

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2019
Rat	04.04.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	015/2019-7
Stand	24.01.2019

**Betreff Erweiterung der Satzung im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg,
Beschluss zur Offenlage**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt, den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung einer Satzung der Stadt Bornheim/Rhein-Sieg-Kreis über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 34 (6) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Am 18.12.2016 hat der Rat der Stadt Bornheim die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Merten und umfasst das Flurstück 238 der Flur 22, Gemarkung Merten, südlich der Straße Sommersberg. Durch die Einbeziehungssatzung soll der bestehende Satzungsbereich erweitert und die Entwicklung am Sommersberg durch eine Bebauung mit Wohngebäuden abgeschlossen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück wird derzeit von der Ortssatzung nicht erfasst und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Durch die Ergänzung der bestehenden Satzung soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes Wohnbebauung realisiert werden können. Ermöglicht werden soll eine Bebauung von max. zwei freistehenden Einzelhäusern.

Da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan der erweiterten Darstellung der Wohnbaufläche zugestimmt hat, tritt der Landschaftsschutz bei Inkrafttreten der Satzung gleichzeitig außer Kraft.

Die beiden neuen Wohngebäude werden sich mittels entsprechender Festsetzungen in Bauweise, Höhenentwicklung und der geringen zulässigen Baudichte der Umgebungsbebauung anpassen.

Obwohl der Ausbau der Straße Sommersberg z.Z. nicht vorgesehen ist, sollte eine Breite

von insgesamt 7,0 m für einen möglichen künftigen Ausbau vorgesehen werden. Daher sind im Satzungsplan bereits Straßenverkehrsflächen für einen optionalen Ausbau festgesetzt worden. Im Zuge der Umsetzung der Satzung soll die im Satzungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche vom Eigentümer befestigt werden.

Da bei der Aufstellung dieser Satzung gemäß § 34 (6) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden sind, wird entsprechend von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Obwohl die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, hat eine Prüfung der Umweltbelange stattgefunden. Artenschutzkonflikte durch das Vorkommen planungsrelevanter Arten konnten durch ein Fachgutachten ausgeschlossen werden.

Da die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft nur zum Teil im Plangebiet erfolgen kann, wird als externe Maßnahme die ökologische Aufwertung einer Fläche, die zum Biotopverbund Rösberg gehört, umgesetzt. Die Kosten hierfür werden vom Eigentümer übernommen.

Bis zum Satzungsbeschluss wird mit dem Eigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Anforderungen für die Straßenverkehrsfläche sowie die Ausgleichszahlung für den Eingriff in Natur und Landschaft geregelt werden.

Der vorliegende Entwurf der Einbeziehungssatzung Sommersberg soll nun öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Verfahren zur Satzungserweiterung werden 1.000,- Euro zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses veranschlagt. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Satzungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. (nicht drucken) Artenschutzgutachten