

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.09.2021
Rat	16.09.2021

**öffentlich**

Vorlage Nr.	446/2021-7
Stand	03.08.2021

**Betreff Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem; Sachstand, Vorbereitung einer erneuten Offenlage**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat,

1. nimmt den Bericht zum Planungsstand des Bebauungsplanes Se 21 zur Kenntnis,
2. beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der im Sachverhalt erläuterten Änderungsvorschläge eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes vorzubereiten,
3. beauftragt die Verwaltung, die Baudichte im Plangebiet zu erhöhen und an die Standards vergleichbarer Planungen im Stadtgebiet anzupassen,
4. beauftragt die Verwaltung, aufgrund der Erhöhung der Baudichte im Se 21 mit dem Bebauungsplanverfahren Se 22 erst ab dem Jahr 2025 zu beginnen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 30.10.2019 die Offenlage des Bebauungsplanes Se 21 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB fand im Zeitraum vom 06.02.2020 bis einschließlich 10.03.2020 statt.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 30.01.2020 die Anordnung einer Umlegung für den Bereich des Bebauungsplanes Se 21 beschlossen (siehe Vorlage 020/2020-7). Zudem wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 02.09.2020 die Vergabe der Leistungen einer Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses für die Umlegung Se 21 beschlossen (siehe Vorlage 315/2020-1). Im Zeitraum Januar/Februar 2021 wurde eine Anhörung zur Einleitung einer Umlegung durchgeführt.

**Änderungen zur erneuten Offenlage**

Aufgrund der in beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie ersten Erkenntnissen aus der Anhörung zur Einleitung einer Umlegung schlägt die Verwaltung vor, Änderungen an der Planung vorzunehmen, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfordern. Mit den vorgeschlagenen Änderungen kann den Anliegen der Bürger weitgehend entsprochen werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um einen Teil des Flurstücks 2, Flur 21. Konkret wird dabei das WA 10 an der Bahnhofstraße nach Norden erweitert. Die Änderung erfolgt auf eine Anregung aus der Offenlage. Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 145 und 146 wird dahingegen in einen Fuß- und Radweg geändert und um eine öffentliche Grünfläche ersetzt. In diesem Zusammenhang kann die Wendeanlage westlich des MI 1 entfallen.
2. Geringfügige Verschiebung der Planstraße 4 um ca. 5,0 m in Richtung Süden, so dass die nördliche Straßenbegrenzungslinie entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 3 verläuft. Die Baugebiete WA 11 und WA 12 müssen dadurch ebenso geringfügig angepasst bzw. in Richtung Süden verschoben werden. Die Änderung erfolgt auf Anregung einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage.
3. Änderung der bisherigen privaten Erschließungsstiche im WA 11 in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich), dadurch werden diese künftig zu öffentlichen Verkehrsflächen. Grund dafür sind negative Erfahrungen mit Grundstückseigentümern in anderen Baugebieten sowie mögliche Komplikationen im Rahmen der Baulandumlegung.
4. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 10 bis auf 3,0 m an die Grenze zu Flurstück 10, Flur 21 auf Anregung einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage.
5. Änderung der bisherigen privaten Erschließungsstiche im WA 3 in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich), dadurch werden diese künftig zu öffentlichen Verkehrsflächen. Dadurch wird die Ergänzung einer für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage notwendig. Grund dafür sind negative Erfahrungen mit Grundstückseigentümern in anderen Baugebieten sowie mögliche Komplikationen im Rahmen der Baulandumlegung.
6. Ausdehnung des Grünstreifens als öffentliche Grünfläche am Eichholzweg, nördlich des WA2, über die gesamte Breite des Flurstückes 347, Flur 9, um eine doppelte Erschließung dieses Grundstücks zu vermeiden.
7. Änderung des Baugebietes WA 4 auf dem Flurstück 638, Flur 9 in Folge einer Stellungnahme aus der Offenlage. Das in Richtung des Eichholzweges orientierte Baufeld auf dem genannten Flurstück wird gestrichen. Stattdessen wird private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist damit zukünftig nicht mehr möglich. Die für den Wendehammer festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt bestehen. In Folge dessen werden die übrigen Baufelder des WA4 geringfügig geändert, um die verbleibenden Flurstücke adäquat bebauen zu können. Gleichzeitig wird der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche an den rechtskräftigen Bebauungsplan Se 20 angepasst.
8. Erweiterung des Geltungsbereiches auf heutige Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Eichholzweg mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche. Hintergrund ist, dass diese Flächen künftig nicht mehr als Straßenverkehrsflächen benötigt werden und demnach einer neuen Nutzung zuzuführen und in das Umlegungsverfahren einzubeziehen sind.
9. Änderung des Wirtschaftsweges östlich des Kreisverkehrsplatzes Leipziger Straße/L190n von der bisherigen Breite 4,0 m auf künftig 5,0 m, um die Befahrbarkeit mit großen landwirtschaftlichen Maschinen zu verbessern.

10. Geringfügige Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L190n/L190/K33. Hintergrund ist, die südwestlich des Astes der heutigen L190 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht in die Umlegung einbeziehen zu müssen.

Neben diesen Änderungen im Einzelnen wird vorgeschlagen, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden und einer sozialadäquaten Entwicklung der Stadt Bornheim folgende Änderung vorzunehmen:

- Änderung der zulässigen Bauweise in den Baugebieten WA 1, WA 7, WA 15 und WA 16 von der im Rahmen der Umsetzung des Offenlagebeschlusses festgesetzten ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern zu einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.
- Darüber hinaus soll die folgende bisherige Festsetzung geändert werden: In den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 14 ist in Wohngebäuden je volle 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind zudem maximal 12 Wohnungen zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden je volle 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Es ist zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Diese Festsetzung soll in den WA 8 und 14 in je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig bzw. in den MI 1 und MI 2 je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig, geändert werden.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße soll, um die Umsetzung der Planung zu erleichtern, durch eine Möglichkeit des Über- und Unterschreitens von bis zu 5 Prozent ergänzt werden. Zudem soll ergänzt werden, dass die Zahl der Wohneinheiten ausnahmsweise auf maximal 1 Wohneinheit je volle 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhöht werden kann, wenn öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Ähnliche Festsetzungen sind bereits in anderen Bebauungsplänen umgesetzt worden.

Die vorgeschlagenen Änderungen decken sich mit den Ergebnissen im Rahmen der Anhörung zur Einleitung einer Umlegung und den ersten Einschätzungen der Geschäftsstelle der Umlegung. Aus den von der Umlegungsgeschäftsstelle geführten Gesprächen geht der Wunsch vieler Grundstückseigentümer hervor, ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnraum schaffen zu können. Zudem ist ersichtlich, dass auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen in den Teilgebieten WA 8 und WA 14 (Mehrfamilienhäuser), die die Verwaltung nach dem o.g. Ratsbeschluss zur Offenlage anpassen musste, eine wirtschaftliche Bebauung schwerlich möglich ist. Mit den jetzigen Festsetzungen werden nach einer internen Prüfung der Bebaubarkeit Wohnungen in Größenordnungen mit Wohnflächen von über 100 m<sup>2</sup> realisierbar. Wohnungen im Miet- bzw. Eigentumssektor für die Zielgruppen Senioren, Singles, und Paare lassen sich so nicht (wirtschaftlich) realisieren.

Die Berechnung der aus der Festsetzung resultierenden Wohnungsgrößen in den Teilgebieten WA 8 und WA 14 können der nachfolgenden Beispielrechnung entnommen werden:

<b>Grundstücksgröße</b> gem. Festsetzung	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> gem. Festsetzung	0,4
<b>Baufläche brutto</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Baufläche netto</b> (- 30 % für Wände, Treppen, Infrastruktur)	280 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche</b> (Baufläche netto * 3 Geschosse)	840 m <sup>2</sup>

<b>Grundstücksanteil im m<sup>2</sup> je WE</b>	<b>WE je Gebäude (Grundstücksgröße / Grundstücksanteil je WE)</b>	<b>daraus resultierende Wohnfläche je WE</b>
120	8	105
100	10	84
80	12	70

### Städtebauliche Dichte und sozialadäquates Bauen

Grundsätzliches Ziel der vorgeschlagenen Änderungen ist eine optimale und bedarfsgerechte Nutzung von Wohnbauflächen, insbesondere unter der Berücksichtigung der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum im Rheinland und insbesondere dem Verflechtungsraum Bonn – Köln. Im derzeit gültigen Regionalplan wird für die Stadt Bornheim eine Größenordnung von 40 WE/ha für die bauliche Dichte genannt.

Nach der Änderung entspricht die Festsetzung den internen Richtwerten im Rahmen der Bauleitplanung. Diese bilden bei städtebaulichen Planungen einen grundsätzlichen Orientierungsrahmen, an dem sich sowohl Angebotsbebauungspläne als auch Investorenplanungen ausrichten sollen. Diese Kriterien beruhen auf wissenschaftlichen Erkenntnissen zur Baukostendämpfung bei Bebauungsplanungen mit Eigenheimen in verdichteter Bauweise und stellen somit einen Ansatz zu einer möglichst sozialverträglichen Entwicklung von Bauland dar. Die aktuelle Bauleitplanung orientiert sich am baulichen Bestand in Bornheim und setzt als Zielwert eine Baudichte von ca. 25 WE/ha als Richtwert an.

Ziel der Verwaltung ist es, im Sinne einer an die Bestandssituation angepassten Entwicklung in den einzelnen Ortschaften der Stadt Bornheim in Abhängigkeit des Standorts möglichst gleichwertige städtebauliche Dichtewerte in den einzelnen lagetechnisch vergleichbaren Baugebieten anzustreben. Wie im Arbeitskreis Städtebau im Februar 2020 vorgestellt, erfolgt eine Ausdifferenzierung der anzustrebenden Baudichte in Wohngebieten in Abhängigkeit von der Nähe des jeweiligen Baugebietes zum öffentlichen Personennahverkehr und sonstiger Infrastruktur.

In der Nähe der Bahnhöfe Roisdorf und Sechtem sowie im Umfeld von Stadtbahnhaltepunkten sollten demnach Baugebiete mit einer erhöhten Baudichte und einem Zielwert von bis zu 30 WE/ha realisiert werden. Eine Mischung von Einzel-, Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäusern ermöglicht, diese hochwertigen Flächen möglichst effizient auszunutzen und dabei durch unterschiedliche Wohnformen auch unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die optimierte Ausnutzung der Ressource Boden ist darüber hinaus als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung zu sehen.

Zur Weiterentwicklung des Bestandes in bahnfernen Gebieten sollte hingegen eine mittlere Baudichte von 25 WE/ha als Mischung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Nicht empfohlen wird aus Sicht der Verwaltung dahingegen eine geringe städtebauliche Dichte mit der ausschließlichen Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Dies führt zu unterdurchschnittlichen Baudichten von 20 WE/ha und weniger.

Um der kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können, ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen notwendig. Gleichzeitig ist die Ressource Boden

begrenzt. Flächen sollten demnach möglichst effektiv ausgenutzt werden, um etwa den Eingriff in landwirtschaftliche Flächen zu begrenzen.

So ist etwa in dem lagetechnisch vergleichbaren Baugebiet Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf mit 27 Wohneinheiten/ha eine hohe Dichte angestrebt worden. Auch in den Bebauungsplänen He 31 in der Ortschaft Hersel (30 WE/ha) und Me 18 in Merten (28 WE/ha) werden entsprechend der Lagekategorie hohe Dichtewerte realisiert. In dem Baugebiet Se 21, welches lagetechnisch mit den zuvor genannten vergleichbar ist, musste die städtebauliche Dichte hingegen aufgrund des Beschlusses des Rates entgegen dem ursprünglichen Vorschlag der Verwaltung von 24 Wohneinheiten/ha auf 18- 20 Wohneinheiten/ha reduziert werden.

Der folgenden Tabelle können weitere städtebauliche Dichtewerte einzelner aktueller Baugebiete entnommen werden:

<b>Bebauungsplan</b>	<b>städtebauliche Dichte</b>
<b>Se 21 (Stand Offenlage)</b>	<b>18 - 20 WE/ha</b>
Ro 22	27 WE/ha
Ro 23	26-29 WE/ha
Ka 03	25 WE/ha
Me 16	23 WE/ha
Me 18	28 WE/ha
He 31	30 WE/ha
Se 03 (Eurode-Siedlung)	29 WE/ha
<b>Se 21 (geändert)</b>	<b>25 WE/ha</b>

Gemäß der von der Stadt Bornheim in Auftrag gegebenen Analyse zum Wohnraum der Empirica „*Handlungskonzept Wohnen Bornheim*“ aus dem Jahr 2020 verfügt Bornheim über eine Vielzahl von Stärken, die auf den Wohnungsmarkt einwirken. Dazu zählen u.a. die zentrale Lage in der dynamischen Wohnungsregion Köln-Bonn, eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und dem Auto sowie der Status als ein von vielen Nachfragegruppen gefragter Wohnstandort. Jedoch attestiert die o.g. Analyse einige Defizite, wie etwa gestiegene Kaufpreise und Mieten für Wohnraum, eine Angebotsknappheit auf dem Einfamilienhausmarkt sowie eine Fokussierung des Bornheimer Neubauwohnungsmarktes auf einige wenige Nachfragegruppen. (vgl. Empirica 2020: 62f.)

#### Wechselwirkungen von städtebaulicher Dichte und Bodenpreisen

Die Steigerung der Bodenpreise in den letzten Jahren hat zu einer deutlichen Verschiebung bei den Immobilienpreisen geführt. Der Bodenrichtwert für baureifes Land in Sechtem (erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz) lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Se 21 im Jahr 2012 bei 200 - 225,- Euro/m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2015 lag dieser noch bei 210 - 235,- Euro/m<sup>2</sup>. Zurzeit (2021) liegt der Bodenrichtwert bereits bei 380 - 410,- Euro/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Steigerung von über 80 Prozent. In einigen Ortschaften ist bereits mehr als eine Verdopplung der Bodenrichtwerte zu verzeichnen. Mit dieser Entwicklungstendenz ist auch in der Ortschaft Sechtem zu rechnen. Dies bedeutet erhebliche Auswirkungen auf die Investitionskosten für Bauherren.

Die beispielhafte Berechnung der Grundstückspreise (400 m<sup>2</sup>/Einzelhaus) kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

<b>Jahrgang</b>	<b>Bodenrichtwert baureifes Land (vgl. Boris.NRW)</b>	<b>Beispielrechnung Grundstück Einzelhaus</b>
-----------------	---	---

		<b>(400 m<sup>2</sup>)</b>
2012	200 - 225,- Euro/m <sup>2</sup>	80.000 - 90.000,- Euro
2015	210 - 235,- Euro/m <sup>2</sup>	84.000 - 94.000,- Euro
2021	380 - 410,- Euro/m <sup>2</sup>	152.000 - 164.000,- Euro

Dagegen sind bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften kleinere Grundstücksgrößen (300m<sup>2</sup>) möglich. Dies wirkt sich unmittelbar auf den vom Bauherrn zu leistenden Kaufpreis aus:

<b>Jahrgang</b>	<b>Bodenrichtwert baureifes Land (vgl. Boris.NRW)</b>	<b>Beispielrechnung Grundstück Doppelhaushälfte (300 m<sup>2</sup>)</b>
2012	200 - 225,- Euro/m <sup>2</sup>	60.000 - 67.500,- Euro
2015	210 - 235,- Euro/m <sup>2</sup>	63.000 - 70.500,- Euro
2021	380 - 410,- Euro/m <sup>2</sup>	114.000 - 123.000,- Euro

Die vorgeschlagenen Änderungen zielen demnach darauf ab, die im genannten Gutachten vorgeschlagenen Ziele, Schaffung von familiengerechtem Wohnraum, Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, Schaffung von Wohnraumangeboten für jüngere Haushalte sowie der Sicherung von Wohnraum für Haushalte mit geringeren Einkommen, zu erreichen. (vgl. Empirica 2020: 64) Durch die vorgeschlagenen Änderungen würde demnach eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente erreicht. Die Anpassung der Baudichte hätte zur Folge, dass statt bisher 200 bis 220 Wohneinheiten folglich bis zu ca. 270 Wohneinheiten realisiert werden können.

#### Einwohnerentwicklung durch den Bebauungsplan Se 21

Durch die Planung kommt es in der Ortschaft Sechtem zu einer Weiterentwicklung der Einwohnerzahlen. Im Sinne einer Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist dies neben der Schaffung neuen Wohnraumes an sich und der Ergänzung neuer Versorgungs- und Grünstrukturen Ziel des Planungsverfahrens. Die prognostizierten zusätzlichen Einwohner können der folgenden Modellrechnung entnommen werden.

Bei dem Bebauungsplan Se 21 handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Im Vergleich zu einer Bauträgermaßnahme ist hier eine Vielzahl von Eigentümern vorhanden. Daher ist eine über mehrere Jahre zeitlich gestaffelte Entwicklung bzw. Umsetzung der Hochbaumaßnahmen zu erwarten.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der auch im Rahmen von Verkehrsgutachten genutzten Annahme von drei Personen je Haushalt. Hinsichtlich unterschiedlicher Personenanzahlen in den vorgesehenen unterschiedlichen Bauformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) ermöglicht dies eine Generalisierung der Personen pro Haushalt. Im ersten Jahr der Umsetzung kann es demnach gemäß der Abschätzung zu einem Zuzug von ca. 243 Personen (Erwachsene und Kinder) kommen. Diese Zahl nimmt in den folgenden Umsetzungszahlen jeweils ab. Grundsätzlich ist von einer stetig abnehmenden Zunahme der Einwohner zu ausgehen.

	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>4. Jahr</b>	<b>5. Jahr</b>
<b>Umsetzungsgrad Bebauung des Gebietes</b>	<b>ca. 30%</b>	<b>ca. 50%</b>	<b>ca. 70%</b>	<b>ca. 80%</b>	<b>ca. 90%</b>
Einwohner (auf Basis 220 WE)	ca. 198	+ ca. 132	+ ca. 132	+ca. 66	+ ca. 66 (ca. 594)
Einwohner (auf Basis 270)	ca. 243	+ ca. 162	+ ca. 162	+ ca. 81	+ ca. 81 (ca. 792)

Die Planung und die hier vorgeschlagenen Änderungen wurden neuerlich mit dem Amt für Kinder, Jugend und Familie – Jugendhilfeplanung, abgestimmt. Aus dem aktuell bearbeiteten Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen 2021 bis 2025 ergibt sich für den Sozialraum Sechtem eine Überdeckung. Daher ist auch eine gesamtstädtische Lösung mit zentraler, verkehrsgünstiger und somit auch für andere Sozialräume nützliche Standortlage zur Deckung des neu entstandenen Platzbedarfes denkbar. Die neuen Wohngebäude im Se 21 werden nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich erst nach 2025 bezugsfertig sein. Aus diesem Grund ist es aus Sicht des Amtes für Kinder, Jugend und Familie nicht nötig, für das Baugebiet Se 21 ein Grundstück für einen Kindergarten vorzuhalten.

Neben den genannten Änderungsvorschlägen werden aufgrund von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u.a. die artenschutzrechtliche Untersuchung fortgeschrieben. Zusätzlich zu den im Sachverhalt erläuterten Änderungsvorschlägen können sich durch das fortschreitende Bebauungsplan- bzw. Umlegungsverfahren demnach weitere kleinteilige Anpassungsbedarfe ergeben.

Die Verwaltung schlägt darüber hinaus vor, parallel zu Erhöhung der Baudichte im Bebauungsplan Se 21 zu beschließen, das Bebauungsplanverfahren Se 22 (südlicher Teil der Rahmenplanung Sechtem) erst ab dem Jahr 2025 zu beginnen, um eine behutsame Weiterentwicklung der Ortschaft Sechtem sicher zu stellen.

#### Antrag im Rahmen des Verfahrens

Im Laufe des Verfahrens ist ein gemeinsamer Antrag einiger Grundstückseigentümer eingegangen. Es wird beantragt, das Plangebiet im südlichen Bereich zu erweitern und zusätzliche Teilflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Antragsteller argumentieren, dass durch die aktuelle Planung Grundstücke teilweise so zerschnitten würden, dass eine wirtschaftliche Nutzung zukünftig nicht mehr möglich sei.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen Antrag abzulehnen. Eine Abgrenzung an bestehenden Flurstücksgrenzen bzw. vorhandenen Strukturen, wie Wirtschaftswegen kann nicht zielführend erfolgen, da sich damit die im späteren Bebauungsplanverfahren Se 22 die vorgesehenen städtebaulichen Gestaltungsparameter der Rahmenplanung Sechtem, südlicher Teilbereich, nur wesentlich erschwert umsetzen lassen. Zudem würde durch die Hinzunahme weiterer Flächen die Anzahl an möglichen Wohneinheiten weiter erhöht werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte, wie im Sachverhalt dargestellt, eine teilweise Verdichtung des Baugebietes erfolgen. Auf eine Ausweisung weiterer Flächen mit geringer städtebaulicher Dichte sollte hingegen verzichtet werden. Bei einer Erweiterung des Plangebietes wäre mit einer zeitlichen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens von einem bis zwei Jahren zu rechnen, da bestehende Gutachten teilweise überarbeitet bzw. neu erstellt werden müssten.

Die Verwaltung wird zu diesem Antrag eine eigene Vorlage anfertigen und diese den Gremien zur Beratung vorlegen (siehe Vorlage 149/2021-7).

#### Finanzielle Auswirkungen

1.000 Euro für die Erstellung der nächsten Vorlage sowie Kosten für die Weiterbeauftragung des Planungsbüros. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

#### Anlagen zum Sachverhalt

1. Se 21 Darstellung Änderungen Zwischenbeschluss
2. Erläuterung zur Baudichte in Wohngebieten

