

Als Diskussionsgrundlage wurden zwei Planungsvarianten erarbeitet, die hier erläutert werden.

Folgende Planungsziele sind bei beiden Alternativen "gesetzt":

- Die vorhandene Sportplatznutzung soll aufgegeben und an die Kapellenstraße verlagert werden;
- Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern westlich der Planstraße 1 sowie mit eingeschossigen und freistehenden Wohnhäusern östlich der Planstraße 1; südlich der Westerwaldstraße sollen ausschließlich freistehende Wohnhäuser für den privaten Wohnungsbau entstehen;
- Erschließung des Gebietes über zwei neue Planstraßen über die Westerwaldstraße sowie die Rondorfer Hauptstraße, teilweise auch direkt über die Westerwaldstraße und die Sackgasse Am Kirchweg;
- Sicherung und Ergänzung der Spielplatzfläche und einer Durchgangsmöglichkeit von der Planstraße 1 zur Rondorfer Hauptstraße;
- planungsrechtliche Sicherung des Kita-Standortes;
- verkehrsgerechter Ausbau der Planstraßen sowie der Westerwaldstraße und der Straße Am Kirchweg.

Alternative 1 (ohne Randbebauung):

Zwischen der Pastoratstraße und der Planstraße 1 sollen 16 Grundstücke in einer Größe von 250 m² bis 400 m² für eine zweigeschossige Doppelhausbebauung entstehen. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Osten und nach Westen. Östlich der Planstraße 1 werden vier Grundstücke in einer Größe von 580 m² bis 640 m² für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser entwickelt. Die Ausrichtung der Gärten ist hier nach Osten. Vier weitere eingeschossige Gebäude sollen an der Planstraße 2 entstehen, deren Gärten nach Westen und Süden ausgerichtet sind. Die Doppelhäuser sollen traufständig, die frei stehenden Gebäude an der Planstraße 1 giebelständig und die Gebäude an der Planstraße 2 traufständig errichtet werden.

Es können insgesamt 24 Gebäude entstehen.

Alternative 2 (mit Randbebauung):

Die städtebauliche Entwicklung nördlich der Westerwaldstraße ist weitgehend identisch mit der Planungsalternative 1. Zusätzlich zu der bereits oben beschriebenen Bebauung wird vorgeschlagen, auch die Fläche südlich der Westerwaldstraße zwischen der Tennisplatznutzung und der Straße Am Kirchweg für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Hierdurch wird der südliche Ortsrand von Rondorf mit Ausnahme der Tennisplatznutzung durchgehend für eine Wohnbebauung mit einem Übergang von privaten Gärten in die landwirtschaftlich genutzten Flächen definiert.

Es können insgesamt 47 Gebäude entstehen.

Zur besseren Vergleichbarkeit der zwei Alternativen werden die städtebaulichen Kennwerte in einer Tabelle dargestellt:

		Alternative 1	Alternative 2
Plangebiet	circa	22 400 m ²	43 000 m ²
Wohnbaufläche	circa	10 600 m ²	21 960 m ²
Kita-Fläche	circa	4 540 m ²	4 540 m ²
Spielplatzgröße	circa	2 630 m ²	2 630 m ²
Öffentl. Grünfläche	circa	1 200 m ²	1 200 m ²
Ausgleichsfläche	circa	0 m ²	5 595 m ²
Verkehrsflächen	circa	3 600 m ²	7 550 m ²

Erschließung:

Das Plangebiet liegt an der Westerwaldstraße, die im Rahmen der Planung auf eine Breite von 11,50 m aufgeweitet werden soll. Die Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m soll beidseitig einen Fußweg und einen einseitigen Parkstreifen erhalten, der alternierend angelegt wird. Der Ausbau soll dann entsprechend dem Erschließungstyp E erfolgen (siehe Anlage 8). Die Planstraße 1 soll in einer Breite von 8,50 m im Erschließungstyp C und die Planstraße 2 in einer Breite von 4,50 m ausgebaut werden. Die Straße Am Kirchweg soll entsprechend des Erschließungstyps C eine Breite von 8,50 m erhalten.

Die Planung ist so angelegt, dass jedem Wohngebäude eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz zugeordnet werden.

Fläche für den Gemeinbedarf – Kita:

Die vorhandene Kita mit vier Gruppen und einer Grundstücksfläche von circa 4 540 m² ist zu erhalten. Im Bedarfsfall stehen damit die notwendigen Entwicklungsflächen zur Verfügung, um die Kita von vier auf sechs Gruppen erweitern zu können.

Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen:

Die vorhandene öffentliche Grünfläche (Spielplatz) in einer Größe von circa 1 970 m² ist zu erhalten und soll um eine westlich gelegene mit Bäumen bestandene Fläche in einer Größe von circa 660 m² ergänzt werden. Weiterhin soll zwischen der Wohnbebauung und dem Kita-Grundstück eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) in einer Größe von circa 1 200 m² festgesetzt werden. In den Grünflächen sollen Fußwege entstehen, die insbesondere die Planstraße 1 mit der Rondorfer Hauptstraße fußläufig verbinden.

Auf der Fläche südlich der Neubebauung an der Westerwaldstraße soll in einer Tiefe von circa 5,00 m ein Pflanzstreifen entstehen, der den besiedelten Bereich von den landwirtschaftlichen Flächen klar abgrenzt. Diese Flächen in einer Größe von circa 5 595 m² sollen als Ausgleichsfläche festgesetzt werden (nur Alternative 2).

Im Plangebiet werden Flächen in einer Größe von circa 3 830 m² (Alternative 1) beziehungsweise 9 425 m² (Alternative 2) dargestellt, die als Ausgleichsflächen, Spiel- und Grünflächen genutzt werden sollen. Die geplanten Grünflächen im Gebiet sollen die Wohnqualität steigern, den Bewohnern für Freizeitaktivitäten dienen und den ökologischen Ausgleich im Wohngebiet ermöglichen.

Flächennutzungsplan - Landschaftsplan:

Dem Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass große Teile des Plangebietes ein Entwicklungsziel haben, dass nur "zeitlich begrenzt bis zur Realisierung der Bauleitplanung" gilt. Hiervon sind das Grundstück des Vereinsheims und die weiter östlich liegenden Grün-, Frei- und Parkplatzflächen betroffen. Lediglich im Bereich des heutigen Sportfeldes wird das Entwicklungsziel "Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen" genannt. Die dargestellten Belange des Landschaftsschutzes entsprechen hier jedoch nicht der vor Ort ausgeübten Nutzung als Sportplatz.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Bereich des Sportplatzes und für eine Fläche südlich der Westerwaldstraße (zwischen der Tennisplatznutzung und dem landwirtschaftlichen Weg) auf einer Länge von circa 190 m eine Grünfläche als Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen dar. Im weiteren Verlauf wird südlich der Westerwaldstraße beziehungsweise der Straße Am Kirchweg auf einer Länge von circa 290 m eine Wohnbaufläche im FNP dargestellt (siehe Anlage 4).

Im Rahmen des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanverfahrens ist ein Abwägungsprozess zwischen den Belangen des Landschaftsplanes und den dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau zu führen. Dies betrifft insbesondere die Alternative 2, die eine Erschließung von Wohnbauflächen auch außerhalb der Wohnbauflächendarstellung des FNP vorschlägt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass von der Politik immer wieder die Bereitstellung von Wohnbauflächen – möglichst im Sinne einer Binnenentwicklung – gefordert wird und hier besonders gut geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die geplante Wohnbebauung stellt eine wünschenswerte Innenentwicklung dar, da insbesondere die vorhandene technische und soziale Infrastruktur in Form von Straßen, Leitungen und öffentlichen Einrichtungen (Kita, Spielplatz) sinnvoll genutzt werden können. Der besiedelte Bereich erhält durch die geplante Bebauung einen zur offenen Landschaft klar definierten Abschluss, so dass der Ortsrand an dieser Stelle neu definiert werden kann.

Der Regionalplan stellt den in Rede stehenden Bereich überwiegend als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Der FNP ist im Bereich des Sportplatzes (Alternative 1 und 2) sowie zwischen der Tennisplatznutzung und dem landwirtschaftlichen Weg auf einer Länge von circa 190 m (nur Alternative 2) durch eine Darstellung einer Wohnbaufläche zu ändern.

Umweltbelange:

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung, die die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Absatz 6 Punkt 7 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Insbesondere sollen die Auswirkungen der Tennisplatznutzung auf die geplante Wohnbebauung geprüft werden.