

TOP:

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2015/02705

Datum: 18.11.2015

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.12.2015	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 80 "Unternehmerpark Kottenforst" - Abstimmung zum weiteren Vorgehen: Auswahl einer Erschließungsvariante

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Offenlageentwurf des Bebauungsplans Nr. 80 "Unternehmerpark Kottenforst" auf der Grundlage der vorgestellten Kammerschließung auszuarbeiten.

Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 80 "Unternehmerpark Kottenforst" fand am 26.11.2013 die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gemäß § 3 (1) BauGB) und mit Schreiben vom 11.10.2013 die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 (1) BauGB) statt (vgl. Anlage 1). Die dazugehörige 46. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan umfasst eine rund 31,2 ha große Teilfläche der Rahmenplanung für den im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Meckenheim östlich anschließend an den Industriepark Kottenforst.

Für den nächsten Schritt der Beteiligung, die öffentliche Auslegung, sind die eingegangenen Stellungnahmen auszuwerten und der Entwurf des Bebauungsplans ist fortzuschreiben.

Seitens des Erftverbands als Träger der Entwässerungsplanung wird zudem vorgeschlagen, die bisher vorgesehene zentrale Rückhaltung im Bereich des Durchlasses des Eisbaches unter der Bahnlinie zu Gunsten einer dezentralen Rückhaltung über Gräben aufzugeben. Diese Änderung ist auf Grund der geringen Geländeneigung und Tiefe des Durchlasses wirtschaftlicher als das zentrale Sammeln und gegebenenfalls notwendige Heben des Niederschlagswassers. Gleichzeitig sollen die Straßenquerschnitte gegenüber dem beteiligten Entwurf verbreitert werden, um eine sichere und zügigere Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs zu gewährleisten sowie auch den Radverkehr unterzubringen.

Die Änderung dieser Parameter bedeutet eine grundlegende Modifikation der planerischen Rahmenbedingungen. Folglich kann die ursprüngliche Entwurfsvariante aus der frühzeitigen Beteiligung in dieser Form nicht weitergeführt werden, sondern bedarf einer wesentlichen Überarbeitung.

Durch die Anlage des notwendigen Grabensystems kommt es zu einer Ausdehnung der Grün-/Versorgungsflächen sowie durch die Verbreiterung der Straßenquerschnitte zu einer Ausdehnung der Verkehrsflächen. Dies hat zur Folge, dass sich der Anteil des Nettobaulands im Plangebiet um eben diese Flächen reduziert. Ziel der Fortschreibung des Entwurfs ist es daher auch, das Verhältnis von Erschließungsaufwand zu erschlossener Fläche trotz Anpassung der Erschließungsflächen zu optimieren.

Die Erschließungsstruktur soll dabei auch weiterhin eine möglichst variable Teilung der Grundstücke in verschiedene Flächengrößen und -formate ermöglichen. Die hierzu notwendige städtebauliche Untersuchung erfolgte iterativ anhand von verschiedenen Erschließungsvarianten, die jeweils nach dem erforderlichen Erschließungsaufwand und der erzielbaren Nettobaulandfläche bilanziert wurden. Die Auswirkungen der reduzierten Baulandfläche auf das Gesamtprojekt werden dabei allerdings insofern relativiert, als aus der bisher im Bebauungsplan für die zentrale Rückhaltung vorgesehene Fläche von rund 17.000 m² mindestens 11.000 m² nicht mehr benötigt werden. Diese Flächen können in allen untersuchten Varianten dem zukünftig anschließenden nördlichen Planungs- und Erschließungsabschnitt zugeordnet werden.

Vorliegend wird dem modifizierten Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung der Entwurf eines Kammsystems gegenübergestellt und dieser – stellvertretend für die verschiedenen ausgeschiedenen Entwurfsvarianten – mit einer Ringerschließung verglichen. Als Ergebnis schlägt die Verwaltung dem Ausschuss in Abstimmung mit dem Erftverband vor, den Offenlageentwurf des Bebauungsplans auf der Grundlage der Kammerschließung auszuarbeiten. Im Folgenden sind die Varianten jeweils in Bezug auf den beteiligten Entwurf beschrieben und bewertet.

Beteiligungsentwurf 2013 (vgl. Anlage 1)

Der frühzeitig beteiligte Entwurf basiert auf der in der Rahmenplanung entwickelten Erschließung durch eine Hauptachse parallel zur L261/ Bahnlinie und davon beidseitig abzweigenden Stichstraßen. Die Kanäle in den öffentlichen Straßen entwässerten in ein zentrales Rückhaltebecken an der Bahnlinie. Mit einer Verkehrsfläche von rund 24.384 m² wurden Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 206.600 m² erschlossen (Übersicht zur Flächennutzung der einzelnen Varianten vgl. Anlage 5).

Überarbeiteter Beteiligungsentwurf 2013/2015 (vgl. Anlage 2)

Mit der Überarbeitung wurde an Stelle des zentralen Rückhaltebeckens ein Graben parallel der Bahnlinie vorgesehen, von dem weitere Gräben zur Rückhaltung und Ableitung senkrecht in das Baugebiet abzweigen. Zusammen mit den Stichstraßen ergibt

sich so eine Verzahnung der beiden Erschließungsstrukturen, so dass die Grundstücke an der Vorderseite durch die Straßen und an der Rückseite durch die Gräben für die Niederschlagsentwässerung erschlossen werden. Um die in den Straßen geführten Schmutz- und Regenwasserkanäle an die Rückhaltegräben und den zentralen Punkt der Schmutzwasserentwässerung anzubinden, ist jeweils am Ende der Stichstraßen eine Verbindung zu den bahnparallelen Trassen erforderlich.

Die Hauptachse parallel der L261 wurde in Richtung Osten verschoben, um einen möglichst großen Anteil der Flächen unmittelbar an die Gräben anschließen zu können, ohne dass die Gräben die Erschließungsstraßen kreuzen müssen. Gleichzeitig wurde der einseitige Anbau der Erschließungsstraße im nördlichen Abschnitt parallel zu der 110 kV-Freileitung aufgegeben, um Verluste der Bauflächen durch die Erschließungsflächen zu kompensieren.

Im Ergebnis zeigen sich ein um rund 1.250 m² verringerter Aufwand bei den Verkehrsflächen und eine Reduzierung der Grundstücksflächen um knapp 7.000 m², d.h. mit 23.136 m² Verkehrsfläche können 199.600 m² Bauland erschlossen werden.

Erschließungsvarianten, Kammerschließung (vgl. Anlage 3)

Die alternativ zur Anpassung des Erschließungssystems aus dem frühzeitig beteiligten Entwurf entwickelte Kammerschließung verzichtet auf die Stichstraßen in Richtung L261 und die Hauptachse wird noch einmal weiter nach Osten verschoben. Dies hat einmal zur Folge, dass weniger Eckgrundstücke mit ihrer Doppelschließung entstehen und weniger Wendeanlagen benötigt werden. Zum anderen können mehr Flächen unmittelbar an die Gräben angeschlossen werden, was den Aufwand der leitungsgebundenen Entwässerung verringert. Des Weiteren wird dem Anspruch Rechnung getragen, zur L261 hin kleiner zugeschnittene Grundstücke für repräsentative und qualitativ hochwertige Gewerbeansiedlung bereitzustellen.

Trotz der vergrößerten Straßenquerschnitte kann die öffentliche Verkehrsfläche mit diesem Entwurf um 2500 m² reduziert werden. Auch der Verlust an Bauflächen kann gegenüber der bisherigen Erschließungsstruktur von 7.000 auf 6.500 m² verringert werden. Im Ergebnis erschließen 21.880 m² Verkehrsfläche 200.100 m² Bauland.

Erschließungsvarianten, Ringerschließung (vgl. Anlage 4)

Da die Kammerschließung lediglich eine leichte Modifikation des überarbeiteten Grundplans darstellt, wurde weiter untersucht, ob grundsätzlich andere Erschließungsstrukturen unter den gesetzten Bedingungen zu einem günstigeren Ergebnis führen. Die verschiedenen Ansätze wurden je nach den sich abzeichnenden Effekten unterschiedlich tief ausgearbeitet. Stellvertretend für die verschiedenen Lösungen verdeutlicht die vorgestellte Ringerschließung, dass durch einen Wechsel des Erschließungssystems kein günstigeres Verhältnis von Erschließungsfläche zu Baugrundstücksfläche zu erreichen ist.

Obwohl bei einer Ringerschließung keine Wendeanlagen erforderlich sind, liegt der Aufwand einer Ringerschließung nur rund 820 m² unter der Verkehrsfläche des frühzeitig beteiligten Entwurfs. Gleichzeitig entspricht die Reduzierung des Baulands um rund 6.700 m² annähernd der Überarbeitung des Grundentwurfs. Im Ergebnis schneidet der Entwurf mit rund 23.600 m² Verkehrsfläche und 199.900 m² Bauland eindeutig schlechter ab, als die Entwürfe mit Stichstraßen. Zusätzlich ergibt sich ein erhöhter Aufwand durch die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke innerhalb der Schleife sowie durch den zusätzlichen Querungspunkt des Entwässerungsgrabens an der Haupterschließung.

Bewertung der Varianten in Bezug auf die Umsetzung

Hinsichtlich der zuvor genannten technischen Anforderungen wird deutlich, dass sich die auf der Basis von Stichstraßen aufgebauten Erschließungsstrukturen (Überarbeiteter Beteiligungsentwurf 2013/2015-Anlage 2 und Kammerschließung- Anlage 3) günstiger darstellen, als solche mit durchgehenden Schleifen (Ringerschließung-Anlage 4). Auch in Bezug auf die Bildung von zukünftigen Erschließungsabschnitten sind die Entwürfe mit den geplanten Stichstraßen als deutlich vorteilhafter anzusehen.

Ergänzend hierzu wird die Variabilität der Grundstückszuschnitte in Größe und Form für diese Varianten ebenfalls günstiger eingeschätzt. In Verbindung mit der optimierten Flächenbilanz (siehe Variantenbeschreibung, Anlage 5) empfiehlt sich aus Sicht der Verwaltung die weitere Ausarbeitung des Entwurfs auf Basis der Kammerschließung entsprechend Anlage 3.

Meckenheim, den 18.11.2015

Florian Wichert
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Plandarstellung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung (Stand November 2013)
- Anlage 2 Variante zur modifizierten Erschließung des Entwurfs aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 3 Variante Kammerschließung
- Anlage 4 Variante Ringerschließung
- Anlage 5 Tabelle zur Flächennutzung der einzelnen Varianten

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen