

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan **Rommerskirchen** **RO 46 "Bahnhofsviertel"**

Begründung

Stand: November 2018

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage und Abgrenzung	3
1.3 Planungsvorgaben	4
1.4 Vorschriften zum Umweltschutz	6
2.0 Städtebauliches Konzept	6
2.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept	6
2.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
2.5 Verkehrsflächen	9
2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
3.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
3.1 Lärmschutz	10
3.2 Altablagerungen und Altlasten	15
3.3 Kampfmittel	15
3.4 Bergbau / Grundwasser	15
3.5 Artenschutz	16
4.0 Erschließungskonzept	16
4.1 Äußere Erschließung	16
4.2 Innere Erschließung	16
4.3 Ruhender Verkehr	17
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	17
5.0 Ver- und Entsorgung	17
5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	17
5.2 Versorgungsleitungen	17
6.0 Nutzungs- und Flächenbilanz	18
7.0 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	18

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 46
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Abb. 4: Lärmkarte 6.4 a. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe) „Räume, überwiegend zum Schlafen“ (nachts), 3. OG bzw. Staffelgeschoss bei freier Schallausbreitung (Kramer Schalltechnik GmbH)
Abb. 5: Lärmkarte 6.4 b. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe) „sonstige Aufenthaltsräume“ (tags), 3. OG bzw. Staffelgeschoss bei freier Schallausbreitung (Kramer Schalltechnik GmbH)

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsräusche nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Auszug)
Tabelle 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1
Tabelle 3: Schallleistungspegel / Abstand bei haustechnischen Anlagen im Außenbereich

Gutachten / Planungen

Schadstoffkataster, Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Gebäude BV Steinbrink / Bahnstraße in Rommerskirchen, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, September 2017

Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan RO 46 „Bahnhofsviertel“, Gemeinde Rommerskirchen, Rhein-Kreis-Neuss, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, Stolberg, 16.11.2017

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. RO 46 „Bahnhofsviertel“, Gemeinde Rommerskirchen, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 09.08.2018

Entwässerungsgesuch, Erschließungsgebiet RO 46 – Bahnhofsviertel in Rommerskirchen, Ingenieurberatung Lorenz GmbH, Bad Münstereifel, März 2018

Entwurfsplanung Straße, Erschließungsgebiet RO 46 – Bahnhofsviertel in Rommerskirchen, Ingenieurberatung Lorenz GmbH, Bad Münstereifel, Juni 2018

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ratssitzung vom 04.05.2000 wurde die Vergabe zur „Planungswerkstatt Bahnhof Rommerskirchen“ beschlossen, die sich mit den Flächen des Bahnhofsgeländes und der Bahnhofsumgebung befasst hat. Die Planwerkstatt beschäftigte sich nicht nur mit den direkt an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Bahnflächen, sondern auch mit den gewerblich genutzten Nachbarflächen (Genossenschaft und Spedition).

Die im Laufe der Jahre auch in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Gewerbegrundstücke weiterentwickelten Planung wurde zugunsten der Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes zunächst zurückgestellt. Nachdem die Umgestaltung der Bahnhofsvorplatzflächen abgeschlossen ist, ist es im Hinblick auf eine positive städtebauliche Entwicklung erforderlich, die Planungen der südlich angrenzenden Flächen fortzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“, soll eine der innerörtlichen Lage des Gebietes entsprechende Bebauung entstehen, die vorrangig Wohnen aufnehmen soll. Bei Bedarf ist auch eine verträgliche gewerbliche Nutzung möglich. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlaubt (MI).

Das Wohnen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld von Rommerskirchen hat zum einen den Vorteil, dass das Oberzentrum von Köln in durchschnittlich 30 Minuten mit der Bahn zu erreichen ist und zum anderen der ländliche Raum ausreichend Ruhe und Naherholungsmöglichkeiten außerhalb des beruflichen Alltags bietet. Mit der angestrebten Wohnbebauung wird ein planerisches Angebot geschaffen, das beide Aspekte vereint.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flächen des Bahnhofsumfeldes an. Das Bahnhofsumfeld wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes RO 39 „Bahnhofsumfeld“ neu gestaltet.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Steinbrink“, im Osten durch die „Bahnstraße“ grenzt. Südlich angrenzend an das Gebiet wurde vor wenigen Jahren ein Discounter (netto) errichtet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 19, Flurstücke 26, 31 (teilweise), 80, 83, 109, 110, 124 (teilweise), 125 und 128 (jeweils teilweise), 157, 188, 195 und 198 mit einer Größe von rd. 1,54 ha.

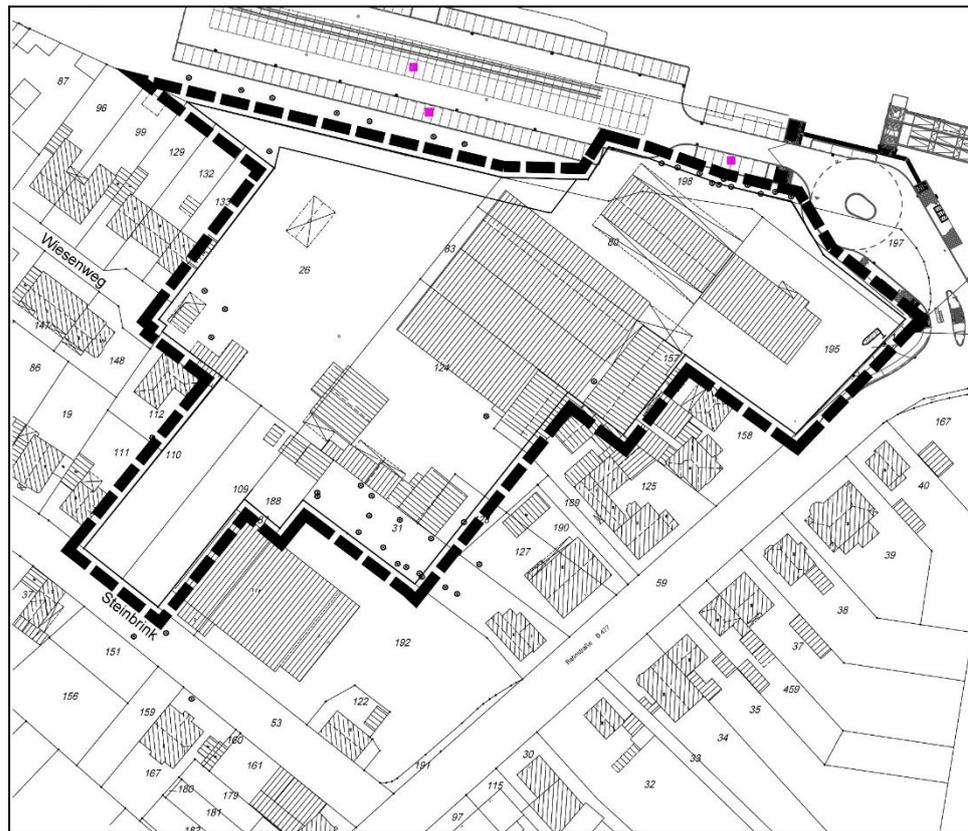


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 46

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

- der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
- es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH - oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Bei einer Plangebietsgröße von unter 20.000 qm wird die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem Grenzwert liegen, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, nicht notwendig ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren nicht Gebrauch gemacht. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Düsseldorf (*Blatt 28: Dormagen, Grevenbroich, Monheim am Rhein, Rommerskirchen*) konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für Rommerskirchen und damit auch für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

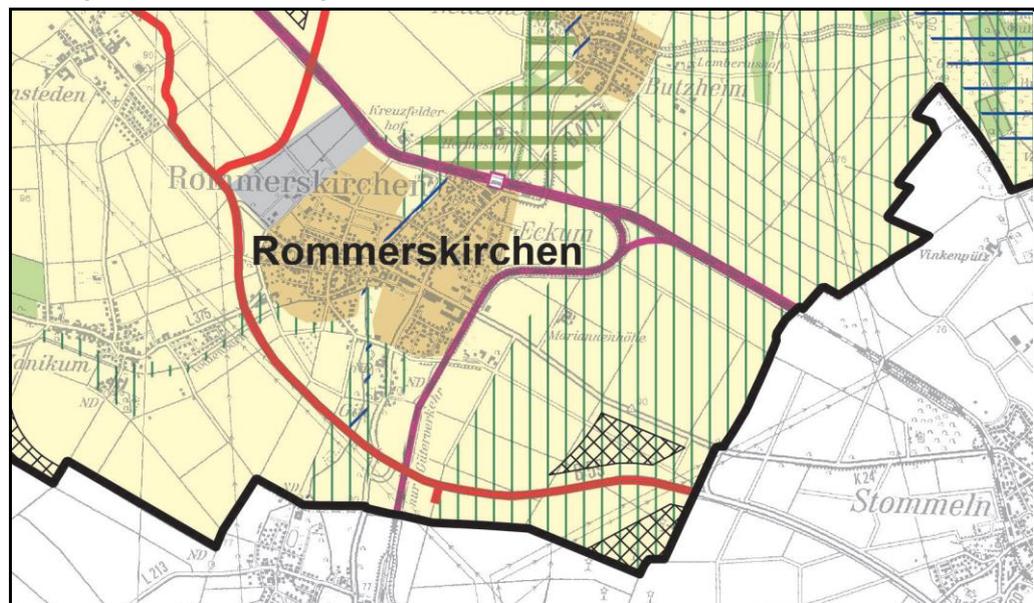


Abb. 2 : Auszug aus dem Regionalplan

Im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rommerskirchen ist das gesamte Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der nördlich angrenzende Bahnhofsvorplatz ist als Verkehrsfläche (Parkplatz) dargestellt.

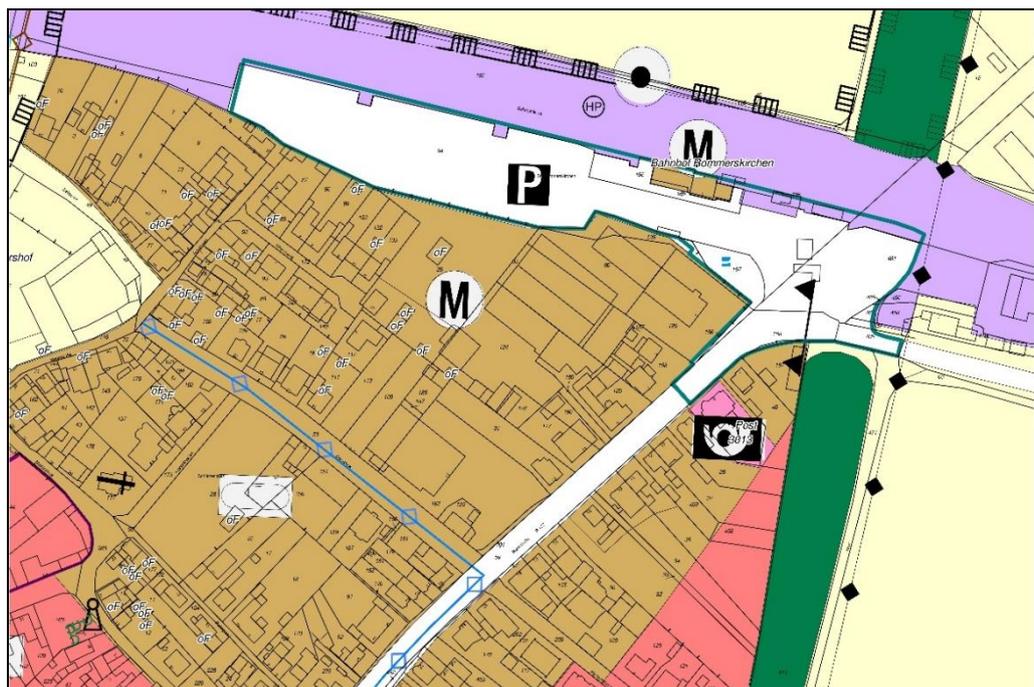


Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 RO 46 „Bahnhofsviertel“ bereits weitgehend baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen.

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

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Erschließungs- und Baukonzept

Das Gebiet wird in zwei Zonen unterteilt. So wird die vorhandene Bebauung entlang der Bahnstraße im Bestand gesichert. Der Innenbereich soll im Wesentlichen für eine Wohnbebauung herangezogen werden.

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt ausgehend von der Straße Steinbrink entlang der Rückseite des Discountmarktes in Richtung Norden (Bahnhof) und kleinere Stichwege. Zum Wiesenweg ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant. Eine Durchfahrt mit dem Pkw soll durch Poller vermieden werden.

Im südlicheren Abschnitt ist eine Wohnbebauung mit eher offener Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und an den Bestand angepasster Höhe geplant.

Diese geht in Richtung Norden zu einer geschlosseneren, zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser über. Als mögliche Wohnformen sind sowohl Einfamilienhäuser, Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen denkbar. Ergänzend dazu werden auch verträgliche Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Zur Bahn hin ist eine geschlossene Garagenzeile geplant, die für die südlich angrenzende vorhandene und geplante Bebauung eine Abschirmung gegenüber der Bahn schaffen soll.

Zum Bahnhofsgelände ist eine Fuß- und Radweegeanbindung geplant. Durch das Erschließungskonzept wird somit auch die „fußläufige“ Erreichbarkeit des Bahnhofes für das westlich angrenzende Wohngebiet ermöglicht.

2.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Anhand der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und den gemischten Nutzungen im Gebiet selbst, wie ein Baumarkt sowie den angrenzenden Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie etc. ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant, da auch zukünftig neben Wohnen auch gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Für alle Mischgebietsflächen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets,

die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig sind.

Weiterhin werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund der unmittelbaren Nähe der umgebenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar sind.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde. Auch die Nähe zu den Schulen und den Sporteinrichtungen spricht gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Das im Bebauungsplan vorgesehene **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die geplante Dichte orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Für Mischgebiete beträgt diese GRZ 0,6 (Grundflächenzahl).

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage (sogenannte GRZ 1). Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Daher wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen und auch der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für an Gebäude angrenzende Terrassen zugelassen, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen maximal 0,8 GRZ erreicht. Diese umfasst somit in der Summe die maximal zulässige GRZ für Mischgebiete.

Erfahrungsgemäß kann durch eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempeleausbildungen 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 (**Th**) von **7,8 m** und einer maximalen Firsthöhe (**Fh**) von **11,0 m** bzw. Gebäudehöhe (**Gh**) bei Flachdächern von **10,0 m bzw. 12,8 m** - auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Bezugshöhe:

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen die Höhenlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).

Die Bezugshöhen sind in den jeweiligen Baufenstern als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnstraße und zum anderen an der Objektplanung für den Innenbereich. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Innenbereich berücksichtigt die vorgesehenen Haustypen bzw. Bautiefen. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen ein geringer Spielraum bei der Anordnung der Baukörper zugestanden.

2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen.

Garagen, Carports und Stellplätze werden im Mischgebiet (MI₁) innerhalb der Baugrenzen, in den festsetzten Flächen für Stellplätze und / oder Garagen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen. Darüber sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz. Im Bereich der Ga/St-Fläche an der Haupteinschließung des Mischgebietes MI₁ ist aus Verkehrssicherheitsgründen auf die Einhaltung des 5,0 m Abstandes zu achten.

Gleichzeitig ist aufgrund gestalterischer Aspekte festgelegt, dass zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen oder Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,3 m einzuhalten ist.

Die größere zusammenhängende Garagenanlage (Ga) für den geplanten Geschosswohnungsbau ist zum Bahngelände hin geplant. Diese muss aus Schallschutzgründen als erstes gebaut werden. Vor der Garagenanlage kann ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass in diesem Bereich der Abstand unterschritten werden kann, wenn die Garagen mit einer automatischen Toröffnung ausgestattet werden. So wird gewährleistet, dass keine Fahrzeuge ungeordnet in der Verkehrsfläche stehen, weil das Garagentor noch geöffnet werden muss. Dies ist an dieser Stelle vertretbar, weil an dieser Stelle kein Durchgangsverkehr besteht.

Parkmöglichkeiten für Besucher (11 Stück gemäß der Straßenausbauplanung) werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Das Aufstellen von einem Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten soll grundsätzlich zulässig sein. Allerdings soll das Gesamtbild der rückwärtigen Wohngärten nicht durch mehrere voluminöse Schuppen beeinträchtigt werden. Daher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind.

Innerhalb der Bestandsbebauung (MI₂) sind diese Anlagen uneingeschränkt zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Die im Gebiet geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die fußläufige Anbindung zum Bahngelände wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt (s. zeichnerische Festsetzungen).

Entlang der Haupteinschließung sind öffentliche Parkplätze (Besucherparkplätze) geplant.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement, gerade im Übergang zur Bestandsbebauung.

Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach angrenzend zur Bestandsbebauung Steinbrink festgesetzt. Im übrigen Gebiet wird das Flachdach zugelassen.

Für Doppel- und Reihenhäuser gelten besondere gestalterische Festsetzungen. Doppelhaushälften müssen jeweils die gleiche Dachform und Dachneigung sowie Trauf-, First- oder Gebäudehöhen einhalten. Bei zusammengehörigen Hausgruppen sind für die Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitest gehenden Gestaltungsspielraumes gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen. Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil des „halb-öffentlichen“ Straßenraumes Regelungen für alle Gebiets-typen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen im Gebiet MI₁ an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls getroffen, um eine störende Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen zu vermeiden. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Im Gebiet MI₂ werden zu öffentlichen Straßen – entgegen der BauO NRW – Einfriedungen bis zu 2,0 m zugelassen, um gerade auch bei gewerblichen Nutzung, einen gewissen Diebstahlschutz zu gewährleisten.

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

3.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Für das Rahmenplangebiet „ROKI 2030“ wurde durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin eine schalltechnische Machbarkeitsstudie erstellt.

Im Rahmen einer vertiefenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan RO 46 wurde die Verkehrs- sowie Gewerbegeräuschsituation betrachtet (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 09.08.2018).

Dabei erfolgte die Ergebnisermittlung der Geräuschsituation auf Basis einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung möglicher Planbauten, sodass dies die „worst case“-Situation innerhalb des Bebauungsplans darstellt.

Da für den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits ein Konzept für die konkrete Gebäudekonstellationen vorliegt, erfolgte zudem eine Ergebnisermittlung der Geräuschsituation mit den Planbauten.

Diese ergänzende Variante „Bauvorhaben - mit Gebäudekörper“ dient einerseits informativ für das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Abwägung hinsichtlich der zu erwartenden „realistischeren“ Situation sowie andererseits für die weitere Planung bzw. das anschließende Baugenehmigungsverfahren.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf das Modell mit freier Schallausbreitung.

Gewerbegeräuschsituation

Einerseits befinden sich außerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen, andererseits ist innerhalb des Plangebietes grundsätzlich die Realisierung mischgebietsverträglicher Gewerbenutzungen möglich. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes zum derzeitigen Zeitpunkt eine bestehende gewerbliche Nutzung (Baufachzentrum), welche entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Es wurde die Gewerbegeräuschsituation der im Umfeld des Plangebiets befindlichen zahlreichen Gewerbenutzungen sowie die der bestehenden gewerblichen Nutzung (Baufachmarkt) anhand von detaillierten Betriebsanalysen und Berechnungen, anhand von Messungen sowie anderer vorliegender Schalluntersuchungen betrachtet.

Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass durch die unterschiedlichen Einwirkrichtungen und Nutzungsstrukturen auch bei kumulativer Betrachtung der berücksichtigten Immissionen durch die einzelnen Nutzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden kann. Die berücksichtigten gewerblichen Nutzungen führen somit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebiets.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind innerhalb des Mischgebietes auch verträgliche gewerbliche Nutzungen möglich.

Im Einzelfall ist es in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren für gewerbliche Vorhaben möglich, vom Antragsteller den Nachweis zu fordern, dass durch sein Vorhaben keine

schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Dies obliegt grundsätzlich der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Verkehrsgerauschsituation

Die zukünftige Verkehrsgerauschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straße und Schiene) wurde innerhalb des Plangebietes in den Berechnungshöhen des Außenwohnbereichs (2 m über Gelände, näherungsweise auch EG), 1. OG, 2. OG bzw. Dachgeschoss/Staffelgeschoss sowie 3. OG bzw. Staffelgeschoss in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Beim Vergleich der Orientierungswerte eines Mischgebiets (MI) mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte innerhalb der Tageszeit in nahezu allen Geschossen in den überwiegenden Plangebietsbereichen eingehalten werden. Innerhalb des nördlichen Plangebietstreifens sind Überschreitungen der Orientierungswerte vorwiegend um maximal bis zu 5 dB zu erwarten.

Innerhalb der Nachtzeit kann auf allen Geschosshöhen aufgrund des einwirkenden Schienenverkehrslärms mit einer Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet gerechnet werden.

In den Außenwohnbereichen sind Überschreitungen der Orientierungswerte auf Höhe des Erdgeschosses ausschließlich in einem östlichen Plangebietstreifen entlang der B 477 zu erwarten.

Schallminderungsmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel die vorhandenen Überschreitungen der Verkehrsgerausche komplett bzw. entsprechend wirksam abzuschirmen, sind aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar (Verhältnismäßigkeit bzw. Machbarkeit aufgrund der vorhandenen Lage und dem Abstand des Plangebiets bzw. der vorgesehenen Gebäude im Gegensatz zur Emissionsquelle (insbesondere zur Bahntrasse) und der dann erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand (mindestens 7 m) und daher nicht vorzusehen.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die DIN 4109 sieht eine Differenzierung zwischen Räumen „die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ und „sonstigen Aufenthaltsräumen von schutzbedürftigen Nutzungen“ vor (vereinfacht Tag- und Nacht).

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Tabelle 2 auf Seite 13) sind in den Lärmkarten 6.4 a. (Abb. 4) und 6.4 b. (Abb. 5) als Lärmpegelbereiche dargestellt.

Die Lärmkarte 6.4 a (Abb. 4) in Verbindung mit der Tabelle 2 (Seite 13) zeigt die Lärmpegelbereiche in dB(A) für schutzwürdige Räume die Gemäß DIN 4109, die zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

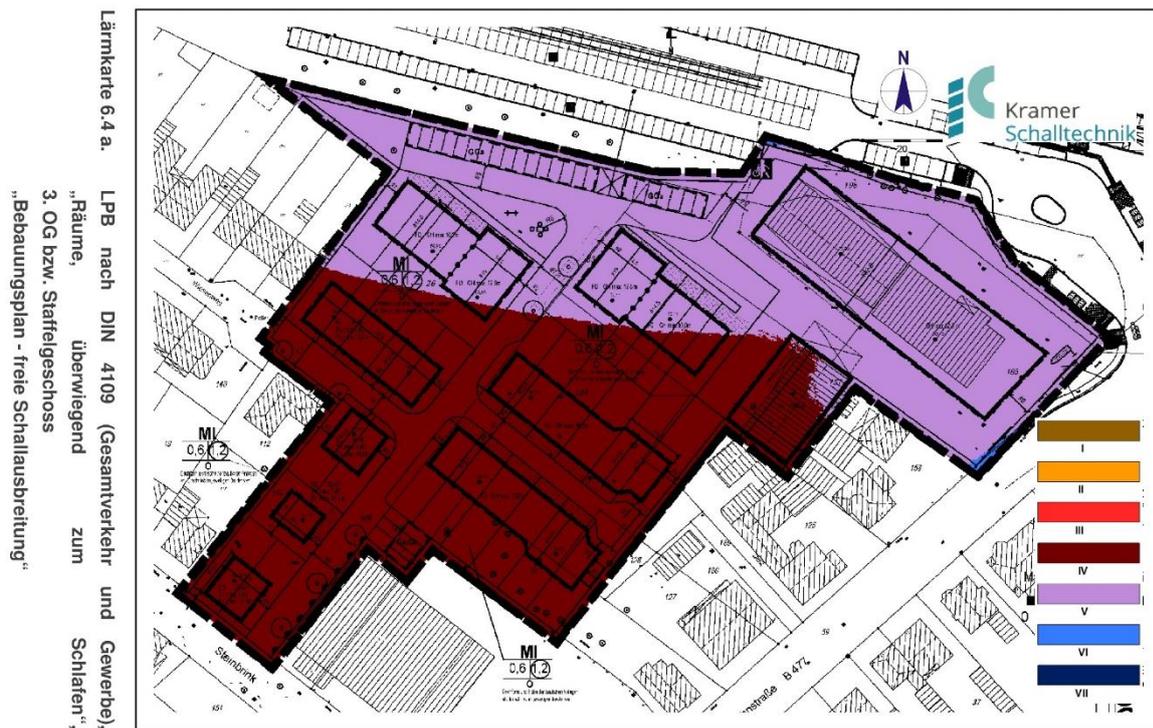


Abb. 4: Lärmkarte 6.4 a. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe) „Räume, überwiegend zum Schlafen“ (nachts), 3. OG bzw. Staffelgeschoss bei freier Schallausbreitung (Kramer Schalltechnik GmbH)

Die Lärmkarte 6.4 b. (Abb. 5) zeigt die Lärmpegelbereiche in dB(A) für sonstige Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht zum Schlafen genutzt werden.



Abb. 5: Lärmkarte 6.4 b. Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Gesamtverkehr und Gewerbe) „sonstige Aufenthaltsräume“ (tags), 3. OG bzw. Staffelgeschoss bei freier Schallausbreitung (Kramer Schalltechnik GmbH)

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden, soweit Beurteilungspegel erreicht werden, welche unter Berücksichtigung der DIN 18005 die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

In schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 60$ dB(A) bzw. ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel L_a je Fenster geführt wird.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsräusche nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Auszug)

Gebietsausweisung, bzw. Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsräusche in dB(A)	
	tags	nachts
Mischgebiete (MI)	60	50

Die Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte haben innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Kennfarben:

- tags:** rot (Lärmpegelbereich (LPB) III), dunkelrot (LPB IV), lila (LPB V) lediglich im äußersten östlichen Randbereich entlang der B 477)
- nachts:** dunkelrot (LPB IV) und lila (LPB V)

Tabelle 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anlagen bezogener Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden können (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen) wird auf Anregung des Rhein-Kreis-Neuss gemäß MKULNV-Erlass vom 02.04.2014 die nachstehende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

„Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.“

Tabelle 3: Schalleistungspegel / Abstand bei haustechnischen Anlagen im Außenbereich

Spalte 1	Spalte 2
Schalleistungspegel	Abstand [m]
Lwa [dB]	MI
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

Bedingte Festsetzung

Bei freier Schallausbreitung wird im Bereich der nördlichsten Baufeldreihe und im 3. OG auch im Bereich des westlichen Baufeldes in der 2. Baufeldreihe aus Blickrichtung der Bahntrasse der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung erreicht, die durch die Bundesrechtsprechung nachts bei 60 dB(A) bis 65 dB(A) festgelegt wurde. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen, die beinhaltet, dass die im Mischgebiet MI₁ zulässigen baulichen Anlagen erst dann zulässig sind, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte nördlichste Garagenzeile, im Bereich zwischen den Garagen eine 2,5 m hohe massiv ausgeführte Wand sowie die nördlichste Gebäudezeile im Gebiet MI₁ bereits errichtet worden sind.

Ausnahmsweise ist die gleichzeitige Genehmigung bzw. Errichtung der baulichen Anlagen zulässig, wenn durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sichergestellt ist, dass die Inbenutzungnahme der baulichen Anlagen an eine vorherige Errichtung der baulichen vorstehend beschriebenen Anlagen im in Norden des Gebietes gebunden ist.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Bebauungsplangebiet ist vom Altstandort Ro-0066,00 betroffen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spedition. Die Ersterkundung aus dem Jahr 2003 ergab, dass sich das Auffüllungsmaterial aus Erdaushub mit Ziegelbruchanteilen zusammensetzt und bei gleichbleibender Nutzung keine Gefährdung für Schutzgüter besteht. Sofern in den Untergrund eingegriffen wird, sind diese Maßnahmen durch einen qualifizierten Fachgutachter zu begleiten. Dieser hat sicherzustellen, dass die Prüfwerte nach BBodSchV eingehalten werden. Ein entsprechender Abschlussbericht über die Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen.

Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

Es wurde eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. Sensorische Verunreinigungen wurden am Bohrgut nicht festgestellt, Grundwasser wurde in den abgeteufelten Sondierungen nicht erbohrt. Eingriffe in den Untergrund sind jedoch mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld einer geplanten Maßnahme abzustimmen.

3.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.4 Bergbau / Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Advent“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Advent“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000-1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

3.5 Artenschutz

Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, 52223 Stolberg beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für planungsrelevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Reihe von rückzubauenden Gebäuden unterschiedlicher Nutzung. Der Großteil der Gebäude dient oder diente Lagerzwecken.

Im Zuge einer Datenrecherche, einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort sowie einer Gelände- und Gebäudebegehung wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt, als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Auf Basis dieser Untersuchung erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens - unter besonderer Berücksichtigung von Rückbau- und Rodungsarbeiten - im Sinne einer ASP 1. Zur Vermeidung von Tötungstatbeständen für Vögel sollte der Rückbau von Gebäuden und die Entnahme von Gehölzen vorzugsweise außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.- 30.09. eines Jahres) durchgeführt werden. Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen können sich ebenfalls vorrangig aus dem Rückbau von Gebäuden ergeben.

Um einen Abbruch der Gebäude – nach Planfortschritt – auch außerhalb der Wintermonate zu ermöglichen wurden die artenschutzrelevanten Gebäudeelemente im Januar 2018 durch den beauftragten Gutachtern überprüft und die artenschutzrelevanten Strukturen unter bauökologischer Begleitung entfernt bzw. so gesichert, dass kein Einflug von Fledermäusen oder Brutvögeln während der Frühjahrs- und Sommermonate möglich ist. Damit wird die Wahrscheinlichkeit einen Besatzes durch Vögel und Fledermäuse vor Beginn der Rückbaumaßnahmen, verringert bzw. vermieden.

4.0 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung der Bestandsbebauung bzw. des Mischgebietes MI₂ erfolgt über die Bahnstraße. Die Neubebauung wird ausgehend von der Straße „Steinbrink“ erschlossen. Der Steinbrink mündet auf die übergeordnete Bahnstraße (B 477).

4.2 Innere Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine meist 8,0 m breite in Richtung Bahnhof weisende Straße, die von Parkstreifen begleitet wird.

Im Weiteren sind Stichwege in Richtung der Bestandsbebauung „Wiesenweg“ und „Bahnstraße“ geplant, wobei eine Durchfahrt zum Wiesenweg nicht geplant ist. Durch Poller soll aber eine Verbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglicht werden. Für Pkw's wird am Ende des Stichweges eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die weiteren Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Straßen sind für den Ausbau im Mischungsprinzip (Mischung von Fuß- und Fahrverkehr) vorgesehen.

4.3 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken bzw. im Gebiet nachzuweisen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhof von Rommerskirchen an. Vom Bahnhof aus ist der überörtliche ÖPNV durch den Bahnanschluss (RE 08) und Busverkehr (Linie 871 nach Grevenbroich Bahnhof, Linie 892 nach Neurath Kirche, Grevenbroich und Linie 879 nach Bergheimer Straße, Grevenbroich) gegeben. Unter der Woche gibt es 38 Züge zwischen Köln-Hbf und Rommerskirchen.

5.0 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. Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Anstel zugeführt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Es liegt eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung vor (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH) vor. In diesem Zusammenhang wurden auch die Versickerungseigenschaften im Gebiet untersucht.

Gemäß Arbeitsblatt DWA – A 138 sind Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet anzusehen, die eine Wasserdurchlässigkeit zwischen $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ aufweisen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sohlen der Versickerungsanlagen grundsätzlich mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegen sollten und ausreichende Abstandsmaße zu Bauwerken und Nachbargrundstücken aufweisen (i.d.R. > 6 m). Die Voraussetzungen für eine Versickerung sind vorliegend nicht bzw. nur mit großem Aufwand (Bodenaustausch) gegeben.

Gewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Vorliegend ist das Gebiet bereits weitgehend baulich genutzt bzw. versiegelt. Das im Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal, der ausreichend leistungsfähig ist, eingeleitet. Das Gebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept berücksichtigt.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

6.0 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Gesamtfläche des Plangebietes	15.410 m²	100 %
Mischgebiete	13.275 m ²	86 %
Verkehrsflächen	2.135 m ²	14 %

7.0 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Innenbereich des Untersuchungsgebietes werden durch einen Projektentwickler erschlossen bzw. baulich entwickelt. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich bzw. wird privatrechtlich durchgeführt.

Kosten entstehen der Gemeinde bis auf den Verwaltungsaufwand, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Fachbereich für Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität)

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

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)