

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.02.2017
Rat	30.03.2017

**öffentlich**

Vorlage Nr.	039/2017-7
Stand	13.12.2016

**Betreff Bebauungspläne Ro 22 und Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf, Sachstand und Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Ro 23**

**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 Sachstände zu den Verfahren Ro 22 und Ro 23 zur Kenntnis,
2. beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 23 um die noch unbebauten Grundstücke südlich der Koblenzer Straße zu erweitern,
3. beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Investor die Unterlagen für eine frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Ro 23 vorzubereiten.

**Sachverhalt**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.02.16 wurde die Machbarkeitsstudie für Bauflächen im Roisdorfer Osten (Innenbereich zwischen Fuhrweg, Koblenzer Straße, Maarpfad und Wirtschaftsweg sowie zwischen Herseler Straße, Wirtschaftsweg, Fuhrweg und Mannheimer Straße) vorgestellt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und auch des Rates am 18.02.16 wurde die Planung zur Kenntnis genommen und gemäß §2 BauGB die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen für die Flächen der Machbarkeitsstudie beschlossen. Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne Ro 22 für den Teilbereich der Machbarkeitsstudie entlang der Herseler Straße, Wirtschaftsweg, Fuhrweg und Mannheimer Straße und Ro 23 für den Teilbereich zwischen Fuhrweg, Koblenzer Straße, Maarpfad und Wirtschaftsweg. Die Plangebiete wurden auf das beschränkt was die Alternativen 3 und 4 der Machbarkeitsstudie farblich dargestellt hatten.

Ebenfalls wurde vom Rat beschlossen, die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß §3 Abs.1 BauGB möglichst im ersten Halbjahr durchzuführen und die Pläne im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorzustellen und ebenfalls im Rahmen dieser Einwohnerversammlung die Machbarkeitsstudie vorzustellen und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

In den nachfolgenden Besprechungen mit dem Investor wurde insbesondere das Thema Koblenzer Straße intensiv beraten. Auf Grund der geplanten Bebauung ist ein Ausbau entsprechend den einschlägigen Richtlinien erforderlich. Seitens des Investors wurden anschließend mehrere Varianten für einen Ausbau vorgelegt. Aus den vorgelegten Planungen

wurde schnell deutlich, dass ohne zusätzlichen Grunderwerb ein Ausbau nicht möglich ist.

Der Investor wurde weiterhin gebeten, die Flächenverfügbarkeiten sowohl für die zukünftigen Bauflächen als auch für den zwingenden Ausbau der Koblenzer Straße nachzuweisen. Es wurde auch vereinbart, vor der Durchführung einer Einwohnerversammlung die Bereitschaft der Eigentümer für eine Veräußerung von Straßenland abzufragen.

Für den Ro 23 hat der Investor die Flächenverfügbarkeit für die Bauflächen im Innenbereich zwischen Fuhrweg, Koblenzer Straße und Maarpfad schriftlich mitgeteilt. Jedoch gibt es Probleme bei den für den Ausbau der Koblenzer Straße benötigten Flächen. Die Anlieger der Koblenzer Straße sind nicht bereit Flächen für den Ausbau zu veräußern.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aber zwingend erforderlich, die Koblenzer Straße auszubauen, um das Baugebiet zu erschließen. Die Planung für die Koblenzer Straße wurde bereits so angepasst, dass möglichst wenige Anlieger Flächen für den Ausbau veräußern müssen. Auf Grund der Probleme beim Erwerb der benötigten Straßenverkehrsflächen haben die beschlossenen Einwohnerversammlungen bis jetzt nicht stattgefunden.

Die Entwurfsplanung und die benötigten Flächen sind als Anlage beigefügt. Ein Ausbau allein auf städtischen Flächen ist nicht möglich. Insbesondere die Parksituation stellt durch die vielen vorhandenen Einfahrten zu Garagen oder Stellplätzen ein Problem dar. Die Entwurfsplanung enthält dahingehend auch zwei Varianten, wo die Anordnung der Parkplätze auf einem Grundstück variiert wurde.

Der Investor hat sich bereit erklärt sich mit 20% der anfallenden Kosten an dem Ausbau der Koblenzer Straße zu beteiligen.

Die Koblenzer Straße ist bereits zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes Bestandteil des Geltungsbereiches des Ro 23. Da im südlichen Bereich entlang der Koblenzer Straße jedoch noch einige freie Grundstücke sind, bei denen eine geordnete Bebauung und Parksituation insbesondere im Hinblick auf den Ausbau der Koblenzer Straße sinnvoll ist, sollen diese Grundstücke in das Plangebiet integriert werden.

Für den Ro 22 ist der letzte Sachstand, dass mittlerweile mehrere Investoren an den Flächen interessiert sind und die dortigen Eigentümer noch keinem der Beteiligten Flächen zugesichert haben. Der ursprüngliche Investor ist weiterhin an einer Umsetzung interessiert, durch den Wettbewerb wird dies jedoch erschwert und somit auch eine frühzeitige Beteiligung nicht verfolgt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

Übersichtskarte Ro 23  
Entwurfsplanung Koblenzer Straße  
Grunderwerbsplan Ausbau Koblenzer Straße