

Ortsgemeinde Bornheim

Bebauungsplan "Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet", 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

01.12.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07OBQ17036

Ortsgemeinde Bornheim

Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet“, 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Bestand	4
4 Städtebauliches Konzept	5
5 Übergeordnete Planungen	6
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	6
6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	6
6.2 Landschaftsschutzgebiete	6
6.3 Biotop	6
6.4 Gewässerschutz	6
6.5 Hochwasserschutz	7
6.6 Denkmalschutz	7
6.7 Altlasten	7
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
9 Örtliche Bauvorschriften	7
10 Städtebauliche Kenngrößen	7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung zwischen den Ortsgemeinden Bornheim und Offenbach/Queich gelegt. Das Plangebiet ist voll erschlossen und nahezu vollständig überbaut. Große Teile der Bauflächen werden dabei von der Firma Hornbach eingenommen, die dort mit ihrer Zentrale sowie einem Baumarkt ansässig ist.

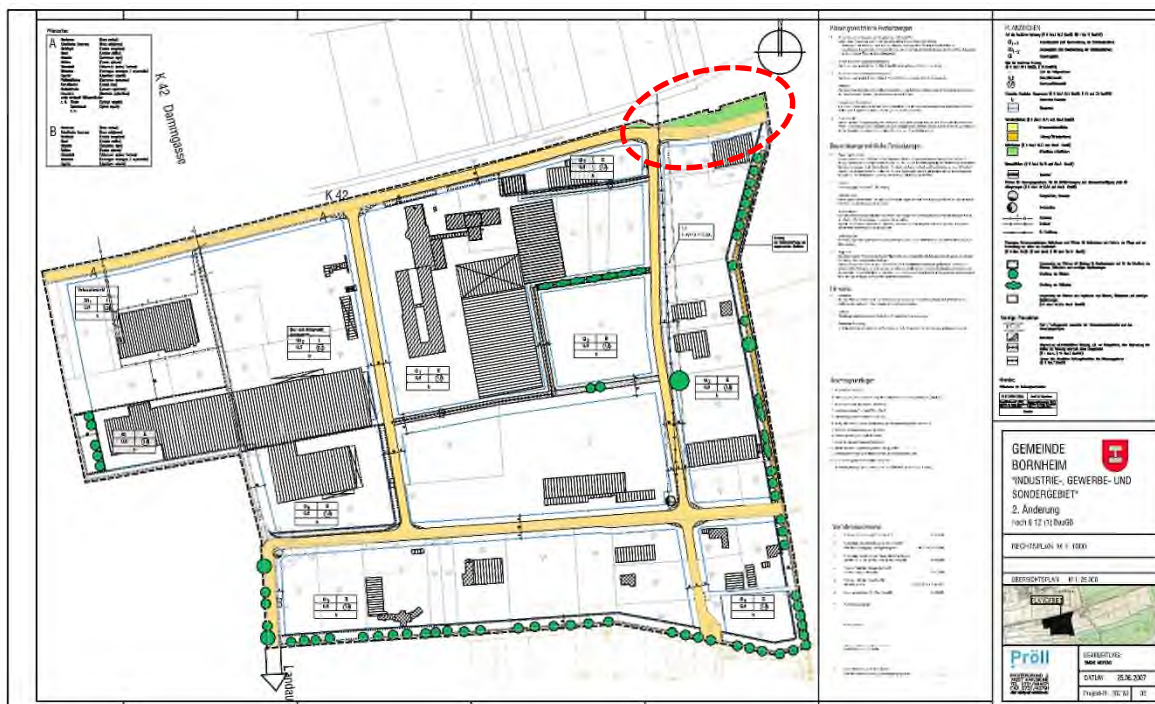


Bild 1: Bebauungsplan „Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet“, 2. Änderung, 2007 mit Grünfläche (rot markiert)

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan sind die beiden Flurstücke 1916/9 und 1916/10 im Nordosten des Geltungsbereiches nur ca. hälftig miteinbezogen und als Grünfläche festgesetzt. Die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke waren ursprünglich im Besitz der Deutschen Bahn, wurden zwischenzeitlich jedoch veräußert und gewerblich genutzt. Auf Flurstück 1916/10 wurde auf Grundlage einer Ausnahme bzw. Befreiung eine Verkaufshalle (inzwischen umgewandelt in eine Spielhalle) errichtet. Flurstück 1916/9 ist derzeit unbebaut und dient als Lager- und Ausstellungsfläche. Für dieses Flurstück liegt der Ortsgemeinde eine Anfrage zur Errichtung einer Gewerbehalle vor. Seitens der Kreisverwaltung wurde eine erneute Befreiung zwar in Aussicht gestellt, jedoch nur bis zur hinteren Gebäudekante der entstandenen Verkaufshalle. Da das Grundstück damit nicht wirtschaftlich genutzt werden kann, wurde seitens der Kreisverwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat am 13.06.2017 einen entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes handelt und die betroffenen Flächen bereits gewerblich genutzt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenüber der 2. Änderung im Bereich der Flurstücke 1916/9 und 1916/10 um ca. 0,1 ha vergrößert. Die Größe des Gesamtgeltungsbereiches beträgt 30,7 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich und Änderungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in separierter Lage ca. 1 km Luftlinie südlich des Ortskerns von Bornheim. Es ist nahezu vollständig überbaut und wird über die L 542 sowie die als Kreisstraße klassifizierte Hornbachstraße verkehrlich erschlossen.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

Der Bereich der vorliegenden Änderung befindet sich im nordöstlichen Bereich nördlich der Kreisstraße. Es handelt sich um zwei Grundstücke, von denen das östliche mit einer Verkaufshalle überbaut wurde. Das westliche ist derzeit noch unbebaut und wird als Ausstellungsfläche für Swimings-Pools genutzt.

Die Grundstücke sind eben und werden über die Kreisstraße direkt verkehrlich und technisch erschlossen. Auf der Nordseite verläuft eine Schienenstrecke, die jedoch nur touristisch von Draisinen befahren wird.

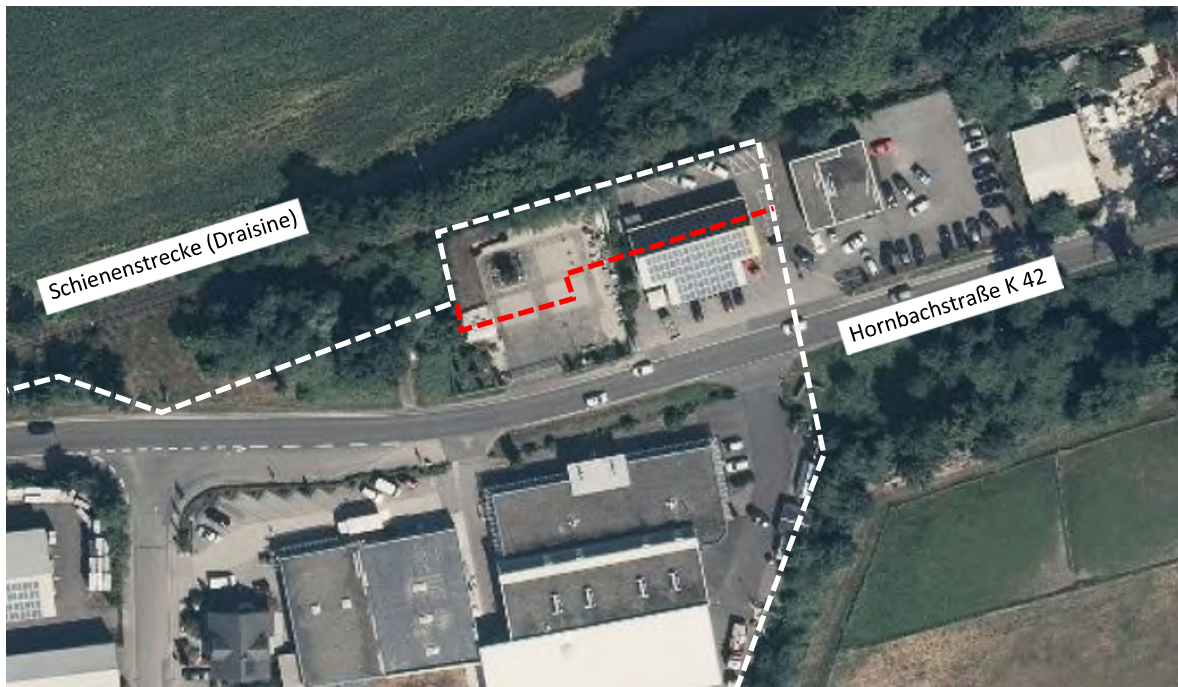


Bild 4: Luftbild mit bestehender (rot) und geplanter Geltungsbereichsgrenze (weiß)



Bild 5: Blick von Südosten auf die Spielhalle

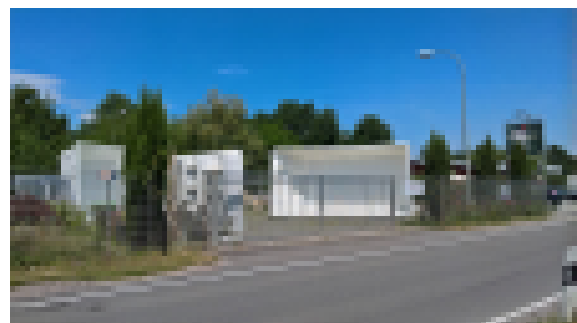


Bild 6: Blick von Südwesten auf die Aufstellungsfläche

4 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geringfügig auf bisher bereits gewerblich genutzte Flächen ausgedehnt werden. Die Festsetzungen werden dabei übernommen, die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

5 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich sind die Erweiterungsflächen als bestehende gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.



Bild 7: Flächennutzungsplan der VG Offenbach/Q., Ausschnitt Bornheim mit Änderungsbereich

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

6.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

6.3 Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

6.4 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 404041296 „Dreihof, Offenbacher Wald“. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

6.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der Planung erfolgt eine geringfügige Ausweitung der intensiv gewerblich genutzten Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha. Die miteinbezogene Fläche wird ebenfalls bereits gewerblich genutzt und ist zu großen Teilen versiegelt. Durch die Planung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden auf die Erweiterungsfläche übertragen. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Grundflächenzahl von 0,8 wie auch die Geschossflächenzahl von 1,6 sowie die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse werden übernommen. Die Gebäudehöhe ist wie im gesamten Plangebiet auf 9,0 m begrenzt.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden auf die Erweiterungsfläche übertragen. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Dachneigung von 35 Grad.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	30,67 ha	100,0 %
hiervon Erweiterung	0,11 ha	
Bauflächen	28,08 ha	91,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,05 ha	0,2 %
Verkehrsflächen	2,46 ha	8,0 %
Gewässer	0,08 ha	0,3 %