



Bebauungsplan Ro 09
in der Ortschaft Roisdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 30.08.2018

1 Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 0,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Bornheimer Ortschaft Roisdorf, in der Gemarkung Roisdorf (054152), Flur 026.

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Straße Ehrental im Bereich der Einmündung zum Haus Wittgenstein,
- im Osten und Westen durch die Wohnbebauung des Oberdorfer Weges,
- im Süden durch den Knotenpunkt mit der Straße Donnerstein.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Planzeichnung entnommen werden:

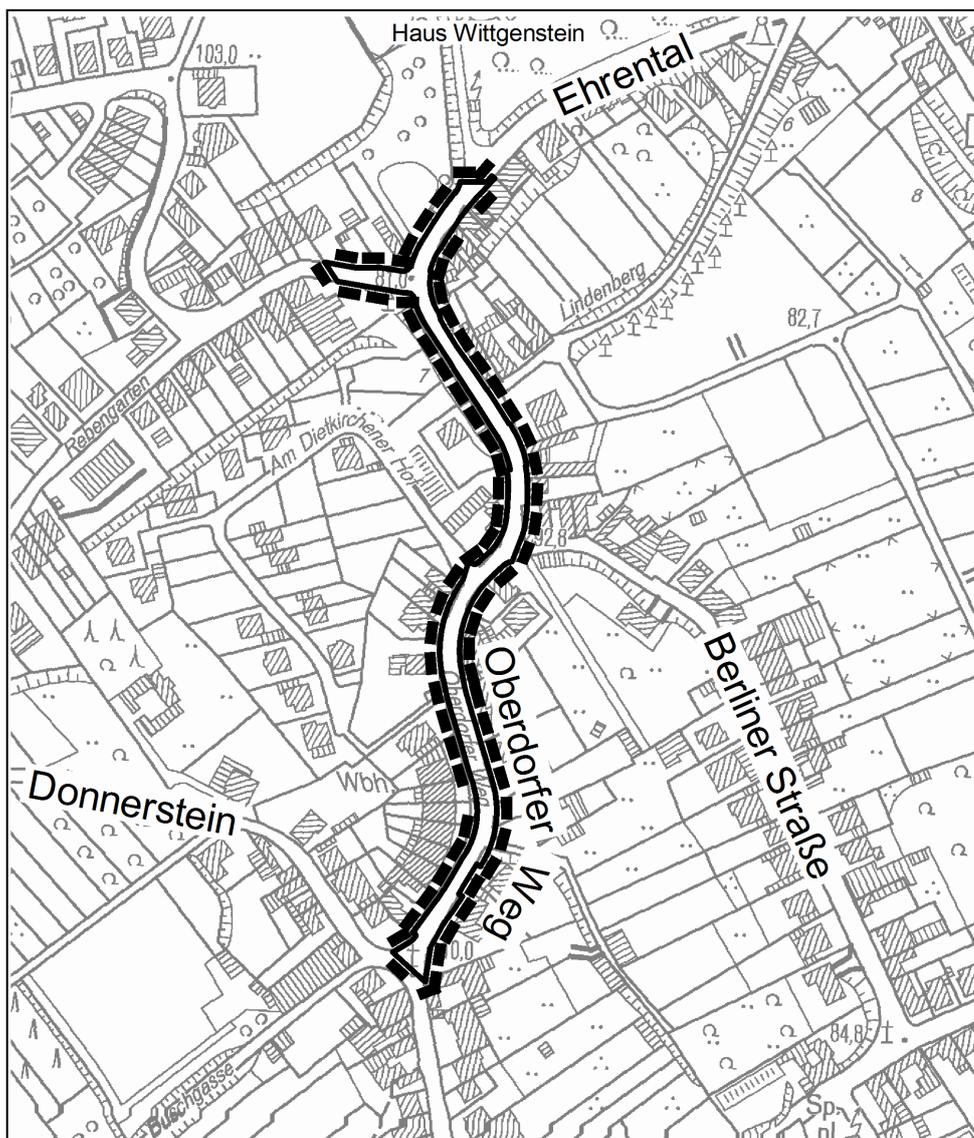


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Ro 09

2 Planungsanlass

Der Oberdorfer Weg und das Ehrental haben eine wichtige Bedeutung für die Erschließung des nördlichen Teilbereichs der Ortschaft Roisdorf. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die Straße Ehrental in Höhe Nähe Haus Wittgenstein sowie die Straße Donnerstein an. Gleichzeitig zweigen die Straße Am Dietkirchener Hof und die Berliner Straße vom Oberdorfer Weg ab. Dadurch entsteht eine Erschließungsfunktion für die umliegenden Wohngebäude und darüber hinaus ein Anschluss an örtliche Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen. Über die Straße Ehrental wird wiederum die Verbindung nach Roisdorf sowie zum Ortszentrum von Bornheim hergestellt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2015 wurde die Kanal- und Straßenausbauplanung für die Straße Oberdorfer Weg inklusive Ehrental bis zur Einmündung des Hauses Wittgenstein vorgestellt. Am 29.03.2017 ist dann eine Zurückstellung der Ausbauplanungen der Straße Donnerstein beschlossen worden, so dass zunächst nur Maßnahmen im Oberdorfer Weg und teilweise in der Straße Ehrental durchgeführt werden sollen.

Der Planbereich befindet sich zurzeit in einem nicht endausgebauten Zustand. Eine Ordnung des Straßenraumes ist erforderlich. Zudem sind gemäß der aktuellen Generalentwässerungsplanung Kanalbaumaßnahmen notwendig.

Das Erfordernis eines Ausbaus des Oberdorfer Weges und teilweise des Ehrentals wird durch die Notwendigkeit von Kanalbaumaßnahmen verstärkt. Es ist beabsichtigt, Synergieeffekte zu nutzen und die Ordnung des Straßenraumes mit den Kanalbaumaßnahmen zu verbinden.

Zudem ist aufgrund des nicht ausgebauten Zustands der Straße die Verkehrssicherheit für die heutigen Verkehrsteilnehmer lediglich eingeschränkt gegeben. Die Anordnung des ruhenden Verkehrs ist größtenteils ungeklärt.

Der Bebauungsplan sieht daher den Ausbau des Oberdorfer Weges und zum Teil des Ehrentals bis zum Kreuzungsbereich Donnerstein zu einer Haupterschließungsstraße (Sammelstraße mit Erschließungsfunktion) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die im Rahmen der Ausbauplanung betroffenen Straßenflächen plus den zusätzlichen privaten zum Ausbau notwendigen Flächen im Randbereich. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen Ergänzung der Straßenbauplanungen werden einzelne Flurstücke des westlichen Abschnittes der Straße Ehrental in Höhe der Hausnummern 24 bis 32 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Ziel ist es, einen optimalen Anschluss an die Straße Ehrental in Richtung Haus Wittgenstein herzustellen und somit sichere Bedingungen für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist nicht allein auf städtischen Flächen möglich. Für die Durchführung der Planung ist daher Grunderwerb von ca. 625 m² auf insgesamt 35 Grundstücken notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll hierfür die Grundlage darstellen. Der Erwerb der notwendigen Flächen durch die Stadt Bornheim soll möglichst freihändig erfolgen.

3 Übergeordnete Planungen

Die Darstellungen des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes stehen der Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund des Detaillierungsgrades und der geringen Plangebietsgröße nicht entgegen.

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4 Planverfahren

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 09 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen.

Im Anschluss daran ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgesehen.

5 Städtebauliche Situation

Das Umfeld des Oberdorfer Weges, des Ehrentals und der angrenzenden Straßen ist überwiegend durch Wohnbebauung, die aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in aufgelockerter Bauweise besteht, geprägt. Entlang der Straße bestehen viele Zufahrten zu privaten Garagen und Stellplätzen. Die Grundstücke sind zur Straße teilweise mit Mauern, Zäunen oder Hecken versehen. Der Oberdorfer Weg und die unmittelbar angrenzenden Straßen sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im Bereich des Geltungsbereichs stellt sich die Straße überwiegend als nicht ausgebaute Mischverkehrsfläche, ohne Separationen durch Bordsteine oder Ähnlichem, dar. Die Seitenräume bestehen weitestgehend aus einer Kies- bzw. Schotterdecke. Einzelne Flächen sind teilweise asphaltiert. Die Garagenzufahrten einzelner Grundstücke teils in einem asphaltierten Zustand, teils bestehen diese aus Kies- oder Schotterdecken.

Der zukünftige Ausbau richtet sich entsprechend der Gesamtcharakteristik der Straße nach den Vorgaben der RASt. Auf die konkreten räumlichen Gegebenheiten und die Nutzungsbedürfnisse der unmittelbaren Anwohner wird Rücksicht genommen. Die Charakterisierung der Straße erfolgt auf Grundlage des räumlichen Gesamtgefüges und der damit verbundenen Funktion der Straße für die unmittelbare Umgebung sowie für das erweiterte Umfeld. Teile dieser Einschätzung sind Verkehrsstärke, Bebauung, Längenentwicklung, Erschließungsfunktion sowie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Verkehrsteilnehmer. Entsprechend diesen Charakteristiken entspricht die Gesamtfunktion des Oberdorfer Weges und des Ehrentals einer Sammelstraße mit Erschließungsfunktion, insbesondere aufgrund ihrer Funktion für die Straßen Am Dietkirchener Hof, Berliner Straße und Donnerstein sowie untergeordnet auch für landwirtschaftliche Verkehre. Zu der Erschließungsfunktion zählt neben der Anbindung der unmittelbaren und im erweiterten Umfeld befindlichen Wohngebäude ebenso eine Abwicklung darüber hinausgehender Freizeitverkehre (Wanderparkplatz, Schützenhaus, Haus Heimatblick). Dies bringt eine Nutzung sowohl durch übliche PKW, als auch temporär durch große landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie gelegentlichen LKW-Verkehr mit sich. Zum Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer sind daher beidseitig entsprechend der RASt 06 Gehwege erforderlich. Diese Aspekte fordern zukünftig eine entsprechende Dimensionierung und Ausgestaltung des Oberdorfer Weges im Ausbauzustand einer Sammelstraße mit Erschließungsfunktion.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Oberdorfer Weges und eines Teilstückes der Straße Ehrental zu einer Sammelstraße im Trennprinzip geschaffen werden.

Durch den Ausbau sollen Oberdorfer Weg und Ehrental ihren Funktionen als Sammelstraße mit Erschließungsfunktion gerecht werden. Der geplante Ausbau dient zudem der Verbesserung der Verkehrssicherheit und allgemeinen Funktionsausübung der Straßenverkehrsfläche für die heutigen Anwohner im Plangebiet und den angeschlossenen und anschließenden Straßen. Ziel der Maßnahme ist neben der straßenverkehrlichen Ertüchtigung zusätzlich die Verbesserung der Entwässerungssituation durch Erneuerung des Mischwasserkanals sowie des Bachkanals.

Für die Durchführung der Planung ist Grunderwerb notwendig. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, möglichst wenig private Flächen zu tangieren und somit den notwendigen Grunderwerb auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7 Konzept

Der geplante Ausbauquerschnitt orientiert sich an der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Grundkonzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Straßenausbaukonzept sieht den Ausbau des Oberdorfer Weges zu einer Sammelstraße mit Erschließungsfunktion im Trennprinzip vor und gliedert den Verkehrsraum durch die Fahrbahn und überwiegend vorhandene beidseitige Gehwege in eindeutige Bereiche. Es ist grundsätzlich ein Ausbau mit einer Regelfahrbahnbreite auf 5,5 m vorgesehen, die von beidseitig angeordneten Gehwegen mit einer Breite von 1,5 m flankiert werden. Gemäß RAST 06 ist eine Gehwegbreite von 2,5 m vorgesehen. Jedoch ist auf Grund der Bestandssituation eine Anpassung und somit eine Verringerung der Gehwegbreiten vertretbar. Gemäß RAST 06 können bei besonderen räumlichen Gegebenheiten unter Anwendung des Separationsprinzips beidseitige Gehwege mit einer geringeren Breite angelegt werden.

Die beschriebenen Querschnitte sind auf Grund der tatsächlichen Situation jedoch nicht durchgehend umsetzbar. Im Bereich der Spundwand ist abweichend ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen, die Fahrbahn engt sich aufgrund des Bestandsprofils auf einer Länge von 60,0 m auf eine Mindestbreite von 4,1 m ein. Der gewählte Querschnitt entspricht dem Mindestprofil bei beengten Verhältnissen nach RAST 06 für den Begegnungsfall PKW/PKW. Die dazu notwendige Einengung der Straße bzw. Fahrbahnversatz befindet sich auf der südlichen Seite. Innerhalb des fortlaufenden Straßenplanungsprozesses sind zudem weitere Erkenntnisse gewonnen worden, die einen Vollausbau des Teilabschnittes Berliner Straße bis Ehrental ebenfalls befürworten.

Bei der Straßenplanung wird der Stadt ein großer gestalterischer Spielraum zugestanden. Innerhalb dieses Gestaltungsfreiraumes kann die Stadt Erschließungsbeiträge bei erstmaliger Herstellung der Straßenverkehrsfläche erheben. Der genannte Spielraum, die sogenannten anrechenbaren Breiten folgen der Prämisse, dass zur Bewältigung normaler Allgemein- und Anliegerverkehre in bestimmten Gebieten für eine bestimmte Verkehrsanlage lediglich eine bestimmte Breite der Verkehrsflächen notwendig ist. Werden diese Regelungen beachtet, ist die endauszubauende Straße vom Grundsatz her auf die Bedürfnisse des Anliegerverkehrs und des normalen Allgemeinverkehrs ausgerichtet. Die Stadt kann die zur Bewältigung des Allgemein- und Anliegerverkehrs erforderlichen Straßenbreiten nach ihrem Ermessen bestimmen. Diese anrechenbaren Breiten sind in der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Bornheim vom 22.10.2001 definiert. Demnach beträgt bei sogenannten Haupterschließungsstraßen (entsprechen der Sammelstraße nach RAST 06) die sogenannte anrechenbare Breite der Fahrbahn 6,5 m. Für Parkstreifen beträgt die anrechenbare Breite je 5,0 m, für Gehwege je 2,5 m. Beim Fehlen von Parkstreifen auf einer Seite oder beiden Seiten erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die anrechenbare Breite der fehlenden Parkstreifen (höchstens um je 2,5 m), falls auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

Die aktuelle Planung der Stadt Bornheim bleibt demnach unter den möglichen Höchstmaßen für die Berechnung der Erschließungsbeiträge.

8 Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans erstellt und beigefügt.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen und Lebensräume und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortschaft Bornheim-Roisdorf, nördlich von Bonn.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Festsetzungs- oder der Entwicklungskarte des Landschaftsplan Nr. 2 'Bornheim' des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegen keine Schutzgebiete im Plangebiet vor. Auswirkungen auf Schutzgebiete in der weiteren Umgebung werden ausgeschlossen, da der Oberdorfer Weg und das Ehrental bereits als Straßenverkehrsflächen genutzt werden und demnach keine Nutzungsänderung stattfindet.

Am Plangebiet Oberdorfer Weg/Ehrental und in der unmittelbaren Umgebung sind in der Vergangenheit sukzessive Wohngebäude, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, entstanden. Das Plangebiet wird unmittelbar umgeben von vorhandener Wohnbebauung sowie im erweiterten Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen sowie vereinzelt Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Bis auf einzelne, kleine Teilflächen entlang der Seitenräume werden keine zusätzlichen Flächen durch den Ausbau des Oberdorfer Weges und des Teilstücks der Straße Ehrental versiegelt. Es sind auch keine erhaltenswerten Gehölze vom Ausbau betroffen.

Insgesamt betrachtet werden durch die bereits etablierte Nutzung der Straße und die schon vorhandene Wohnbebauung keine natürlichen Biotoptypen und Lebensräume in Anspruch genommen.

Artenschutz

Das Plangebiet wird bereits als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. In Folge des Endausbaus ist nicht von Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange auszugehen.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich besteht als Folge der Nutzung als Straßenverkehrsfläche bereits ein sehr hoher Anteil an versiegelten Bodenflächen ohne natürliche Bodenentwicklung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Insgesamt ist durch die bisherige und zukünftige Nutzung nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Neben dem vorhandenen Mischwasserkanal und den Versorgungsleitungen ist eine Gewässerverrohrung im Plangebiet, genauer im Straßenverlauf vorhanden, die ebenfalls angepasst und erneuert wird.

Es ist nicht von einer Verringerung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung auszugehen, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits größtenteils versiegelt sind.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll in das Kanalsystem der Stadt Bornheim eingeleitet werden.

Insgesamt betrachtet sind im Bebauungsplangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Die umliegenden, jenseits der Bebauung verorteten landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Nutzungsart kommt es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse für die Ortslage von Roisdorf.

Insgesamt betrachtet werden durch das Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima erwartet, da keine neue Nutzung, sondern lediglich eine Anpassung der Bestandsnutzung erfolgt.

Schutzgut Landschaft

Am Oberdorfer Weg und am Ehrental sowie den umliegenden Straßen Am Dietkirchener Hof, Berliner Straße und Donnerstein existiert bereits eine Wohnbebauung aus überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch die unmittelbare Lage am Vorgebirgshang geprägt. Weiterhin prägend sind umliegende landwirtschaftliche Flächen sowie Waldbesatz im erweiterten Betrachtungsraum. Unmittelbar im Plangebiet wird das Landschaftsbild durch Wohnnutzungen geprägt.

Der Bebauungsplan Ro 09 an sich wird diesbezüglich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet liegt an der westlichen Ortsrandlage von Bornheim-Roisdorf, in einem von der eigentlichen Kernortschaft Roisdorf separierten Siedlungskörper. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche mit Wohnbaunutzung ist im Plangebiet bereits gegeben.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch einen Ausbau des Oberdorfer Weges bzw. des Ehrentals ist nicht von negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Letztendlich kann auf Grund der Ordnung der verkehrlichen Verhältnisse von positiven Wirkungen ausgegangen werden.

Durch die Ausbaumaßnahmen ist nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Es werden keine zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre, etwa durch Hochbaumaßnahmen, geschaffen.

Wohnumfeld

Von negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld ist nicht auszugehen. Durch die Umsetzung der Maßnahmen kann eher von einer Verbesserung der Verkehrssicherheit ausgegangen werden. Dies bringt insbesondere Verbesserungen für schwächere und besonders schutzbedürftige Personen, wie Senioren und Kinder mit sich.

Zusätzlich wird durch die Ordnung des Straßenverkehrsraumes eine Verbesserung der städtebaulichen Gestalt bewirkt. Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen ist von einer Verbesserung der unmittelbaren Wohnumfeldqualität auszugehen.

Im Rahmen der Baumaßnahme kann es zu zeitlich begrenzten Belästigungen kommen.

Verkehrssituation

Das Plangebiet wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt und dient der Erschließung angelegter sowie in der Umgebung befindlicher Wohngebäude. Nennenswerter Durchgangsverkehr ist nicht gegeben. Bis auf die bereits heute vorhandenen Fahrten der Anwohner und Besucher ergeben keine zusätzlichen Verkehre. Das Plangebiet wird gelegentlich durch landwirtschaftliche Verkehre genutzt. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Straßen mit nennenswertem Durchgangsverkehr vorhanden.

Durch die bestehende Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist keine Erholungsnutzung gegeben.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind in

Folge der lediglich den Straßenbau betreffenden Maßnahme nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich jedoch denkmalgeschützte Fachwerkgebäude sowie das Haus Wittgenstein mit Parkanlage und Garten.

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind demzufolge nach dem jetzigen Stand nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Oberdorfer Weg sowie die Straße Ehrental sind für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet. Das Plangebiet ist an die Kanalisation der Stadt Bornheim angeschlossen. Vorhandene Kanalanlagen sollen im Rahmen der Gesamtmaßnahme erneuert werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern möglich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

8.2 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltbelange

Das Gebiet des Straßenbebauungsplans Oberdorfer Weg bzw. Ehrental existiert bereits als nicht endausgebaute Straße mit einer bestehenden Wohnbebauung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

In Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine siedlungsrelevanten Frisch- oder Kaltluftbahnen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind ausgeschlossen.

In Folge des geplanten Endausbaus des Oberdorfer Weges und des Teilstücks der Straße Ehrental sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind aufgrund der nur den Bestand betreffenden Maßnahmen nicht festzustellen. Der Straßenausbau führt zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 09 nicht zu einer negativen Beeinflussung der Umweltbelange führen wird.

9 Durchführung

Für den geplanten Ausbau der Straßenverkehrsflächen ist nach aktuellem Stand der Erwerb von ca.625 m² privater Grundstücksfläche notwendig.

Da es sich um einen Erstausbau des Oberdorfer Weges bzw. des Ehrentals handelt, werden die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB erhoben.