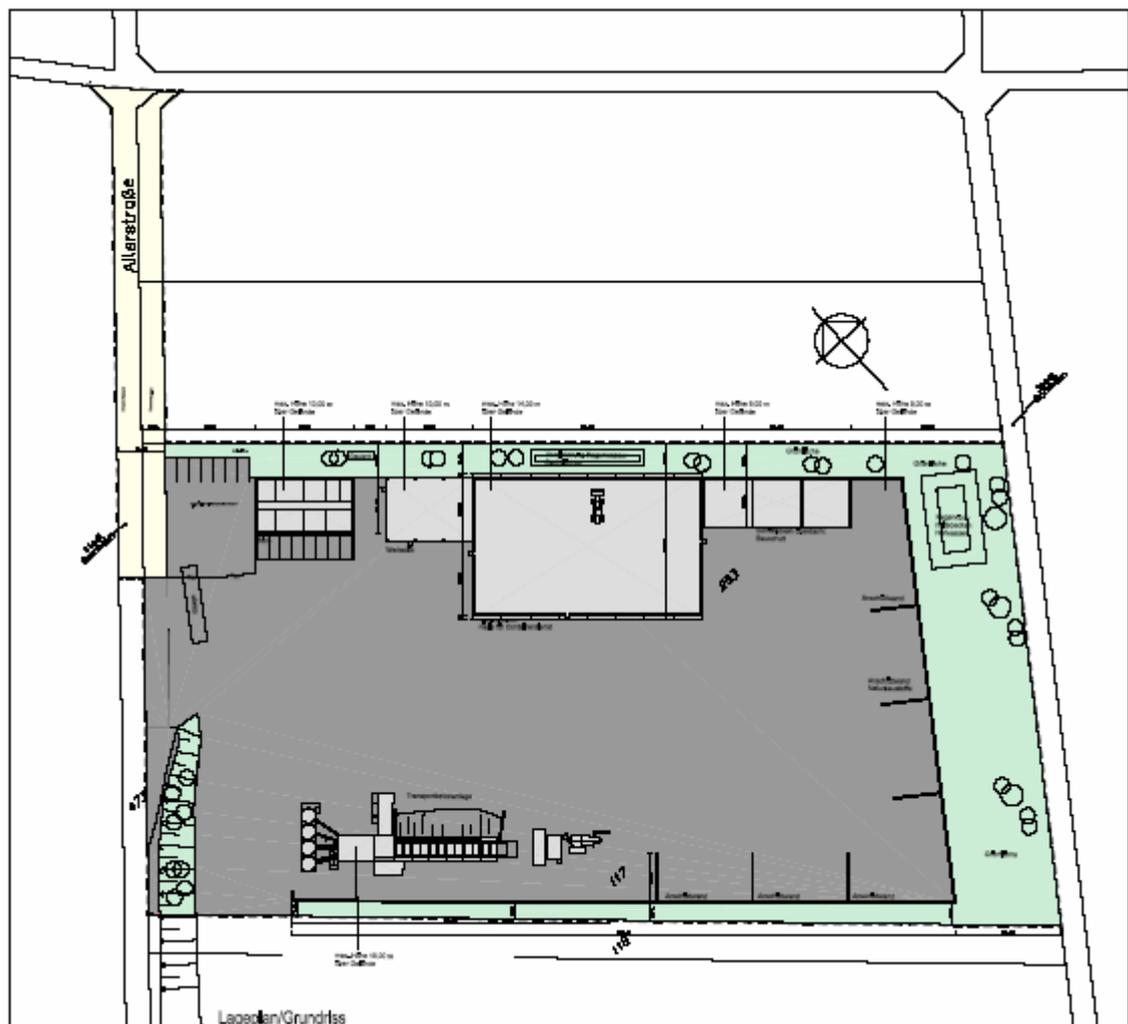


Stadt Bornheim

Bebauungsplan He 27 in der Ortschaft Hersel

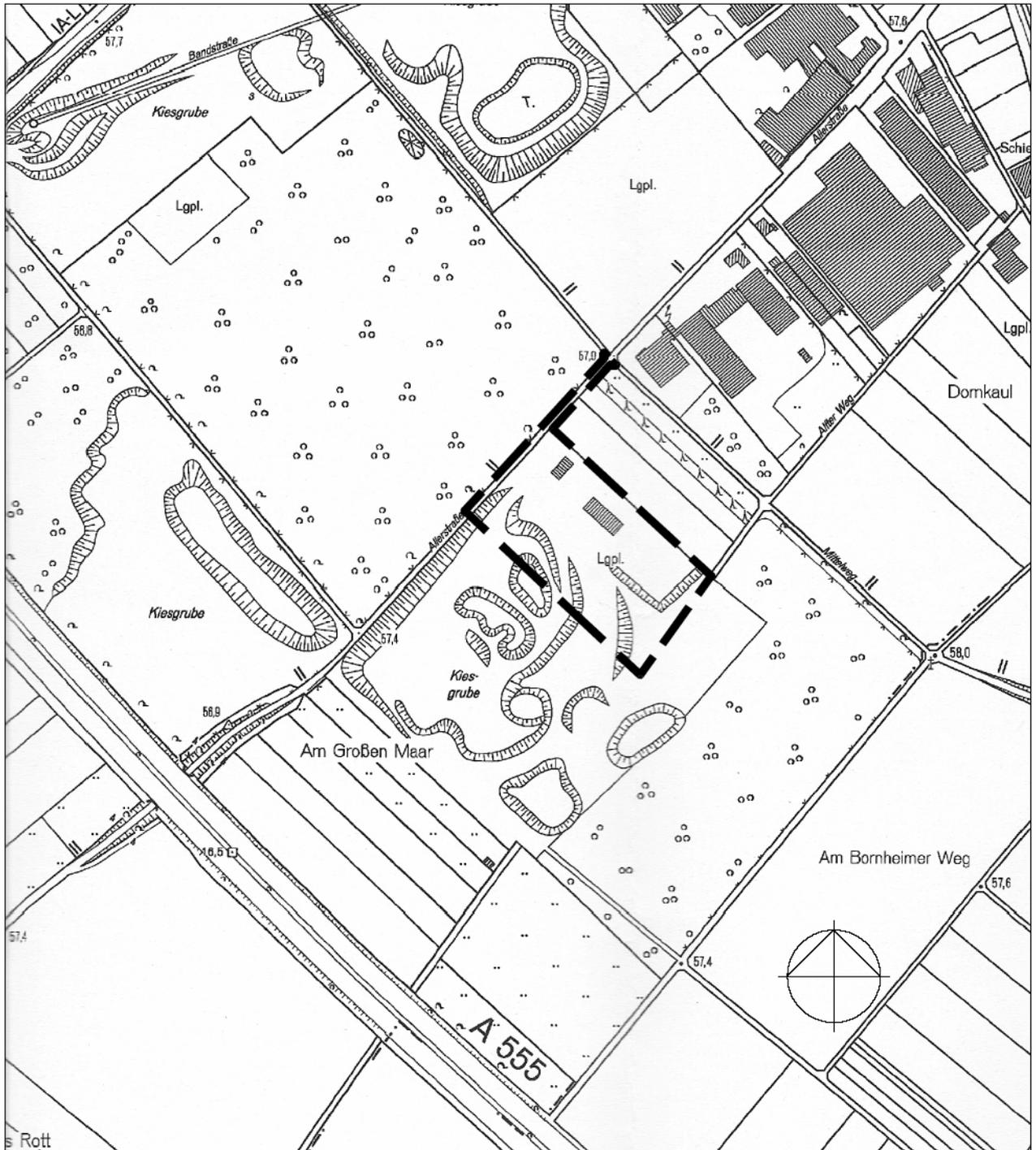
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB



Stand 10.05.2012

Lage und Umfang des Plangebiets:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab



1. Anlass der Planung

Die Firma Hüntten GmbH ist bereits im Bereich des Plangebiets ansässig. Die Planfläche wird derzeit als Lagerfläche mit Verwaltungsgebäude und einer Maschinenhalle für die benachbarte Kiesgrube sowie für einen Containerdienst der Fa. Hüntten GmbH genutzt.

Aktueller Anlass der Planung ist die erforderliche Umsiedlung der auf den benachbarten Flurstücken angesiedelten Transportbetonanlage und die Erweiterung des Containerdienstes der Fa. Hüntten GmbH. Die Aufstellung des Bebauungsplans He 27 soll Baurecht für den geplanten Gewerbebetrieb schaffen.

2 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt die Grundstücke in der Gemarkung Hersel, Flur 14, Flurstück 253, 254,117 als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird für die Flurstücke 253, 254 u.117 daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Bebauungsplans werden durch die Grundstücksflächen der Gemarkung Hersel, Flur 14, Flurstück 253, 254,117 gebildet. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 18.725 m² und grenzt im Osten an die Allerstraße. Südlich des Plangebiets auf dem Flurstück 119 befindet sich die Kiesgrube der Fa. Hüntten GmbH. Im Westen schließt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg der Stadt Bornheim an. Nördlich des Plangebiets liegt das Flurstück 115, das derzeit als Acker genutzt wird.

4 Bestand

Die Planfläche wird bereits als Lagerfläche mit Verwaltungsgebäude und einer Maschinenhalle für die benachbarte Kiesgrube und den Containerdienst der Fa. Hüntten GmbH genutzt. Die Flächen werden durch die Allerstraße erschlossen.

5 Planungsziele und Planungskonzeption

5.1 Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umsiedlung der Transportbetonanlage der Firma Hüntten GmbH ermöglicht werden, deren Betrieb am bisherigen Standort in der benachbarten Kiesgrube zeitlich begrenzt ist. Ziel ist die Weiterführung des bisherigen Betriebes mit Erweiterung des Containerdienstes sowie eines Baustoffparks.

Hierbei handelt es sich um eine Anlage, in der die Ver- und Entsorgung von Gütern der regionalen Bau- und Gewerbewirtschaft zukunftsorientiert sichergestellt werden. Einerseits sollen gebrauchte Altbaustoffe und Verpackungen behandelt, aufbereitet, umgeschlagen und in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt werden; andererseits sind der Umschlag von natürlichen Schüttgütern sowie eine Transportbetonanlage und eine Werkstatt für den Eigenbedarf geplant.

Die Gebäudehöhe beträgt in der Regel max. 10,0 m. Im Teilbereich für die Containerhalle beträgt die Gebäudehöhe max. 13,5 m. Im Teilbereich für die Transportbetonanlage beträgt die Gebäudehöhe max. 16,0 m.

Maximal 80% des Grundstückes werden durch Bebauung, Lagerfläche und Stellplätze versiegelt. Die gewerbliche Nutzung wird zum Ortsrand hin umlaufend eingegrünt. Der Grünflächenanteil beträgt 20% der Grundstücksfläche.

5.2 Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Allerstraße. Die Erschließung des Plangebiets wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert und die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Anbindung an den überregionalen Verkehr geprüft, weshalb die Verkehrsflächen der Allerstraße mit Erweiterungsflächen bis zur Kreuzung Mittelweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Ro 27 einbezogen wurden.

Die Allerstraße soll von der Einfahrt auf das Betriebsgelände bis zur Kreuzung Mittelweg in einer Breite von 10 m für Schwerlastkraftwagen ausgebaut werden. Eine Anbindung über den Mittelweg wird ausgeschlossen.

Um den Vorgaben § 51a LWG (Landeswassergesetz) Rechnung zu tragen, soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen bei geeigneter Versickerungsfähigkeit des Bodens anteilig über Anlagen, die die Passage der belebten Bodenzone gewährleisten, versickert werden. Anlagen dazu sind jeweils im südlichen, nördlichen und westlichen Bereich der Grundstücksflächen möglich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durch ein Gutachten ermittelt werden. Das schwach belastete Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Aufnahmekapazität der bestehenden Leitungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft.

8 Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

8.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

8.2 Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Untersuchungen durchgeführt und bei Erfordernis Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der Immissionsschutzwerte entsprechend der TA- Luft und TA-Lärm zu gewährleisten.

8.3 Kulturgute und sonstige Sachgüter

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

8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bebauungsplanverfahren sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzuhalten. In enger Anlehnung an die VV NRW Artenschutz¹ wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hierbei werden insbesondere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie beispielsweise der Wechselkröte, überprüft.

8.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich genutzt. Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet.

8.6 Schutzgut Wasser

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

8.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird neben der Festsetzung im Bebauungsplan auch vertraglich gesichert.

Bornheim, den 05.06.2012

¹ Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren - Rd.Erl. des MUNLV v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 - i.d.F. der Änd. Vom 15.09.2010.