

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.07.2019
Rat	11.07.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	395/2019-7
Stand	11.06.2019

Betreff **Bebauungsplan Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Änderung des Geltungsbereiches; Offenlagebeschluss**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Teilbereich des Flurstücks 316 geringfügig zu verkleinern,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 22 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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 Teilbereich entlang der Herseler Straße ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Für das Eckgebäude Herseler Straße/neue Hapterschließung (bestehender Feldwirtschaftsweg) ist ausschließlich nicht störendes Gewerbe bzw. eventuell eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb vorgesehen. Eine Wohnnutzung in diesem Bereich beschränkt sich dementsprechend auf die beiden Baukörper unmittelbar links und rechts der geplanten Noterschließung/des Fuß- und Radweges zur Herseler Straße.

Insgesamt ist ein Bauvolumen von 90 Wohneinheiten mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern, 54 Doppelhaushälften, 30 altengerechte Wohnungen, teilweise barrierefrei, im Geschosswohnungsbau sowie ein rein gewerblich genutztes Gebäude mit ca. 3.500 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Mindestens ein Mehrfamilienhaus soll im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. Dies entspricht einer Quote von ca. 15 % der Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Plangebiet. Die jeweiligen Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim.

Von der o.g. Verbindung zur Herseler Straße abzweigend bildet eine Ringstraße das Grundgerüst der Erschließung des Plangebietes. Die Ringerschließung ist mit beidseitigen Gehwegen und einem Ausbauquerschnitt von insgesamt 9,05 m geplant. Im Bereich des gewerblich genutzten Teils des Mischgebietes wird die Fahrbahn aufgeweitet, so dass dort ein Begegnungsfall mit einem LKW möglich ist. Die Gesamtbreite des Abschnittes beträgt 9,90 m.

Zur Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes ist eine ca. 130 m lange Stichstraße geplant. Diese Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Wohnweg im Mischprinzip mit einem Ausbauquerschnitt von 7,00 m vorgesehen und endet in einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Neben der Verlängerung der Raiffeisenstraße ist das Plangebiet über einen Fuß- und Radweg an die Herseler Straße angebunden. Diese Wegeverbindung bindet an die südliche Stichstraße an. Der Fuß- und Radweg kann auch als „Notweg“ von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden, falls die Hauptzufahrtsstraße blockiert sein sollte.

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.

Durch das Baugebiet sind Auswirkungen auf die Infrastruktur im Bereich Kindertageseinrichtungen und Schulen abzusehen. Das Gebiet im Sozialraum Bornheim/Brenig/Reisdorf ist mit der dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Anzahl an Wohneinheiten in der aktuellen Bedarfsplanung für Schulen und Kindertageseinrichtungen berücksichtigt.

Das Plangebiet ist sowohl in Bezug auf Verkehrslärm (insb. Herseler Straße) als auch von Gewerbelärm (insb. Gewerbegebiet Bornheim- Süd) vorbelastet. Den genannten Auswirkungen wird durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Eventuelle negative Auswirkungen auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden gutachterlich ausgeschlossen.

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

Am 18.02.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 gem. § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 066/2016-7). In der Sitzung am 12.07.2018 wurde vom Rat beschlossen, aufgrund einer geänderten Plangebietsabgrenzung den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2016 aufzuheben und diesen anschließend neu zu fassen. Gleichzeitig erfolgte ein erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. (s. Vorlage 392/2018-7)

Diese fand in der Zeit vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 statt. Im Anschluss erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme

wird das Plangebiet um einen Teilbereich des Flurstücks 316 geringfügig verkleinert.

Über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Rahmen dieser Sitzungsvorlage beraten und die Offenlage der Planung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Ro 22 Übersichtskarte
2. Ro 22 Rechtsplan
3. Ro 22 Textliche Festsetzungen
4. Ro 22 Begründung mit Umweltbericht
5. Ro 22 Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden
6. Ro 22 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden
7. (nicht abgedruckt) Ro 22 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
8. (nicht abgedruckt) Ro 22 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Karte
9. (nicht abgedruckt) Ro 22 Schalltechnisches Fachgutachten
10. (nicht abgedruckt) Ro 22 Artenschutzrechtliche Untersuchung
11. (nicht abgedruckt) Ro 22 Verkehrsgutachten
12. (nicht abgedruckt) Ro 22 Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis
13. (nicht abgedruckt) Ro 22 Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis Anlagen
14. (nicht abgedruckt) Ro 22 Geohydrologische Beurteilung
15. (nicht abgedruckt) Ro 22 Geotechnischer Bericht
16. (nicht abgedruckt) Ro 22 Lageplan Ausgleichsfläche