

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2019
Rat	05.12.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	367/2019-7
Stand	08.11.2019

Betreff Bebauungsplan Me 18 in der Ortschaft Merten; Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet geringfügig zu vergrößern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

In der Ratssitzung am 22.03.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Me 18 in Merten gefasst.

Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsbereich von Merten und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- im Norden durch die Lannerstraße und Feldwirtschaftswege
- im Osten durch die Stadtbahntrasse der Linie 18
- im Süden durch die Händelstraße sowie
- im Westen durch die bestehende Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183)

Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von ca. 14 ha. Der Plangeltungsbereich ist gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses geringfügig vergrößert worden. Die rückwärtigen Flächen der Bonn-Brühler-Straße sowie weitere Flächen südlich der Lannerstraße, die von der Stadt käuflich erworben werden konnten, wurden zur Arrondierung des Gebietes aufgenommen. Ferner wird auch das bestehende Wohngebiet entlang der Händelstraße zur Klärung der städtebaulichen Entwicklung einbezogen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sowie die Entwicklung eines Schulstandortes für eine Gesamtschule (bisherige Heinrich-Böll-Sekundarschule) mit bis zu 5 Zügen der Sekundarstufe I und bis zu 3 Zügen der Sekundarstufe II mit einer Dreifachsporthalle. Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Kindertagesbetreuungsplätzen, wird auch ein Standort für eine neue Kindertagesstätte vorgehalten. Die Fa. Montana Wohnungs-

bau GmbH aus Bad Honnef tritt als Investor für die Realisierung der Wohnbebauung auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Wohnbauflächen dar. Lediglich Teilflächen sind zum Teil im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese Erweiterungen muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Ziel ist es, innerhalb der Plangebietsfläche sowohl Gemeinbedarfsflächen, als auch Wohnbauflächen entwickeln zu können.

Teile des Plangebietes, die über die derzeitige Darstellung im FNP hinaus entwickelt werden sollen, sowie die Lannerstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz muss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden. Der Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Das Plangebiet soll von der L 183 über einen Kreisverkehr an der Lannerstraße erschlossen werden. Die Lannerstraße ist zu einer entsprechenden Erschließungsstraße auszubauen. Eine zweite Anbindung soll über die Händelstraße in ca. 100 m Entfernung zum Kreuzungsbereich L 183 entstehen.

Für die Phase der Vorentwurfsplanung ist vom Investor ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden.

Dieser Entwurf sieht für das neue Wohnquartier als Erschließung ein Hauptgerüst durch eine Sammelstraße vor, die ausgehend von der L183 im Norden bis zur Händelstraße im Süden reicht. Diese Sammelstraße soll im Trennsystem mit einer Fahrbahn und mit beidseitigen 2,50 m breiten Gehwegen ausgebaut werden. Ausgehend von dieser zentralen Erschließungsachse verästelt sich das weitere Erschließungssystem, mit Ausnahme weniger Wohnstraßen, in schleifen- bzw. stichförmigen Anliegerstraßen im Trennsystem.

Im Einmündungsbereich der Händelstraße soll kurzfristig eine neue Kindertagesstätte entstehen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen im Sozialraum Merten, wird ein weiterer Standort für den mittelfristigen Bedarf an der Lannerstraße eingeplant. Der Bedarf an Kita-Plätzen wird zukünftig von dem zeitlichen Ablauf der Erschließung und Bebauung des Plangebietes abhängen.

Die Struktur des neuen Wohngebietes wird überwiegend von Doppel- und Reihenhäusern in 2-geschossiger Bauweise bestimmt. Die Grundstücksgrößen für Doppel- und Reihenhäuser liegen im Schnitt bei ca. 300 m² (mindestens aber 270 m²) Grundstücksflächen; für Reihemittelhäuser bei ca. 200 m².

Ergänzt und aufgelockert wird diese Struktur durch die Planung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Für die Mehrfamilienhäuser werden pro Haus zwischen ca. 1.200 m² und ca. 1.800 m² Grundstücksfläche eingeplant.

Nach derzeitigem Stand der Planung soll ein Bauvolumen von ca. 200 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und ca. 160 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Insgesamt wird mit ca. 360 Wohneinheiten gerechnet.

Die Fa. Montana plant, drei Mehrfamilienhäuser mit ca. 34 Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Dies entspricht ca. 20 % der geplanten Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern.

In Bezug auf die Gesamtzahl der geplanten ca. 360 Wohneinheiten entspricht dies einem Anteil von ca. 9%. Durch einzelne Fördermaßnahmen im privaten Wohnungsbau kann sich dieser Anteil noch leicht erhöhen.

Das Plangebiet Me 18 in Merten ist aus Sicht der Stadtentwicklung sehr gut für den sozialen und geförderten Wohnungsbau geeignet. Die Ortschaft Merten verfügt über wesentliche Bestandteile der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten, eine sehr gute Nahversorgung sowie Gesundheits- und weitere Dienstleistungen. Die Anbindung an das Straßennetz, Radwege und den ÖPNV sind ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Unter diesen Voraussetzungen können aus städtebaulicher Sicht über die 34 Einheiten hinaus noch weitere Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

In zentraler Lage wird am östlichen Rand des Plangebietes ein Spielplatz in einer Größe von ca. 1.200 m² vorgesehen.

Im Vorfeld der Planung hat der Rat der Stadt Bornheim sich mehrheitlich in seiner Sitzung am 12.07.2018 dafür ausgesprochen, den neuen Schulstandort im Bereich der Stadtbahnlinie 18 zu verorten. Daher liegt der Schulstandort am östlichen Rand des Plangebietes angrenzend an das Bahngelände. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie für den Schulneubau wird die neue dreigeschossige Gesamtschule (bisherige Heinrich-Böll-Sekundarschule) einen Flächenbedarf von ca. 17.000 m² haben und im Endausbau ca. 1.170 Schüler aufnehmen. Diese Fläche ist im städtebaulichen Entwurf der Fa. Montana vorgehalten worden.

Die eigentliche Hochbauplanung für die Schule wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen, infolgedessen ist die Flächenangabe als vorläufig anzusehen, da Änderungen bedingt durch die Hochbauplanung nicht auszuschließen sind. Aufgrund einer überschlägigen Bedarfsermittlung mittels eines Vergleichs mit den beiden weiterführenden Schulen Alexander-von-Humboldt-Gymnasium und Europaschule Bornheim soll eine Fläche für etwa 100 Stellplätze berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage des Schulstandortes wird sämtlicher schulstandortbezogener Ziel- und Quellverkehr durch weite Teile des Neubaugebietes fahren. Dies kann zu einer erheblichen Belastung durch Bring- und Holverkehre („Elterntaxi“) und Freizeitverkehre führen. Weiterhin ist von einer täglichen Nutzung der geplanten Mehrzwecksporthalle durch Vereinssport, auch am Wochenende, bis in die Abendstunden auszugehen. Zudem soll die Sporthalle auch für einzelne öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Die Bebauung des Schulgeländes ist aufgrund der Lage am Rande des Baugebietes abhängig von der Erschließung der benachbarten Wohngebiete und kann daher nur in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt werden.

Das Einzugsgebiet der neuen Schule wird vorwiegend in Merten und den umliegenden Ortschaften liegen, umfasst aber auch Bereiche vom Brühler Süden bis nach Bornheim und Alfter. Durch ihre unmittelbare Nähe zum Haltepunkt Merten ist eine gute Erreichbarkeit mit dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Da jedoch auch zukünftig weiterhin Schüler und Schülerinnen aus „stadtbahnfernen Bereichen“ (u.a. Waldorf, Hemmerich, Rösberg, Kardorf) sowie Wesseling und Sechtem zu befördern sein werden, wird nach derzeitigem Kenntnisstand und ersten Abstimmungen mit dem Rhein-Sieg-Kreis in der Händelstraße die Planung eines Haltebereiches für Busse (ca. 60 m Länge) sowie ausreichender Aufstellbereich für Schüler erforderlich. Zusätzlich ist zwingend auch eine Buswendeanlage im Bereich der Wendestelle Merten Stadtbahn vorzusehen. Die Buswendeanlage sollte in räumlicher Nähe zum Schulstandort liegen bzw. fußläufig sicher zu erreichen sein.

Der erforderliche Flächenbedarf ist im bisherigen Entwurf des Investors noch nicht berücksichtigt.

Nach dem Ergebnis einer Verkehrsaufkommensabschätzung zum motorisierten Individual-

verkehr kann das Neubaugebiet, durch das insg. ca. 2.370 Kfz-Fahrten an einem Werktag ausgelöst werden, aus verkehrstechnischer Sicht realisiert werden.

An dem untersuchten Kreuzungspunkt L 183/ Bachstraße/ Lannerstraße ergibt sich keine Verschlechterung bzgl. der Qualitätsstufen. Der Kreisverkehr an der Lannerstraße würde im Gegenteil zu einer deutlich gesteigerten Leistungsfähigkeit führen. Am Kreuzungspunkt L 183/ Kreuzstraße/ Händelstraße ergibt sich im Planfall während der nachmittäglichen Spitze eine geringfügige Verschlechterung von Qualitätsstufe C auf Qualitätsstufe D. Die LSA-Kreuzung an der Händelstraße ist bereits heute (morgendliche Spitzenstunde Qualitätsstufe E) an der Kapazitätsgrenze, daher sind Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung des Knotens zu prüfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. städtebaulicher Entwurf
3. Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

(nicht abgedruckte Anlagen)

4. Artenschutzrechtliche Prüfung
5. Verkehrsgutachten (Entwurf) - Ergebnisse der Verkehrsaufkommensabschätzung und Kapazitätsprüfung