

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 17.02.2016 |
| Rat | 18.02.2016 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 066/2016-7 |
| Stand | 06.01.2016 |

Betreff Machbarkeitsstudie Roisdorf Ost

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat

1. nimmt die Machbarkeitsstudie für den Bereich Roisdorf Ost zwischen Herseler Straße, Wirtschaftsweg, Koblenzer Straße und Maarpfad mit den vier Planalternativen zur Kenntnis.
2. beschließt, die vorliegenden Alternativen der Machbarkeitsstudie der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorzustellen und hierüber im Ausschuss für Stadtentwicklung wieder zu berichten.

Sachverhalt

Im Osten der Ortschaft Roisdorf sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 2011 neue gemischte Bauflächen zwischen Herseler Straße, Koblenzer Straße, Maarpfad und dem Wirtschaftsweg ausgewiesen worden. In seiner Sitzung am 22.10.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Bornheimer Stadtgebiet beschlossen (s. Vorlage 488/2014-7). Darin wurden auch die Flächen zwischen Herseler Straße, Wirtschaftsweg, Koblenzer Straße und Maarpfad als Baugebiete mit entsprechender Priorität aufgenommen.

Der Betrachtungsraum umfasst eine Fläche von ca. 20 ha. Darin befinden sich neben bereits bebauten Flächen entlang der Straßen auch Acker, Gehölz- und Brachflächen, die teilweise mit Gewächshäusern versehen sind. Ebenso besteht eine Hofanlage. Große Flächenanteile sind im Eigentum von sieben Landwirten, wovon fünf ihre Betriebe jedoch bereits aufgeben haben.

Interessierte Grundstückseigentümer haben einen Investor aus Bornheim beauftragt, ihre Grundstücke für eine bauliche Nutzung zu entwickeln. Dazu hat das Planungsbüro H + B Stadtplanung eine Machbarkeitsstudie auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücke erstellt. So wurde insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha genauer analysiert.

In der Machbarkeitsstudie wurden auf Grundlage der Analyse vier Alternativen erarbeitet, die immer in zwei Bereiche gegliedert sind. Die Teilbereiche liegen im Innenbereich zwischen Fuhrweg, Koblenzer Straße, Maarpfad und Wirtschaftsweg sowie zwischen Herseler Straße, Wirtschaftsweg, Fuhrweg und Mannheimer Straße. Im nördlichen Bereich soll ein Wohnquar-

tier mit unterschiedlichen Bau- und Wohnungsformen entstehen, dass die bestehende Hofanlage im Rahmen einer Wohnnutzung integriert. Im südlichen Bereich ist neben der Entwicklung eines Wohnquartiers auch der Erhalt von gemischten Bauflächen entlang der Herseler Straße geplant. Das eröffnet die Möglichkeit Gewerbebetriebe anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Gewerbestandort an der Herseler Straße bietet eine gute lokale bis überregionale Verkehrsanbindung mit Nähe zum Roisdorfer Zentrum. Bei Erhaltung der gemischten Baufläche kann von der Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Herseler Straße abgesehen werden.

Die vier Alternativen unterscheiden sich im Wesentlichen in der Erschließung. In Alternative 1 wird der nördliche Bereich über die Koblenzer Straße sowie dem östlichen Bereich des Fuhrwegs erschlossen. Im unausgebauten Teil der Koblenzer Straße nördlich des Fuhrwegs stehen öffentliche Flächen in einer Breite von 8 bis 11 Metern und im östlichen Bereich des Fuhrwegs ca. 6,50 Meter zur Verfügung. Damit entspricht der Fuhrweg nicht den Vorgaben einer Sammelstraße nach RAS 06 und im Fall einer Erschließung über den Fuhrweg wird ein Grunderwerb erforderlich. Für die Koblenzer Straße wird voraussichtlich teilweise auch Grunderwerb erforderlich.

In Alternative 1 wird der südliche Bereich an der Herseler Straße über den Wirtschaftsweg erschlossen, der bis zum Fuhrweg ausgebaut werden müsste. Da die Wohnbebauung in der Alternative bis an die Straße rückt, ist hier ein Lärmschutzwall notwendig.

In Alternative 2 wird der nördliche Teil dagegen vollständig über den Wirtschaftsweg erschlossen. Damit muss die Straße vollständig ausgebaut werden und weiterer Grunderwerb östlich des Wirtschaftswegs wird erforderlich. Eine Noterschließung kann über den Fuhrweg erfolgen. Im südlichen Bereich erfolgt auch eine Anbindung über den Wirtschaftsweg oder direkt über die Herseler Straße. Aufgrund möglicher Ansiedlung von Gewerbebetrieben entlang der Herseler Straße kann von einem Lärmschutzwall abgesehen werden.

Die Alternativen 3 und 4 werden im nördlichen Bereich vollständig über die Koblenzer Straße erschlossen, mit einer Noterschließung über den Fuhrweg. In Alternative 4 kann jedoch auch von der Errichtung eines Lärmschutzwalls abgesehen werden und die Ansiedlung nicht wesentlich störendes Gewerbes ist möglich. Die innere Erschließung wird in allen Alternativen im weiteren Verfahren weiter ausdifferenziert.

Die Verwaltung sieht einen Bedarf für nicht wesentlich störendes Gewerbe und favorisiert den Erhalt der gemischten Baufläche entlang der Herseler Straße.

Entsprechend der Teilung der Planbereiche durch den Fuhrweg wird im weiteren Verfahren angestrebt zwei Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Kosten für zwei Bauleitplanverfahren und den Ausbau der Erschließungsstraßen werden durch den Investor übernommen.

Es wird empfohlen die Varianten in einer Einwohnerversammlung vorzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

2000 € (Vorbereitung und Durchführung einer Einwohnerversammlung, Abwägung und Fertigung einer nächsten Beschlussvorlage). Die Kosten sind im Haushalt bereits eingestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Machbarkeitsstudie
- 3 Alternative 1
- 4 Alternative 2
- 5 Alternative 3
- 6 Alternative 4