TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.10.2019
Rat	30.10.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	578/2019-7
Stand	12.09.2019

Betreff Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Se 21 in der Ortschaft Roisdorf die Vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Se 21 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Das ca. 21 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Sechtem. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes, ergänzender Nahversorgungseinrichtungen und begleitenden Dienstleistungs- bzw. Infrastruktureinrichtungen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Sechtem östlich der Bahnhofstraße (Abschnitt L 190) und südlich des Eichholzweges (Abschnitt L 190) und umfasst des Weiteren Flächen für die Anbindung der geplanten L190n bis zum Anschluss an die K42. Es wird im Osten begrenzt durch die freie Feldflur und entsprechend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen (W) bzw. gemischte Bauflächen (M) dar.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht drei größere Bauquartiere, zwei Wohnquartiere und ein zentrales Nahversorgungsquartier vor. Insgesamt sind ca. 300 Wohneinheiten geplant. Zentraler Aspekt und Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist zudem der Neubau der Landesstraße L190 als Ortsumgehung.

Das nördliche Quartier reicht von der Geltungsbereichsgrenze im Norden bis zur Erfurter Straße. Dieses wird durch eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Insgesamt ergibt sich eine gemischte Bebauungsstruktur.

Der südliche Teil der geplanten Bebauung erstreckt sich von der Erfurter Straße bis zur süd-

lichen Plangebietsgrenze. Hier sind Wohnbauflächen geplant, die nach ähnlichen Gliederungsprinzipien wie das oben beschriebene nördliche Wohnquartier strukturiert werden. Im Kern, um einen zentralen Quartiersplatz, sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Reihenhäuser geplant, um eine gewisse bauliche Dichte zu erzeugen. Zudem bilden zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser den Übergang zur bestehenden Ortslage bzw. zum zweiten Bauabschnitt (Se 23). Durch die Entwicklung auch von kleineren Gebäudetypologien wird das Spektrum an Wohnformen erweitert, so dass einer möglichst breiten Klientel die Möglichkeit gegeben wird, Wohneigentum zu erwerben.

Ergänzt wird die Planung durch den mittleren, zentral an der Erfurter Straße gelegenen Bereich des Plangebietes. Dort wird in Verbindung mit dem bestehenden Angebot entlang der Willmuthstraße ein Nahversorgungsquartier für die gesamte Ortschaft Sechtem geplant. Es soll ein gemischt genutztes Quartier mit Einzelhandels- und Gewerbenutzungen bzw. ergänzenden Wohnungen im Sinne einer Nutzungsmischung entstehen.

Im Rahmen der Planung entsteht eine tiefgreifende Umgestaltung der bestehenden Strukturen. Der Knotenpunkt Willmuthstraße/ Wendelinusstraße/ Bahnhofstraße/ Erfurter Straße/ Eichholzweg wird zu einem Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Der Bereich südlich des neuen Kreisverkehrs wird im Zuge dessen neugestaltet und zu einer öffentlichen Platzfläche entwickelt. Durch die Umgestaltung wird der Bereich um die denkmalgeschützte Wendelinuskapelle aufgewertet und eine klare Eingangssituation zum Friedhof sowie ein adäquater Start- bzw. Endpunkt für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im alten Ortsteil an der Willmuthstraße geschaffen.

Im südöstlichen Teilbereich ist eine Fläche für großflächigen Einzelhandel geplant. Hier soll ein Lebensmittelsupermarkt als Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.700 m² entstehen. Die durch die Umsiedlung ermöglichte Erweiterung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters führt zu einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Sechtem. Der neue Supermarkt bildet den südöstlichen Abschluss des geplanten Nahversorgungsquartiers.

Das geplante Erschließungsnetz besteht aus Wohn- und Sammelstraßen im Trennprinzip sowie Wohnwegen im Mischprinzip. Der Bebauungsplan greift die vorhandene Erfurter Straße als zentral gelegene Haupterschließungsachse in Ost-West-Richtung auf. Diese wird zu einer Sammelstraße ausgebaut. Am westlichen Ende mündet die neue Haupterschließungsachse in einen Kreisverkehr, der den bisherigen Knotenpunkt neu ordnet. Die südliche Bahnhofstraße sowie der Eichholzweg werden zurückgebaut und nur noch partiell für die Erschließung einzelner Wohngebietsteile als Wohnstraße bzw. Fuß- und Radwegeverbindung erhalten.

Östlich mündet die Erfurter Straße auf die L 190 n in einem Kreisverkehr der zukünftig die Hauptzufahrt zum neuen Baugebiet und weiter in die vorhandene Ortslage darstellen soll. Ausgehend von der Erfurter Straße erfolgt die Erschließung der nördlichen und südlichen Wohnquartiere.

Durch die geplante Straßen- bzw. Wegeführung entsteht ein abgestuftes Verkehrsnetz, so dass insgesamt eine konfliktarme und wirtschaftliche Ringerschließung entsteht, die von einzelnen Stichstraßen ergänzt werden.

Am östlichen Rand des Wohngebietes verläuft parallel zur Bebauung eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, die im Norden an den zurückgebauten Eichholzweg auf Höhe des Elsaßweges und im Süden an die ausgebaute Erfurter Straße anbindet. Die Östlich des geplanten Mischgebietes von der Erfurter Straße abzweigende *Planstraße 1* gewährleistet eine Befahrbarkeit mit Bussen. Im Süden des Plangebietes wird zudem ein Anschluss an den südlichen zweiten Bauabschnitt der Machbarkeitsstudie Sechtem-Ost (Se 23) gewährleistet.

Der private ruhende Verkehr wird im gesamten Plangebiet jeweils auf den privaten Grundstücken bzw. im Falle der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen untergebracht. Für den Besucherverkehr sind ca. 100 Stellplätze innerhalb der Straßen geplant. Dies entspricht bei ca. 300 Wohneinheiten einer Quote von ca. 0,3 Besucherstellplätzen pro Wohneinheit.

Für den Friedhof wird in der Nähe der Trauerhalle ein Parkplatz mit ca. 45 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Davon sollen einzelne Parkplätze für Carsharing und Elektrofahrzeugladestationen vorgesehen werden. Die Stellplätze, die für das Nahversorgungsquartier notwendig sind, werden direkt von der Erfurter Straße erschlossen. Der entstehende Ziel- und Quellverkehr kann somit direkt abgefangen werden, ohne dass die angrenzenden Wohngebiete von diesem Verkehr belastet werden.

Die geplante Erschließung und Bebauungsstruktur wird ergänzt von einem Freiraumkonzept, das den Prinzipien der dörflichen Entwicklung folgt und damit die bestehende Struktur der Ortschaft Sechtem weiterentwickelt. Innerhalb der bebauten Bereiche bilden die privaten Hausgärten das ein wichtiges Freiraum- bzw. grünplanerisches Element. Zudem entstehen im Bereich des neu entstehenden Siedlungsrandes mehrere Frei- und Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen. Sie bilden einen Abschluss- bzw. Übergang zur freien Landschaft. Neben einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erholung dienen die Grünflächen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Hier ist zudem ein in die Freifläche integrierter Naturspielplatz auf einer Fläche von ca. 1.000 m² vorgesehen. Der bestehende Friedhof wird in die Planung integriert und dient damit als zentrale Grünfläche am Übergang der bestehenden Ortschaft zum neuen Siedlungsteil.

Das Plangebiet ist in Bezug auf Verkehrslärm (insb. Bahnstrecke Köln – Bonn) vorbelastet. Zudem entstehen u.a. durch die Planung der neuen Ortsumgehungsstraße L 190n lärmtechnische Auswirkungen auf die Wohnbebauung. Den genannten Auswirkungen wird durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Dazu ist entlang der Trasse der L 190n ein 3-5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

Zudem befinden sich im Plangebiet einzelne archäologische Konfliktflächen. Aufgrund dieser Nachweise sind im Vorfeld von Baumaßnahmen weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen notwendig, um die Nachweise wissenschaftlich zu sichern. Sowohl bei den Erschließungsmaßnahmen, als auch bei den privaten Baumaßnahmen ist demnach in den gekennzeichneten archäologischen Konfliktflächen eine archäologische Begleitung erforderlich. Eine bauliche Nutzung bleibt dessen ungeachtet möglich.
Entsprechende Festsetzungen sollen einen sachgemäßen Umgang mit den archäologischen Befunden gewährleisten.

Die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Der ökologische Eingriff wurde in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet. Die Kompensation erfolgt zum überwiegenden Teil innerhalb des Plangebietes bzw. untergeordnet auf einer externen Ausgleichsfläche. Mit der externen Ausgleichsmaßnahme wird zudem eine notwendige vorgezogene Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche kombiniert. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind bewertet und in einem vollständigen Umweltbericht beschrieben worden.

Zur Umsetzung der Planung ist zur Bodenordnung ein Verfahren der städtebaulichen Umlegung notwendig. Mit der Vorbereitung soll bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Am 06.12.2012 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Se 21 gem. § 2 BauGB beschlossen (s. Vorlage 452/2012-7). Am 19.03.2015 erfolgte ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (s. Vorlage 003/2015-7). Diese fand in der Zeit vom 14.01.2016 bis 15.02.2016 statt. Im Anschluss erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Rahmen dieser Sitzungsvorlage beraten und die Offenlage der Planung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Se 21 Übersichtskarte
2. Se 21 Rechtsplan Blatt 1
3. Se 21 Rechtsplan Blatt 2
4. Se 21 Rechtsplan Blatt 3
5. Se 21 Textliche Festsetzungen
6. Se 21 Begründung mit Umweltbericht
7. Se 21 Stellungnahmen Öffentlichkeit und
8. Se 21 Stellungnahmen Behörden
9. Se 21 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
10. Se 21 Abwägung Stellungnahmen Behörden
11. (nicht abgedruckt) Se 21 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
12. (nicht abgedruckt) Se 21 Schalltechnisches Fachgutachten
13. (nicht abgedruckt) Se 21 Artenschutzrechtliche Untersuchung
14. (nicht abgedruckt) Se 21 Artenschutzrechtliche Untersuchung: Ergebnis Nacherhebung Reptilien
15. (nicht abgedruckt) Se 21 Verkehrsgutachten
16. (nicht abgedruckt) Se 21 Überflutungsbetrachtung
17. (nicht abgedruckt) Se 21 Geohydrologische Beurteilung
18. (nicht abgedruckt) Se 21 Archäologische Sachverhaltsermittlung