

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	10.07.2013
Rat	13.08.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	332/2013-7
Stand	12.06.2013

Betreff Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf; Erweiterung des Plangebietes, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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. aufgrund des veränderten Flächenbedarfs für das Regenrückhaltebecken den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig zu vergrößern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 24.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf beschlossen. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers in Kardorf.

Das Plangebiet ist ca. 4,0 ha groß und wird im Wesentlichen im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183), im Süden durch die Bebauung an der Travenstraße und der Straße Katzenränke 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 Wohngebiet zu entwickeln. 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 eingeplant.

Nach derzeitigem Stand der Planung kann ein Bauvolumen von ca. 84 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 16 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (ca. 16%) realisiert werden.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über den Schelmenpfad, der das Baugebiet sowohl

am St.-Josefs-Weg, als auch an der Katzentränke 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.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms insbesondere aus Richtung der Blumenstraße (L183), als auch die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet untersucht. Ergebnis des Gutachtens ist die Notwendigkeit einer Lärmschutzanlage in einer Höhe von 3,5 m entlang der Blumenstraße zum Schutz vor Verkehrslärm und den Immissionen des gegenüberliegenden Gewerbegebietes. Geplant ist der Bau einer Kombination aus einem 2 m hohen, begrünten Lärmschutzwall und einer darauf errichteten, 1,5 m hohen Lärmschutzwand.

Die Regionalgas Euskirchen hatte 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. Nach derzeitigem Planungsstand der Machbarkeitsstudie ist eine größere Fläche, als zunächst angenommen wurde, für die Regenrückhaltung erforderlich. Da von einem Flächenbedarf von ca. 5.000 m² ausgegangen wird, musste das Plangebiet um das Flurstück 223 (Flur 13) bis zum Kreuzungsbereich Blumenstraße/ Katzentränke vergrößert werden.

Der potentielle Standort eines Regenrückhaltebeckens 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 1.500,- €

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Städtebaulicher Entwurf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Plan zum mögl. Standort Regenrückhaltebecken

(nicht abgedruckte Anlagen)

Verkehrsgutachten

Anhang Verkehrsgutachten

Schalltechnische Untersuchung

Belange Artenschutz