

## **Stellungnahme des Ortsbeirates Westum als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 13. März 2021**

**Der Ortsbeirat begrüßt, dass im Bereich „Im Zeiberberg“ die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen erfolgen soll und somit dem bestehenden Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen, insbesondere der lokalen / regionalen Bevölkerung, kurzfristig ein Angebot gegenübersteht.**

**Bei den nachfolgenden Abwägungen ist immer zu berücksichtigen, dass eine gut 3 ha große, brach liegende und leider vermüllte Fläche der Ansiedlung von gut 130 „neuen“ Bürgerinnen und Bürger unter wohl überlegten Kriterien zugänglich gemacht wird.** Hierbei ist zu würdigen, dass alternativ eine weitere Nutzung als Campingplatz unter dem Gesichtspunkt eines entwickelten „Wohnmobil-Hypes“, mit den daraus entstehenden emissions- und verkehrstechnischen Herausforderungen, im Rahmen der bestehenden Genehmigungslage, immer mit bedacht werden muss.

Positiv ist zu vermerken, dass entsprechend den Bestimmungen und der gesetzlichen Vorgaben auch ökologische und landschaftsschützende Kriterien Berücksichtigung finden. Die Bestimmungen zur Bepflanzung der Grundstücke, das Verbot von Stein- und Schottergärten, sowie die Einplanung öffentlicher Grünflächen/eines Spielplatzgeländes gehören dazu.

Die für das Plangebiet angedachte Trennung des Niederschlagswasser vom übrigen Abwasser in Kombination mit einer Rückhaltung und Zwischenspeicherung und anschließender (zeitverzögerter) Ableitung in das Gewässer III. Ordnung (Kuhbach) begrüßen wir ebenfalls, da die Kanalhydraulik in der Ortsmitte bereits heute am Anschlag ist.

Ebenfalls begrüßen wir, dass die Planstraße eine Breite von 6 m aufweist, somit einen problemlosen Begegnungsverkehr Pkw / Pkw ermöglicht, der zur allgemeinen Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt und auch den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge genügt.

Unter dem Gesichtspunkt, dass kostenintensive und massive, modellierende Eingriffe in das Erdreich vermieden werden sollen, haben wir die differenzierten Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Bauform (I, II, III) und des jeweiligen Baugebietes (WA1, WA2a, WA2b) zur Kenntnis genommen und tragen dies unter Abwägung mit. In diese Abwägung eingeflossen ist, dass neben dem Bedarf an Einfamilienwohnhäusern auch ein Bedarf an bezahlbarer Mietwohnungsfläche besteht.

**Jedoch bitten wir die Verwaltung zu prüfen, warum für den Gebäudetyp III (Flachdach) im Baugebiet WA1 eine größere Höhe möglich sein soll als für den Gebäudetyp II (einseitiges Pultdach). Hier stellen wir uns ebenfalls eine Begrenzung auf 11 m vor.**

**Wir bitten dabei auch um Prüfung, ob ein „Spazierweg / Pfad“ entlang des Baches in die Planung aufgenommen werden kann.**

Als Herausforderung sehen wir die verkehrstechnische und logistische Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Ortsstraßennetz. Hier unterscheiden wir 3 Phasen, die wir einzeln bewerten:

1. Wohnphase
2. Errichtungsphase
3. Bebauungsphase

### **Zu 1. Wohnphase:**

Eine alleinige Anbindung des Plangebietes „Im Zeiberberg“ über die Sonnenstraße ist nicht ideal, aber vorstellbar. Ein zusätzlicher Tagesverkehr in einer Größenordnung von 151 Fahrzeugen pro Tag ist im Rahmen der existierenden Belastungen im Ortskern (im wesentlichen Sonnenstraße, Krechelheimerstraße, Lerchenweg und Drosselweg) schlimmstenfalls hinnehmbar. Auch wenn das Verkehrsgutachten zu einem sicherlich nicht verkehrstechnisch typischen Zeitraum (Covid19 Pandemie) erstellt wurde und auch der gewählte Ausgleichszuschlag durchaus Raum für Diskussionen zulässt, werden selbst bei deutlich höheren Zuschlägen die Schwellwerte für die Grenzen eines Wohnweges (unter 1.500 Kfz/Tag gem. RAS 2006) nicht überschritten. Die dort definierte bauliche Anforderung für Wohnwege sind erfüllt.

Der Ortsbeirat beobachtet bereits heute schon mit Sorge das Verkehrsgeschehen rund um Kindergarten und Grundschule, insbesondere zu Hol- und Bringzeiten. Es ist somit sehr wünschenswert zusätzliche Belastungen planerisch bereits im Vorfeld zu vermeiden.

*Anmerkung: Eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes direkt an die Sternstraße mit einer Einbahnstraßenregelung in der Sonnenstraße ergibt – je nach Ausrichtung der Einbahnstraßenregelung – kaum bis keine Reduzierungen in der Verkehrsbelastung von Lerchenweg (keine) und Drosselweg (keine) bzw. Krechelheimerstraße (wenig).*

### **Zu 2. Errichtungsphase:**

Hingegen können wir keinesfalls eine Errichtung bzw. Herstellung des Plangebietes mit LKW, Bagger und ähnlichen, schweren Fahrzeugen unter Nutzung der Krechelheimerstraße / Sonnenstraße mittragen.

**Der Ortsbeirat fordert hier die Errichtung einer temporären Baustraße über die Flurstücke 183, 184 und 190 (je nach Ausgestaltung), Nutzung der Sternstraße und/oder Erschließung seitens des Wirtschaftsweges nach Koisdorf von oberhalb des Plangebietes (Fortsetzung der Sternstraße). Hierzu wäre der Straßenzustand vor Beginn der Maßnahme für die Bestimmung späterer Reparaturmaßnahmen fest zu halten.**

### **Zu 3. Bebauungsphase:**

Ebenfalls ist nach Fertigstellung des Plangebietes, insbesondere in möglicherweise Anfangs höheren Bauaktivitäten gleichzeitiger Neubauten, nicht vorstellbar, dies über die Anbindung Krechelheimerstraße/Sonnenstraße abzuwickeln.

**Der Ortsbeirat fordert von daher, die unter 2. geforderte Baustraße nach Errichtung des Plangebietes und Übergabe der Planstraße an die Stadt Sinzig für mindestens 24 Monate aufrecht zu halten.**

### **Alternative, perspektivische Betrachtung:**

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig wird unter W1, Auf der Kampertsdell ebenfalls eine Neubaufäche in Westum ausgewiesen. Der Ortsbeirat bittet die Verwaltung um Prüfung, ob, ggfls. im Vorgriff auf eine Erschließung, nicht eine Baustraße über folgende Flächen eingerichtet und für die Phase 1. Und 2. aufrechterhalten werden kann.

Löhndorfer Weg (Flurstück 73, Flur 12, Einmündung Drosselweg), Flurstücke 90 und 85 (Flur 12, Auf der Kampertsdell), Wirtschaftsweg Flurstück 153 (Flur 11, Auf der Kampertsdell), somit einer Erschließung / Bauverkehr weitgehend außerhalb des Ortswegenetzes von Westen her.

Es wird angeregt, in einer späteren Erschließung des Baugebietes „Auf der Kampertsdell“ das Plangebiet „Zeiberberg“ zusätzlich verkehrstechnisch an das öffentliche Wegenetz an zu schließen. Eine Anbindung an die Sternstraße sollte in diesem Falle jedoch unbedingt unterbleiben, um einen Umgehungsverkehr zur Bach-/Turmstraße zu vermeiden. Ideal wäre eine direkte Anbindung an die K44 vor der Ortseinfahrt Westum in die Überlegungen für eine weitere Planung einzubeziehen.

**Der Ortsbeirat in Westum bittet die gesamten zuvor genannten Erörterungen in die Abwägung der weiteren Planungsschritte mit auf zu nehmen und entsprechend zu berücksichtigen.**

**V 1.4 / 13.3.21 MJ**