



Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 24

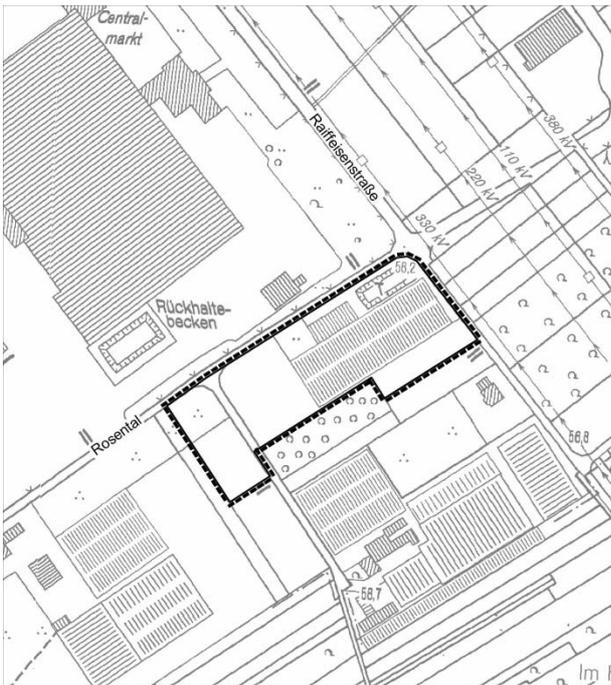
in der Ortschaft Roisdorf

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 16.01.2017

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Roisdorf. In ca. 100 m Entfernung verläuft die Gemeindegrenze zwischen der Stadt Bornheim und der Gemeinde Alfter. Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Rosental und der Raiffeisenstraße. Westlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 540 der Euro Pool System International B.V., welche Kunststoffpaletten und Klappsteigen vertreibt und reinigt, südlich durch die Flurstücke des angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (143, 145) begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,47 ha, eine weitere Entwicklung von Gewerbegebietsflächen zur Gemeindegrenze Alfter hin, ist zurzeit nicht vorgesehen.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

2 Planungsanlass

Bereits in den 90'er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim - Süd / Alfter - Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt.

Mit den angrenzenden Bebauungsplänen Ro 18, Ro 18.1, Ro 19, Ro 19.1 sowie Ro 20 ist der Gewerbepark auf dem Bornheimer Stadtgebiet zwischenzeitlich fast vollständig realisiert und vermarktet.

Durch die Ausweisung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche soll der vorhandene Bedarf an gewerblichen Flächen in der Stadt Bornheim gedeckt werden. Flächen zur Wiederherstellung oder Nachverdichtung stehen nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung von ca.1,47 ha zusätzlicher Gewerbegebietsfläche bildet eine Abrundung der Gewerbegebietsentwicklung der letzten 15 Jahre an diesem Standort des Gewerbeparks Bornheim-Süd auf dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung

dieses Bebauungsplanes die vorhandene Infrastruktur der Straße Rosental nachhaltig genutzt. Durch die Nähe zur Anschlussstelle Bornheim A 555 besteht eine hohe Lagegunst für eine gewerbliche Baufläche.

3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Region Bonn / Rhein-Sieg, bekannt gemacht am 06.02.2004, weist für das Plangebiet, genauso wie für die angrenzenden Bebauungspläne Ro 18, Ro 18.1 und Ro 19.1 und Ro 20, Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, bekanntgemacht am 15.06.2011, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gewerbliche Bauflächen“ dar. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises.

Geltendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 116 sind die Flächen der Straße Rosental als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen des Plangebietes sind mit einer Tiefe von 50 m parallel zur Straße Rosental als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 116 planungsrechtlich überplant.

Die daran südlich anschließenden Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Für diese Flächen besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht.

Bestehende Rahmenplanung

Für den interkommunalen Gewerbepark Bornheim - Süd / Alfter - Nord wurde im Mai 1996 eine städtebauliche Rahmenplanung gemeinsam mit der Gemeinde Alfter aufgestellt. Der Gewerbepark wurde auf Bornheimer Stadtgebiet zwischenzeitlich bereits zu großen Teilen realisiert. Die in der Rahmenplanung gesetzten und in verschiedenen Bebauungsplänen bereits realisierten städtebaulichen Ziele werden im vorliegenden Bebauungsplan weiter umgesetzt.

4 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ehemalige der Landwirtschaft dienende Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. An der Straße Rosental befindet sich ein Feldweg (Erschließungsstich) zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb, der zwischen dem westlich gelegenen Flurstück 137 und den östlich des Feldweges gelegenen Flurstücken 139 bis 142 verläuft. Der Feldweg dient der Erschließung des südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Haupterwerb insbesondere durch den Anbau von Gemüse, Kräutern und Sonderkulturen erfolgt und welcher als Gartenbaubetrieb und Gärtnerei eingetragen ist. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Wohnhaus an der Raiffeisenstraße und eines am Feldweg gelegen. Darüber hinaus befindet sich auf Parzelle 142 unmittelbar nördlich am

Feldweg eine Brunnenanlage. Östlich der Raiffeisenstraße verläuft eine oberirdische Hochspannungstrasse der Amprion. Die Sicherheitszonen dieser Hochspannungstrasse ragen ca. 30,0 m in das Plangebiet hinein.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rosental; den ausgebauten Teilbereich der Raiffeisenstraße und die Herseler Straße (L 118) an den Autobahnanschluss Bornheim - Hersel an die A 555 bzw. an das Zentrum der Stadt Bornheim

An den öffentlichen Regional- und Nahverkehr ist das Gewerbegebiet über den in ca. 500,0 m entfernten Bahnhof Roisdorf angebunden, von dem die Mittelrheinbahn die Städte Koblenz und Köln verbindet und die Regionalbahn die Städte Wuppertal und Bonn. Darüber hinaus ist das Plangebiet mit den Buslinien 817 und 818 an den örtlichen Nahverkehr angebunden, deren Haltestellen sich an der Straße Rosental im Bereich des Bahnhofes Roisdorf befinden.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der städtebaulichen Entwicklungen ist es, die erforderlichen Kapazitäten für notwendige Betriebsverlagerungen sowie Neuansiedlungen zu schaffen.

Mit der Entwicklung von Gewerbegebietsflächen im Plangebiet soll die Zahl der Arbeitsplätze erhöht werden. Gleichzeitig soll durch ein ortsnahes Arbeitsplatzangebot der Pendleranteil am Verkehrsaufkommen verringert werden.

6 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Allgemein

Das Plangebiet soll gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) entspricht der Zielsetzung der Stadt Bornheim, im Plangebiet weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Hierbei wird insbesondere der Ausschluss Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO geprüft werden, da sie dem geplanten Charakter des Gebietes entgegenstehen könnten. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden, mit Ausnahme von Annexhandel, grundsätzlich ausgeschlossen. Somit werden negative Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur des Ortes durch eventuelle Neuansiedlungen im Plangebiet vermieden.

Insgesamt soll eine Vernetzung des Plangebietes mit den angrenzenden Planungen erfolgen. Demnach soll das Plangebiet verkehrstechnisch an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ro 19.1 im Norden und den Bebauungsplan Ro 20 im Westen angeschlossen werden. Inhaltlich sollen die in den Bebauungsplänen Ro 18 und Ro 19.1 und Ro 20 bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen fortgesetzt werden. Die Pflanzstreifen entlang der Rosentalstraße werden entsprechend der Angaben des „Grünen C“ umgesetzt. Ziel ist die Ausgestaltung des gesamten Gewerbegebietes Bornheim Süd mit durchgehenden Grünstrukturen, um einerseits eine Durchgrünung des Gewerbeparkes zu erhalten. Andererseits wird eine Vernetzung des Plangebietes mit der Landschaft angestrebt. Der vorhandene Feldweg bleibt zur Erschließung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes erhalten. Sofern eine Weiterentwicklung des Gewerbeparkes in Richtung Alfter beabsichtigt ist, ist ein Ausbau des Feldweges auf 9,50 m möglich.

Erschließung

Die Flächen werden ausschließlich durch die Straße Rosental von Norden erschlossen. Die Raiffeisenstraße wird 2017 / 18 im Rahmen eines anderen Vorhabens bis zum Kreuzungspunkt mit der Straße Rosental ausgebaut. Ein Ausbau der Raiffeisenstraße im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen soll über die bestehenden Leitungen in der Straße Rosental, erfolgen. Die entwässerungstechnische Erschließung wird mit dem Stadtbetrieb Bornheim abgestimmt.

7 Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten.

Schutzgut Mensch

Entlang der an das Plangebiet angrenzenden Raiffeisenstraße verlaufen Hochspannungsleitungen, von denen gemäß Abstandserlass von 2007 aus Immissionsschutzgründen ein festgelegter Schutzabstand von 40 m zwischen Bebauung und der Hochspannungsleitung (380 kV / 50 Hz) einzuhalten ist. Ein nördlicher Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieses Schutzabstandes.

Es ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Bei Erfordernis sind Festsetzungen zu treffen, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA Lärm und der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) für die benachbarten Wohnbauflächen an der Raiffeisenstraße und im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten.

Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Tiere

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Planverfahrens zu beurteilen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durch das Kölner Büro für Faunistik durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung allenfalls mit Brutvorkommen weniger nicht planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen ist. Sollten durch die Planungen einzelne Vogelarten der Äcker und Ackerbrachen Lebensraum verlieren, sind ausreichende Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Die Durchführung der Planungen führt lediglich zu räumlich begrenzten Störwirkungen. Aufgrund des grundsätzlichen Verbotes eingriffsbedingter Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich. Die Baufeldfreimachung muss im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Fortpflanzungsperiode aller vorkommenden Tier- und Pflanzenarten oder unter gutachterlicher Begleitung erfolgen. Dadurch kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potentiell vorkommende und allgemein häufige europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind die 12 planungsrelevante Vogelarten Feldschwirl, Feldsperling, Mäusebusard, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Rotmilan, Schleiereule, Schwarzkelchen, Sperber, Turmfal-

ke, Turteltaube, Uferschwalbe als potentielle Gastvogelarten im Bereich des Plangebietes denkbar. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen können für die Gastvögel ausgeschlossen werden, da keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate dieser Vogelarten im Plangebiet vorhanden sind.

Im Plangebiet und in seinem nahen Umfeld kann die Zwergfledermaus als planungsrelevante Fledermausart potentiell vorkommen. Für die Zwergfledermaus und sonstige im Betrachtungsraum eventuell auftretende Fledermausarten ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen auszugehen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe in potenzielle Quartiersbereiche und es werden keine erheblichen Störwirkungen ausgelöst. Nahrungshabitate für diese Tierarten werden nur untergeordnet in Anspruch genommen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit bei Betrachtung der beschriebenen Maßnahmen zulässig.

Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit ackerbauliche genutzt. Es ist nicht von einer Entwicklung hochwertiger Vegetation auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem der Eingriff, der durch die Planung entsteht, und der dadurch resultierende erforderliche Ausgleich bilanziert werden. Der Inhalt des Gutachtens wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

Zusammenfassend weist das Plangebiet für die Pflanzen- und Tierwelt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Raumes mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie aufgrund der Störungspotentiale durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen nur eine eingeschränkte Bedeutung auf. Nachteilig wirkt sich hier insbesondere die ehemalige Überbauung aus. Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet entsprechen der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Versiegelungsgrad soll im Rahmen der Planung auf etwa 80% beschränkt werden. Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Luft

Die Luftbelastung in Roisdorf ist derzeit unproblematisch. Belastungen entstehen aus dem innerörtlichen Verkehr und durch die Heizungsanlagen der vorhandenen Gebäude.

Klima

Aufgrund der eindeutig untergeordneten Größe des Änderungsgebietes zur bestehenden Ortslage Roisdorf und der vorhandenen Bebauung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Windverhältnisse, der Kaltluftentstehung und der Auswirkungen auf die Klimatopzuordnung zu erwarten sein.

Schutzgut Kultur

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8 Kosten

Die Planungs- und Gutachterkosten werden von der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim übernommen.

Aachen, den 16.01.2017