

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan in Deelen OE 10 „Deelen Ost“

Begründung
(Vorentwurf)

Stand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung	3
1.3	Planungsvorgaben	3
2	Städtebauliches Konzept	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Baugrundstücke	5
2.4	Beschränkung der Wohneinheiten.....	5
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	5
2.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
2.7	Baugestalterische Festsetzungen.....	5
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
3.1	Altablagerungen und Altlasten.....	6
3.2	Immissionsschutz.....	6
3.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	7
4	Standortkriterien	8
4.1	Artenschutz	8
5	Erschließungskonzept	9
5.1	Äußere Anbindung	9
5.2	Innere Anbindung.....	9
5.3	Ruhender Verkehr.....	9
6	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung.....	10
6.2	Versorgungsleitungen	10
7	Nutzungs- und Flächenbilanz	11
8	Umweltbericht	12
9	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	13

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Deelen nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes OE 10 „Deelen Ost“ beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

1.2 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Rommerskirchen liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens und stellt die südlichste Kommune des Rhein-Kreises Neuss und des Regierungsbezirks Düsseldorf dar.

Im Norden grenzt die Gemeinde Rommerskirchen an die Stadt Grevenbroich, im Nordosten und im Osten an die Stadt Dormagen (beide Rhein-Kreis Neuss), im Südosten und im Süden an die Stadt Pulheim (Rhein-Erft-Kreis), ebenfalls im Süden und im Südwesten an die Stadt Bergheim (Rhein-Erft-Kreis) und im Westen und im Nordwesten wiederum an die Stadt Grevenbroich.

Das ca. 4.635 m² große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Deelen(-Mitte), nördlich der Frankenstraße (K 26). Im Norden und Westen grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im südlichen Bereich schließt sich zudem unmittelbar die Frankenstraße an.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 69, 75 und 100, Flur 7, Gemarkung Oekoven.

1.3 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rommerskirchen stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Lediglich ein kleinerer, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt zudem zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt VI - Grevenbroich/Rommerskirchen. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Streifen im östlichen Teil des Plangebietes ist mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird angestrebt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dem die Wohnbebauung realisiert werden soll, nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) wird in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten i.S.d. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Deelen dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue Mischgebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlage bestimmt. Es ist angedacht, eine GRZ mit dem Wert 0,6 festzusetzen, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Darüber hinausgehende Regelungen, etwa in Bezug auf die maximale Trauf- und Firsthöhe und die Ausgestaltung der Dachformen und -neigungen, werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

2.3 Baugrundstücke

Der bestehende Siedlungsbereich im Ortsteil Deelen soll maßvoll abgerundet werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppel- oder Reihenhäuser herausparzelliert.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich bei der Aufteilung der Baugrundstücke eine Parzellierung von sieben Grundstückseinheiten. Geht man davon aus, dass jedes Grundstück mit nur einer Wohneinheit belegt ist, ergeben sich dementsprechend sieben Wohneinheiten. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel drei Einwohnern pro Wohneinheit wäre im Plangebiet mit 21 Bewohnern zu rechnen. Grundsätzlich lässt die Erschließungsstruktur jedoch auch andere Grundstücksaufteilungen als die im Plan vorgeschlagenen zu.

2.4 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohn- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen, zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden in der Regel in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die noch festzusetzende hintere Baugrenze bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

2.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppel- oder Reihenhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garagen/Carports.

Die Mindestabstände der Stellplätze zum öffentlichen Verkehrsraum sowie Regelungen zu Nebenanlagen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt getroffen.

2.7 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 der Bauordnung (BauO) NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Weiterhin werden im weiteren Bauleitplanverfahren baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich sowie die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen getroffen.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

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

Aussagen zu Kampfmitteln im Plangebiet können erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

3.2 Immissionsschutz

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortfesten Anlagen, die im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z. T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen), hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt hat („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.8.2013).

Auf dieser Grundlage werden die Abstände solcher Geräte zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort in Abhängigkeit ihres Schalleistungspegels festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle stellt diese Abstandsfestsetzungen als Übersicht dar.

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2
Schalleistungspegel	Abstand [m]	Abstand [m]
L_{WA}		
[db]	WA	MI/MD
36	0,1	0
39	0,5	0
42	0,9	0,3
45	1,4	0,6
48	2,2	1,1
51	3,4	1,7
54	5,2	2,6
57	7,6	3,9
60	10,9	5,9
63	15,6	8,6
66	22,2	12,3
69	27,3	17,6
72	34,4	23,7
75	44,6	29,4

3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen.

Genauere Aussagen können hierzu im weiteren Bauleitplanverfahren getroffen werden, wenn die entsprechenden Behörden beteiligt werden.

4 Standortkriterien

4.1 Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz können erst getroffen werden, wenn im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben wurde und entsprechende Ergebnisse vorliegen.

5 Erschließungskonzept

5.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird über die K 26 („Frankenstraße“) erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Durch die Buslinien 872 und 892 an den Haltstellen „Frankenstraße“ und „Im Rosenhof“ erfolgt die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die anderen Rommerskirchener Ortsteile sowie nach Grevenbroich bzw. nach Neuss.

5.2 Innere Anbindung

Die Erschließung des angedachten Mischgebietes soll über eine neu anzulegende Straße erfolgen, die sich nördlich an die bestehende K 26 („Frankenstraße“) anschließt.

5.3 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen voraussichtlich sieben Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1-2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 7-14 Stellplätze in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen auf den Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen, Raum für Stellplätze und Garagen/Carports.

Es ist angedacht, Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum anzulegen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 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 vorhandene Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Grevenbroich-Noithausen zugeführt.

Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) NRW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in einem Versickerungsbecken versickern zu lassen, welches sich auf einer Fläche östlich des angedachten Mischgebietes befindet.

6.2 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.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich im Baugebiet OE 10 „Deelen Ost“ nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	4.635 m²	100 %
Mischbaufläche	3.308 m ²	71,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	506 m ²	10,9 %
Öffentliche Grünfläche	821 m ²	17,7 %

8 Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Planverfahren.

9 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits von der Gemeinde Rommerskirchen erworben worden und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom __.__.20__ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)