Stand: 05.Juni 2013

Beschreibung des Vorhabens

1. Ausgangssituation und Ziel der Planung

Ein Bereich zwischen Roisdorfer Straße und Allerstraße beiderseits des Mittelwegs soll planungsrechtlich entwickelt werden.

Für einen Bereich nordöstlich des Mittelwegs zwischen Roisdorfer Straße, Allerstraße und bestehender Bebauung wurde bereits am 08.03.2006 ein Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bornheim gefasst. Ziel war es, die Flächen, die derzeit zu einem Großteil für die Lagerung von Baumaschinen genutzt werden, einer Gewerbenutzung zuzuführen.

Da die Erschließungstiefe der Straße Siemenacker ausgeschöpft ist, soll die Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße Mittelweg erfolgen. Da diese Straße dann nicht nur die nordöstlich gelegenen, sondern auch die südwestlich gelegenen Flächen erschließt, erscheint es zielführend, diese Flächen in die Bauleitplanung einzubeziehen.

Neben der vorgesehenen Entwicklung der Gewerbegebiete ist es auch das Ziel des Bebauungsplanes, die bauliche Entwicklung entlang der Roisdorfer Straße so zu steuern, dass eine städtebaulich attraktive Ortseingangssituation entlang der Roisdorfer Straße entsteht. Der derzeitige Zustand ist gekennzeichnet durch Abbaugelände mit teilweise abgängigen Abbauanlagen und wenig attraktiver Nutzung. Durch die Planung soll der Ortseingangsbereich städtebaulich, funktional und gestalterisch neu entwickelt werden.

Da durch die neuen Nutzungen zu den derzeit brach liegenden Gebieten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, sollen diese im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens so gelenkt werden, dass die südwestlichen Flächen des Bebauungsplans als Ausgleichsflächen genutzt und entsprechend gestaltet werden. Im Regionalplan und im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind diese Flächen als regionaler Grünzug dargestellt. Sie liegen im Bereich des Regionalen Projektes „Grünes C“. Diese Flächen sollen für die Natur und Landschaft weiter gestaltet und deshalb in den Bebauungsplan He 28 mit einbezogen werden.

Aus den genannten und näher erläuterten Gründen wird es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 28 zu erweitern und den Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

Der Geltungsbereich des erweiterten Plangebietes des Bebauungsplanes He 28 umfasst ca. 24,5 ha und beinhaltet die beschriebenen drei nutzungsstrukturell unterschiedlichen Teilbereiche

1. die gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich des Mittelweges bis zur Allerstraße;
2. die Bauflächen entlang der Roisdorfer Straße für gemischte Nutzung und
3. Flächen des regionalen Grünzuges, die als Ersatzfläche im Sinne von Natur- und Artenschutz weiter entwickelt werden.

Im Bebauungsplan werden Bereiche entwickelt, die folgende städtebauliche Ziele beinhalten:

- Definition und bauliche Entwicklung eines funktional und gestalterisch attraktiven Ortseingangsbereiches

- Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete für neue Unternehmen und neue Arbeitsplätze
- Gestaltung als Ortsrand und als Teil eines regionalen Grünzuges

2. Erläuterungen zum städtebaulichen Entwurf

Vorgesehen ist es insbesondere, die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nordöstlich und südwestlich des Mittelweges planungsrechtlich zu entwickeln. Entlang des Mittelweges können große zusammenhängende Gewerbegrundstücke gebildet werden. Sollte sich ein Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken abzeichnen, können auch diese vorgesehen werden. Die Untererschließung kann dann über private Erschließungsstiche oder grundbuchlich gesicherte Fahrrechte geregelt werden. Auf diese Weise können neue Angebote für unterschiedlichste Gewerbebetriebe entstehen und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dafür soll der Mittelweg als zentrale Erschließungsachse in dem neuen Gewerbegebiet ausgebaut werden. Hierbei wird nicht nur dem Lkw-Verkehr Rechnung getragen, sondern auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern, den Fußgängern und Radfahrern.

Ein ca. 100m tiefer Grundstücksstreifen entlang der Roisdorfer Straße soll mischgebietsartig, allerdings wegen der Belastungen durch Verkehr und Gewerbenutzung mit sehr eingeschränkter Wohnnutzung, entwickelt werden.

Städtebaulich entsteht auf diese Weise an der Roisdorfer Straße ein neuer Ortseingangsbereich, der nicht wie im Bestand durch abgängige Gewerbeanlagen, sondern durch attraktive Mischnutzungen gebildet wird. Sowohl funktional als auch gestalterisch erfahren diese Bereiche eine städtebaulich wünschenswerte Aufwertung, die auch zum besseren Image des Ortes beitragen wird.

Da diese städtebauliche Zielsetzung nicht den derzeitigen Darstellungen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes entspricht, müssen eine Regionalplanänderung und die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Durch die neuen baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sollen ortsnah im südlich anschließenden Grundstücksbereich ausgeglichen werden. Auf diese Weise wird ein grüner Ortsrand mit den Elementen des regionalen Grünzuges weiterentwickelt. Zur weiteren Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes werden im weiteren Verfahren Festsetzungen entwickelt und in das Planungsverfahren eingebracht.

Die weiteren Belange des Artenschutzes von Natur und Landschaft werden durch die Bearbeitung der Artenschutzprüfung, des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes in das Planungsverfahren integriert.

Meckenheim, den 05. Juni 2013

S-580_Bornheim Gewerbegebiet He 28/Sekr./Begründung

gez. Dr. D. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA