

# **Begründung**

## **zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse**

### **Zu § 1**

#### **Anlass und Ziel der Planung/ Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung liegt am westlichen Ortsrand von Kardorf beidseitig der Altenberger Gasse und umfasst die Flurstücke 190, 55 und 224 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Kardorf-Hemmerich. Im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan ist ein kleiner Bereich an der Altenberger Gasse westlich der bisherigen Satzungsgrenze neu als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Die nach Osten hin an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke südlich der Altenberger Gasse liegen in der seit dem 04.12.1981 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kardorf. Die Grundstücke nördlich der Altenberger Gasse wurden bis westlich der Schulstraße ergänzend durch die 1. Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kardorf nach § 4 BauGB-Maßnahmengesetz 1995 dem Innenbereich zugeordnet.

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit nicht nur im planungsrechtlichen Außenbereich, sondern auch im Landschaftsschutzgebiet. Ein nicht privilegiertes Bauvorhaben ist dort zur Zeit nicht genehmigungsfähig. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben kurzfristiges Bauinteresse bekundet und die Erweiterung der Innenbereichssatzung beantragt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die untere Landschaftsbehörde u.a. auch zu der neuen Wohnbauflächendarstellung in Kardorf beteiligt worden. Sie hat der Darstellung zugestimmt und angeregt, in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung vorzusehen. Da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan der erweiterten Darstellung der Wohnbaufläche zugestimmt hat, tritt der Landschaftsschutz bei Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für diesen Bereich gleichzeitig außer Kraft.

Durch die Einbeziehungssatzung sollen die bestehenden Satzungsgebiete erweitert und die Entwicklung an der Altenberger Gasse durch eine Bebauung mit Wohngebäuden abgeschlossen werden.

Durch die folgenden Festsetzungen und die Zulässigkeitsregelungen des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 BauGB mit den Inhalten des § 9 BauGB nicht erforderlich. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben, die nicht über die Festsetzungen der Satzung geregelt werden, richten sich nach den übrigen Bestimmungen des § 34 BauGB.

Festgesetzt werden vier Baufelder, innerhalb derer eine Bebauung mit max. drei Doppelhäusern sowie eines freistehenden Einfamilienhauses realisiert werden kann.

## **Zu § 2**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Vorgaben des § 34 BauGB und der vorhandenen Wohnbebauung wird in der Satzung festgesetzt, dass die Einbeziehung dieser Flächen in den "Innenbereich" ausschließlich zugunsten von Wohnzwecken erfolgt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO über die Wohnnutzung hinaus zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, aus Gründen des Denkmalschutzes für den Altenberger Hof und unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind weitere Festsetzungen getroffen worden (z.B. Abstand der Baufenster vom Baudenkmal Altenberger Hof, Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage, Abstand der vorderen Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie, Anpflanzungen standortheimischer Bäume und Sträucher).

### **Höhenlage der Gebäude, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Begrenzung der Traufhöhe sowie die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind bewusst niedrig gehalten, um eine Abstufung der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft hin zu gewährleisten, dem Baudenkmal Altenberger Hof Rechnung zu tragen und gleichzeitig der Bebaubarkeit in der Hangsituation gerecht zu werden. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an den vorhandenen Höhen der angrenzenden Umgebungsbebauung der südlichen Altenberger Gasse, in der eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einem geneigten Dach dominiert.

Die zukünftigen Bauvorhaben werden durch Baufelder und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Innerhalb des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 13,00 m wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Weiterhin ist in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung und zur Abstufung in die freie Landschaft durch die Festsetzung von vier Baufenstern grundsätzlich eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Durch die Lage und Größe der Baufenster und die Höhenbegrenzungen soll die Einbindung in die Umgebungsbebauung am Ortsrand optimiert werden. Die Vorgabe einer Dachneigung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient der besseren Nutzbarkeit der Sonnenenergie.

### **Erschließungssituation**

Eine Ausbau der Altenberger Gasse ist zur Zeit nicht vorgesehen. Für einen künftigen Ausbau der Altenberger Gasse soll eine Grundstücksbreite von 9 Metern zur Verfügung stehen. Die vorhandene Wegeparzelle ist allerdings mit 6 Metern Breite zu schmal. Es wird daher im Erweiterungsbereich beidseitig im Abstand von 1,5 Metern zur Straßenparzellengrenze eine neue Straßenbegrenzungslinie festgelegt, um dem Flächenbedarf bei einem künftigen Ausbau jetzt schon Rechnung zu tragen.

## Prüfung der Umweltbelange

Gemäß § 34 (5) BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB, dass sie mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, mit der Satzung keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und Schutzzweck und Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten nicht betroffen sind. Diese Voraussetzungen sind für die vorliegende Satzungserweiterung gegeben. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch weiterhin die Umweltbelange uneingeschränkt in die Abwägung einzustellen.

- **Natur und Landschaft, Boden, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe**

Die Notwendigkeit sowie die Flächen der Ausgleichspflanzungen und die Pflanzfestsetzung von Einzelbäumen sind aufgrund einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt worden (s. Anlage zur Begründung). Der Eingriff wird vollständig kompensiert, selbst für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung technisch nicht möglich sein sollte. Hierdurch wird den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Durch die Lage der Ausgleichsflächen wird auch der Empfehlung des Flächennutzungsplans und der Unteren Landschaftsbehörde nachgekommen, im Erweiterungsbereich eine Ortsrandeingrünung zu realisieren.

- **Wasser**

Westlich des Plangebiets verläuft als Wegeseitengraben jenseits des Wirtschaftsweges ein Zulauf des Mertener Mühlenbaches. Durch die Pflanzfestsetzung entlang der seitlichen westlichen Grundstücksgrenzen wird dieses Gewässer vor Emissionen aus den neuen Baugrundstücken geschützt. Damit wird auch den Empfehlungen des Flächennutzungsplanes und des Rhein-Sieg-Kreises im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes entsprochen.

- **Auswirkungen auf den Menschen - Lärm**

Gemäß Lärminderungsplan der Stadt Bornheim (2000) erreicht der Straßenverkehrslärm der K33 den Erweiterungsbereich der Satzung mit einem Schallpegel von 45-50 dB(A) tags und 35-40 dB(A) nachts. Diese Werte liegen teilweise deutlich unterhalb der Grenzwerte der Straßenverkehrslärmverordnung (59/49 dB(A)) und der TA Lärm (55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Auch wenn der Verkehr in den letzten Jahren zugenommen hat, wird davon ausgegangen, dass die Lärmwerte bei Zugrundelegung der gesetzlichen Dämmvorschriften der Energieeinsparverordnung 2009 deutlich eingehalten werden können. Weitere Schallschutz-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Von den Bauvorhaben im Satzungsgebiet gehen keine wesentlichen neuen Verkehrsbelastungen aus.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter**

Durch die Planung ist das Umfeld des denkmalgeschützten Altenberger Hofes betroffen. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist auch das rheinische Amt für Denkmalpflege als Fachbehörde zur Erweiterung der Wohnbauflächen in Kardorf an der Altenberger Gasse beteiligt worden. Bedenken wurden von dort nicht vorgetragen. Durch den Abstand der Bauflächen vom Denkmal, die Begrenzung des Bauvolumens und der Bauhöhe und die Pflanzfestsetzungen wird der Einfluss der neuen Bebauung auf das Denkmal minimiert.

- **Nutzung erneuerbarer Energien**

Durch die Orientierung der Baufenster und die Vorgabe von Dachneigungen ist die Nutzung solarer Energie optimal möglich.

- **Weitere Umweltbelange**

Weitere Umweltbelange wie Klima und Luft werden nur untergeordnet betroffen.

## **Artenschutz**

Das Vorkommen "planungsrelevanter Arten" (Auswahlliste des Landes NRW der streng oder besonders geschützten Arten nach FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie) ist im Planungsraum nicht bekannt. Aufgrund der aktuellen Flächennutzung als Weideflächen und Schmuckreisigkultur in unmittelbarer Nähe von Wohngebäuden ist auch nicht mit deren Vorkommen zu rechnen. Artenschutzkonflikte werden daher nicht gesehen.

## **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Gebäuden ist nach Möglichkeit zu nutzen und im Weiteren nach Möglichkeit zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

## **Kosten**

Der Stadt Bornheim entstehen durch die Planung keine Kosten, da diese Änderung vorhabenbezogen durchgeführt wird und die Kosten von den Antragstellern übernommen werden.

# Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Erweiterung der Satzung nach § 34 BauGB an der Altenberger Gasse

## A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

| Nr. der Fläche      | C ode    | Biotoptyp           | Fläche qm | Grd. wert                        | Fak- tor | Ges. wert | Einzel- flächen- wert |
|---------------------|----------|---------------------|-----------|----------------------------------|----------|-----------|-----------------------|
| 1                   | 3.4      | Intensivweide       | 1.822     | 3                                | 1        | 3         | 5.466                 |
| 2                   | 3.4      | Intensivweide       | 961       | 3                                | 1        | 3         | 2.883                 |
| 3                   | 3.1<br>1 | Schmuckreisigkultur | 1.567     | 3                                | 1        | 3         | 4.701                 |
| Gesamtfläche: 4.350 |          |                     |           | Gesamt-<br>Flächenwert A: 13.050 |          |           |                       |

## B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Satzungsentwurf

| Nr. der Fläche      | C ode | Biotoptyp                     | Fläche qm                        | Grd. wert | Fak- tor | Ges. wert | Einzel- flächen- wert |
|---------------------|-------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------------------|
| 1                   | 1.1   | Verkehrsflächen, Zufahrten    | 345                              | 0         | 1        | 0         | 0                     |
| 2                   | 1.2   | Bauflächen*                   | 728                              | 0,5       | 1        | 0,5       | 364                   |
| 3                   | 1.2   | Garagen**                     | 150                              | 0,5       | 1        | 0,5       | 75                    |
| 4                   | 4.4   | Zier- u. Nutzgarten           | 1.713                            | 3         | 1        | 3         | 5.139                 |
| 5                   | 7.2   | Ausgleichsfläche              | 475                              | 6         | 1        | 6         | 2.850                 |
| 6                   | 7.4   | standortheimische Einzelbäume | 840                              | 6         | 1        | 6         | 5.040                 |
| 4                   | 8.1   | einreihige Schnitthecke***    | 99                               | 6         | 0,8      | 4,8       | 475                   |
| Gesamtfläche: 4.350 |       |                               | Gesamt-<br>Flächenwert B: 13.943 |           |          |           |                       |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| C. Gesamtbilanz Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A | 893 |
|-----------------------------------------------------------|-----|

\*Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser versickert oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden kann

\*\* dto., Flächenanteil geschätzt

\*\*\* Abwertung wegen Schmalheit der Hecke