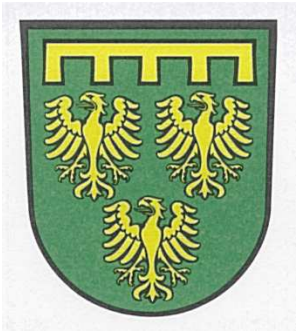
GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen 24 "Am Nettesheimer Weg Süd"

mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag

1 Planungsvorgaben 1

1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 1
1.2 Lage und Abgrenzung ... 1
1.3 Planungsvorgaben ... 1

2 Städtebauliches Konzept 3

2.1 Bauliche Nutzung ... 3
2.2 Baugrundstücke ... 4
2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise ... 4

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 6

3.1 Lärmschutz ... 6
3.2 Altablagerungen und Altlasten ... 7
3.3 Kampfmittel ... 7

4 Erschließungskonzept 8

4.1 Äußere Anbindung ... 8
4.2 Innere Erschließung ... 8
4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens ... 9
4.4 Ruhender Verkehr ... 10

5 Ver- und Entsorgung 10

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung ... 10
5.2 Versorgungsleitungen ... 11

6 Eingriff und Ausgleich 11

6.1 Bestandssituation ... 11
6.1.1 Naturräumliche Lage, Geologie und Boden ... 11
6.1.2 Wasser ... 11
6.1.3 Klima/Luft ... 11
6.1.4 Vegetation, Biotopsituation ... 12
6.2 Konflikte ... 13
6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung ... 14

6.4 Bilanz 14

7 Nutzungs- und Flächenbilanz 16

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung 16

9 Planverfahren 17

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Rommerskirchen liegt für den rund 25 ha großen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Norden der Ortschaft Rommerskirchen die Rahmenplanung Nettesheimer Weg aus dem Jahre 1994 vor. Grundsätzlich ist hier die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung begünstigt, da neue Baugebiete an den Achsen des Schienenverkehrs orientiert sind und zugleich durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur geschaffen wird. Der Rahmenplan stellt die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzungsmischung in Form von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen der hier vorhandenen Grundschule und der Sportplatzflächen sowie die hieran angrenzenden Freiflächen mit in die Planung einbezogen und die Realisierung von möglichen Folgeeinrichtungen bzw. auch von Freizeitanlagen berücksichtigt. Der Bereich der Gillbachaue bleibt als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Gillbachtal" frei von baulicher Entwicklung.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung wurde der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen geändert und für den Bereich der westlich des Nettesheimer Weg dargestellten gewerblichen Flächen der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbepark Rommerskirchen" (Gewerbepark Gillbachaue) aufgestellt. Die Erschließung dieses neuen Gewerbegebietes ist nunmehr abgeschlossen und eine beachtliche Nachfrage an gewerblichen Grundstücksflächen ist gegeben. Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt daher einen weiteren - an den Gewerbepark angrenzenden - Bauabschnitt mit einer abgestuften Nutzungsstruktur von gewerblichen Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet über Mischgebietsflächen hin zu Wohnbauflächen am Nettesheimer Weg planungsrechtlich umzusetzen.

Hierzu wurde der Rahmenplan Nettesheimer Weg unter Beachtung neuer Planungsaspekte fortgeschrieben. Darin wurde die Erschließungs- und Bebauungsstruktur so konkretisiert, dass die verbindliche Bauleitplanung der verschiedenen Bauabschnitte und die Erweiterung der technischen Infrastruktur insgesamt koordiniert geplant werden kann. Die bereits durch die Gemeinde Rommerskirchen erworbenen Grundstücksflächen wurden bei der Bildung der Abschnitte berücksichtigt, um eine zügige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Vermarktung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen zu gewährleisten.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Rommerskirchen 24 liegt nördlich der Ortslage Rommerskirchen östlich des Gewerbeparks. Es wird im Süden von den Grundstücken am Alten Wall, im Osten vom Nettesheimer Weg, im Norden durch die Grünflächen unterhalb der Grundschule und im Westen durch den Gewerbepark Gillbachaue mit der Verlängerung der Doktorgasse begrenzt.

1.3 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 und deren Fortschreibung 2001[1]. Die Planung 1994 sieht die Ausweisung von gewerblichen

[1] Gemeinde Rommerskirchen, Rahmenplan Nettesheimer Weg – Fortschreibung 2001, Jan. 02

Bauflächen und Mischbauflächen vorwiegend im Bereich westlich des Nettesheimer Weg vor. Die Flächen ziehen sich bis an die Wegeparzelle südlich des Schulgeländes. Die Wohnbauflächen liegen östlich des Nettesheimer Weges und erstrecken sich bis an die nördliche Plangebietsgrenze der Rahmenplanung (Wirtschaftsweg nördlich der Grundschule und dessen Verlängerung in Richtung Eckum). Mit der Fortschreibung 2001 wurden die gemischten Bauflächen und die gewerblichen Bauflächen reduziert und somit der Anteil der Wohnbauflächen entsprechend erhöht.
Die Plangebietsflächen werden erschlossen über eine bereits hergestellte neue Anbindung zur B 59 im Westen und den Nettesheimer Weg. Eine weitere Anbindung an die B 59 im Bereich der Gillbachaue soll künftig – im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung - verbesserte Bedingungen zur Erschließung der geplanten Baugebiete schaffen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 gewerbliche Flächen westlich der Doktorgasse und eine Teilfläche auch östlich der Doktorgasse, nahe den Freiflächen am Sportplatzgelände dar. Die Mischbauflächen ziehen sich bis in den Bereich Nettesheimer Weg. Die Darstellung der Wohnbauflächen die sich bis an die Gillbachaue erstrecken erfolgt im Norden bis zur Wegeparzelle als Verlängerung der Gillbachstraße (Eckum).
Nach der Fortschreibung der Rahmenplanung rücken die Wohnbauflächen nunmehr näher an das bestehende Gewerbegebiet heran. Auch wenn der bestehende Gewerbepark Gillbachaue hinsichtlich seiner störenden Wirkung bereits in Bezug auf die ebenfalls vorhandene Wohnbebauung Am Alten Wall eingeschränkt festgesetzt wurde, ist auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes 24 eine Zone definiert, in der eine Wohnbebauung auf Grund der dort maximal zu erwartenden Beurteilungspegel nicht zu planen ist. Diese Teilfläche des Bebauungsplanes ist jedoch gut geeignet, der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auf denen sich Wohnen und Arbeiten verbinden bzw. unmittelbar einander zuordnen lassen, zu begegnen.

Zur Verschiebung der Wohnnutzung in Richtung Westen (Fortschreibung der Rahmenplanung) wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 24 durchgeführt.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Die Ortserweiterung Rommerskirchen ist insgesamt ausgerichtet auf ein Konzept der Nutzungsmischung. Hier soll einerseits ein Angebot entstehen für die Niederlassung von gewerblichen Betrieben, wodurch das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft in der Gemeinde erhöht werden kann. Andererseits soll, insbesondere für jüngere Familien, das Wohnen in Rommerskirchen durch Schaffung von Bauland unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Attraktivität des Ortes gefördert werden. Begünstigt wird diese Absicht durch das vorhandene Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Grundschule und zu nutzbaren Freiraumflächen. Dieses gewollte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entspricht auch dem städtebaulichen Leitbild des "Ortes der kurzen Wege" sowie einer nachhaltigen Siedlungs- und Sozialstruktur.

Die Flächen des bestehenden rund 5,5 ha großen Gewerbeparks Gillbachaue sind zum überwiegenden Teil bereits an Interessenten verkauft, derzeit sind noch ca. 1,0 ha an Gewerbeflächen verfügbar. Innerhalb des Bebauungsplanes 24 wird dieses Flächenangebot um rund 2.600 m² für Gewerbebetriebe ergänzt, die mit den angrenzenden Gewerbe- und Mischbauflächen verträglich sind. Für das geplante Gewerbegebiet ist daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt; d.h. es sind nur solche Betriebe zulässig die auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) erlaubt wären. Darüber hinaus sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse i – VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 – sowie Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten - unzulässig.
Rund 9.200 m² Mischgebietsflächen stehen ebenfalls grundsätzlich auch Gewerbebetrieben offen.

Die westlich angrenzenden Wohnbauflächen umfassen rund 18.490 m². Eine fußläufige Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz soll eine möglichst direkte Verbindung zum Ortszentrum sowie den Haltestellen des ÖPNV gewährleisten. Weitere rund 5.000 m² liegen im Bereich eines ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Betriebes (Flurstück 145) welcher heute jedoch überwiegend der Wohnnutzung dient. Die gegenwärtige Nutzung soll - ohne dass gegenüber der geplanten Wohnnutzung bodenrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte erzeugt werden - in ihrem heutigen Bestand bis zu dem Zeitpunkt fortbestehen können, an dem seitens der Eigentümer eine Umnutzung gewünscht wird. Die bebauten Grundstücksflächen sind über einen Stichweg vom Nettesheimer Weg her erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes wird sich weder die Nachfrage noch die Zentralität einstellen, die regelmäßig notwendig ist, um Vergnügungsstätten städtebaulich ausreichend zu integrieren. Daher werden die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise sowie die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Infrastruktur - und Folgeeinrichtungen können entsprechend der Rahmenplanung südlich der Grundschule errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Gebietsausweisung bzw. des vorgefundenen Bestand differenziert festgesetzt. Es wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl. Diese ist für das Gewerbegebiet mit 0,8 entsprechend den Bauflächen im Gewerbepark Gillbachaue festgesetzt. Das Mischgebiet erhält mit einer GRZ von 0,6 eine etwas geringere bauliche Dichte, so dass es zu der mit einer GRZ von 0,4 belegten Wohnbaufläche überleitet. Der Bereich des bereits durch die Hofanlage bebauten Flurstücks 145 wird ent-

sprechend der vorgefundenen Situation und unter Berücksichtigung einer angemessenen weiteren baulichen Entwicklung mit einer GRZ von 0,2 belegt.

Als zweite Bestimmungsgröße für das Maß der Nutzung wird die zulässige Geschossfläche der Vollgeschosse durch eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese beträgt für die Gewerbe- und Mischbauflächen einheitlich 0,8. Unabhängig von der gewählten Geschossigkeit kann somit eine einheitlich hohe bauliche Nutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Für die Wohnbauflächen erlaubt die festgesetzte Geschossflächenzahl die Ausnutzung der durch die Grundflächenzahl vorgegebenen maximalen Fläche in jedem der zulässigen Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist zunächst entlang der Grundstücke Am alten Wall eine eingeschossigen Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Auch die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind für eine eingeschossigen Bebauung vorgesehen. Allerdings soll eine zweigeschossige Bauweise als Ausnahme zulässig sein, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Gebäuden gesichert ist. Diese Festsetzung soll eine über größere Abschnitte hinweg einheitliche Höhenentwicklung absichern, ohne die Bauform ausschließlich auf eingeschossige Gebäude zu beschränken oder eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben. Die entsprechend der Geschossigkeit festgesetzten Traufhöhen von 4,00 bzw. 6,50 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt.

Zusammen mit einem geneigten Dach ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sofern untergeordnete Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen ist, um u.a. prüfen zu können, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

2.2 Baugrundstücke

Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass hier in der Lage die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einfamilienhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Legt man für die 1,28 ha Bauland innerhalb des zur Bebauung mit neuen Wohngebäuden zur Verfügung stehenden allgemeinen Wohngebietes die im Plan vorgeschlagene Aufteilung der Baugrundstücke zu Grunde, so errechnet sich bei 22 bis 30 Parzellen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 425 bis 580 m². Geht man davon aus, dass jedes zweite Gebäude zwei Wohneinheiten aufnimmt ergeben sich 33 bis 45 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 100 bis 150 neuen Einwohnern zu rechnen.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist für das Wohngebiet durch die

hintere Baugrenze mit 15 m festgesetzt. Für das Mischgebiet ist zur Gewährleistung einer möglichst universellen Nutzung der Grundstücke in Anlehnung an die Baustruktur des benachbarten Gewerbegebietes keine rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Lange von bis zu 10 m sowie durch Terrassen soll im Sinne des § 23 (3) BauNVO grundsätzlich zulässig sein.

Die sonstige Bauweise wird insbesondere in Bezug auf die Ausbildung der Dächer durch eine separate Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen nach der Bauordnung Nordrhein Westfalen lagen (Gestaltungssatzung) im Plangebiet geregelt. (Siehe Anhang 2)

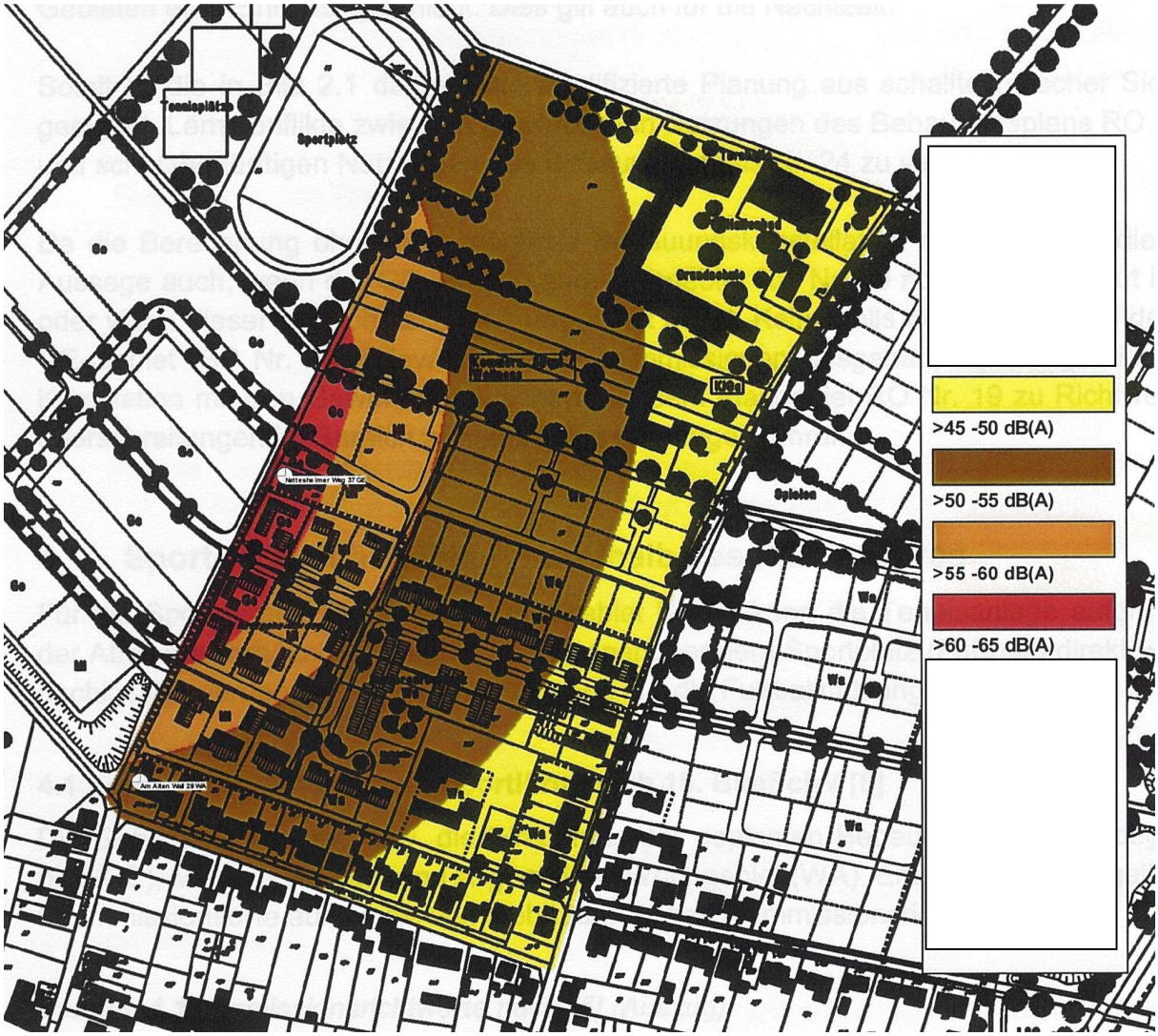
Im Bereich der heute bereits bestehenden Gebäude auf Flurstück 145 wird die überbaubare Grundstücksfläche derart festgelegt, dass sie den Bestand umschließt und auch künftig eine Hofbebauung ermöglicht bleibt.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen werden in der Fortschreibung der Rahmenplanung Nettesheimer Weg um einen erheblichen Anteil reduziert. Die noch nicht realisierten gewerblichen Bauflächen werden in Mischbauflächen geändert. Damit verringert sich zugleich auch die "Pufferzone" zwischen dem Gewerbepark und den geplanten Wohnbauflächen, das bedeutet die Wohnbauflächen rücken näher an die gewerblichen Bauflächen heran. Durch die bereits vorhandenen oder noch möglichen gewerblichen Nutzungen im Gewerbepark ist eine Vorbelastung für die Plangebietsflächen durch Gewerbegeräusche gegeben.
Daher wurden parallel zu diesem Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" die Gewerbe- und auch die Sportgeräuschimmissionen - unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung der Rahmenplanung - durch eine schalltechnische Untersuchung[2] ermittelt und beurteilt.

Abbildung 1 Lärmkarte Gewerbegeräuschvorbelastung zur Tageszeit[2] S. 9



[2] KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd", Bericht Nr. 01 02 030/01 vom 31.01.2002

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 1805 "Schallschutz im Städtebau") innerhalb der einzelnen Gebietstypen tag und nacht eingehalten werden. Abbildung 1 zeigt die Vorbelastung der Gebiete mit den im Bebauungsplan Nr. 19 aus Immissionsschutzgründen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L"w pro m². Mit der vorgesehenen Planung können folglich Lärmkonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplanes "Gewerbepark Rommerskirchen" und den schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Planungsraum vermieden werden.

"Da die Berechnung ohne eine mögliche Bebauungskonstellation erfolgt ist, gilt diese Aussage auch, wenn der GE(e)-Streifen zum Plangebiet RO Nr. 19 noch nicht bebaut ist, oder wenn dieser als Schutzstreifen ungenutzt bleibt. Keinesfalls dürfen aber von dem GE(e)-Gebiet (BP Nr. 24) relevante Geräuschimmissionen ausgehen, die allein oder in Kumulation mit den Gewerbegeräuschen aus dem Plangebiet RO Nr. 19 zu Richtwertüberschreitungen im Bereich angrenzender Nutzung führen." [3]

Der Schutz vor den vom Gutachter ermittelten Geräuscheinwirkungen der Betriebe im benachbarten Gewerbepark Gillbachaue kann auf Grund der gegebenen Abstände und der im dort gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen durch Abstufung der Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung mit den jeweils unterschiedlichen Orientierungswerten gewährleistet werden. Zur Vermeidung der vom Gutachter angesprochenen unzumutbaren Belästigungen aus dem Plangebiet selber wird bestimmt, dass innerhalb des im Plangebiet befindlichen Teil der gewerblichen Bauflächen allein solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Sportgeräusche durch die bestehende Tennisanlage können aufgrund des Abstandes vernachlässigt werden. Die auf Basis der Sportanlagenlärmschutzverordnung prognostizierten Geräuschsituation des Fußballplatzes ergab, dass die gebildeten Beurteilungspegel zu allen vorkommenden Beurteilungszeiträumen die entsprechenden Immissionsrichtwerte einhalten.

Ein Schutz vor Verkehrslärm ist für das Plangebiet sowie die Nachbargebiete nicht zu besorgen.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.3 Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

---

[3] KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd", Bericht Nr. 01 02 030/01 vom 31.01.2002

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Plangebiets werden zunächst über den Nettesheimer Weg und die neu hergestellte Straße im Gewerbepark Gillbachaue an die B 59 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßenetz angeschlossen. Mit Realisierung der östlich gelegenen Entwicklungsflächen wird zukünftig ein neuer Anschluss an die Venloer Straße in Höhe der Gillbachquerung entstehen. Dann sind sämtliche Verkehrsströme zu den Baugebieten, zur Grundschule und zu den Sport- und Freizeitanlagen künftig über diese Anbindung und die Anbindung des Gewerbeparks abzuwickeln. Der Nettesheimer Weg, der durch die alte Ortslage führt und im Bereich zwischen Venloer Straße (B 59) und Rosenweg eine Profilbreite von insgesamt ca. 6 m aufweist, wird dann in seiner Funktion für den motorisierten Verkehr abgestuft werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Zuge der weiteren Entwicklung durch Prüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Bushaltepunkte herzustellen. Drei Bushaltestellen sind heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Buslinien führen im Süden über Vanikum nach Grevenbroich und im Norden über die Bahnstraße in Eckum zum Bahnhof und weiter zum Ortsteil Villau bzw. nach Dormagen.

Zum Schienenhaltepunkt der DB am Bahnhof Rommerskirchen liegt das Plangebiet zwar günstig; für einen komfortablen Zugang ist jedoch die Benutzung eines öffentlichen oder privaten Verkehrsmittels als Zubringer auf Grund der Entfernung von rund 2.000 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz mit 60 Stellplätzen am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden und soll künftig erweitert werden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Fußwege begleiten die neue Hauptverbindungsstrasse im Plangebiet und verknüpfen künftig den Siedlungsbereich mit Rad- und Fußwegen im Bereich der geplanten innerörtlichen Grünverbindung und innerhalb des Auenbereiches mit Anbindung an den Bahnhof (siehe hierzu das Entwicklungskonzept "Gillbachaue"[4]). Die Verknüpfungen zu Eckum sind durch die vorhandenen Anbindungen gegeben. Zukünftig wird innerhalb der Siedlungsentwicklungsflächen Am Nettesheimer Weg und den angrenzenden Bereichen ein ausgedehntes Wegenetz angeboten werden.

4.2 Innere Erschließung

Der Nettesheimer Weg wird als Bindeglied zu den einzelnen Baugebieten und sozialen Einrichtungen aufgenommen. Er soll jenseits der heute bestehenden Bebauung im Wesentlichen weitergeführt werden und, zusammen mit beidseitig angelegten Grünflächen bzw. Baumpflanzungen, möglichst auch durch gestalterische Maßnahmen, auf die freie Landschaft hinweisen. Über den Nettesheimer Weg ist schließlich auch der Zugang zum Bahnhof Rommerskirchen und dem von der Gemeinde Rommerskirchen geplanten Park & Ride Parkplatz gegeben.

[4] Gemeinde Rommerskirchen, Erftverband: Entwicklungskonzept "Gillbachaue", Febr. 02

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Querverbindung zwischen dem Gewerbepark und dem Nettesheimer Weg in Höhe der mittleren Anbindung des Gewerbeparkes. Diese Straße ist für den Ausbau im Mischungsprinzip vorgesehen und weist eine Gesamtbreite von 8,00 m auf. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, welcher beidseitig der geplanten insgesamt 5,50 m breiten Fahrspuren Längsparkstände mit Baumscheiben und einen Gehweg vorsah, ist die Breite der Erschließungsstraße damit erheblich reduziert. Die Festlegung dieser Fahrbahnbreiten basiert auf dem Abstimmungsergebnis der Gemeinde Rommerskirchen mit dem für die Straßenausbauplanung verantwortlichen Planungsbüro. Damit kann bei Beibehaltung jeweils eines Parkstreifens und eines Gehweges von ca. 1,25 eine Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnungsfall Lkw/Pkw u. Lieferwagen/ Lieferwagen bei verminderter Geschwindigkeit) hergestellt werden.

Die Ergänzung des Gewerbegebietes und die angrenzend ausgewiesenen Mischgebietsflächen werden durch eine Straße im Trennprinzip erschlossen. Diese Straße nimmt das Erschließungssystem des angrenzenden Gewerbeparkes auf und verbindet die dort im Norden und Süden angelegten Stichstraßen zu einem Ring.

Dort, wo es zur Erschließung tieferer Baufelder oder zur Vermeidung von rein nach Norden exponierten Grundstücken erforderlich ist, werden Stichstraßen angeordnet.

Der vorhandene Querschnitt in der Verlängerung der Doktorgasse weist heute keinen Gehweg auf. Daher wird im Bebauungsplan ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite festgesetzt.

Der entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Am alten Wall vorhandene Flurweg wird als Fußweg aufgenommen und mit den öffentlichen Straßen im Plangebiet verbunden, um das Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr zu ergänzen.

4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens

Eine Prognose des im Plangebiet aufkommenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann überschlägig abgeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet wurde bereits zur Erstellung eines Lärmschutztechnischen Gutachtens bestimmt. Zu Grunde gelegt wurden hier Verkehrszählungen vergleichbarer Gewerbegebiete. Damit wurde ein Verkehrsaufkommen von DTVA = 150 x 4,9 ha NBL = 735 Kfz / Tg prognostiziert, wobei der Lkw-Anteil im Mittel mit 25 % gerechnet wird. Es kann davon ausgegangen werden dass das Verkehrsgeschehen über die bereits hergestellte Anbindung (Kreisverkehr) abgewickelt wird.

Für die hinzutretenden geplanten Misch- und Wohngebiete wird die Addition der Bauflächen durch eine dem dörflich geprägten Charakter entsprechende Grundstücksfläche von 500 m² dividiert und mit 1,5 Wohneinheiten multipliziert. Es errechnen sich 30.000 m² :500 m² = 60 Grundstücke x 1,5 WE = 90 WE. Wird weiterhin eine Belegungsziffer von 3 Einwohnern je WE vorrausgesetzt ermittelt sich eine Einwohnerzahl von rund 270 EW. Bei einem Motorisierungsgrad von 0,5 Pkw pro Person ist mit einem Bestand von maximal 135 Pkw zu rechnen.

Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde wird nach der Schätzformel MGS [Pkw/h] = 0,35 x Pkw-Bestand (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95) ermittelt. Das Ergebnis von 47 Pkw zeigt, dass das Verkehrsgeschehen von untergeordneter Bedeutung ist. Das Pkw-Aufkommen wird sich aller Voraussicht nach zunächst vorwiegend auf den leistungsfähigen Knoten mit dem Kreisverkehr am Eingang zum Gewerbegebiet konzentrieren. Untergeordnete Verkehrsströme werden über den Nettesheimer Weg in Nord- und Südrichtung abfließen. Es zeigt sich auch, dass für die Er-

schließung der Wohngebiete Anliegerstraßen und Anliegerwege genügen. Die angewandte Formel wird in der Regel für Wohngebiete mit unbefriedigender Erschließung durch den ÖPNV und ohne eigene Arbeitsstätten angewandt. Durch die geplante Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten und die Nähe zur Schiene kann die Fahrzeugbewegung in diesem Gebiet erheblich geringer sein.

4.4 Ruhender Verkehr

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind auf Grund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt. Für die Entwässerung des Plangebietes ist zum einen das generelle Projekt fortzuschreiben, was auf der Grundlage des Rahmenkonzepts erfolgt. Zum anderen ist durch Bau eines Sammlers vom Nettesheimer Weg zur Gillbachaue eine Vorflut für die Entwässerung zu schaffen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Gillbachs.

Die Abwassereinleitung des Teilentwässerungsgebietes Rommerskirchen erfolgt an die Kläranlage Anstel. Die derzeitige Kapazität ist für 11.000 E+EGW bemessen. Angeschlossen sind heute 8.604 EGW, so dass deren Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Im Bereich des Plangebiets liegt ein Mischwasserkanal im Flurweg entlang der Grundstücke Am alten Wall. Dieser kann jedoch nicht für die Entwässerung des Plangebiets herangezogen werden.

Alternativ zur Verlegung von Kanälen wurde auch die Herstellung der Vorflut durch offene Gräben mit dem Ziel einer naturnäheren Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenkonzeptes erörtert. Die Herstellung solcher Gräben erfordert auf Grund der notwendigen Tiefenlage und der erforderlichen Sohlbreite zusätzliche Flächen, die nicht als Bauland und nur sehr eingeschränkt als Grünflächen angesehen werden können. Ausschlaggebend für den Verzicht auf offene Gräben war jedoch, dass aus Gründen der Haftung bzw. des Versicherungsschutzes eine vollständige Einzäunung der Gräben gefordert wurde, weil diese als Abwasseranlage und nicht als natürliches Gewässer gelten.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Bestandssituation

6.1.1 Naturräumliche Lage, Geologie und Boden

Rommerskirchen liegt in der Großlandschaft der Niederrheinischen Bucht, hier im nordwestlichen Teil der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene.

Geologisch gehört es zu der Unteren Mittelterrasse der Kölner Scholle, einer tektonischen Untereinheit der Niederrheinischen Bucht. Das Grundgebirge aus devonischen Sedimenten wird hier von tertiären Lockersedimenten und sandig-kiesigen, kaltzeitlichen Ablagerungen überlagert. Auf diesen wurden durch Anwehung und fluviatile Umlagerung ebenfalls kaltzeitliche Lößlehme in Mächtigkeiten von stellenweise mehr als zehn Metern gebildet.

Als Bodentyp haben sich im Plangebiet Parabraunerden entwickelt.

6.1.2 Wasser

Der natürliche Grundwasserstand im Plangebiet liegt im Durchschnitt etwa bei 61 m ü NN. Bei einer Höhenlage der Geländeoberfläche von 69-70 m ergeben sich Flurabstände von mindestens 8-9 m. Der Grundwasserhorizont wird somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt.
Durch die im Rahmen des Braunkohlentagebaues durchgeführten Sümpfungsmaßnahmen wurde der Grundwasserstand auf etwa 58 m ü NN abgesenkt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

6.1.3 Klima/Luft

Die Niederrheinische Bucht besitzt ein maritim- ozeanisch geprägtes Klima mit relativ geringen Temperaturschwankungen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen mit leichtem sommerlichem Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar liegt bei 1,0℃, im Juli bei 16,9℃. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9℃.

Die Niederschlagshöhe beträgt etwa 650 mm im Jahr. In den Monaten Juni, Juli und August auftretende Gewitter bewirken ein leichtes Sommermaximum der Niederschläge.
Vorherrschende Windrichtungen sind West und Südwest.

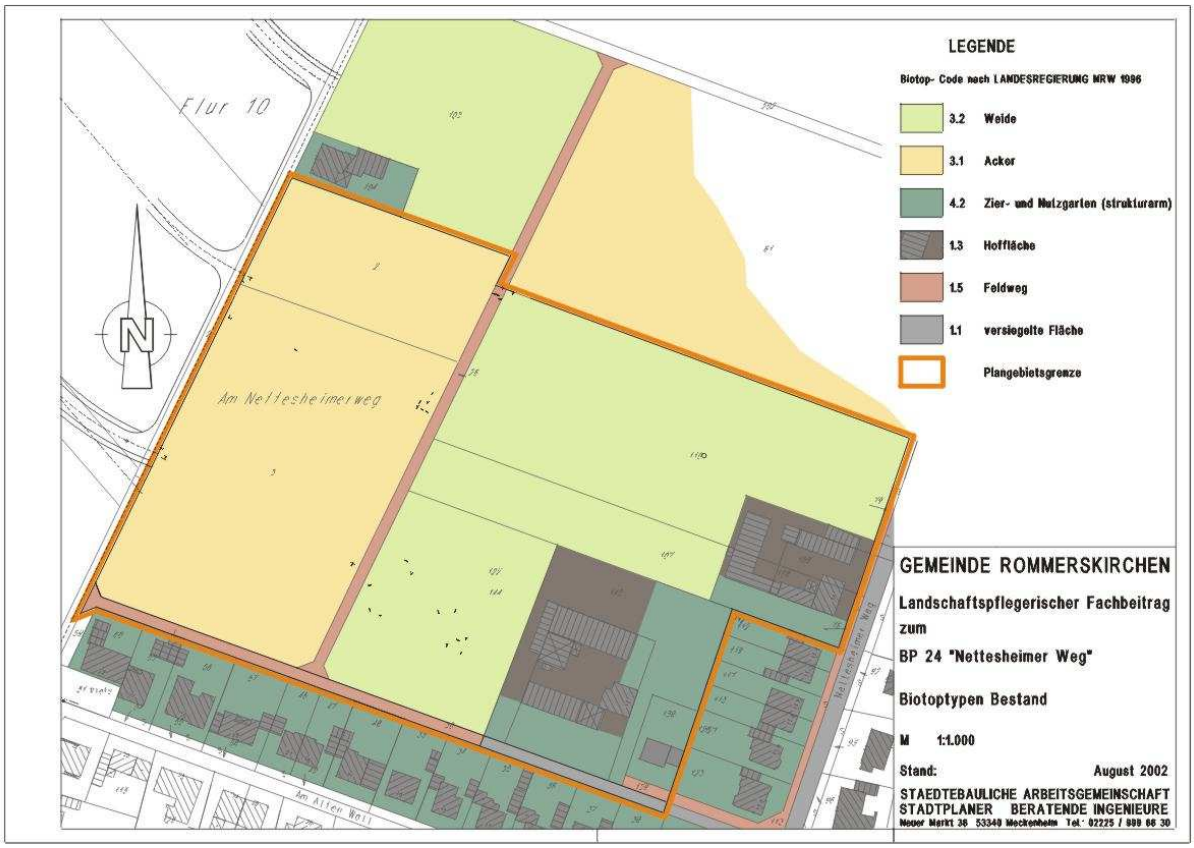
In nächtlichen Abkühlungsphasen bildet sich auf den Ackerflächen schwere Kaltluft, die nach Osten in die Gillbachaue abfließt.

Belastungen der Luftqualität ergeben sich nur kleinräumig durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der B 59. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu beobachten.
Die Kraftwerksanlage im 10 Km südlich gelegenen Niederaußem bewirkt keine Luftverunreinigungen im Plangebiet, da moderne Filtertechnik den Ausstoß schwefelhaltiger Stäube weitgehend verhindert.

6.1.4 Vegetation, Biotopsituation

Die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes ist wegen der großräumig gegebenen Klima- und Bodengunst ein artenreicher Eichen- Hainbuchenwald mit Vogelkirsche und Esche als weiteren Baumarten und einer Strauchschicht aus Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Feldahorn und Hasel sowie Frauenfarn, Waldziest und Rasenschmiele in der Krautschicht.

Abbildung 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Biotoptypen Bestand



Die heutige Biotopsituation (siehe Bestandskarte) wird durch intensive ackerbauliche Nutzung, artenarme Fettweiden und landwirtschaftliche Betriebsflächen geprägt.
Etwa ein Drittel des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt (Flst. 2 und 3). Aufgrund der hohen Nutzungsintensität fehlen Wildkräuter vollständig. Die Wegraine und Straßenränder sind schmal (<1 m) und durch den Nährstoff- und Pestizideintrag aus den angrenzenden Ackerflächen sowie häufige Mahd stark beeinträchtigt, so daß Glatthafer (Arrhenatherum elatius) und stellenweise Brennesselfluren das Bild beherrschen.

Die Pferdeweiden auf den Flst. 107, 110 und 144 weisen eine artenarme Grasflur (Lolium perenne, Arrhenatherum elatius) und randlich einzelne Bestände des Stumpfblättrigen Ampfers (Rumex obtusifolius) auf. Durch Viehtritt und Befahrung sind größere Kahlstellen entstanden.

Die Wohn- und Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen Hofstellen (Flst. 108/109 und 145) weisen unterschiedlichste Baustile und –Materialien auf und sind teilweise verwahrlost. Die Freiflächen sind meist unbefestigt und werden durch ungeordnete Ablagerung von landwirtschaftlichem Gerät, Fahrzeugen, Baumaterial u.v.m. geprägt. Vegetationsbestände (nitrophile Trittrasengesellschaften, Brennesselfluren) haben sich nur stellenweise in weniger stark befahrenen Bereichen gebildet.

Um die Hofflächen sind Hausgärten angelegt, die insgesamt als strukturarm eingeordnet werden können. Große Rasenflächen sind überwiegend mit Koniferen und einzelnen Laubgehölzen (Birke, Holunder, Birne, Süßkirsche, Ahorn) bepflanzt.

6.2 Konflikte

Mit der Durchführung des oben beschriebenen Vorhabens ergeben sich Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern. Diese werden nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Boden: bisher unversiegelter Boden wird überbaut und die natürliche Bodenstruktur und die Bodenfunktionen dauerhaft zerstört. Trotz der Vorbelastungen des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Befahrung und Verdichtung in Teilbereichen stellt dies einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch den Bau von Häusern und Nebenanlagen sowie von Straßen bewirkt einen Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt. Wegen der schluffigen Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit können die anfallenden Niederschläge nicht vor Ort versickert werden. Die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Plangebiet wird also deutlich verringert, die Niederschläge werden abgeleitet und in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Hier kommen sie, wegen der längeren Verweildauer im Becken, zum Teil dem Bodenwasserhaushalt wieder zu, zum Teil verdunsten sie. Bei Starkregen (100jähriges Niederschlagsereignis) werden die Niederschläge über den Notüberlauf in den Gillbach abgeleitet. Es verbleibt also ein spürbarer Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt.

Klima/Luft: Die geplanten Gebäude und befestigten Verkehrsflächen bewirken eine verstärkte Aufheizung im Plangebiet während der Sommermonate. Zudem wird die Kaltluftproduktion durch Überbauung von Acker- und Wiesenflächen gemindert. Wegen der relativ geringen Plangebietsgröße und der angrenzenden, offenen Flächen im Norden und Osten ist dieser Effekt jedoch als gering zu bewerten.
Spürbare Luftverunreinigungen durch Hausbrand sind bei Verwendung moderner Heizungsanlagen nicht zu erwarten.

Arten und Biotope: Im Naturraum seltene oder schützenswerte Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Arten finden in der verbleibenden Feldflur genügend Ausweichfläche. Die Anlage von Hausgärten stellt Lebensräume mit vergleichbarer Wertigkeit auf Ackerflächen bereit. Lediglich der Verlust von Vegetation (Weide, Ruderalfluren) und vegetationsfähiger Fläche durch Überbauung ist als Konflikt zu vermerken. Wegen der geringen Wertigkeit der Bestände ist dieser jedoch als gering zu bezeichnen.

Landschaftsbild/Erholung: Das Landschaftsbild wird durch die Überbauung von Freiflächen verändert. Reizvolle Landschaftsausschnitte oder Ortsränder sind jedoch nicht betroffen. Die Erholungseignung beschränkt sich heute auf die Nutzung der vorhandenen Feldwege durch Spaziergänger. Wohnortnahe Freiflächen werden auch nach der Bebauung des Plangebietes in den nördlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung stehen, so dass auch hier kein schwerwiegender Konflikt besteht.

6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Um die Eingriffe in die Schutzgüter möglichst gering zu halten, werden bereits vorbelastete Bereiche (intensive Ackernutzung, ungeordnete Hofflächen, fehlende Ortsrandeingrünung) in Anspruch genommen. Es werden keine Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

Die günstige Lage zum Bahnhof und zu den Versorgungseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ortsmitte mit Geschäften) minimiert die Entstehung des innerörtlichen Verkehrs und fördert die Nutzung des Öffentlichen Personenverkehrs.

Durch die Trennung von Regenwasser und häuslichen Abwässern wird die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und die bestmögliche Versickerung bewirkt. Die gegebenen Bodenverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung jedoch nicht zu.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum dienen der Auflockerung und Bereicherung des Siedlungsbildes. Eine hohe Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz ist hier wegen der umgebenden Nutzung nicht zu erwarten. Somit wurde bei der Artenauswahl weniger auf Entsprechung der potentiellen natürlichen Vegetation geachtet, als vielmehr auf die Eignung der Arten als Straßenbäume (Kronenbreite, Industriefestigkeit, Pflegebedarf).

6.4 Bilanz

Der nach dem Bebauungsplan mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich des Eingriffs ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im einzelnen ergibt sich gemäß der Bilanzierungsmethode der LANDESREGIERUNG NRW (1996) (verkürztes Verfahren) folgende Bilanz:

Bestand	**Code**	**Punkte pro m²**	**Größe in m²**	**maximale Überbauung**	**Fläche In m²**	**Punkte gesamt**
Nutzung						
Gebäude	1.1	0	1.710			0
Hofflächen	1.3	1	4.126			4.126
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.2	2	1.702			3.404
Feldweg	1.5	2	425			850
Acker	3.1	2	12.859			25.718
Weide	3.2	4	15.615			62.460
Summe			**36.437**			**96.558**

Planung	**Code**	**Punkte pro m²**	**Größe in m²**	**maximale Über-bauung**	**Fläche In m²**	**Punkte gesamt**
Verkehr	1.1	0	6.125	1,0	6.125,0	0
Gewerbe	1.1	0	2.667	0,8	2.133,6	0
Mischgebiet	1.1	0	9.011	0,8	7.208,8	0
Wohnbau gepl.	1.1	0	12.798	0,6	7.678,8	0
Wohnbau GRZ 0,2	1.1	0	4.886	0,3	1.465,5	0
Wohnbau GRZ 0,4	1.1	0	950	0,6	570,0	0
Garten	4.1	2			11.255,0	18.820
Summe					**36.437**	**22.510**
Punktverlust:						**74.048**
Obstwiese bzw. Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen auf Acker:		**4**	**Punkte/m²**	**18.512**	**m² Ausgleichsfläche**	

Der Ausgleich dieses Eingriffs wird durch Anlage einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen bzw. durch Aufforstungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen im Knechtstedener Bruch erbracht.

Im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung der Gemeinde Rommerskirchen mit dem Eigentümer verpflichtet sich dieser, auf dem Grundstück Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 16, Flurstück 21 eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, bzw. Teile des Grundstücks Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 16, Flurstück 19 entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten, zu pflegen und langfristig zu sichern. Die grundsätzliche Eignung der genannten Grundstücke als Ausgleichsflächen wurde bereits von der Unteren Landschaftsbehörde anerkannt. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Abstimmung des noch zu erstellenden Pflanzplanes mit der Unteren Landschaftsbehörde. Die Nutzungsvereinbarung wird durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich abgesichert.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird im Bebauungsplan unter Punkt 5 textlich festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden den Eingriffsflächen im Plangebiet durch textliche Festsetzung zugeordnet.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	**36.436 m²**	**100,00 %**
Geplante Verkehrsflächen einschließlich der Fußwege	6.125 m²	16,02 %
Gewerbliche Bauflächen, geplant	2.667 m²	7,32 %
Mischgebietsflächen, geplant	9.011 m²	24,73 %
Wohnbauflächen, geplant GRZ 0,4	12.798 m²	35,12 %
Wohnbaufläche, Bestand GRZ 0,2	4.886 m²	16,02 %
Wohnbaufläche, Bestand GRZ 0,4	950 m²	2,61 %
Externe Ausgleichsfläche	**18.512 m²**	
Flächenaufwand insgesamt	54.948 m²	

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Kosten der Erschließung können nachfolgend auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen wie folgt angesetzt werden:

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen einschl. Planungskosten und Beleuchtung nach der Kostenschätzung vom 15.05.2002 des Ing.-Büro Burst: 745.000,00 €

Straßenentwässerungsanteil: 215.000,00 €

Diese Kosten enthalten die Mehrwertsteuer. Der Grunderwerb der Verkehrsflächen ist in diesen Kosten nicht enthalten.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben und nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert.

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundene Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt, so dass im Ergebnis keine finanzielle Belastung des Gemeindehaushaltes entstehen wird.

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der Erschließungsanlagen und die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet kann abgestimmt auf die Verlegung des Vorflutkanals zum Gillbach im Jahr 2003 begonnen werden.

9 Planverfahren

Bearbeitung: STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/2013 · Fax: 02225/17316
Dipl. -Ing. R. Thielecke · Dipl.- Ing. U. Wolter · Dipl. Geogr. C. Koch

Meckenheim, den 24. September 2002

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 19.12.2002 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 20.12.2002

(Der Bürgermeister)