# 1. Änderung des Bebauungsplanes Se 14
## in der Ortschaft Sechtem

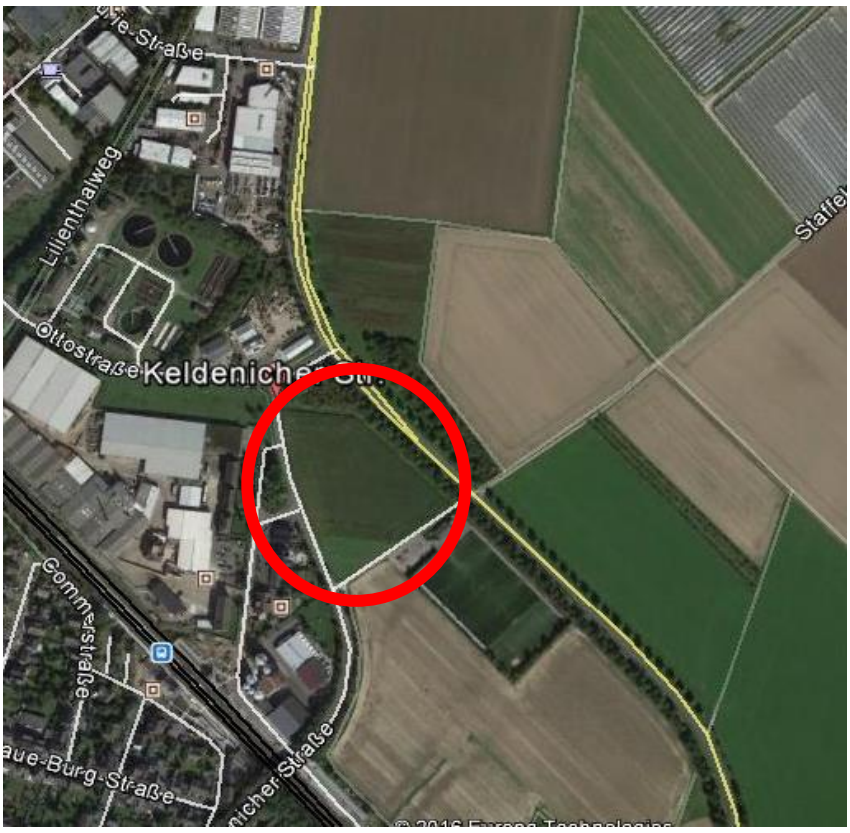
## Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Bornheim-Sechtem und dort zwischen der Keldenicher Straße, Ottostraße und der Grünfläche entlang der K 60. Der Bahnhof Sechtem liegt nur ca. 250 m südwestlich des Gebietes und bietet dadurch eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Sechtem Flur 3 die Flurstücke Nr. 159, 160, 372, 374, 379 und 381 und beträgt damit insgesamt 11.720 qm, das entspricht ca. 1,2 ha. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan, der in der Anlage beigefügt ist, dargestellt.

Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und enthält dadurch keine weiteren Gehölzstrukturen.



## 2. Planungsanlass

Bereits seit Jahren beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Flächen im Norden von Sechtem im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete zwischen Keldenicher Straße, Ottostraße und der Trasse der Kreisstraße K 60 als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan sieht diese Entwicklung auch vor und schafft so die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. Hierzu wird die Änderung des Bebauungsplanes Se 14 erforderlich.

Eine in Bornheim-Sechtem ansässige Firma sucht derzeit nach Vergrößerungsmöglichkeiten für ihre gewerblichen Aktivitäten. Um die Firma zu halten und langfristig am Standort zu sichern, ist es erforderlich, neue Gewerbeflächen in Sechtem zu erschließen. Durch die Nähe zum Bahnhof Sechtem ergeben sich für die Entwicklung des Plangebietes besondere Qualitäten hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Mitarbeiter.

Um den Bebauungsplan auch zeitnah umsetzen zu können, wurden Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke geführt, die erbrachten, dass ein Teil der betroffenen Eigentümer zu einem Verkauf ihrer Flächen an einen Projektentwickler bereit sind. Diese Flächen ermöglichen eine sinnvolle Gebietsentwicklung. Um die Firmenverlagerung zu ermöglichen und neue Gewerbeflächen zu schaffen, soll nun der Bebauungsplan aufgestellt werden, damit die Investitionen zeitnah umgesetzt und damit auch zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg weist die Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung aus.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt die Flächen in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung als gewerbliche Baufläche dar. Insofern entspricht die Änderung des Bebauungsplanes Se 14 den Zielen der Landesplanung und kann problemlos gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtlich stehen der Änderung des Bebauungsplanes Se 14 keine Belange entgegen. Der Bebauungsplan Se 14 setzt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes derzeit teilweise Fläche für Sport- und Spielanlage und teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft fest. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalplanes angepasst werden. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, der im Verfahren fortgeschrieben wird und der gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt wird.

## 4. Städtebauliche Situation

Die Städtebauliche Situation ist nordöstlich der Bahntrasse geprägt durch gewerblich genutzte großflächige Anlagen mit teilweise großen Hallenstrukturen. Auf diesen Gewerbeflächen gibt es einzelne Wohnhäuser ursprünglich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsangehörige, die sich im Wesentlichen zur Keldenicher Straße hin orientieren.

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Sportplatz der Ortschaft Sechtem, östlich verläuft die Trasse der K 60, die eingebunden ist in Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es also, die bestehenden Ackerflächen zu Gewerbegebieten zu entwickeln. Hierdurch hat die Stadt Bornheim die Möglichkeit, bestehenden Unternehmen in der Stadt Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten zu bieten und neue Unternehmen anzusiedeln.

Die Flächen bieten sich für gewerbliche Nutzungen an, da sie anschließend an vorhandene Gewerbegebiete und günstig aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht entwickelt werden können.

Die Flächen liegen günstig an der vorhandenen Erschließungsstraße Keldenicher Straße, so dass keine weiteren technischen Infrastrukturmaßnahmen durch die Stadt Bornheim erforderlich werden.

Vorgesehen ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Dienstleistungsbereichen. Bei durchschnittlich ca. 4.000 qm Grundstücksfläche können z. B. drei Firmen im Planbereich angesiedelt werden. Bei ca. 20 bis 30 Arbeitsplätzen je Firma entstehen im Plangebiet Gewerbeflächen für ca. 60 neue Arbeitsplätze.

## 6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Es ist vorgesehen, die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu entwickeln. Hier könnten drei Gewerbegrundstücke gebildet werden, die über eine gemeinsame private Zufahrt an die Keldenicher Straße angebunden werden.

Die Größe der Grundstücke lässt es zu, dass Verwaltungsgebäude und kleinere Fertigungshallen errichtet werden können mit entsprechenden Stellplatzanlagen und LKW-Zufahrten vor den Gebäuden auf den privaten Grundstücken. Für die Lkw gibt es auf den Privatgrundstücken ausreichende Wendemöglichkeiten, die beispielhaft im städtebaulichen Entwurf dargestellt werden. Eine ca. 20 m lange gerade geführte Aufstellfläche vor der Ausfahrt sorgt für ein geordnetes Ausfahren der Fahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsraum.

Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 verbleiben ausreichende Flächen für Grün- und Freibereiche. Die Gebäude sollen eine Höhe von 12 m nicht übersteigen, damit sie sich in die städtebauliche Situation integrieren.

Um die schalltechnische Situation zu prüfen, wird ein Schallgutachten beauftragt. Sofern es gutachterlich geboten erscheint, werden auf den Gewerbeflächen Schallleistungspegel festgesetzt. Dieses dient nicht nur der allgemeinen Schallbegrenzung, sondern auch der Sicherung gesunden Wohnens in den nahen, bestehenden Wohnhäusern.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ergeben sich besonders im Anschluss an die Grün- und Ausgleichsflächen entlang der K 60 Flächen für Grüngestaltung und Regenrückhaltung. Diese können bei entsprechender Gestaltung für Besucher und Mitarbeiter ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen und binden auch die Gewerbeflächen in die Stadtrandsituation ein.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Keldenicher Straße, die über die Otto-Straße an die K 60 angeschlossen ist und so eine problemlose Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.
Durch die geringe Entfernung zum Bahnhof Sechtem ist das Plangebiet sehr günstig an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der Bahnhof bietet über den Schienenpersonennahverkehr nicht nur die Anbindung an die übergeordneten Zentren Bonn und Köln, sondern bietet des Weiteren zwei Busverbindungen ins Bornheimer Stadtgebiet sowie eine Taxibusverbindung nach Wesseling.
Das Niederschlagswasser soll in einzelnen Regenrückhaltebecken gesammelt werden, die in die Freiraumplanung der privaten Flächen eingebunden werden. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Da als Nutzung der geplanten Gewerbeflächen keine größeren Produktionsanlagen vorgesehen sind, werden keine besonderen Anforderungen bei der Ver- und Entsorgung erwartet. Daher kann nach erster Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Keldenicher Straße (alt) erfolgen kann. Die Detailabstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt im Laufe des Verfahrens.

## 7. Natur und Landschaft

**Artenschutzrechtliche Prüfung**
Die artenschutzrechtlichen Prüfungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Verfahren weiter geprüft.
Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen den §44 Abs. 1 B Nat SchG. Sie wird in das weitere Planverfahren integriert.

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Darstellung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erarbeitet. Hierin werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen beschrieben und die Ergebnisse soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.

## 8. Umweltbericht
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß §2a BauGB ein Umweltbericht als Teil der Begründung zu erarbeiten, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht enthält alle in der Anlage zum BauGB aufgeführten Inhalte. Er wird verfahrensbegleitend erarbeitet und integriert. Die erforderlichen Untersuchungen zur Beurteilung der Schutzgüter gem. §2a BauGB werden im weiteren Verfahren durchgeführt. Nachfolgend wird eine erste Einschätzung der Umweltbelange dargestellt.

**Natur und Landschaft**
Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim des Rhein-Sieg-Kreises sind für die Plangebietsfläche selbst und auch im weiteren Umfeld keine Schutzgebietsausweisungen festgesetzt.

**Bodenpotenzial**
Im Plangebiet herrschen Parabraunerden aus pleistozänem Löß vor, die aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit seit vielen Jahrzehnten intensiv ackerbaulich genutzt werden. Durch Bebauung, Erschließungsstraßen und Zuwegungen werden größere Flächenanteile abschließend versiegelt. Hierdurch werden die Austauschprozesse im Boden dauerhaft unterbunden. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen gestaltet und i.d.R. weniger intensiv genutzt als mit dem heutigen intensiven Ackerbau. Die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials werden als gering bis mittel eingeschätzt.

**Wasser**
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den zu bebauenden Grundstücken sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken, deren Lage und Größe in die Freiraumplanung integriert werden soll, wird in einem Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet eines ggfls. vorhandenen großflächigen Grundwasserkörpers ist angesichts der geringen Plangebietsgröße nicht gegeben.

**Klima / Luft**
Die Plangebietsflächen tragen mit ihrer heutigen Ackernutzung zur Kaltluftproduktion bei. Dies allerdings ist aufgrund der geringen Reliefenergie und der angrenzenden Nutzungen mit Gewerbeflächen im Westen und der östlich angrenzenden Kreisstraße mit ihrem begleitenden Gehölzstreifen von nur geringer Bedeutung für das Klima im dichter bebauten Ortskern von Sechtem. Durch die geplante Bebauung entstehen keine erheblichen Veränderungen für den Kaltluftabfluss von den angrenzenden Freiflächen, der aufgrund der fehlenden Reliefenergie ohnehin stark eingeschränkt ist.

**Arten und Lebensgemeinschaften / Artenschutz**
Von den Baumaßnahmen sind mit den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen Biotope mit untergeordneter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Der östlich angrenzende Gehölzstreifen entlang der K 60 ist schmal ausgeprägt, so dass er störempfindlichen Arten nur sehr eingeschränkt Lebensraum bietet. Auch der nördlich angrenzende Gehölzbestand ist durch die umgebenden Straßen (K 60, Ottostraße, Keldenicher Straße) und die daran anschließenden gewerblichen Nutzungen für störempfindliche Arten wenig nutzbar. Nicht überwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind z.Zt. nicht erkennbar. Im Zuge der weiteren Planung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. VV-Artenschutz *(Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren)* durchgeführt.

**Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung**
Mit der Umnutzung des Plangebietes zum Gewerbegebiet sind keine erheblichen neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Der östlich angrenzende Gehölzstreifen entlang der K 60 schirmt das Plangebiet gegen die offene Feldflur in Richtung Keldenich ab. Im Norden und Westen schließen sich unmittelbar die bereits vorhandenen Gewerbeflächen an. Im Süden grenzt die Sportanlage des FV Salia Sechtem 1923 e.V. an. Aus südlicher Richtung verstellt die Wohnbebauung am Europaring den Blick auf das künftige Gewerbegebiet. Im weiteren Planverfahren können geeignete Gestaltungsmaßnahmen für den Randbereich des neuen Gewerbegebietes zur Keldenicher Straße und zum Staffelsweg entwickelt und durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Für die Erholung ist das Plangebiet heute aufgrund seiner Lage und der mangelnden inneren Erschließung von untergeordneter Bedeutung.

**Mensch**
Die Erschließung des Plangebietes ist mit der vorhandenen Keldenicher Straße bereits gesichert, so dass keine zusätzlichen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Wohnbebauung mit erhöhter Anforderung an Lärmschutz grenzt nicht unmittelbar an das neue Gewerbegebiet an. Künftige Ziel- und Quellverkehre mit Belastungen durch LKW-Verkehr sowie Zulieferungen oder Verkehrsaufkommen in Ruhezeiten werden keine zusätzlichen Belastungen für die weiter entfernte Wohnbebauung durch Lärm und Abgase erzeugen.

**Kultur- und Sachgüter**
Besondere Kultur- und Sachgüter, die durch die Umnutzung des Plangebietes in Gewerbeflächen beeinträchtigt werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Bonn, April.2016

gez. Dr. D. Naumann
**sgp** architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER