

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.02.2017
Rat	30.03.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	056/2017-7
Stand	10.01.2017

Betreff Bebauungsplan Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf Stadtentwicklungsausschuss

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortschaft Roisdorf in einem Bereich zwischen der Straße Rosental, Raiffeisenstraße und einem landwirtschaftlichen Betrieb. Ziel ist es, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen.
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 auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha und liegt im südöstlichen Bereich von Roisdorf. In naher Entfernung verläuft die Stadtgrenze der Stadt Bornheim zur Gemeinde Alfter. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden begrenzt durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Rosental, im Osten durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Westen durch einen Logistikdienstleister.

Bereits in den 90'er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim - Süd / Alfter - Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt.

Mit den angrenzenden Bebauungsplänen Ro 18, Ro 18.1, Ro 19, Ro 19.1 sowie Ro 20 ist der Gewerbepark auf dem Bornheimer Stadtgebiet zwischenzeitlich fast vollständig realisiert und vermarktet.

Die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim (WFG) plant nun gemeinsam mit der Stadt Bornheim weitere Unternehmen ins Gewerbegebiet Bornheim - Süd / Alfter - Nord anzusiedeln. Der vorliegende Bebauungsplan soll Planungsrecht hierfür schaffen und den Gewerbepark mit den bereits realisierten Gewerbeflächen der bestehenden Bebauungspläne Ro 18 bis Ro 20 vernetzen.

Der Flächennutzungsplan weist für den vorliegenden Bereich gewerbliche Bauflächen aus.

Für einen Teil des Plangebietes besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 116 bereits geltendes Planungsrecht, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan Ro 24 planungsrechtlich überplant werden soll. Für den restlichen Teilbereich besteht kein Bebauungsplan.

Die grundlegende städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen und den Feldweg zum bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verkehrstechnisch zu sichern. Sofern eine Weiterentwicklung des Gewerbebereichs in Richtung Alfter beabsichtigt ist, ist ein Ausbau des Feldweges auf 9,50 m denkbar. Außerdem soll aus Immissionsschutzgründen ein Schutzstreifen von 40 Meter zwischen der Bebauung und der bestehenden Hochspannungsleitung jenseits der Raiffeisenstraße festgesetzt werden, welcher von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet soll ausschließlich über die Straße Rosental erschlossen werden. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung soll außerdem geprüft werden, ob die Flächen an die Raiffeisenstraße angeschlossen werden können. Die Raiffeisenstraße wurde vormals provisorisch angelegt. Deren Ausbau ist durch die Verwaltung für die Jahre 2017/18 im Straßenbauprogramm vorgeschlagen worden. Die Planung soll hierbei jedoch lediglich bis zum Knotenpunkt Rosental/Raiffeisenstraße reichen. Im Rahmen des Bebauungsplans Ro 24 ist ein Ausbau der Raiffeisenstraße nicht vorgesehen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht und eine Eingriffsbewertung sind erforderlich und werden im weiteren Verfahren erstellt.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) wurde durch das Kölner Büro für Faunistik bereits erarbeitet und kann den Bebauungsplanunterlagen entnommen werden. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens sind, dass im Plangebiet und seiner Umgebung allenfalls mit Brutvorkommen weniger nichtplanungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen ist.

Insgesamt werden 12 planungsrelevante Vogelarten als potentiell vorkommend eingestuft. Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Gewerbebetrieben und unter Beachtung des Lebensraumangebotes sind diese Arten als potentielle Gastvogelarten denkbar. Für planungsrelevante Brutvogelarten existieren dort keine geeigneten Lebensräume.

Außerdem ist die Zwergmaus als potentiell vorkommende planungsrelevante Art eingestuft. Für diese und sonstige evtl. vorzufindenden Fledermausarten ist jedoch nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Von der Planung sind lediglich zwei Gewerbebetriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb und zwei Wohnhäuser unmittelbar betroffen. Hierbei hat die WFG den Anwohnern und dem landwirtschaftlichen Betrieb bereits das Vorhaben angekündigt. Aufgrund der geringen Anzahl der Betroffenen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen auf die Einwohnerversammlung zu verzichten.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch die WFG übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 1.000 Euro. Die Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1) Übersichtskarte Ro 24
- 2) Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
- 3) Bebauungsplanvorentwurf
- 4) Gestaltungsplan
- (nicht abgedruckte Anlage)**
- 5) Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)