Begründung

zur Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Roisdorf am Maarpfad

Zu § 1

Anlass und Ziel der Planung/ Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der Einbeziehungsatzung liegt am nord-westlichen Ortsrand von Roisdorf an der Straße Maarpfad. Die Größe des Flurstücks beträgt ca. 2.300 m².

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück an der Straße Maarpfad liegt in der seit dem 04.12.1981 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Roisdorf.

Durch die Einbeziehungsatzung soll daher der bestehende Satzungsbereich durch eine Gemeinbedarfsfläche erweitert werden.

Die Stadt Bornheim plant, begründet durch einen außerordentlich dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen im Sozialraum Bornheim/Brenig/Roisdorf den Bau einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet.

Die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung ist notwendig, um kurzfristig den errechneten Betreuungsbedarf decken zu können. Mit der Planung am Maarpfad kann für den Bereich zwischen Herseler Straße, Maarpfad und Bahnlinie ein ortsnahe Angebot geschaffen und der lokale gedeckt Bedarf werden. Darüber hinaus soll dem zusätzlichen Bedarf durch neue Wohngebiete im unmittelbaren Planungsraum zwischen Herseler Straße und Maarpfad entsprochen werden. Grundsätzlich besteht im Stadtgebiet ein hoher Bedarf an Kindertageseinrichtungen auf Grund des durchgängig anhaltenden Siedlungsdruck in der Stadt Bornheim.

Die Stadt Bornheim hat sich in einem langwierigen Standortfindungsprozess bemüht, Flächen für die Errichtung von Kindertageseinrichtungen zu erwerben. Kurzfristig konnten jedoch keine anderen Standorte akquiriert werden, die über eine Lagegunst wie die Fläche im Plangebiet verfügen. Somit ist eine kurzfristige Verfügbarkeit anderer Flächen nicht gegeben. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Kindertageseinrichtungen stehen der Stadt ebenso nur begrenzte Möglichkeiten zum Ankauf geeigneter Flächen zur Verfügung.

Eine Ansiedlung der o.g. Kindertageseinrichtung auf dem Grundstück Maarpfad ist nach eingehender Prüfung sinnvoll und dringlich. Ein direkter räumlicher Bezug zu den angrenzenden geplanten als auch bereits vorhandenen Wohnnutzungen ist gegeben. Somit können unnötige Pkw-Fahrten im Hol- und Bringverkehr vermieden werden.

Für die Bewohner des Quartiers in Roisdorf östlich der Bahn verringert sich der Weg zur Kita erheblich. Es wird deshalb keine wesentliche Änderung der Verkehrsmenge erwartet, da viele zum Erreichen des Kindergartens das Quartier nicht mehr verlassen müssen. Aber selbst bei der Annahme, dass alle 80 Kinder und 10 Bedienstete mit dem Auto fahren (180 Fahrten pro Tag), wird der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebiets um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Auch bei Abwicklung der Parkvorgänge auf den Stellplätzen am Gemüseweg käme es hier zu keinen Konflikten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan Nr. 2, Bornheim, weist keine Schutzziele aus.

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 wird ein Baufeld in dem ein Gebäude für eine 4-gruppige Kindertagesstätte errichtet 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 der Fläche in den "Innenbereich" ausschließlich zugunsten von einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erfolgt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung. Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen geringen Baudichten und insbesondere der Lage des Grundstücks am Rand der Ortschaft Roisdorf wird die zulässige Ausnutzung des Grundstücks mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von maximal 0,8 beschränkt. Es sind des Weiteren maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Erschließungssituation

Der Maarpfad ist eine ausgebaute Anliegerstraße. Die Erschließung des Kita-Grundstückes erfolgt von Süden aus über den Gemüseweg, einen Wirtschaftsweg. Dieser wird vor der Kita ausgebaut, dafür wird im Plangebiet eine 2 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der gesamten Verkehrsfläche beträgt etwa 9,50 m. Sie wird im Teilbereich vor der KiTa als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Auch eine verkehrssichere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird mit dem Ausbau gesichert.

Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Satzungserweiterung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes haben. Die Ver- und Entsorgung der Baufläche soll über die vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden. Das Schmutzwasser soll im Mischsystem entsorgt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll eine Entsorgung über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Da das Plangebiet nicht in der Generalentwässerungsplanung berücksichtigt ist, ist hierfür ebenfalls der Nachweis zu erbringen, dass das zusätzliche Anschluss keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Kanalnetz hat, evtl. ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung erforderlich.

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.

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.

Tiere und Pflanzen - Artenschutz

Die Fläche ist eine brachgefallene Landwirtschaftliche Fläche mit Ruderalvegetation. Es wird vor allem durch Grasbewuchs (Land-Reitgras) dominiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht. „Es wurden neun planungsrelevante Arten ermittelt, eine Fledermausart und acht Vogelarten, für die das Gebiet einen potenziellen Lebensraum darstellt. Jedoch beschränkt sich die potenzielle Lebensraumfunktion in allen Fällen auf die Nutzung als Nahrungshabitat, ohne dass dabei eine essenzielle artspezifische Bedeutung nachweisbar ist. Insofern ist vorhabenbedingt für keine der potenziell betroffenen Arten ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial erkennbar, so dass in keinen Fall eine vertiefende, artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich ist.

Es sind auch keinerlei Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich.

Da es somit nicht zum Eintritt von Zugriffsverboten nach BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 kommt, stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Einwände entgegen.“ (Dr. Denz, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, 08.08.2018).

Boden und Fläche

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.

Der Boden im Plangebiet weist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen der Satzungserweiterung beschränkt wird, führt zu keiner besonderen Einschränkung.

Mit der Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, die von Umgebungsbebauung geprägt ist, wird daher dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Alternative Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von max. 60 % statt (GRZ 0,4 + 50%).

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Urfeld.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist, nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Voraussichtlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Fläche lediglich eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bildet und analog zur Umgebungsbebauung eine zweigeschossige Bebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild durch die Einbeziehungssatzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzfestsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt worden (s. Anlage). Der Eingriff wird insgesamt vollständig kompensiert, teilweise im Plangebiet. Der restliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiet durch Anlage einer Streuobstwiese am Judenpfad/Gärtnersiedlung (Bornheim-Brenig Flur 83 Nr. 154 und tlw. 155). Hierdurch wird den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Mensch

Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Landschaft, Klima und Luft, Boden sowie Geräuschemissionen aus.

Diese Schutzgüter Landschaft, Klima und Luft, Boden werden alle nicht wesentlich beeinträchtigt.

In einer Schalltechnischen Stellungnahme wurde ermittelt, dass die zur Bahn ausgerichtet Spielfläche der Kita einen Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) erwarten lässt. Er wird durch den Bau einer Lärmschutzwand an der Bahnstrecke um 1 dB(A) reduziert. 62 dB(A) sind hinnehmbar, da dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und Erholung nicht zu erwarten sind. Beim Gebäude bestehen maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Die von Kindern verursachten Geräuscheinwirkungen sind privilegiert und in Wohngebiet bzw. hier einem Mischgebiet hinzunehmen. Der Lärm, der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht überschreitet die Orientierungswerte nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter liegen nicht vor. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

Die Fläche ist eine archäologische Verdachtsfläche, da in der Vergangenheit in unmittelbarer Umgebung vorgeschichtliche Funde gemacht wurden, sie aber bisher noch nicht untersucht wurde. Um dem Denkmalschutz gerecht zu werden, sollen die Erdarbeiten für die geplante Kindertagesstätte archäologisch begleitet werden.

Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.

Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I, Dr. Denz, 08.08.2018
- Schalltechnische Stellungnahme, Accon, 24.04.2018
- Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme

Anlage

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr. der Flä- che	C o d e	Biotoptyp	Fläche	Grd.	Fak-	Ges.	Einzel-
			qm	wert	tor	wert	flächen- wert
1	EA 3,xd2	Intensivwiese (artenarm)	2255	3	1	3	6.765
Gesamtfläche:			2255	Gesamt-		Flächenwert A: 6.765	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Satzungsentwurf

Nr. der Flä- che	C o d e	Biotoptyp	Fläche	Grd.	Fak-	Ges.	Einzel-
			qm	wert	tor	wert	flächen- wert
1	VF 0	Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Bauflächen	935	0	1	0	935
2	HB xd4 Ob1	Grünanlage strukturarm	1134	3	1		3402
3	BB0 90Ta 3-5	5 standortheimische Einzelbäume	50	6	1	6	300
4	BB0 100 Kd4	einreihige Schritthecke	136	4	1	4	544
Gesamtfläche:			2255	Gesamt-		Flächenwert B: 5.181	

C. Gesamtbilanz Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	1.584
---	--------------

1584 : 2 (Aufwertung einer Streuobstwiese um die Wertigkeit 2) = **792 m²** externe Ausgleichsfläche am Judenpfad / Gärtnersiedlung (Bornheim-Brenig Flur 83 Nr. 154 und tlw. 155).