

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.02.2018
Rat	22.03.2018

öffentlich

Vorlage Nr.	076/2018-7
Stand	22.01.2018

**Betreff Bebauungsplan Ro 23; Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches;
Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 23 um den noch unbebauten Grundstücksteil des Flurstücks 373 nördlich des Fuhrweges geringfügig zu verkleinern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf und der 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 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf beschlossen. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes in Roisdorf.

Das Plangebiet ist ca. 4,5 ha groß und wird im Wesentlichen im Norden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb am Maarpfad, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Bebauung am Fuhrweg und im Westen durch die Bebauung an der Koblenzer Straße begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Gemischte Bauflächen dar.

Geplant ist ein Baugebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach. Die Bebauung setzt sich zusammen aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand ist ein Bauvolumen mit ca. 16 bis 25 freistehenden Einfamilienhäusern, 22 bis 40 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäusern sowie ca. 45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (45%) vorgesehen. Die Anzahl der Einfamilien- und Doppelhäuser variiert damit innerhalb des gesetzten Rahmens je nach letztendlich realisierter Bebauung.

Das neue Baugebiet wird von außen erschlossen über die Koblenzer Straße. Der dazu erforderliche Ausbau der Koblenzer Straße wird im separaten Bebauungsplan Ro 25 planungs-

rechtlich gesichert. Die eigentliche innere Erschließung des Plangebietes knüpft im nördlichen Bereich der Koblenzer Straße an und verläuft in östlicher Richtung. Für die Straße ist eine Ausbaubreite von 9,05 m und beidseitigem Gehwegbesatz vorgesehen. Von dieser HAUPTerschließung zweigt zur Erschließung der im südwestlichen Plangebiet gelegenen Bebauung eine stichförmige Wohnstraße im Mischprinzip ab. Auf Grund der geringen verkehrlichen Belastung kann eine Charakterisierung als Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Von der HAUPTerschließung und der Stichstraße erstrecken sich weitere untergeordnete, stichförmige Wohnwege. Zusätzlich ist das Plangebiet im südlichen Bereich über einen 4,5 m breiten Fuß- und Radweg an den Fuhrweg angebunden. Dieser dient im Notfall auch als Rettungsweg.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden in kleinen Parkbuchten und im Straßenraum errichtet. Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind über Tiefgaragen nachgewiesen.

Im Plangebiet ist als zentrales grünplanerisches Element eine ca. 2.400 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Der ökologische Eingriff wird im weiteren Verfahren in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden im weiteren Verfahren in einem vollständigen Umweltbericht beschrieben und bewertet.

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

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. städtebaulicher Entwurf
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(nicht abgedruckte Anlagen)

4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)
5. Machbarkeitsstudie Roisdorf-Ost