



Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“ in der Ortschaft Roisdorf

Begründung zur Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 03.02.2021

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage des Geltungsbereichs	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage	4
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.4	Landschaftsplan	5
2.5	Grundwasserschutz	5
2.6	Denkmalpflege	6
3	Bestand	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Bodenbelastungen	6
3.3	Verkehr	6
4	Ziel und Zweck der Planung	7
4.1	Städtebauliche Ziele	7
4.2	Städtebauliches Konzept	7
5	Planinhalt und Festsetzungen	8
6	Nachrichtliche Übernahmen	8
7	Hinweise	9
8	Umsetzung des Bebauungsplanes	9
8.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	9
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	9
8.3	Wirtschaftlichkeit	9
9	Umweltprüfung	9
10	Städtebauliche Kennwerte	9
11	Umweltauswirkungen	10
11.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	10
11.1.1	Biotoptypen, Lebensräume und biologische Vielfalt	10
11.1.2	Artenschutz	10
11.2	Schutzgut Boden und Fläche	10
11.3	Schutzgut Wasser	10
11.4	Schutzgut Luft / Klima	11
11.5	Schutzgut Landschaft	11
11.6	Schutzgut Menschen und seine Gesundheit	11
11.6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
11.6.2	Verkehrssituation	11
11.6.3	Erholungsnutzung	12
11.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
11.8	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
11.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	12
11.10	Zusammenfassende Beurteilung der Umweltbelange	12
12	Fachgutachten	12

1 Ausgangssituation

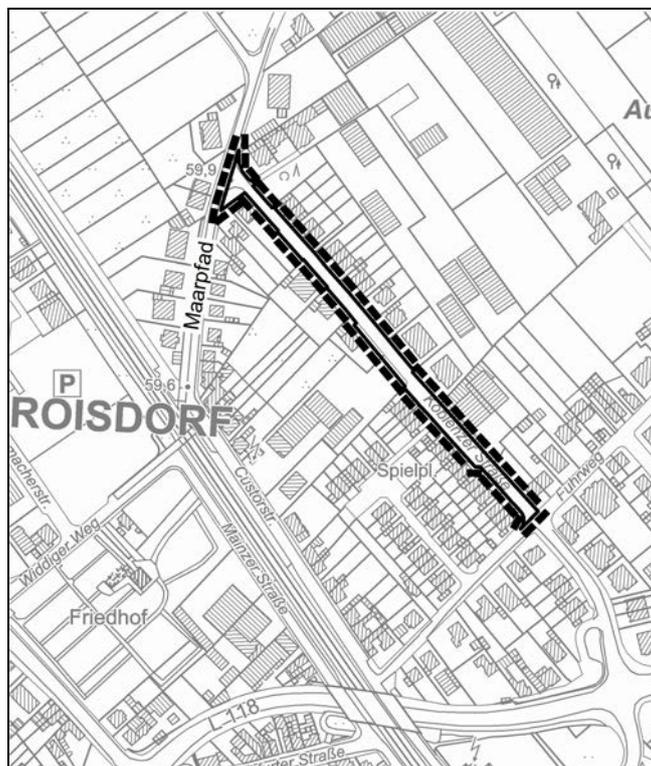
1.1 Lage des Geltungsbereichs

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt in der Bornheimer Ortschaft Roisdorf, in der Gemarkung Roisdorf, Flur 23 und 24.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde im Laufe des Verfahrens an die fortgeschrittenen Planungen angepasst. Im Norden wurde der Geltungsbereich nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit um den Einmündungsbereich Maarpfad/Koblenzer Straße erweitert. Zudem haben sich im nordwestlichen und im südöstlichen Bereich geringfügige Änderungen ergeben. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der nachfolgenden Planzeichnung entnommen werden.



1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Koblenzer Straße kommt bereits heute eine wichtige Bedeutung für die Erschließung und Anbindung im Bereich 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 bleibt 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 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. 120 bis Wohneinheiten ausweist. Eine Machbarkeitsstudie hat die Erschließung über die Koblenzer Straße als die wirtschaftlichste und flächensparendste Erschließungsmöglichkeit identifiziert. Der Rat der Stadt Bornheim hat daraufhin diese Erschließungsvariante am 18.02.2016 beschlossen (s. Vorlage 066/2016-7).

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 Bebauungsplanentwurf 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. 220 m² notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll hierfür die Grundlage darstellen. Der Erwerb der notwendigen Flächen durch die Stadt Bornheim soll möglichst freihändig erfolgen.

1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen (s. Vorlage 259/2017-7). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Ro 25 war zuvor Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs Ro 23. Zur Erleichterung der Umsetzung beider Bebauungsplanverfahren wurde die Koblenzer Straße aus dem Geltungsbereich des Ro 23 herausgenommen und wird als gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde am 03.11.2017 beschlossen (s. Vorlage 090/2018-7) und vom 14.06. bis zum 11.07.2018 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Ro 25 „Koblenzer Straße“ wurde zunächst im Vollverfahren gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden als gegeben angesehen, da durch den Ausbau der Koblenzer Straße eine bereits bestehende und im Innenbereich liegende Erschließungsanlage für die Erschließung einer Erweiterung des Siedlungsbereichs genutzt werden kann. Somit kann auf die Versiegelung von erheblich mehr unbebauter Fläche im Außenbereich verzichtet werden, da ein Straßenneubau nicht notwendig ist. Das Vorhaben kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bewertet werden. Zudem umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 3.000 m². Somit liegt die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche unterhalb von 20.000 m². Der unmittelbar an den Bebauungsplanentwurf Ro 25 angrenzende und sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Ro 23 wird im

Vollverfahren mit Umweltbericht aufgestellt und ist daher nicht in die zulässige überbaubare Grundfläche bzw. zu versiegelnde Fläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB miteinzurechnen. Gleiches gilt für den nahegelegenen Bebauungsplan Ro 22.

Durch den Bebauungsplan Ro 25 wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Aufgrund des geringen Detaillierungsgrades und der geringen Plangebietsgröße steht der Regionalplan der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar und steht den Planungen daher nicht entgegen.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Östlich des Bebauungsplanentwurfs Ro 25 zwischen Fuhrweg und Herseler Straße befindet sich der Bebauungsplan Ro 22, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet schafft. Zwischen Fuhrweg und Maarpfad liegt zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 23, der sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Auch hier soll ein neues Wohngebiet entstehen. Südwestlich des Bebauungsplanentwurfs Ro 25 befindet sich zudem der Bebauungsplan Ro 14, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises macht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen.

2.5 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 25 befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. In den Bebauungsplanentwurf wird daher der Hinweis aufgenommen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen ist, sofern im Rahmen des geplanten Straßenausbaus eine Entwässerung von Baugruben erforderlich wird und dass mit der Baumaßnahme erst begonnen werden darf, wenn dem Bauherrn/der Bauherrin der entsprechende Bescheid vorliegt.

Ferner wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, unverzüglich dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Untere Wasserbehörde) anzuzeigen sind.

2.6 Denkmalpflege

Laut LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wurden jedoch keine Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche durchgeführt, weshalb diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist.

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3 Bestand

3.1 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, ausgebaut. Die Seitenräume bestehen aus Gehwegen und teilweise unmarkierten Parkstreifen.

3.2 Bodenbelastungen

Es liegen keine Hinweise für eine Bodenbelastung vor.

3.3 Verkehr

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 Fahrrichtungen 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.

Im April 2019 wurde eine Verkehrszählung mittels Video-Aufzeichnung durch das Büro VE-Kass Ingenieurgesellschaft mbH, Köln durchgeführt. Aus der Verkehrszählung wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 390 Kfz im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Ro 25 abgeleitet. Das Ingenieurbüro ISV hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ro 23 ein Gutachten über die voraussichtliche Verkehrsbelastung der Koblenzer Straße durch das neue Wohngebiet Ro 23 und die Kita Maarpfad erstellt. Laut ISV wird es durch das geplante Baugebiet Ro 23 zu einer Mehrbelastung von 554 Kfz/Tag und durch die Kita Maarpfad zu 198 Kfz/Tag kommen. In den morgendlichen Spitzenstunden wird eine

zusätzliche Verkehrsstärke von 135 Kfz/h, in den abendlichen Spitzenstunden von 95 Kfz/h erwartet.

Insgesamt werden die Kita Maarpfad und die Planungen zum Baugebiet Ro 23 zu einer Verkehrsstärke von ca. 1.150 Kfz/Tag im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Ro 25 führen. Dies entspricht in etwa der 3-fachen Verkehrsstärke auf der Koblenzer Straße im Vergleich zum Status quo. Damit liegt die Verkehrsstärke nach wie vor weit unter einer gewöhnlichen Wohn- oder Sammelstraße. Ein Ausbau im Trennprinzip ist angesichts der erhöhten Verkehrsbelastung jedoch dennoch notwendig.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Städtebauliche Ziele

Die Koblenzer Straße wurde in den letzten Jahren fast vollständig durchgehend bebaut, was einen Ausbau erforderlich gemacht hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Koblenzer Straße zwischen Fuhrweg und Maarpfad nun erstmalig, ihrer Einstufung als Sammelstraße entsprechend, im Trennprinzip auszubauen.

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 wenige private Flächen zu tangieren. Dadurch wird es zu Fahrbahnverengungen kommen, die zur Geschwindigkeitssenkung beitragen und sich somit positiv auf die Sicherheit der Koblenzer Straße auswirken. Der Bebauungsplan dient auch als Grundlage, um Instrumente zur Umsetzung der Planung nach dem BauGB einzusetzen. Die Stadt möchte die notwendigen Flächen jedoch möglichst freihändig erwerben.

4.2 Städtebauliches Konzept

Der geplante Ausbauquerschnitt orientiert sich an der der RASSt 06.

Der zukünftige Ausbau richtet sich nach der Gesamtcharakteristik der Straße nach den Vorgaben der RASSt 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. Kriterien für diese 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 auch einen Teilbereich des Gemüseweges (Wirtschaftsweg) dar. Dies bringt auch eine Nutzung durch große landwirtschaftliche Fahrzeuge mit sich. Zum Schutz schwächerer Verkehrsteilnehmer sind daher beidseitig entsprechend der RASSt 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.

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

Der Bebauungsplan setzt lediglich die äußeren Grenzen der Verkehrsfläche fest. Die Konkrete Planung wird durch den tiefbautechnischen Entwurf festgelegt und im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt.

Das dem Bebauungsplanentwurf 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 vier Engstellen, die der Geschwindigkeitsreduzierung dienen, verringert sich die Fahrbahnbreite auf mindestens 4,2 m. Die Gehwegbreite beträgt größtenteils 1,75 m auf beiden Seiten, auf Höhe der Hausnummern 11 und 13 sowie 6 verringert sich die Gehwegbreite auf einer kurzen Distanz auf einer Seite auf 1,5 m bzw. 1,25 m. Gemäß RASSt 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 RASSt 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 12 öffentliche Parkplätze vor. Vorhandene Einfahrten zu privaten Garagen und Stellplätzen wurden bei der Anordnung der öffentlichen Parkplätze berücksichtigt.

Für den geplanten Ausbau der Koblenzer Straße ist nach aktuellem Stand der Erwerb von ca. 220 m² privater Grundstücksfläche notwendig.

Da es sich um den Erstausbau der Koblenzer Straße handelt, werden die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB erhoben. Danach werden 90 % der Kosten durch die Anlieger übernommen und 10 % durch die Stadt. Es besteht zudem eine Absichtserklärung des Investors des Baugebiets Ro 23, einen Teil der Kosten für den Straßenausbau zu übernehmen. Die Stadt wird den Ausbau im Rahmen des Straßenbauprogramms durchführen.

5 Planinhalt und Festsetzungen

Das Plangebiet wird gänzlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Die Stellplätze, Bürgersteige und Baumscheiben werden nachrichtlich übernommen. Eine genaue Ausarbeitung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wesseling-Urfeld wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Dabei werden gemäß den Hinweisen des Rhein-Sieg-Kreises folgende Tatbestände aufgelistet, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind:

- Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld bzgl. der genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote in der Wasserschutzzone III B ist zu beachten.
- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.
- Für die Errichtung der Straßen und Wege sowie für die Errichtung der Parkplatzanlagen ist vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach § 3 Abs. 1 Ziffer 9 und 10 der Wasserschutzgebietsverordnung an den Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz zu stellen.
- Für die Befestigung der Straßen und Wege sowie für die Parkplatzanlage ist versickerungsfähiges Pflaster (Ökopflaster) nicht zulässig.

7 Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.

Die Hinweise sind in einem gesonderten Dokument dem Bebauungsplan beigelegt, um Akteure bei der Realisierung der Planung auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich insbesondere um Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu möglichen Kampfmitteln, zum Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur wasserrechtlichen Erlaubnis, zum Artenschutz, zum Leitungsschutz, zum Baumschutz und zu den im Rahmen des Verfahrens erstellten Fachgutachten. Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

8 Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Da es nur zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unversiegelter Fläche kommt, wird keine nennenswerte zusätzliche Belastung des vorhandenen Mischwasserkanals erwartet.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

8.3 Wirtschaftlichkeit

Der Ausbau der Koblenzer Straße wurde als wirtschaftlichste Erschließungsmöglichkeit für die Wohnbauentwicklungen Roisdorf-Ost ausgewählt. Da die Straße bereits vorhanden ist, muss keine neue Erschließungsstraße geplant werden, was die Baukosten und den nötigen Grunderwerb auf ein Minimum reduziert.

9 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

10 Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.000 m ²	100 %

11 Umweltauswirkungen

11.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

11.1.1 Biototypen, Lebensräume und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteils Bornheim-Roisdorf, nördlich von Bonn. Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan Nr. 2 'Bornheim' des Rhein-Sieg-Kreises vor, der für den Geltungsbereich keine Festsetzungen beinhaltet. 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 Biotypen und Lebensräume in Anspruch genommen.

11.1.2 Artenschutz

Die Koblenzer Straße wird bereits als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Laut einer Artenschutzprüfung, durchgeführt vom Umweltamt der Stadt Bornheim, ist eine Verschlechterung der lokalen Populationen der möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Tierarten durch die Planung nicht ersichtlich. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG werden nicht erfüllt, Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei Gehölzentfernung von Anfang Oktober bis Ende Februar nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. In Folge des Endausbaus der Koblenzer Straße ist nicht von Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange auszugehen.

11.2 Schutzgut Boden und Fläche

Grundsätzlich besteht als Folge der Nutzung als Straßenverkehrsfläche bereits ein 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.

11.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Urfeld“ mit der festgesetzten Schutzzone III B.

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 gilt laut Wasserschutzverordnung Urfeld als gering verschmutzt und soll in das Kanalsystem der Stadt Bornheim eingeleitet werden.

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

11.4 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. Zudem wird es durch die Realisierung des Bebauungsplans Ro 25 nur zu minimalen Veränderungen des Status quo kommen, die keine Auswirkungen auf die derzeitigen klimatischen Verhältnisse haben. Da das Ausbaukonzept die Anpflanzung von Bäumen vorsieht, sind für den Bereich der Koblenzer Straße sogar positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

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

11.5 Schutzgut Landschaft

An der Koblenzer Straße sowie den umliegenden Straßen Fuhrweg und Custorstraße existiert bereits Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie mehrgeschossigen Wohngebäuden. Das durch landwirtschaftliche Kulturen geprägte Landschaftsbild im Umfeld wird sich durch die geplante Bebauung umliegender Flächen grundlegend ändern.

Der Bebauungsplanentwurf Ro 25 an sich wird diesbezüglich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

11.6 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.

11.6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch einen Ausbau der Koblenzer Straße ist nicht von negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Letztendlich kann durch eine Ordnung der verkehrlichen Verhältnisse sogar von positiven Wirkungen ausgegangen werden, da so die Verkehrssicherheit auf der Koblenzer Straße verbessert wird.

Aufgrund der Planungen zum Ro 23 wird in Zukunft mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf der Koblenzer Straße gerechnet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Ro 23 wurde ein Schallgutachten durchgeführt, in dem unter anderem die Auswirkungen des erwarteten Mehrverkehrs auf der Koblenzer Straße untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den prognostizierten Mehrverkehr zu einem höheren Schalleistungspegel kommt, der jedoch weit unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags und 60 dB(A) nachts liegen wird.

11.6.2 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 wird sich die Verkehrsstärke auf der Koblenzer Straße durch zusätzlichen Anliegerverkehr erhöhen (s. Kapitel 3.3). Zusätzlich wird die Koblenzer Straße durch landwirtschaftliche Verkehre genutzt. Südlich des Plangebietes verläuft die L 118 (Herseler Straße) mit entsprechendem Autoverkehr. Die prognostizierte Verkehrsstärke wird voraussichtlich dennoch weit unter den üblichen Verkehrsstärken von Wohn- und Sammelstraßen liegen.

11.6.3 Erholungsnutzung

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

11.7 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.

11.8 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 gewährleistet.

11.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

11.10 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.

Im 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. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind aufgrund von nur minimalen Eingriffen auf unbebauten Flächen ebenfalls nicht zu erwarten.

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.

12 Fachgutachten

IGEPA Verkehrstechnik GmbH: Grundstücksentwicklung Fuhrweg Bornheim – Roisdorf
Verkehrsbelastungen Koblenzer Str. zwischen Fuhrweg und Maarpfad, Analyse 15:00 - 19:00 Uhr
und DTV a.T. Eschweiler, April 2016.

INGENIEURGRUPPE STADT + VERKEHR: Bebauungsplan Ro 23, Stadt Bornheim, Roisdorf-Ost,
Verkehrliche Auswirkungen. Bonn, Juni 2020.

Umwelt- und Grünflächenamt Stadt Bornheim: Bebauungsplan Ro 25 – Koblenzer Straße,
Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Dezember 2020