

Begründung

zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Bornheim/Rhein-Sieg-Kreis über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldorf

Zu § 1:

Anlass und Ziel der Planung / Planungsrechtliche Situation

Die seit dem 04.12.1981 rechtskräftige Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldorf erfasst sowohl den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldorf als auch die Bereiche, für die Bebauungspläne bestehen.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 die 1. Änderung der Satzung beschlossen. Diese wurde am 23. 04. 2003 bekannt gemacht. Ziel der Satzung ist, eine Abrundung der Grundstücke entlang der Blumenstraße (L183) mit einer gemischten Nutzung (nicht störendes Gewerbe und Wohnen) zu ermöglichen.

Die 2. Änderung der Satzung der Stadt Bornheim über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldorf liegt in der Ortschaft Waldorf an der Blumenstraße (L 183) zwischen Dahlienstraße und Guter Hirtpfad und umfasst die Flurstücke 200, 201 und 202 der Flur 12 (s. Übersichtskarte). Ziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich teils als gemischte Baufläche, teils als landwirtschaftliche Fläche dar. Bei der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die vorhandene Bebauung entlang der Blumenstraße (L183) ist eine prägende Nutzung in diesem Bereich -insbesondere südlich der Blumenstraße- für eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung mit seiner typischen Bautiefe gegeben. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen vor. Auf der gegenüberliegenden Seite des Geltungsbereiches der Satzungsänderung sind die Bautiefen je nach Gewerbebetrieb zwischen 30m und 80m im Bestand.

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.

Zu § 2:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung i. S. d. § 6 BauNVO in diesem Bereich wird in der Satzung festgesetzt, dass die Einbeziehung dieser Fläche in den „Innenbereich“ (wie schon in der 1. Änderung der Satzung über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Waldorf) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dieser Nutzung und der Nutzung zu Wohnzwecken erhalten soll. Aus diesem Grund wird die Festsetzung - Mischgebiet- als Art der baulichen Nutzung beibehalten und analog hierzu auch der Ausschluss von der gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätte).

Die Umgebung des in der 2. Satzungsänderung einbezogenen Bereiches ist geprägt durch eine gemischte Nutzung. Wohnen und nicht störendes Gewerbe sind als gleichwertige Nutzung nebeneinander vorhanden. Die erforderliche Bautiefe für die beantragte Nutzung ist

im besonderen Maße südlich der Blumenstraße prägend anzutreffen. Um diese Struktur beizubehalten und fortzuführen, werden in jedem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Das Vorhaben wird durch Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Innerhalb des Baufeldes bis zu einer Tiefe von 14,00 m wird die auch bislang bereits festgesetzte Zweigeschossigkeit beibehalten. Als Übergang in den angrenzenden Freiraum, bis zu einer erweiterten Gesamtbautiefe von 27,20 m, wird die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude und überbaubare Flächen

Durch diese Festsetzungen wird der städtebaulichen Zielsetzung der Fortführung der bisherigen Nutzungen und Entwicklung parallel zur Blumenstraße (L183) als nicht störendes Gewerbe und Wohnbebauung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind weitere Festsetzungen getroffen worden (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe sind in Anlehnung an die vorherrschende Umgebungsbebauung festgesetzt worden.

Die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet beträgt für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB kann die GRZ um die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten auf 0,8 erhöht werden. Um das Bauvorhaben mit den erforderlichen Stellplätzen zu realisieren, ist es erforderlich, den nördlichen Grundstücksteil, der in der 1. Satzungsänderung als private Grünfläche festgesetzt war, als nicht überbaubare Mischgebietfläche festzusetzen. Damit kann die max. zulässige GRZ eingehalten werden.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zulässig sind max. 2 Einfahrten in einer Breite von je 6 m entlang der Erschließungsstraße. Dadurch wird ein geordnetes Ein – und Ausfahren des Kundenverkehrs gewährleistet.

Stellungnahme zur Schallsituation

Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung des Ing. –Büros Kramer –Schalltechnik GmbH vom 29.09.2009 die Folgen der durch das Vorhaben hervorgerufenen Anliefer- und Besucherverkehre untersucht. Nach dessen Ergebnissen sind keine Maßnahmen im Hochbau zu berücksichtigen. Danach ist an allen untersuchten Immissionsorten eine deutliche Unterschreitung der Immissionswerte zu erwarten, die auch eine mögliche Lärmvorbelastung durch andere Anlagen im Sinne der TA-Lärm abdeckt. Bedingt ist dies durch ein geschäftstypisches relativ geringes Geräuschaufkommen des geplanten Betriebes und ausreichende Abstände zu besonders schutzbedürftigen Nutzungen.

Die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Verkehr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (zusätzlicher Quell- und Zielverkehr der geplanten Nutzung) ist bei den hier zu erwartenden Verkehrsmengen nicht beurteilungsrelevant.

Stellungnahme zur Verkehrssituation

Im Rahmen einer leistungstechnischen Begutachtung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, April 2010) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem benachbarten Knotenpunkt L183/L190 sowie die Anbindung des Bauvorhabens selbst an die L183 dargestellt und bewertet.

Der signalisierte Knotenpunkt L183/L190 kann die zu erwartenden Zusatzverkehre des Bauvorhabens problemlos abwickeln und weist in den betroffenen Verkehrsströmen noch erhebliche Leistungsreserven aus.

Ein Rückstau aus dem Knotenpunkt L183/L190 in den Bereich der Zu- und Ausfahrt des Vorhabengrundstückes ist nicht zu erwarten.

Die Behinderungen der Verkehre im Zuge der L183 durch in das Grundstück einfahrende Verkehre sind marginal und aus gutachterlicher Sicht unbedenklich. Gleiches gilt für die Rückstau Erscheinungen der aus dem Grundstück ausfahrenden Verkehre.

Prüfung der Umweltbelange

Gemäß § 34 (5) BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) BauGB, dass für das Vorhaben keine Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Diese Voraussetzungen ist für das vorliegende Vorhaben gegeben. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch weiterhin uneingeschränkt die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Notwendigkeit der Anpflanzungen sind auf Grund einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ermittelt worden. Hierdurch wird den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 3 m festgelegt, die Ausgleichspflanzungen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB vorsieht. Durch das Vorhaben erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft der in der 1. Satzungsänderung mit einem Ausgleich von 628 Wertpunkte, in der 2. Satzungsänderung mit 2798 Wertpunkten berechnet ist. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 2798 Wertpunkten, der im Geltungsbereich der Satzung nicht ausgeglichen werden kann. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich werden gem. § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches von der Gemeinde bereitgestellt.

BESTAND					EINGRIFF					Wert-Differenz Bestand-Eingriff
Flurstück(e)	Biotop- Nr.	Fläche (m ²)	Faktor	Wert	Flurstück(e)	Biotop- Nr.	Fläche (m ²)	Faktor	Wert	
200, 201, 202	1	1833	2,0	3666	200, 201, 202	1	488	0,0	0	
						2	359	0,5	180	
						3	459	3,0	1377	
						4	107	6,0	642	
						5	420	2,0	840	
Summen		1833		3666	Summen		1833		3039	628

Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs in Natur und Landschaft

2. Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waldorf

200, 201, 202	1	1833	2,0	3666	200, 201, 202	1	762	0,0	0	
						2	359	0,0	0	
						3	185	0,0	0	
						4	110	6,0	660	
						5	417	0,5	209	
Summen		1833		3666	Summen		1833		869	2798

Die in der Eingriffsbewertung ermittelte Wertdifferenz (in Wertpunkten) entspricht dem Baugrundstück und ist in den textlichen Festsetzungen definiert. Der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft wird zu 100% auf dem Flurstück 26/1, Flur 10 in der Gemarkung Hersel ausgeglichen. Vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung der Baugenehmigung muss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag über die Ersatzzahlung abgeschlossen werden. Damit kann der Eingriff durch die höhere Bodenversiegelung ausgeglichen werden.

Weitere Umweltbelange wie Klima, Luft, Tiere und Pflanzen werden nur untergeordnet betroffen. Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten (s. Schalltechnische Untersuchung). Kulturgüter und Denkmäler werden offensichtlich nicht berührt.

Niederschlagswasser

Auf Grund des hydrologischen Gutachtens des Ing. Büro Dr. Jürgen Zöll vom 18.10. 2000 wird empfohlen, generell von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen, da aufgrund der Bodenverhältnisse und -durchlässigkeit keine dezentrale oder zentrale Versickerung gefordert werden kann.

Kosten

Der Stadt Bornheim entstehen durch die Planung keine Kosten, da diese Änderung vorhaben bezogen durchgeführt wird und die Kosten vom Antragsteller übernommen werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden. Die Offenlage ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bornheim, den

Bürgermeister