



Bebauungsplan Ro 25 in der Ortschaft Roisdorf

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

Stand: 10.01.2018

1 Abgrenzung des Plangebietes

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Bornheimer Ortschaft Roisdorf, in der Gemarkung Roisdorf (054152), Flur 023 und 024.

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den Maarpfad.
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch den Knotenpunkt mit dem Fuhrweg und
- im Westen durch Wohnbebauung bzw. unbebaute Flächen.

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

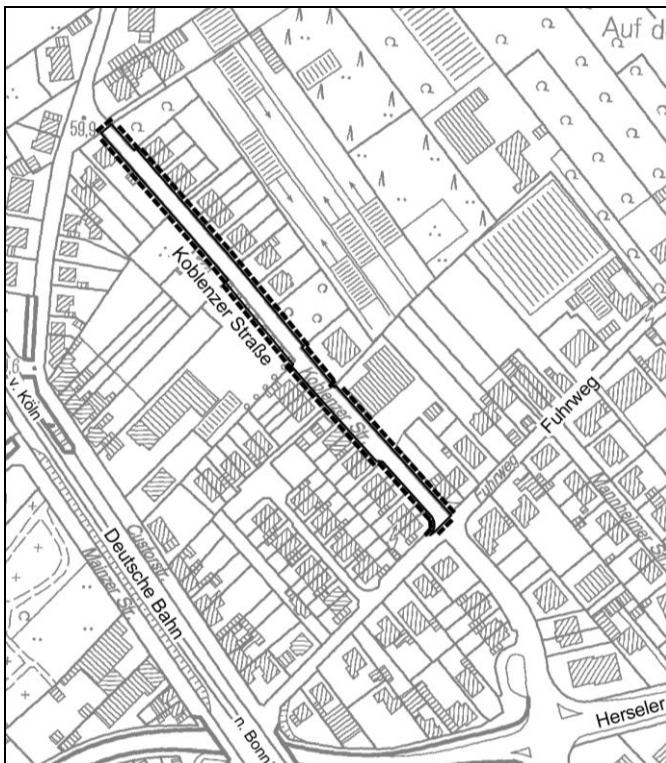


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

2 Planungsanlass

Der Koblenzer Straße kommt bereits heute eine wichtige Bedeutung für die Erschließung und Anbindung im Ortsteil Roisdorf-Ost zu. Sie bindet unmittelbar an die Herseler Straße an, die noch als L 118 klassifiziert ist. Die Herseler Straße stellt wiederum die Verbindung zur Anschlussstelle der Autobahn A 555 und zum Ortszentrum von Bornheim her. Auch nach der erfolgten Fertigstellung der L 281 sowie der L 183n verbleibt die Herseler Straße als Haupteerschließungsstraße zwischen der Ortslage Roisdorf und der A 555 bestehen, so dass sich die Funktion und die Verkehrsbelastung der Koblenzer Straße auch künftig nicht ändern bzw. verringern wird. Aufgrund im Umfeld geplanter Wohnbebauung ist hier tendenziell eher von einer Zunahme der verkehrlichen Belastung auszugehen.

Der südliche Abschnitt der Koblenzer Straße zwischen Herseler Straße und Fuhrweg, welcher außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist bereits einer Sammelstraße entsprechend

im Trennprinzip ausgebaut. Durch die bereits erfolgte bauliche Nachverdichtung und Baulückenschließung entlang der Koblenzer Straße in den letzten Jahren kommt auch dem nördlichen Abschnitt der Koblenzer Straße mittlerweile eine Sammelfunktion zu. Dieser Abschnitt zwischen Fuhrweg und Maarpfad befindet sich jedoch in einem nicht ausgebauten Zustand. Damit kann die Koblenzer Straße in diesem Bereich ihrer Funktion als Sammelstraße nicht voll gerecht werden.

Die Notwendigkeit eines Ausbaus der Koblenzer Straße wird durch perspektivisch geplante Wohnbauentwicklungen in Roisdorf-Ost verstärkt. Ein solches Vorhaben ist der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Ro 23, der auf den mittlerweile aufgegebenen landwirtschaftlichen Flächen östlich der Koblenzer Straße Wohnbauflächen für ca. 100 Wohneinheiten ausweist.

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

Der Bebauungsplan sieht daher den Ausbau der Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad von einer nicht ausgebauten Erschließungsstraße zu einer Sammelstraße im Trennprinzip vor.

Ein Ausbau der Koblenzer Straße ist nicht allein auf städtischen Flächen möglich. Für die Durchführung der Planung ist daher Grunderwerb von ca. 230 m² auf insgesamt drei Grundstücken notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll hierfür die Grundlage darstellen. Die notwendigen Flächen möchte die Stadt möglichst freihändig erwerben.

3 Übergeordnete Planungen

Die Darstellungen des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans stehen der Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund des Detaillierungsgrades und der geringen Plangebietsgröße nicht entgegen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 17.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 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 der Koblenzer Straße und der angrenzenden Straßen ist überwiegend durch Wohnbebauung, die aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern besteht, geprägt. Entlang der Straße bestehen viele Zufahrten zu privaten Garagen und Stellplätzen. Die Grundstücke sind zur Straße teilweise mit Zäunen oder Hecken versehen. Die Koblenzer Straße und die unmittelbar angrenzenden Straßen sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im Bereich des Geltungsbereichs stellt sich die Straße als nicht ausgebaute Mischverkehrsfläche, ohne Separationen durch Bordsteine oder Ähnliches, dar. Die befestigte Fahrbahn ist zwischen 5 und 9 m breit. Die Seitenräume bestehen weitestgehend aus einer Kies-/ Schotterdecke. Vor Garageneinfahrten sind diese teilweise asphaltiert. Der Abschnitt zwischen Fuhrweg und Herseler Straße, südlich des Geltungsbereiches, ist hingegen im Trennprinzip mit einer zwischen 6 und 6,5 m breiten Fahrbahn, die mit Bordsteinen eingefasst ist. Die Seitenräume bestehen aus Gehwegen und teilweise unmarkierten Parkstreifen.

Im April 2016 wurden von der IGEPA Verkehrstechnik GmbH die in der Koblenzer Straße vorhandenen Verkehrsbelastungen an zwei Querschnitten nördlich des Fuhrwegs und südlich des Maarpfads für ein 4h-Intervall zwischen 15:00 und 19:00 Uhr erhoben. Demnach wurden in der Koblenzer Straße vor dem Maarpfad im Querschnitt für beide Fahrtrichtungen zusammen 112 Kfz/4h und am Fuhrweg im Querschnitt 171 Kfz/4h gezählt. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich, dass neben Pkws auch Traktoren die Koblenzer Straße befahren. Der Lkw-Verkehr ist als unbedeutend anzusehen. Aus den durchgeführten Verkehrszählungen lassen sich die Belastungen für die Spitzenstunde der untersuchten Querschnitte ermitteln. Demnach ergibt sich eine Spitzenbelastung von 45 Kfz/h für den Querschnitt südlich des Maarpfads und 68 Kfz/h für den Querschnitt nördlich des Fuhrwegs.

Laut einer Verkehrsaufkommensabschätzung der Stadt Bornheim für das Bebauungsplangebiet Ro 23 unter Berücksichtigung des örtlichen Modal-Split und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist von einer Mehrbelastung von insgesamt 445 Fahrten pro Tag für die Koblenzer Straße auszugehen. Dies entspricht einer Mehrbelastung zu Spitzenzeiten von 67 Kfz pro Stunde. In Verbindung mit dem schon vorhandenen Verkehrsaufkommen von 68 Kfz pro Stunde ist somit eine Gesamtbelastung von 135 Kfz pro Stunde zu Spitzenzeiten perspektivisch abzusehen. Dies entspricht dem unteren Bereich für Wohnstraßen gemäß RAST 06.

Der zukünftige Ausbau richtet sich nach der Gesamtcharakteristik der Straße nach den Vorgaben der RAST 06. Dazu werden neben den abzusehenden Fahrten weitere Kriterien herangezogen. Die Charakterisierung 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 differenzierten Nutzungsansprüche einzelner Verkehrsteilnehmer. Entsprechend diesen Charakteristiken entspricht die Gesamtfunktion der Koblenzer Straße einer Sammelstraße, insbesondere aufgrund ihrer bereits bestehenden Funktion für die Straßen Maarpfad, Custorstraße, Fuhrweg sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Verkehre. Die Koblenzer Straße stellt die Verlängerung des Gemüseweges dar. Dies bringt eine Nutzung auch durch große landwirtschaftliche Fahrzeuge mit sich. Zum Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer sind daher beidseitig entsprechend der RAST 06 Gehwege erforderlich. Darüber hinaus besteht durch im Bestand gegebene Mehrfamilien- sowie Reihenhäuser ein entsprechender Bedarf und daraus resultierender Parkdruck innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Dieser fordert eine entsprechende Dimensionierung und Ausgestaltung der Koblenzer Straße als Sammelstraße

in der Zukunft. Mit Ausnahme der zukünftig erwartbaren Verkehrszahlen entspricht die Koblenzer Straße in ihrer Funktion einer Sammelstraße und ist deshalb entsprechend dieser Richtlinien zu planen.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad zu einer Sammelstraße im Trennprinzip geschaffen werden.

Durch den Ausbau soll die Koblenzer Straße ihrer derzeitigen Funktion als Sammelstraße, die durch weitere Baulandentwicklungen in Roisdorf-Ost in Zukunft verstärkt wird, gerecht werden. Der geplante Ausbau dient zudem der Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Parkplatzsituation für die heutigen Anwohner entlang der Koblenzer Straße.

Für die Durchführung der Planung ist Grunderwerb notwendig. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, möglichst wenig private Flächen zu tangieren.

7 Konzept

Der geplante Ausbauquerschnitt orientiert sich an der „Leitlinie Straßenplanung“ der Stadt Bornheim (Stand 30.03.2017).

Grundkonzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht den Ausbau der Koblenzer Straße zu einer Sammelstraße im Trennprinzip vor und gliedert den Verkehrsraum durch die Fahrbahn, beidseitige Gehwege und stellenweise Parkstreifen in eindeutige Bereiche. Es ist grundsätzlich ein Ausbau der Fahrbahnbreite auf 5,5 m vorgesehen. An zwei Engstellen, die der Geschwindigkeitsreduzierung dienen, verringert sich die Fahrbahnbreite auf 4,0 m. Die Gehwegbreite beträgt zwischen 1,5 und 2,0 m. 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 notwendig. Gemäß RAST 06 können bei besonderen räumlichen Gegebenheiten unter Anwendung des Separationsprinzips beidseitige Gehwege mit einer Breite von 1,5 m angelegt werden. Der Entwurf sieht an einigen Stellen 2,0 m breite, parallel zur Fahrbahn verlaufende Parkstreifen für insgesamt 13 öffentliche Parkplätze vor. Vorhandene Einfahrten zu privaten Garagen und Stellplätzen wurden bei der Anordnung der öffentlichen Parkplätze berücksichtigt.

Variante Senkrechtparkplätze

Das Konzept enthält eine zusätzliche Variante, in der entlang des Flurstücks Nr. 178 anstelle des parallel zur Fahrbahn verlaufenden Parkstreifens Senkrechtparkplätze geplant sind. So lassen sich mehr Parkplätze im Straßenraum unterbringen. Es ist jedoch auch mehr Grunderwerbsfläche notwendig. Das Grundstück ist im Bereich der Koblenzer Straße derzeit durch die rückwärtigen Freiflächen einer über die Custorstraße erschlossenen Spedition geprägt.

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 beigelegt.

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 Koblenzer Straße befindet sich östlich des Stadtteils Bornheim-Roisdorf, nördlich von Bonn.

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan Nr. 2 'Bornheim' des Rhein-Sieg-Kreises vor. Es liegen keine Schutzgebiete im Plangebiet vor. Auswirkungen auf Schutzgebiete in der weiteren Umgebung werden ausgeschlossen.

An der Koblenzer Straße und der unmittelbaren Umgebung entstanden in den letzten Jahren sukzessive Ein- und Mehrfamilienhäuser. Östlich des Geländes schließen sich der Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ro 23 mit ehemals ackerbaulich genutzten Parzellen sowie die rekultivierte Deponie Hersel an.

Bis auf einzelne, kleine Grünstreifen entlang der Seitenräume werden keine zusätzlichen Flächen durch den Ausbau der Koblenzer Straße versiegelt. Es sind auch keine erhaltenswerten Gehölze vom Ausbau betroffen.

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

Artenschutz

Die Koblenzer Straße wird bereits als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. In Folge des Endausbaus der Koblenzer Straße ist nicht von Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange auszugehen.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich besteht als Folge der Nutzung als Straßenverkehrsfläche bereits 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. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet 'Urfeld' mit der festgesetzten Schutzzone IIIb.

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 nördlich und östlich angrenzenden, großen landwirtschaftlichen Flächen übernehmen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art der Bebauung bzw. Nutzung kommt es voraussichtlich nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse für die westlich gelegene Ortslage von Roisdorf, da die Winde vorherrschend aus südwestlicher Richtung kommen.

Insgesamt betrachtet werden durch das Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima erwartet.

Schutzgut Landschaft

An der Koblenzer Straße sowie den umliegenden Straßen Fuhrweg und Custorstraße existiert bereits eine Wohnbebauung aus Einzel-, Doppelhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Das durch landwirtschaftliche Kulturen geprägte Landschaftsbild im Umfeld wird sich durch die geplante Bebauung umliegender Flächen grundlegend ändern.

Der Bebauungsplan Ro 25 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 östlichen Ortsrandlage von Bornheim-Roisdorf. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche mit Wohnbaunutzung ist bereits entlang der Koblenzer Straße gegeben.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch einen Ausbau der Koblenzer Straße ist nicht von negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Letztendlich kann auf Grund von einer Ordnung der verkehrlichen Verhältnisse sogar von positiven Wirkungen ausgegangen werden.

Aufgrund des zu erwartenden maßvoll erhöhten Verkehrsaufkommens wird für die weitere Planung auch die Schallsituation zu betrachten sein. Inwieweit hier Auflagen erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren noch geklärt.

Wohnumfeld

Es ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld auszugehen. Durch die Umsetzung der Maßnahmen kann eher von einer Verbesserung der Verkehrssicherheit ausgegangen werden.

Verkehrssituation

Das Plangebiet wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt und dient der Erschließung angebauter sowie in der Umgebung befindlicher Wohngebäude. Nennenswerter Durchgangsverkehr ist nicht gegeben. In Folge der geplanten Bebauung im Umfeld ergeben sich bis auf die Verkehre der Anwohner und Besucher keine zusätzlichen Verkehre. Zusätzlich wird die Koblenzer Straße durch landwirtschaftliche Verkehre genutzt. Südlich des Plangebietes verläuft die L 118 (Herseler Weg) mit entsprechendem Autoverkehr.

Erholungsnutzung

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

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind trotz des zu erwartenden maßvoll erhöhten Verkehrsaufkommens durch die im Umfeld geplante Bebauung 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.

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

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Koblenzer Straße ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet. Das Plangebiet ist an die Kanalisation der Stadt Bornheim angeschlossen.

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

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist nicht zu rechnen.

8.2 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltbelange

Die Koblenzer Straße 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 der Koblenzer Straße sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere auf das gesunde Wohnumfeld, sind trotz des zu erwartenden maßvoll erhöhten Verkehrsaufkommens durch die im Umfeld geplante Bebauung nicht zu erwarten. Der Straßenausbau kann zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit führen.

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

Abschließend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 25 nicht zu einer negativen Beeinflussung der Umweltbelange führen wird.

9 Durchführung

Für den geplanten Ausbau der Koblenzer Straße ist nach aktuellem Stand der Erwerb von ca. 230 m² privater Grundstücksfläche notwendig.

Da es sich um einen Erstausbau der Koblenzer Straße handelt, werden die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB erhoben. Die Stadt wird den Ausbau im Rahmen des Straßenbauprogramms übernehmen.