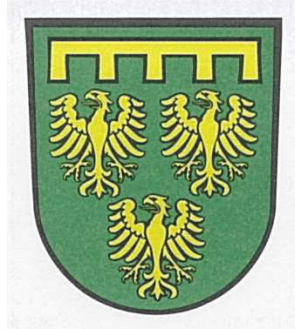


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan FA 8 "Wohnbebauung Frixheimer Straße"

Begründung

Juli 2016

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
1.4	Vorschriften zum Umweltschutz.....	1
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	3
2.3	Aufschiebend bedingte Zulässigkeit.....	4
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	4
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.1	Altablagerungen und Altlasten	5
3.2	Kampfmittel	5
3.3	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	5
3.4	Artenschutz	5
3.5	Bodenschutz.....	6
3.6	Erdbebenzone	6
4	Erschließungskonzept	7
4.1	Äußere/ Innere Erschließung	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	8
5.2	Versorgungsleitungen.....	8
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	9

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, Wohnraum nicht nur in Form von Eigenheimen sondern auch als Mietwohnungsbau zu schaffen. Es ist beabsichtigt, ca. 11 Wohnungen bzw. Appartements in einer zweigeschossigen Bauweise zu errichten. Das Gebäude der vorgesehenen Art und Nutzung vermittelt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwischen der geradlinigen Gebäudeform der Schule und der bestehenden kleinteiligen Bebauung nördlich des Plangebietes.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB möglich.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Frixheim. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 396, Flur 15, Gemarkung Frixheim/ Anstel. Sie ist derzeit Teil des Bebauungsplanes FA 2 „Grundschule“, der „Fläche für Gemeinbedarf“ darstellt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes FA 2 „Grundschule“ in diesem Bereich aufgehoben.

Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung und im Osten durch die Frixheimer Straße begrenzt. Im Süden und Westen befindet sich das Schulgebäude mit seinen Nebengebäuden und Außenanlagen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.115 m².

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen wird die Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung angepasst. Der Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

1.4 Vorschriften zum Umweltschutz

Auf Grundlage des § 13a BauGB entfällt neben dem Umweltbericht auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in diesem Planverfahren.

Das in § 1a Abs. 3 BauGB darüber hinaus genannte Vermeidungsgebot ist in diesem Plangebiet nicht umsetzbar. Die Gemeinde Rommerskirchen überplant mit dem Bebauungsplan FA 8 „Wohnbebauung Frixheimer Straße“ eine bereits durch den Bebauungsplan entwickelte Fläche.

Die vorhandene Infrastruktur kann mit genutzt werden. Der Bebauungsplan stellt somit eine städtebaulich und auch ökologisch sinnvolle Planung dar. Gleichzeitig wird eine Flächen- ausweisung im aus ökologischer Sicht wertvolleren Außenbereich vermieden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, im Plangebiet die Schaffung von Geschosswohnungsbau unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Qualität des Ortes zu ermöglichen. Die Nähe zu sozialen Einrichtungen wie auch die Lage in der Mitte zwischen den Ortslagen Anstel und Frixheim bis hin nach Nettesheim und Butzheim garantiert eine städtebaulich sinnvolle und sozial verträgliche Integration in das gemeindliche Gefüge.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Frixheim dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Es werden weder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr erwartet, noch stehen sonstige öffentliche Belange der Planung gegenüber.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den benachbarten Grundstücken und fügt sich somit vermittelnd in die gebaute Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage bestimmt.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für das Baufenster festgesetzten Höhenreferenzpunkt.

Zusammen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° für Satteldächer bzw. 8° – 30° für Pultdächer ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Ergänzung der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung.

2.2 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig gefasst, damit den spezifischen Bedürfnissen zur Konzeption der baulichen Anlage auf dem Grundstück Rechnung getragen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ von 0,4 festgesetzt. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung. Die Bauweise wird nicht vorbestimmt. Je nach erforder-

lichem Gebäudegrundriss soll hier sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ermöglicht werden.

2.3 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit

Für den im Plan abgegrenzten Bereich der archäologischen Grabungen, dessen Untersuchung und Dokumentation noch nicht abgeschlossen werden konnte, wird gemäß § 9 (2) BauGB bestimmt, dass die festgesetzte Nutzung nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) sowie alle Erschließungsanlagen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchung und Dokumentation zulässig sind. Maßgeblich hierfür ist die Auskunft des Rheinischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege über den Abschluss der Feldarbeiten oder das Datum, an dem die Arbeiten im Baugebiet voraussichtlich abgeschlossen sein werden.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für das Wohngebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen dem Grundstückseigentümer einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht unzumutbar ein.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

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

3.2 Kampfmittel

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Da jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden kann, sind aus diesem Grund Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sollte eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durchgeführt werden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht zu erledigen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, wird darum gebeten, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3.3 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Grundstück liegt am Rand der Gillbachniederung. Naturräumlich handelt es sich um eine günstige Lage für die Anlage von Siedlungen, charakterisiert durch eine leichte Hanglage oberhalb einer Niederung, fruchtbare Böden und Nähe zu einem Fließgewässer.

Diese Lage ist charakteristisch für Ansiedlungen in urgeschichtlicher und römischer Zeit. Beispiele hierfür gibt es entlang des Gillbachs, beispielhaft unmittelbar nördlich des Plangebietes ein römischer Siedlungsplatz. Damit zusammenhängend ist ein römisches Brandgrab unmittelbar in der Gillbachaue erfasst worden. Westlich des Plangebietes wurde 1972 beim Bau der Schule eine eisenzeitliche Siedlungsgrube erfasst.

Aufgrund dieser vielfachen Vorkenntnisse wird eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

3.4 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiese, die in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Es ist aufgrund der Lage innerhalb des Ortes in diesem Bereich nicht mit potentiellen Vorkommen geschützter Offenlandarten zu rechnen. Daher wird in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde auf eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung verzichtet.

Grundsätzlich sind aber Gehölzrodungen auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gem. § 64 Abs. 1 LG NW zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern, Jungvögeln zu beschränken.

3.5 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Für das Plangebiet werden humose Böden mit tiefgründigen setzungsempfindlichen lössbürtigen Substraten ausgewiesen, die unter fluvialen Einfluss des Gillbachs abgelagert wurden. Dies bedeutet, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Diesbezüglich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.6 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

3.7 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone 2. mit der Untergrundklasse T. Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere/ Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frixheimer Straße.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen, die heute an der B 477 in erreichbarer Entfernung vorhanden sind.

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 2.500 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Fußwege begleiten das vorhandene Erschließungskonzept. Die Verknüpfungen zu Eckum und Rommerskirchen sind durch die vorhandenen Anbindungen gegeben.

4.2 Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Diese sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen herzustellen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die über die Frixheimer Straße angeschlossen ist und gleichzeitig als Feuerwehrumfahrt für das Neubauvorhaben dient.

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.

Zur Abwasserentsorgung soll das vorliegende Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Frixheimer Straße angeschlossen werden. Der vorhandene Mischwasserkanal sollte für die Aufnahme des Schmutz- und Regenwassers von den geplanten Wohnhäusern ausreichend dimensioniert sein.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im nahegelegenen Plangebiet der Ergänzungssatzung NB 14 „Martinusstraße“ von der TERRA Umwelt Consulting GmbH untersucht. Das Gutachten trifft die Aussage, dass der Boden aus bindigen Schichten besteht und so eine zu geringe Durchlässigkeit gegeben ist, um im Rahmen der Bauleitplanung eine Versickerung zwingend auf den Grundstücken fordern zu können. Erst ab einer Tiefe von 8,4 m wird auf versickerungsfähige Terrassensande gestoßen. Dieses Untersuchungsergebnis ist nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde auch auf dieses Plangebiet zutreffend.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an einen Mischwasserkanal zu. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über den öffentlichen Kanal erfolgen.

Um die Belastung des Kanals möglichst gering zu halten, dürfen die versiegelten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. nur aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter werden aus der Frixheimer Straße in das Plangebiet geführt.

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zu überplanenden Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen.

Rommerskirchen, den
I.A.

.....

(Friedrich)
Planungsamtsleiter

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

Rommerskirchen, den
Der Bürgermeister

(Dr. Martin Mertens)