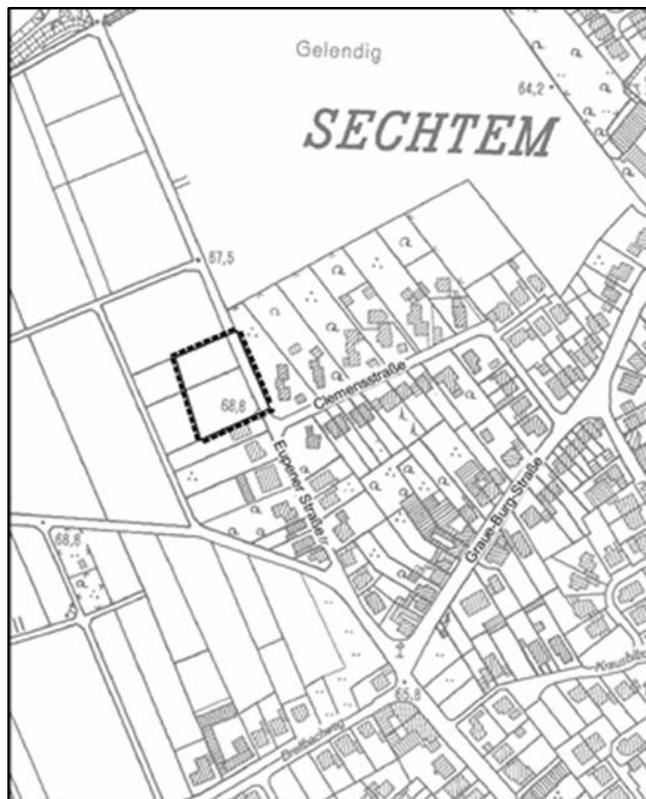




Bebauungsplan Se 25 in der Ortschaft Sechtem

Verfahren gemäß § 13b i. V. m § 13a BauGB

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



Stand: 28.07.2019

Ausgangssituation

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 liegt am westlichen Ortsrand von Sechtem an der Eupener Straße. Die genaue Lage kann der Übersichtskarte entnommen werden. Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2.900 m².

Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke liegen in der seit dem Jahr 1976 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem.

Anlass der Planaufstellung

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechend ist ein nicht privilegiertes Bauvorhaben dort zurzeit nicht genehmigungsfähig. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben Bauinteresse bekundet und die Schaffung von Planungsrecht beantragt.

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 15.06.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, um den weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Bornheim gerecht zu werden. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Ferner ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Im Rheinland besteht aktuell wie auch in vielen anderen Teilen Deutschlands eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das derzeitige Wohnungsangebot deckt diese Nachfrage jedoch nicht ausreichend ab. Durch die aktuellen Wanderungsgewinne in der Region wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren vermutlich fortsetzen bzw. weiter verstärken. Dies gilt auch für die Stadt Bornheim. Der zunehmenden Wohnungsknappheit kann entgegengewirkt werden, indem neuer Wohnraum geschaffen wird.

Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Se 25 wird auf Grundlage der Rechtsvorschriften des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Gemäß § 13b können Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, bis zum 31.12.2019 nach den Verfahrensvorschriften des § 13a aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB sind hier, wie nachfolgend dargelegt wird, gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von weniger als 10.000 m². Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Ortslage Sechtem und deren Bebauungszusammenhang an.

Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB. Sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, als das deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB, die gemäß § 13b BauGB analog anzuwenden sind. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind demnach erfüllt.

Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar. Die geplante Baulandentwicklung erfolgt somit auf Grundlage des FNP und ist demnach aus diesem entwickelt.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für die Fläche des Bebauungsplans besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Bebaubarkeit ist zum gegebenen Zeitpunkt ausschließlich für privilegierte Vorhaben nach den Vorgaben des § 35 BauGB möglich.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises. Dieser enthält für einen Teilbereich des Planungsgebietes das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale vor. Informationen zu Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Bestand

Städtebauliche Situation

Die Flächen des Bebauungsplanes Se 25 schließen unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Sechtem an. Sie sind zurzeit nicht bebaut und werden als Privatgarten bzw. intensiv ackerbaulich genutzt. Unmittelbar östlich und südlich anschließend ist eine aufgelockerte überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bebauung gegeben. Diese besteht überwiegend aus maximal eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher eine Einbeziehung in die bestehende Ortslage Sechtem und somit eine geringfügige Arrondierung der Ortschaft erfolgen.

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes wird ausschließlich durch kleinteilige Wohnbebauung, dörfliche Strukturen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Wirkfaktoren, die eine offenkundige Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belange erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Verkehr

Die Eupener Straße ist im Bereich des Bebauungsplanes ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Ein Ausbau der Eupener Straße durch die Stadt Bornheim ist zzt. nicht vorgesehen. Die Erschließung ist unter den Gegebenheiten des Bestands nicht gesichert. Um die Erschließung der neuen Wohnbauflächen sicherzustellen, erfolgt der Teilausbau der Eupener Straße innerhalb des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer. Über den notwendigen Teilausbau der Eupener Straße wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern geschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Teil der Eupener Straße in Richtung des Zentrums der Ortschaft Sechtem. Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 190, über die in nord- bzw. nördöstlicher Richtung die Stadt Wesseling und die

Oberzentren Köln und Bonn erreichbar sind. In westlicher und südlicher Richtung sind über die K 33 und die L 183 zudem weitere Ortschaften der Stadt Bornheim erreichbar.

Das Plangebiet ist zudem über den Bahnhof Sechtem an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Dieser dient als Haltepunkt für die Regionalbahnlinien RB 26 und RB 48 in Richtung der Städte Bonn und Köln. Ferner befindet sich die Bushaltestelle „Eupener Straße“ in fußläufiger Entfernung. Erreichbar sind über die dort verkehrende Buslinie die Ortschaften Merten, Waldorf, Bornheim und Hersel.

Infrastrukturelle Versorgung

Im Zentrum der Ortschaft Sechtem befinden sich diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Zudem befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft in einer Entfernung von 1,4 Kilometer ein Lebensmittelvollsortimenter.

Die gesundheitliche Versorgung durch Arztpraxen diverser Fachrichtungen ist gegeben.

Die soziale Infrastruktur ist mit der in Sechtem existenten Grundschule und den Kindertageseinrichtungen vorhanden. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die katholische Kirchengemeinde Sechtem und das evangelische Gemeindezentrum.

Ziel und Zweck der Planung

Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 liegt am westlichen Ortsrand von Sechtem an der Eupener Straße. Die gesamte Größe der Flurstücke beträgt ca. 2.900 m².

Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke liegen in der seit dem Jahr 1976 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem.

Durch den Bebauungsplan soll daher die bestehende Ortschaft durch eine Wohnbaufläche erweitert werden. Ziel ist eine behutsame Ergänzung der bestehenden Ortschaft im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsrandes.

Städtebauliches Konzept

Auf den zwei Grundstücken im Plangebiet sind Einfamilienhäuser oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke Doppelhaushälften vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist jeweils ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach geplant, die Anzahl der Wohneinheiten wird noch definiert. Je Gebäude sind jedoch maximal zwei Wohneinheiten möglich.

Für jede realisierte Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, dabei kann der zweite Stellplatz in der Garageneinfahrt liegen.

Um den neu entstehenden Ortsrand optisch zu erfassen, sind umfangreiche Grünstrukturen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese dienen dazu, den neuen Ortsrand zu begrünen und diesen abschließend zu definieren.

Es ist bereits über die bestehende Eupener Straße an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Obgleich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Teil der Eupener Straße zurzeit lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden ist, sind zur Umsetzung der Planung zusätzlich nur geringfügige weiteren Flächen für die Erschließung zu versiegeln, um einen Gehweg und eine Wendemöglichkeit für PKW errichten zu können.

Bodenschutz

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten. Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff jedoch gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum. Daraus resultiert ein anhaltend hoher Nachfragedruck seitens einer Nutzung von potenziell verfügbaren Flächen zu Wohnbauzwecken.

In einer *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* (Empirica 11/2016) wird dargestellt, dass dieser weiterhin wächst. Die zukünftige Wohnungsnachfrage verstärkt sich vor allem durch den zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf die Mietniveau und die Kaufpreise.

Die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Arrondierung einer bestehenden Ortschaft entspricht vom Grundsatz her der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 befindet sich zwar zurzeit rechtlich im planerischen Außenbereich, grenzt jedoch zweiseitig an bestehende mit Wohngebäuden bebaute Flächen. Hierdurch ist der Erschließungsaufwand des Plangebietes gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich geringer, da ein bestehender Wirtschaftsweg lediglich ausgebaut werden muss. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird somit reduziert.

Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauzwecken ist damit nachgewiesen.

Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Trotz alledem werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt sowie in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darüber hinaus abgesehen wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) erstellt.

Die Flächen des Bebauungsplangebiets werden zurzeit als Privatgarten bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grundlage der gegebenen Kenntnislage erfolgt folgende Einschätzung in Bezug auf Natur und Landschaft:

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB findet keine Anwendung.

Städtebauliche Kennwerte

Nutzungsart	Fläche in m²	Anteil in %
Geltungsbereich insgesamt	2.900	100
Reines Wohngebiet (WR)	1.900	65,5
Öffentliche Verkehrsfläche	570	19,6
Private Grünflächen	430	14,8