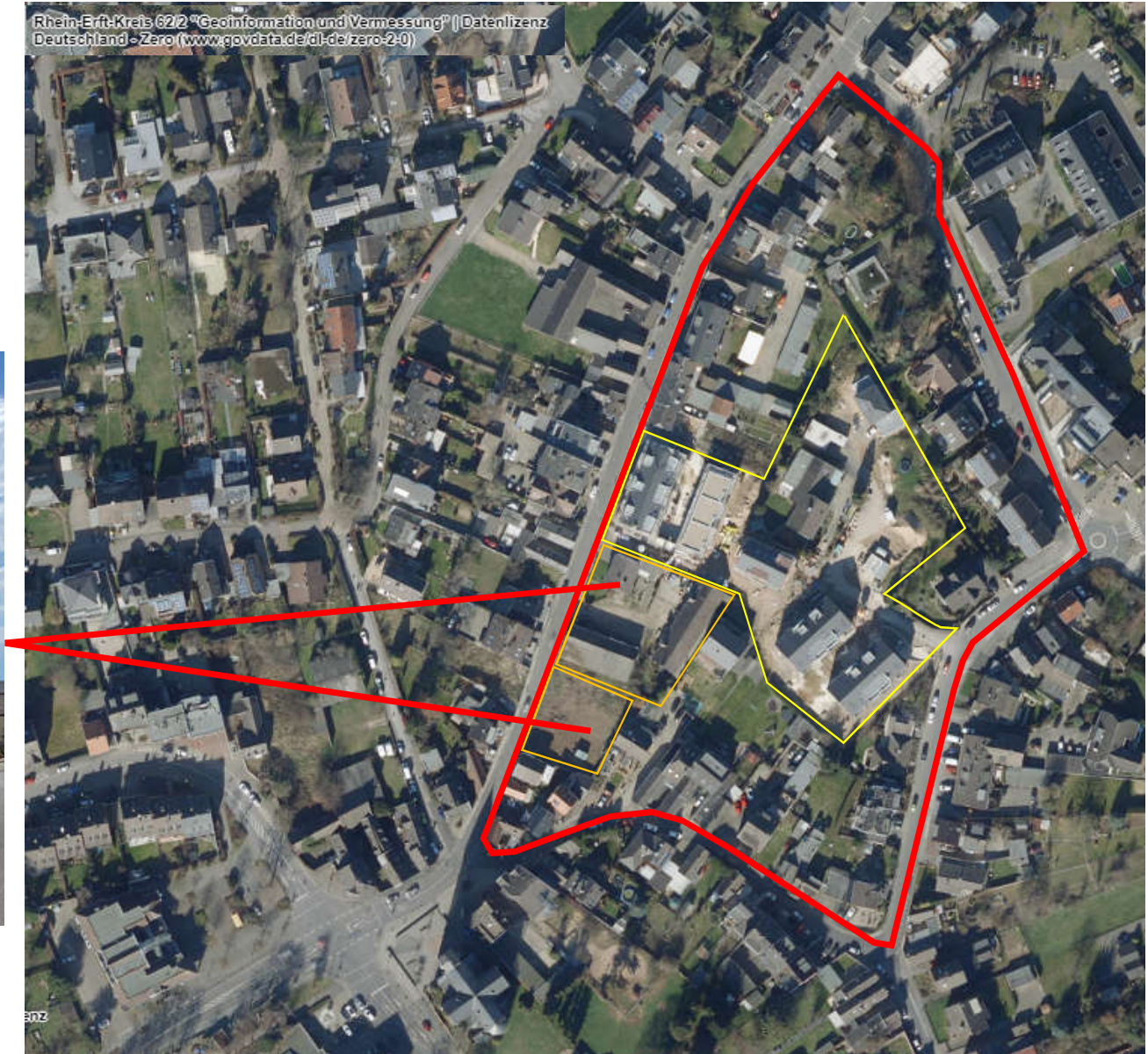


Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim

Baufelder
Roggendorfer Straße 6, 8, 8 a – 26 WE
Erhalt 1 Bestands-EFH



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim



Bebauungsplan 122 Sinnersdorf Töpferweg - Stadt Pulheim



Quelle:
Hecker, Monkenbusch,
Wieacker Architekten



Leitidee / Raumbildung



Lageplan