

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	05.12.2012
Rat	06.12.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	342/2012-7
Stand	13.06.2012

**Betreff Rahmenplanung Sechtem-Ost; Beschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt die vorliegende Rahmenplanung Sechtem-Ost mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht als städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Entsprechend sind die Ergebnisse der Rahmenplanung bei der Aufstellung der folgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

**Sachverhalt**

**Planungsgrundlagen:**

Die Ortschaft Sechtem ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird im Osten von Sechtem eine neue Wohnbaufläche von ca. 14 ha dargestellt. Hier soll der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in Sechtem liegen.

Die Fläche liegt im Übergang zum Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung des Regionalplans, zeichnet sich aber durch eine gute Zuordnung zu den Nahversorgungseinrichtungen aus. Des Weiteren verfügt die Ortschaft über alle erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn.

Unerlässlich für eine bauliche Nutzung der Flächen ist jedoch zunächst der Neubau der L 190 n. Sobald diese fertig gestellt ist, kann der Planbereich über die derzeitige Landesstraße L190 erschlossen werden. Auch besteht dann die Möglichkeit, Flurstücke unmittelbar über die alte L190 anzubinden.

Der Bereich der Rahmenplanung bietet laut Prognose für die kommenden Jahren ein Potential von ca. 270 - 280 Wohneinheiten. Damit kann der Wohnraumbedarf in Sechtem gedeckt und ein weiterer Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden.

Des Weiteren stellt der neue Flächennutzungsplan südlich des Friedhofes eine ca. 1,9 ha große Mischgebietsfläche dar. Dort können in Verlängerung der bestehenden Geschäftsstraße (Willmuthstraße) neben der Ansiedlung von Wohnen auch nichtstörendes Gewerbe und ggf. Nahversorgungsbetriebe in Kombination mit Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden.

### Rahmenplanung

Eine Rahmenplanung als Vermittler zwischen dem Flächennutzungsplan und zukünftigen Bebauungsplänen ist eine informelle Planungsebene, welche sich auf räumlich und sachlich begrenzte städtebauliche Entwicklungsaufgaben konzentriert.

Im Dezember 2010 wurde das Büro H+B Stadtplanung aus Köln mit der Erarbeitung des Rahmenplanes für das Gebiet Sechtem Ost als Erweiterung des Stadtteils Sechtem beauftragt. Nach gezielten Untersuchungen und Analysen des Planbereiches erfolgte der Entwurf zweier Varianten mit verschiedenen Aspekten.

Die beiden Varianten wurden der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 28.02.2012 vorgestellt. Parallel bestand die Möglichkeit, sich über die Planung im Internet zu informieren oder durch die Sachbearbeiter der Verwaltung erläutern zu lassen. Von dieser Möglichkeit machten zahlreiche Bürger und Bauwillige Gebrauch.

### Ergebnisse der Eigentümerbefragung:

Im Zusammenhang mit der Rahmenplanung Sechtem-Ost wurde seitens der Stabsstelle Bodenmanagement der Stadt Bornheim eine Befragung der 37 Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen potentieller Wohnbauflächen durchgeführt. Hierzu fanden zwei Termine mit den Eigentümern statt, in denen ihnen die Planung präsentiert wurde.

Auf freiwilliger Basis wurden hiernach Aussagen erbeten hinsichtlich des Interesses der Eigentümer an einer baulichen Entwicklung ihrer Flächen. Diese Abfrage sollte grundsätzliche eine Bewertung der Umsetzbarkeit dienen und eine Kommunikation mit den Eigentümern sicherstellen, bevor möglicherweise Investoren mit den Beteiligten Kontakt aufnehmen.

Zu 29% der Flächen erfolgte keine Rückmeldung, 71% der befragten Eigentümer machten eine Aussage zu ihrem Entwicklungswunsch. Hiervon waren 28% nicht an einer Entwicklung ihrer Flächen interessiert, 43% jedoch sind bereit, sich an einer Baulandentwicklung zu beteiligen. Die Größe der abgefragten Flächen betrug 141.362 m<sup>2</sup>.

Ein Teil der Ablehnungen war damit begründet, dass die Eigentümer nicht bereit sind, anteilig Kosten für den Bau der L190n zu übernehmen. Hierzu können aber andere Lösungen vorgeschlagen werden, die im engen Zusammenhang mit der möglichen amtlichen Baulandumlegung stehen.

### Ergebnis der Bürgerbeteiligung:

Zur Information der interessierten Bürgerschaft hinsichtlich der Rahmenplanung Sechtem wurde am 28.02.2012 im Pfarrheim St. Gervasius und Protasius eine Einwohnerversammlung durchgeführt.

Nach der Vorstellung der Planung wurden Fragen gestellt zu den Themen äußere Eingrünung, Verkehr, Finanzierung, dem weiteren zeitlichen Ablauf, zu erwartendem Bevölkerungszuwachs und der geplanten Gestaltung der zukünftigen Bebauung.

Die anwesenden Bürger äußerten in erster Linie Bedenken hinsichtlich des sich aus ihrer Sicht erhöhenden Verkehrsaufkommens und des seitens der Anwesenden nicht gewünschten Bevölkerungszuwachses.

Die meisten Bedenken konnten durch die Erläuterungen der anwesenden Planer und des Beigeordneten ausgeräumt werden.

### Verlegung der L 190 und Baulandumlegung:

Die wichtigste Voraussetzung für die Entwicklung des Rahmenplangebietes ist die Verlegung der vorhandenen Landstraße L 190. Die Planung sieht vor, zwischen der Brücke an der DB und der Einmündung der K 42 in die L 190 eine neue Trasse herzustellen.

Nachdem die Aufnahme in den Integrierten Gesamtverkehrsplan NRW bereits vor einigen Jahren durch die Landesregierung abgelehnt wurde, ist der Bau einer Ortsumgehung über Landesmittel in absehbarer Zeit nicht möglich. Daher verbleibt nur die Möglichkeit, hier über eigene Mittel die Neubaustrecke zu finanzieren.

Hier ergeben sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten in Rahmen der Baulandentwicklung. Die Möglichkeit einer freiwilligen Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten wird voraussichtlich nicht zustande kommen. Hier müssten sich praktisch alle Eigentümer beteiligen.

Es verbleibt aber weiterhin die Option für die Stadt Bornheim, über eine mögliche amtliche Umlegung entsprechende Mittel bereit zu stellen. Da bei einer amtlichen Umlegung auch die umlegungsbedingten Vorteile an die Stadt Bornheim abzuführen sind, kann eine Finanzierung hieraus erfolgen. Darüber hinaus wäre auch der Landesbetrieb ein Beteiligter an einer Baulandumlegung, mit einem Anspruch auf Ersatzland für eine neue Trassenführung und einem Anspruch auf eine Sollzuteilung.

Zum Thema Baulandumlegung wurde seitens der Stadt Bornheim ein Gutachten erstellt, das in der Anlage als Kurzfassung beigefügt ist. Im Ergebnis kann die Stadt Bornheim über die amtliche Umlegung für den Landesbetrieb die erforderlichen Grundstücke bereitstellen und eine Finanzierung der neuen Trasse der L 190 ermöglichen.

Über die Umsetzung der Ortsumgehung L 190 neu haben mittlerweile zwei Gespräche beim Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen und beim Landesministerium in Düsseldorf stattgefunden. Die Vorgehensweise der Stadt Bornheim zur Umsetzung der Planung wurde grundsätzlich begrüßt. Eine Verlegung der L 190 kann auch über einen Bebauungsplan geplant werden und eine Finanzierung der neuen Trasse durch die Stadt Bornheim erfolgen. Die gesamte Vorgehensweise möchte das Land zur Absicherung im Ministerium nochmals ergänzend prüfen.

Darüber hinaus wäre auch eine Kostenbeteiligung des Landes an einer Verlegung der L 190 möglich. Hierzu könnten Mittel aus eingesparten Unterhaltungsmaßnahmen sowie aus einer alternativen Führung des Radverkehrs entlang der L 190 neu in eine Gesamtfinanzierung einfließen. Über eine konkrete Höhe der Beteiligung wurde allerdings noch keine Vereinbarung getroffen.

#### Fazit:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken erlebte durch die Veröffentlichung der Planung im Internet und durch die Einwohnerversammlung einen Anstieg, welcher sich nicht auf Personenkreise außerhalb von Sechtem beschränkte. Auch die Möglichkeit altengerechten Wohnens oder die Alternative größeren bzw. kleineren Wohnraums für neu gegründeten Familien oder Senioren aus Sechtem steigerte das Interesse an der Rahmenplanung.

Als Ergebnis der geäußerten Anregungen und Diskussionen wurde aus einer Kombination der besten Aspekte beider Varianten die nun vorliegende Endfassung der Rahmenplanung erarbeitet. Die Ergebnisse der Rahmenplanung sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der folgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt muss den gesamten Verlauf der zukünftigen L190n berücksichtigen, da ohne die Verlegung der Landesstraße eine bauliche Nutzung der Flächen nicht möglich ist.

Es wird nun empfohlen, den hier vorliegenden Rahmenplan zu beschließen, um parallel ein Bebauungsplanverfahren für einen ersten Bauabschnitt einleiten zu können (vgl. Vorlage Nr. 452/2012-7).

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Rahmenplanung
- 2 Themenkarten
- 3 Erläuterungsbericht
- 4 Fazit Gutachterliche Stellungnahme Umlegung