Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen

www.bki-aachen.de

Telefon: 0241 / 56 81 70
Fax: 0241 / 16 34 35

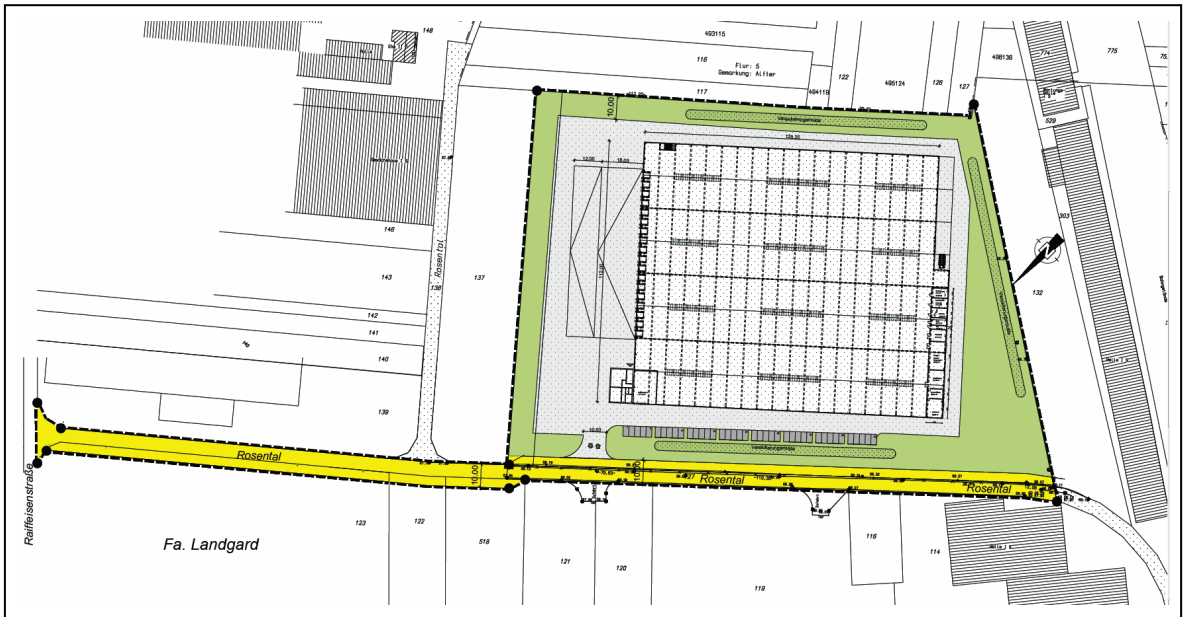
info@bki-aachen.de

Projektsteuerung • Stadtplanung • Bauleitplanung • Umweltberichte • Straßenplanung • Entwässerungsplanung

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 20 in der Ortschaft Roisdorf

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



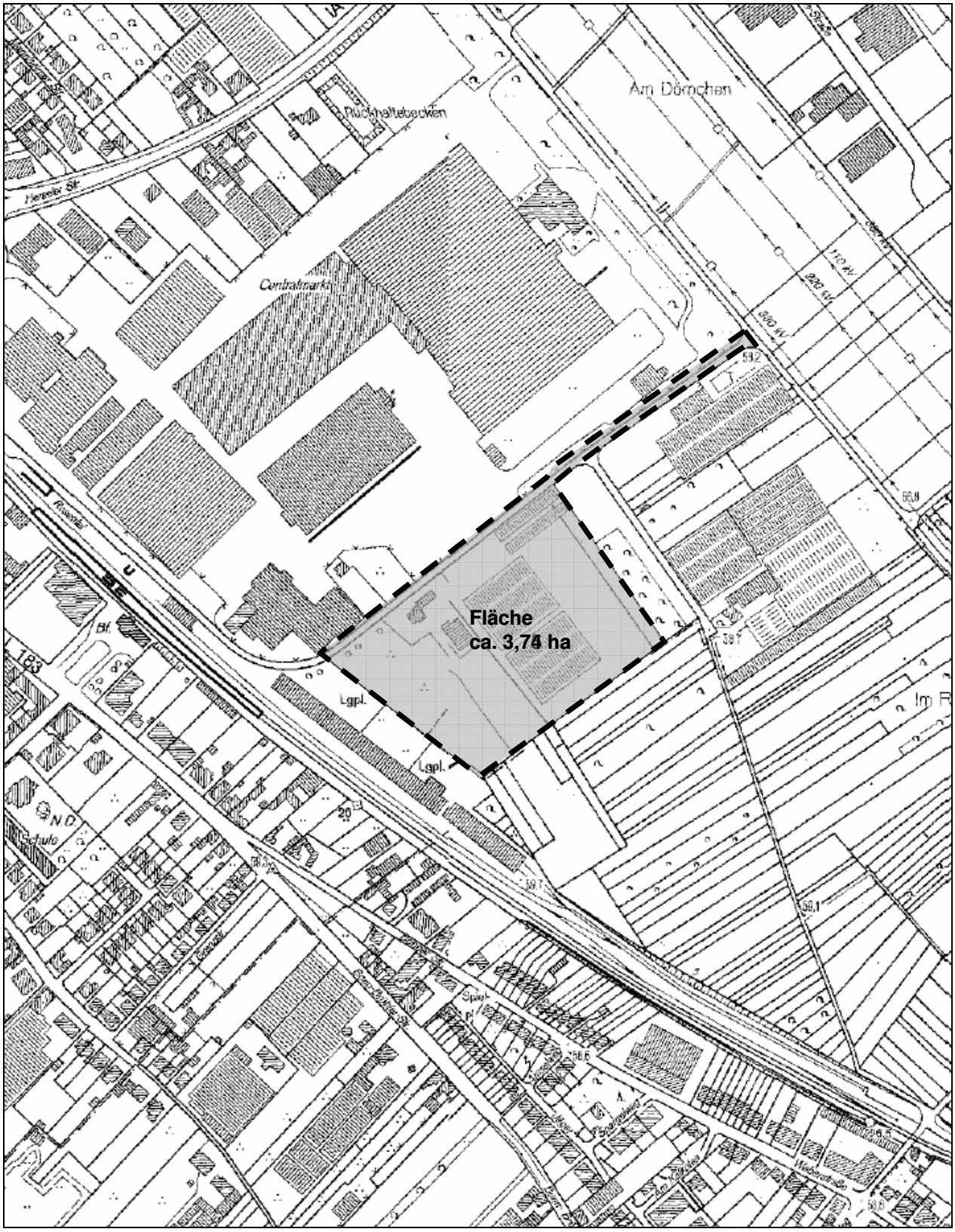
Stand 23.03.2011, Büro Dederichs Projektbau GmbH

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Peter Metzen
Bauass. Dipl.-Ing. Friederike Schweer
Prokura: Dipl.-Ing. Silke Brandt

Handelsregister Aachen
HRB 12760
ID-Nr.: DE 165410978
Steuernummer: 201 / 5948 / 3295

Bankverbindung:
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto-Nr. 58 01

Lage und Umfang des Plangebiets:



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

1 Anlass der Planung

Die Firma Euro Pool System International B.V. ist derzeit bereits innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd ansässig. Sie vertreibt und reinigt Kunststoffpaletten und Klappsteigen. Die betrieblichen Anlagen der Firma sind in die Flächen des bestehenden Großmarktes Landgard in der Raiffeisenstraße integriert. Die Firma Euro Pool System International B.V. plant jedoch aus betrieblichen Gründen eine Standortverlagerung. Da die geplante Nutzung weiterhin im funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden betrieblichen Nutzung des Großmarktes steht, soll die Standortverlagerung in unmittelbarer Nähe zum Großmarkt Landgard südlich der Straße Rosental erfolgen. Durch die Nähe beider Standorte zueinander können notwendige Anlieferverkehre verkürzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.116 sind die nördlichen Teilflächen südlich der Straße Rosental als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Um für die geplante gewerbliche Nutzung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist dazu die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit soll die Erschließung und Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang des südlichen Ortsrandes gewährleistet werden.

2 Übergeordnete Planung

Im am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossenen Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 20 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.
Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan zur Stadtgrenze hin eine Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese sollte durch entsprechende Grünfestsetzungen gestaltet werden.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Die Flächen des Bebauungsplans werden durch die Grundstücksflächen der Gemarkung Roisdorf, Flur 24, Flurstücke Nr. 503 und Nr. 135 sowie aus Teilflächen der Straße Rosental (Flst. Nr. 127) gebildet. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücke Nr. 114, 116, 119 - 123 und 518. Die Grundstücksflächen Nr. 122, 123 und 518 werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung teilweise mit einbezogen. Im Osten wird das Plangebiet durch das Flurstück Nr. 137 und im Westen durch das Flurstück Nr. 132 begrenzt. Die südliche Abgrenzung bestimmt sich durch den gemeinsamen Grenzverlauf der Flurstücke des Plangebiets mit den südlich angrenzenden Grundstücken der Gemarkung Alfter (Flst. Nr. 127, 126, 495/124, 122, 494/119, und 117). Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 3,74 ha.

4 Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 503, angrenzend an die Straße Rosental, befindet sich ein leer stehendes Wohngebäude mit angebautem Verkaufstrakt und einem weiteren Lagergebäude im rückwärtigen Bereich. Die Flächen werden durch die Gemeindestraße Rosental von Norden erschlossen. An der Straße befinden sich zwei Zufahrten auf das Gelände des nördlich angrenzenden Großmarktes Landgard.

Über die Flächen des Plangebiets führt von Westen nach Süden diagonal eine Freileitung zur elektrischen Versorgung des benachbarten weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Zudem verläuft eine Telefonfreileitung im Norden entlang der Straße Rosental auf den Flächen des Plangebiets. Durch das Plangebiet verläuft zusätzlich von Osten nach Süden diagonal eine unterirdische Gastransportleitung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Firma Euro Pool System International B.V.

5 Planungsziele und Planungskonzeption

5.1 Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von weiteren gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) gem. BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO orientieren. Demnach ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 geplant. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich mit ca. 12 m am benachbarten Bestand orientieren.

Auf den Flächen sollen der Neubau einer Betriebs- und Lagerhalle mit ca. 15.000 m² Grundfläche mit den dafür notwendigen Zufahrts- und Rangierflächen sowie weiteren Stellplätzen in einem Umfang von ca. 11.000 m² realisiert werden. Zudem sollen im nordöstlichen Gebäudeflügel Büroflächen realisiert werden.

Der Ortsrand in Richtung Alfter soll plangebietsbegleitend eingegrünt werden. Dazu wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine grenzparallele private Grünfläche mit einer Breite von 10 m und entsprechender Bepflanzung festgesetzt. Damit wird auch die im Flächennutzungsplan als Schutzfläche für von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Fläche umgesetzt und die Ortsrandeingrünung der weiter östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen im Plangebiet fortgeführt.

5.2 Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Rosental. Euro Pool und Landgard werden gegenüberliegende Zufahrten haben, so dass für die Verbindung zwischen beiden Betrieben lediglich die Querung der Straße Rosental erforderlich ist. Da Euro Pool bisher über das Landgard-Gelände erschlossen war und ein Großteil der Fahrten weiterhin zwischen Landgard und Euro Pool stattfinden werden, wird sich die verkehrliche Belastung gegenüber dem heutigen Zustand nicht erheblich ändern. Mit der direkten Lage beider Betriebe zueinander werden verkehrliche Synergieeffekte erreicht und somit Leerfahrten vermieden.

Die Erschließung des Plangebiets wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Anbindung an den überregionalen Verkehr wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, weshalb die Verkehrflächen des Rosentals mit Erweiterungsflächen bis zur Kreuzung Raiffeisenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Ro 20 einbezogen wurden.

Die bestehenden Freileitungen innerhalb des Plangebiets werden berücksichtigt und im Konfliktfall gegebenenfalls verlegt. Im Zuge des Verfahrens wird zu klären sein, welche planungsrechtlichen Vorgaben sich in Hinblick auf die bestehende Gasleitung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG ergeben.

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 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.

5.3 Umweltauswirkungen

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

Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

Schutzgut Mensch
Westlich der Bahnanlagen außerhalb des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet (MI). Die geplanten Anfahrts- und Rangierflächen der Fa. Euro Pool befinden sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Durch die geplante Andienung der Halle auf der zum Mischgebiet hin abgewandten Gebäudeseite sollen mögliche Lärmimmissionen durch den Verkehr auf das Mischgebiet minimiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auch die möglichen Lärmimmissionen auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigt. Bei der Bewertung werden dabei die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und bei Erfordernis Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA-Lärm und der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) zu gewährleisten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Im Plangebiet sind derzeit keine Vorkommen von besonders geschützten oder streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bekannt. Im Bebauungsplanverfahren wird eine Aufnahme zum faunistischen und ökologischen Bestand im Plangebiet durchgeführt. Damit sollen mögliche artenschutzrelevante Arten erfasst und Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorgebeugt werden.

Die Flächen des Plangebiets waren bis zum Jahr 2005 mit Gebäuden zur Erzeugung von landwirtschaftlichen Gütern überbaut, welche zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit ackerbaulich genutzt. Aufgrund der vorhergehenden Überbauung und der sich anschließenden derzeitigen Nutzung über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren bis zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht von einer Entwicklung hochwertiger Vegetation auszugehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der vorhandene ökologische Bestand aufgenommen, bewertet und bilanziert.

Schutzgut Boden
Die Bodenverhältnisse im Plangebiet entsprechen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden.

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

Aachen, den 23.03.2011

Anlage:

Gestaltungsplan Büro Dederichs Projektbau GmbH, DIN A3, ohne Maßstab