

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.07.2018
Rat	12.07.2018

**öffentlich**

Vorlage Nr.	392/2018-7
Stand	25.05.2018

**Betreff** **Bebauungsplan Ro 22; Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Aufstellungsbeschluss; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. seinen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ro 22 vom 18.02.2016 (066/2016-7) aufzuheben,
2. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung am Fuhrweg, im Osten durch einen bestehenden Feldwirtschaftsweg, im Süden durch die Herseler Straße sowie im Westen durch die Bebauung an der Mannheimer Straße begrenzt. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes sowie in einer untergeordneten Größenordnung eines Mischgebietes in Roisdorf.
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

**Sachverhalt**

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Roisdorf. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes sowie in einer untergeordneten Größenordnung eines Mischgebietes in Roisdorf.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen im Norden durch die Bebauung am Fuhrweg, im Osten durch einen bestehenden Feldwirtschaftsweg, im Süden durch die Herseler Straße sowie im Westen durch die Bebauung an der Mannheimer Straße begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Gemischte Bauflächen (M) dar.

Geplant ist ein Baugebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach. Die Bebauung setzt sich vornehmlich zusammen aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, sowie Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Für einen untergeordneten Teilbereich entlang der Herseler Straße ist eine Mischnutzung aus Wohnen

und Gewerbe vorgesehen. Die genaue Ausprägung dieser Mischnutzung soll im weiteren Verfahren festgelegt werden. Dazu ist eine abschließende planungsrechtliche Bewertung notwendig, welches Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen zueinander eine gesicherte Festsetzung als Mischgebiet (MI) ermöglicht. Für das Eckgebäude Herseler Straße/neue HAUPTERSCHLIEßUNG (bestehender Feldwirtschaftsweg) ist ausschließlich nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Eine Diskussion von Wohnnutzungen beschränkt sich dementsprechend ausschließlich auf die beiden Baukörper unmittelbar links und rechts der geplanten NOTERSCHLIEßUNG/des Fuß- und Radweges zur Herseler Straße.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand ist ein Bauvolumen von insgesamt 90 Wohneinheiten mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern, 54 Doppelhaushälften, 30 barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie ein rein gewerblich genutztes Gebäude mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Die jeweiligen Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim.

Das neue Baugebiet wird von außen über einen Anschluss an den auszubauenden Knoten Herseler Straße/Raiffeisenstraße erschlossen. Dazu ist ein Ausbau des vorhandenen Feldwirtschaftsweges notwendig. Die eigentliche innere Erschließung des Plangebietes knüpft im nördlichen Bereich des auszubauenden Feldweges an und wird durch eine Ringerschließung gebildet. Für die Ringstraße ist eine Ausbaubreite von 9,05 m und beidseitigem Gehwegbesatz vorgesehen. Zur Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes ist eine ca. 130 m lange Stichstraße geplant, die als verkehrsberuhigter Wohnweg im Mischprinzip mit einem Querschnitt von 7,00 m vorgesehen ist und in einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge endet. Im Süden zweigt eine weitere Stichstraße im Mischprinzip von der HAUPTERSCHLIEßUNG ab. Zusätzlich zur HAUPTERSCHLIEßUNG ist das Plangebiet über einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg an die Herseler Straße angebunden. Dieser kann auch als Notweg von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden in 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 tendierend zur östlichen Plangebietsabgrenzung als grünplanerisches Element eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche vorgesehen. Sie dient gleichzeitig als Schutzabstand zur 380 kV-Freileitung gemäß Abstandserlass des Landes NRW.

Durch das Baugebiet sind Auswirkungen auf die Infrastruktur im Bereich Kindertageseinrichtungen und Schulen abzusehen. Das Gebiet im Sozialraum Bornheim/Brenig/Roisdorf ist mit der dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Anzahl an Wohneinheiten in der aktuellen Bedarfsplanung für Schulen und Kindertageseinrichtungen berücksichtigt. Danach sind vor einer Schaffung der zusätzlichen Wohneinheiten zusätzliche Kindergartengruppen zu realisieren und ist der vorherige Ausbau der Roisdorfer Grundschule zwingend erforderlich.

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 Vorberei-

tung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Daneben entstehen für die Erweiterung der Infrastruktur Investitions- und Folgekosten in derzeit noch nicht feststehender Höhe.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

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

### **(nicht abgedruckte Anlagen)**

4. Artenschutzrechtliche Prüfung
5. Machbarkeitsstudie Roisdorf-Ost