

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.01.2013
Rat	24.01.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	023/2013-7
Stand	14.12.2012

Betreff Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183), im Süden durch die Bebauung an der Travenstraße und der Straße Katzentränke und im Westen durch die Bebauung am Sankt-Josefs-Weg abgegrenzt. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.
2. die Einleitung des Verfahrens unter den im Sachverhalt dargestellten städtebaulichen Kenndaten zur Entwicklung des Neubaugebietes.

Sachverhalt

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Kardorf. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183), im Süden durch die Bebauung an der Travenstraße und der Straße Katzentränke und im Westen durch die Bebauung am Sankt-Josefs-Weg begrenzt.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.

Die Firma Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef als Vorhabenträgerin beabsichtigt in Kardorf ein neues Wohnquartier zu realisieren. Geplant ist ein Baugebiet in einer überwiegend 2-geschossigen Bauweise mit Doppelhäusern mit ausgebautem Dach und zwei Mehrfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen für die Doppelhäuser orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim und sind im Schnitt ca. 300 m² groß. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Grundstücksgröße von ca. 150 m² je Wohneinheit einzuplanen.

Bei der Baulandentwicklung der letzten Jahre wurde im Stadtgebiet von Bornheim - sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohnbebauung erforderlich waren - bevorzugt Lärmschutzwälle errichtet, da sich nach hiesiger Auffassung ein begrünter Wall als Abschirmung zu den Haupterschließungsstraßen besser in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild der Ortschaften einfügt. Dieses dem Immissionsschutz dienende Gestaltungselement findet sich in Merten, Dersdorf oder auch in Kardorf - unmittelbar nördlich an

das neue Plangebiet angrenzend – als wiederkehrendes Gestaltungsmotiv entlang der Landesstraße L 183 wieder. Das neue Baugebiet soll daher zur Landesstraße ebenfalls mit einem Lärmschutzwand abgegrenzt werden. Die dafür erforderliche Fläche und Höhe des Walls ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Die bisherige Darstellung im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt noch nicht den tatsächlichen Flächenbedarf für einen Wall. Es besteht die Möglichkeit, dass sich der Entwurf in dem an die Lärmschutzwand angrenzenden Bereich verändert, da aufgrund eines höheren Flächenbedarfs für eine Lärmschutzwand Wohnbaufläche und evtl. auch einige Gebäude entfallen.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über den Schelmenpfad, der das Baugebiet sowohl am St.-Josefs-Weg, als auch an der Katzentranke anbinden und im Trennprinzip mit einer Ausbaubreite von 8,05 m ausgebaut soll. Ausgehend von dieser zentralen Erschließungsachse verästeln sich weitere Anliegerstraßen, die im Mischprinzip mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden sollen. Im Rahmen der Straßenausbauplanung werden je 3-4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz vorgesehen. Grundsätzlich ist für den Ausbau der neuen Erschließungsstraßen die aktuelle Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks für die Versorgung des Gebietes geplant.

Die Regionalgas Euskirchen hat in ihrer Funktion als Abwasserwerk der Stadt Bornheim eine Studie zur Sanierung der Vorflut Bornheimer Bach in Auftrag gegeben, die Lösungsansätze für die Problematik des überlasteten Kanalnetzes in Kardorf/ Waldorf und Dersdorf aufzeigen soll. Der erste Konzeptentwurf dieser Studie sieht als eine mögliche Maßnahme die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im südöstlichen Bereich des Plangebietes vor.

Dieser potentielle Standort ist in einer als Anlage beigefügten Karte dargestellt. Ob und in welchem Umfang Flächen des Plangebietes, die im vorliegenden städtebaulichen Entwurf als Wohnbaufläche überplant worden sind, für eine Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden müssen, ist im weiteren Verfahren und in enger Abstimmung mit dem Abwasserwerk und dem Wasserverband südliches Vorgebirge zu lösen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist erforderlich und wird im weiteren Verfahren erstellt.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 1.000 €

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Projektbeschreibung des Vorhabenträgers
- 4 Plan zum möglichen Standort Regenrückhaltung