

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 02.09.2020 |
| Rat                            | 03.09.2020 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 531/2020-7 |
| Stand       | 09.07.2020 |

**Betreff Bebauungsplan Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe 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 23 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 23 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 23 in der Ortschaft Roisdorf beschlossen (s. Vorlage 066/2016-7). Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes in Roisdorf.

Am 22.03.2018 hat der Rat der Stadt Bornheim die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen (s. Vorlage 076/2018-7). Der Geltungsbereich erstreckte sich zuvor im Norden bis zum Maarpfad. Da der landwirtschaftliche Betrieb südlich des Maarpfades jedoch keine Betriebsaufgabe plant, wurde dieser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Zudem wurde die Koblenzer Straße aus dem Plangebiet ausgegliedert und wird als Bebauungsplan Ro 25 in einem separaten Bauleitplanverfahren weitergeführt.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand ist ein Bauvolumen mit ca. 16 bis 25 freistehenden Einfamilienhäusern, 22 bis 40 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäusern sowie 66 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Anzahl der Einfamilien- und Doppelhäuser variiert damit innerhalb des gesetzten Rahmens je nach letztendlich realisierter Bebauung. Die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau war in der frühzeitigen Beteiligung mit 45 Wohneinheiten angegeben. Durch einen Ratsbeschluss (s. Vorlage 080/2020-7) wurde die Anzahl auf max. 66 Wohneinheiten erhöht.

Um eine doppelte Erschließung des Flurstücks 227 zu vermeiden, wird der Geltungsbereich

im Bereich des Flurstücks geringfügig verkleinert, sodass eine Lücke von 20 cm zwischen Flurstücksgrenze und Geltungsbereich entsteht.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wurden in einem vollständigen Umweltbericht beschrieben und bewertet. Aufgrund einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurden Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die Wechselkröte sowie die Vogelarten Bluthänfling, Girlitz und Schwarzkehlchen festgesetzt. Zudem wurden aufgrund eines Schallgutachtens passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Untersuchung eines vermuteten Bodendenkmals im Plangebiet wurde zudem ein archäologisches Gutachten durchgeführt, das einen eisenzeitlichen Fundplatz erfasst hat. Daraufhin wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass in diesem Bereich die Errichtung von baulichen Anlagen nur nach einer vorherigen wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde errichtet werden dürfen.

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**

- 01 Ro 23 Übersichtskarte
- 02 Ro 23 Rechtsplanentwurf
- 03 Ro 23 Textliche Festsetzungen
- 04 Ro 23 Begründung + Umweltbericht
  - 04.1 Ro 23 Bestandsplan zum Umweltbericht
  - 04.2 Ro 23 Maßnahmenplan zum Umweltbericht
- 05 Ro 23 Stellungnahmen Öffentlichkeit
- 06 Ro 23 Stellungnahmen TÖB
- 07 Ro 23 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit + TÖB
- 08 (nicht abgedruckt) Ro 23 Artenschutzprüfung Stufe 1
- 09 (nicht abgedruckt) Ro 23 Verkehrsgutachten
- 10 (nicht abgedruckt) Ro 23 Schallgutachten
- 11 (nicht abgedruckt) Ro 23 Archäologisches Gutachten
  - 11.1 (nicht abgedruckt) Ro 23 Archäologisches Gutachten - Phasenplan
- 12 (nicht abgedruckt) Ro 23 Erläuterungsbericht Entwässerung + Überflutungsnachweis
- 13 (nicht abgedruckt) Ro 23 Anlagen Entwässerung + Überflutungsnachweis
- 14 (nicht abgedruckt) Ro 23 Geohydrologische Beurteilung