

Zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollversorger sind in ca. 2,5-3 km Entfernung in der Ortschaften Merten und Kardorf vorhanden und sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Derzeit wird geprüft, ob auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes in der Ortschaft Rösberg ebenfalls einen Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in den angrenzenden Ortschaften, vor allem in Merten, vorhanden, ebenso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bornheim zeichnet sich aus durch ihre Nähe zu Bonn und Köln sowie der guten Verkehrsanbindungen über die A555, A1 und A4. Darüber hinaus bietet die ländliche Umgebung ausgezeichnete Erholungsaspekte. Daher ist seit Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in Bornheim sehr hoch, demgegenüber stehen jedoch nur wenige verfügbare Wohnungsleerstände und Bauflächen. Die Stadt Bornheim möchte daher zusätzliche Wohnbebauung auch in kleineren Ortschaften ermöglichen.

Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ortsabrundung der Ortschaft Rösberg dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Südwestlich des Einfahrtsbereiches, unmittelbar an der Eifelstraße, werden drei Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in geringer Tiefe ausgewiesen. Durch diese sinnvolle Arrondierung zusätzlicher Flächen wird eine einseitige Erschließung des neuen Baugebietes vermieden und somit dem Anspruch an flächensparendes Bauen Rechnung getragen.

6. Städtebauliches Konzept

Es sollen insgesamt bis zu 31 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhäuser geschaffen werden. ~~Diese Grundstücke können dann von den späteren Eigentümern individuell nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden.~~ Die Grundstücke für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser werden durch den Investor vorrangig an die Kunden eines bestimmten Bauunternehmens veräußert. Am südöstlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an den Kuckucksweg, sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Außerdem entsteht im südlichen Bereich ein Kinderspielplatz auf ca. 650 m².

Es wurden zwei Bebauungsvarianten erarbeitet, welche sich im Wesentlichen durch die Lage der Erschließung unterscheiden. Die Anzahl der Hausgrundstücke ist in beiden Fällen gleich. Für den Bebauungsplan wurde die Variante 1 gewählt. Diese zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass im nordöstlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung der Schwarzwaldstraße überwiegend Gartenbereiche der neuen Wohngrundstücke vorgesehen sind. Somit entsteht ein größerer Abstand zwischen Alt- und Neubebauung.

6.1 Erschließungskonzept