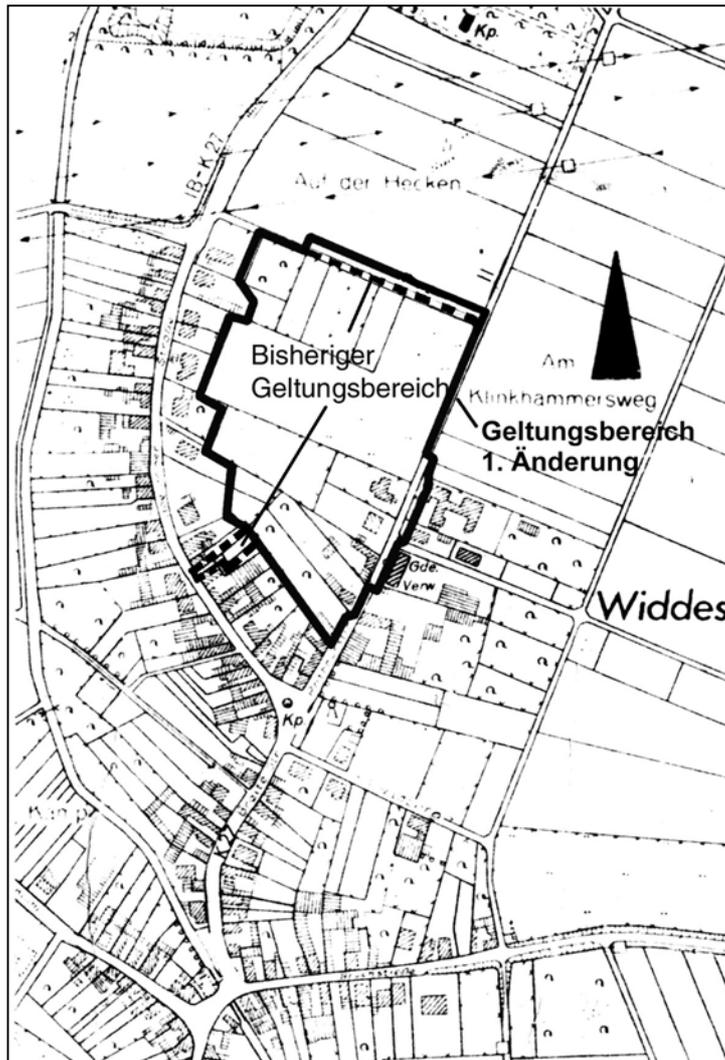


Gemeinde Rommerskirchen

Rhein-Kreis Neuss

1. Änderung des Bebauungsplans Hoeningen Nr. 4 "Rathausstraße" sowie der örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung
(ohne Maßstab)

Begründung

(Satzungsfassung)

**MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER FASSUNG
AUS DER OFFENLAGE**

Stand: 6. Juni 2006

Entwurf Bauleitplanung:

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung
Stadtplanung Städtebau
Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1

40213 Düsseldorf

NIEMANN+STEEGE
GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG
S T Ä D T E B A U
STÄDTEBAURECHT MBH

D Ü S S E L D O R F

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin SRL

Dipl.-Ing. Uwe Langer
Bauassessor
Stadtplaner

Für die Planzeichnung:
Dipl.-Ing. Mirjam Kergl
Architektin

Rechtliche Beratung:

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Rechtsanwälte Steuerberater
Cecilienallee 5

40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Andreas Berstermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

 **HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK**
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Lage im Raum	1
1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2	Gebietsentwicklungsplan (GEP)	1
1.2	Flächennutzungsplan.....	2
2	Erfordernis der Planung, Planungsziele	2
3	Verfahren	5
3.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	5
3.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	6
3.3	Durchführung des Verfahrens nach "altem" Planungsrecht	7
4	Inhalte der Änderungsplanung	7
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.1.4	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen; öffentliche Grünflächen... ..	11
1.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	13
4.2	Hinweise; nachrichtliche Übernahmen	14
5	Ver- und Entsorgung	15
6	Auswirkungen der Planung	16
6.1	Auswirkungen auf die Nutzungs- und Infrastruktur	16
6.2	Auswirkungen auf oder durch den Verkehr	16
6.3	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	17
6.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
7	Kosten für die Gemeinde Rommerskirchen	17

1 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Widdeshoven, zwischen der Hoeningener Straße und der Rathausstraße.

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nahezu das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Hoeningen Nr. 4; lediglich eine kleinere Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Flur 19 Flurstück 40), die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt ist, wird in die vorliegende Änderungsplanung nicht einbezogen.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt in der Gemarkung Hoeningen Fluren 9 und 19; er umfasst das Gebiet zwischen der Rathausstraße einschließlich von Teilen der Straßenflächen, dem Wirtschaftsweg von der Hoeningener Straße zur Rathausstraße (direkt nördlich des Flurstücks ~~4~~202 Flur 9) sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Ost- bzw. Nordostseite der Hoeningener Straße und an Teilen der Rathausstraße (Hausnummer 5).

Die Lage des Änderungsbereichs im Gebiet des Bebauungsplans Hoeningen Nr. 4 ist aus der Übersichtskarte (ohne Maßstab) auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Zuge der mit dieser Änderungsplanung erfolgenden Veränderung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Flächen für Pflanzmaßnahmen (siehe hierzu Ausführungen in den Kapiteln 4.1.3 und 4.1.4) wird außerdem eine Fläche neu in den Geltungsbereich einbezogen: Es handelt sich um einen streifenförmigen Bereich, der nordöstlich an das bisherige Plangebiet (im Bereich der Flurstücke Nrn. 137, 214, 215, 140, 217 und 142 in der Flur 9) anschließt; hier wird an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen das Plangebiet um einen Streifen von insgesamt neun Metern Breite auf einer Länge von etwa 1295 Metern erweitert; ein Teil davon wird gebildet aus dem Flurstück 9 Flur 9 (Bereich des Feldweges), während ein weiterer Teil (Streifen in einer Breite von 5,0 Metern) zu dem Flurstück 98 Flur 9 gehört.

1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP 99) sind im zeichnerischen Teil für den Siedlungsbereich der Ortsteile Widdeshoven und Hoeningen "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt.

Bezüglich solcher Ortsteile, die nicht zeichnerisch dargestellt sind, heißt es in den textlichen Darstellungen unter Ziel 1, Punkt 2:

"In den zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung unter besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Entsprechend der Tragfähigkeit der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur ist im Einzelfall eine darüber hinausgehende Arrondierung bzw. bauliche Verdichtung möglich."

1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird für den gesamten Änderungsbereich "Wohnbaufläche" dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 eine Änderung des Flächennutzungsplanes herbeigeführt, die eine Änderung der Darstellung von "Gemischte Baufläche" zu "Wohnbaufläche" zum Inhalt hatte.

Da der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nur eine in Relation dazu geringe Teilfläche (etwa ein Fünftel) als "eingeschränktes" Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan insofern insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zumal im Bereich des Dorfgebietes die Nutzungen "Sonstige Gewerbebetriebe" (statt dessen nur "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe"), Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Intensiv-Tierhaltungen und Tankstellen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen wurden.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes wurde der Existenz von zwei landwirtschaftlichen Betrieben in diesem Bereich Rechnung getragen, die durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in ihren Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden könnten. Nach den o.a. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind bezüglich landwirtschaftlicher Nutzungen gleichwohl im Wesentlichen nur noch Wirtschaftsstellen allgemein zulässig.

Im Zuge des Verfahrens zur Herbeiführung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde auch die landesplanerische Vorgabe entwickelt, in dem Plangebiet maximal 40 Wohneinheiten zu realisieren (vgl. hierzu auch Kapitel 4.1.2.3); diese hat gleichwohl keinen Niederschlag im Flächennutzungsplan gefunden, da Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung dort nicht enthalten sind.

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele

- a) Die Aufstellung des "ursprünglichen" Bebauungsplans "Hoeningen Nr. 4" erfolgte im Jahre 1992 mit der Zielstellung, innerhalb des Ortsteils Widdeshoven den Wohnbedarf der dortigen Bevölkerung decken zu können.

Mit der verbindlichen AusweisungFestsetzung neuer, bislang un bebauter Flächen für Wohnnutzungen sollte zudem eine möglichst homogene städtebauliche Erscheinung des

Ortes erreicht werden. Insofern wurde ein Standort gewählt, mit dem eine Arrondierung des Ortsteils möglich ist und dessen äußere Erschließung mit den Straßenzügen Hoeninge Straße und Rathausstraße bereits gesichert war.

Um für das neue Wohngebiet eine Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, die der charakteristischen Eigenart des Ortsteils Widdeshoven entspricht, und um die städtebauliche Konzeption zu ergänzen, wurden für das Plangebiet zusätzlich und zeitgleich mit dem Bebauungsplan "Örtliche Bauvorschriften" in Form einer Gestaltungssatzung durch die Gemeinde erlassen.

- b) Bei der Erarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für die Bemessung, Dimensionierung und Gestaltung der Wohngebäude sowie der Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports, Terrassen etc.) Standards zugrundegelegt, wie sie Anfang der 1990er Jahre als allgemein üblich angesehen wurden.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 haben sich allerdings die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere auch in der Ortschaft Widdeshoven – hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenanlagen sowie an die bauliche Nutzung von Grundstücken in weiten Bereichen geändert.

Zudem hat in den letzten Jahren in Widdeshoven der Wunsch nach einem "Mehrgenerationen-Wohnhaus" zugenommen, das mehrere Wohneinheiten umfasst, die von untereinander verwandten Personen bewohnt werden. Oftmals soll dieser Wunsch realisiert werden in Form von sukzessiven Erweiterungen eines bestehenden Wohngebäudes, da die zu einem späteren Zeitpunkt angestrebten Wohnverhältnisse nicht immer schon bei dem Bau des Gebäudes bekannt waren.

Auch bei der Festlegung der Örtlichen Bauvorschriften wurden die seinerzeit als üblich angenommenen Dimensionierungen von Gebäuden und bestimmten Gebäudeteilen zugrundegelegt, die nun zum Teil nicht mehr dem üblichen Stand entsprechen; infolgedessen stehen die Vorschriften nun bestimmten – städtebaulich und gestalterisch unproblematischen – Erweiterungs- bzw. Umbauabsichten entgegen.

Des Weiteren hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans allgemein – und insbesondere in ländlich geprägten Gebieten – die Zahl der in privatem Besitz befindlichen Kraftfahrzeuge erneut erhöht; zwei oder sogar drei Kfz pro Familie sind keine Seltenheit mehr. Als Folge dieser Entwicklung ergibt sich auch hier an einigen Stellen ein erhöhter Platzbedarf für Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken.

Es hat sich gezeigt, dass Teile der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften - insbesondere zu den Aspekten Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Grundstücksflächen - den vorstehend skizzierten Entwicklungen nicht mehr gerecht werden und bestimmten, städtebaulich durchaus gewollten Vorhaben entgegenstehen.

- c) Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Rommerskirchen bestrebt, die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in den Teilbereichen, wo dies erforderlich erscheint, den o.a. Entwicklungen aus den letzten vierzehn Jahren anzupassen. Dies erfordert in einigen Bereichen Änderungen bestimmter Festsetzungen und bestimmter Örtlicher Bauvorschriften, wie sie in Kapitel 4. im Einzelnen beschrieben und begründet werden.

Insofern ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um Vorhaben mit der o.a. Zielrichtung zu ermöglichen. Die potenzielle Alternative, statt dessen entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen zu erteilen, kommt hier nicht in Betracht, da gemäß § 31 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Befreiungen "die Grundzüge der Planung nicht berührt werden" dürfen. Denn angesichts der hier angestrebten – wenn auch maßvollen – Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit in Teilen des Plangebietes aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper ist davon auszugehen, dass durch entsprechende Befreiungen sehr wohl die Grundzüge der Planung berührt würden.

Zusätzlich soll auf einigen Baugrundstücken die überbaubare Grundstücksfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vergrößert werden, um mehr Spielraum für die Ausgestaltung bzw. Erweiterung der Baukörper zu schaffen. Dies ~~ist vorgesehen~~erfolgt für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, wo bislang in einem Abstand von drei Metern zu der festgesetzten Baugrenze bereits ein Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken festgesetzt war, wodurch die Spielräume dort vergleichsweise gering waren.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll insgesamt eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke in großen Teilen des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Diejenigen Teilbereiche, auf denen bislang in Bezug zu den übrigen Bereichen nur eine geringe bauliche Ausnutzung möglich war, ~~sollen werden~~ hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an das Niveau der übrigen Bereiche herangeführt werden.

Schließlich ~~sollen werden~~ einige der örtlichen Bauvorschriften dahingehend angepasst~~werden~~, indem die entsprechenden festgesetzten Höchst- bzw. Mindestmaße geändert werden.

Sämtliche Änderungen sind mit dem dörflich geprägten städtebaulichen Erscheinungsbild der Ortschaft Widdeshoven vereinbar und können daher aus gestalterischer Sicht befürwortet werden.

- d) Die Tatsache, dass ein zu entwickelnder Bebauungsplan unter Umständen von einem oder mehreren Privaten initiiert wird und ihm/ihnen nützlich sein kann, steht seiner Aufstellung nicht entgegen.

Das Planerfordernis sowie die Planrechtfertigung für einen solchen Plan sind nach § 1 Abs. 3 BauGB auch dann durchaus gegeben. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat zu einer hinsichtlich dieses Aspekts ähnlichen Konstellation rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 07. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 634 ff. ("Preußenpark"), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

"Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ... Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlaß nehmen, durch ihre

Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muß den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung verwirklichen zu können."

Zudem ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, die privaten Interessen eines oder mehrerer Eigentümer zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten, v.g. Anliegen, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

- e) Die geplante Änderung des Bebauungsplans verpflichtet nicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), weil nach dieser Maßgabe die Planung nicht unter die UVP-pflichtigen bzw. vorprüfpflichtigen Vorhaben fällt.

3 Aufstellungsverfahren

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 29. April 2004 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 4 sowie der örtlichen Bauvorschriften gefasst; in derselben Sitzung hat der Rat auch die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB [a. F. \(siehe hierzu in Kapitel 3.4\)](#) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Absicht der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 30. Juni 2004 im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen veröffentlicht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte darauf hin in der Zeit vom 1. Juli bis zum 30. Juli 2004; in dieser Zeit lagen der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung öffentlich im Rathaus der Gemeinde Rommerskirchen aus und es bestand Gelegenheit zur Information und Erörterung; Anregungen zu der Planung konnten vorgebracht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29. Juni 2004 insgesamt 38 von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange und 4 Nachbargemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hiervon gaben 18 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Von Seiten der Nachbarkommunen wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten der Bürger wurde eine Anregung vorgebracht.

3.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die Wertung der eingereichten Anregungen und der abgegebenen Stellungnahmen sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ~~sind waren~~ Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung im Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 2. Juni 2005. Es wurde beschlossen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchzuführen

~~Im Falle einer Zustimmung ist vorgesehen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden hiervon zu unterrichten.~~

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 15. Juni 2005 im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen. Der Planentwurf lag in der Zeit vom 23. Juni 2005 bis zum 25. Juli 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 07. Juni 2005 wurden außerdem 35 Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden an der Planung beteiligt; ihnen wurde jeweils der Planentwurf (in verkleinerter Fassung) mit Begründung übersandt. Es bestand Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. Juli 2005.

Hiervon gaben 15 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab; nur zwei Träger hatten Anregungen vorzubringen. Von Seiten der Nachbarkommunen und der Bürger wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

3.3 Erfolgte Planungsänderungen während des Planverfahrens

Gegenüber der Vorentwurfs-Fassung für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ~~sind in der vorliegenden waren für den Auslegungs-~~Entwurf~~fassung~~ zwei Änderungen vorgenommen worden, die bezüglich ihrer Bedeutung für die gesamte Änderungsplanung von vergleichsweise geringem Gewicht sind:

- So ~~soll wird nunmehr~~ die überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken im nordöstlichen Plangebiet für den gesamten Bauland-"Streifen" nordöstlich des Ludgerings im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert ~~werden~~ und nicht mehr nur für drei Baugrundstücke (vgl. Kapitel 4.1.3) festgesetzt. Damit wird eine einheitlichere bauliche Ausnutzbarkeit in diesem Bereich erreicht.
- Damit einhergehend ~~soll wird~~ nun auch für den gesamten genannten Bereich der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen ~~verlegt werden~~ auf angrenzende Ackerflächen verlegt, um einen angemessenen Abstand zwischen Baukörpern und Pflanzstreifen sicherzustellen und genügend Spielraum für die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke zu lassen. Zugleich werden auf diese Weise bezüglich der angrenzenden (verbleibenden) Ackerflächen ungünstig zugeschnittene, unwirtschaftliche Flächen vermieden.

Des weiteren ist die zeichnerische Festsetzung des o.a. Pflanzstreifens innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet - an der Einmündung des Feldweges in die

Rathausstraße - geringfügig verändert worden, um die Einfahrtmöglichkeiten in den Feldweg zu verbessern.

Die vorgenommenen Änderungen sind zurückzuführen auf Informationen und Erkenntnisse, die sich ~~während der frühzeitigen~~ im Zuge der Trägerbeteiligungsverfahren ergeben haben.

3.4 Durchführung des Verfahrens nach "altem" Planungsrecht

Zwar ist seit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine umfassende Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft getreten (Änderung zum 20. Juli 2004 durch das „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien [Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau]" vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), nachfolgend auch als „BauGB n. F.“ bezeichnet).

Da - wie in Kapitel 3.1 beschrieben - das Verfahren für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans jedoch bereits vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, ~~kann~~ wird es nach den "alten" Vorschriften, wie sie vor diesem Datum gegolten haben, zu Ende geführt werden (nachfolgend auch als "BauGB a.F." bezeichnet). Es wird rechtsverbindlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen.

Von der dahingehend eingeräumten Möglichkeit wird nach Maßgabe auch der sonstigen Vorgaben des § ~~244~~ ~~33~~ Abs. ~~1~~ ~~2~~ ~~Satz 1~~ BauGB vorliegend Gebrauch gemacht.

4 Inhalte der Änderungsplanung

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Inhalte der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplans im Einzelnen dargelegt und begründet.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die von diesen Änderungen nicht berührt werden, bleiben unverändert wirksam. Hierzu zählen auch jene textlichen Festsetzungen, die durch die vorliegende Planung nicht geändert werden: Wie in Kapitel 4.1.2.1 dargelegt wird, ~~soll~~ wird an den textlichen Festsetzungen lediglich eine Änderung vorgenommen ~~werden~~, welche die Streichung der bisherigen Festsetzung Nr. 6.1 zum Inhalt hat.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen in der vorliegenden Änderungsplanung keine Änderungen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt wurde, ~~so~~wird in einigen Bereichen des Plangebietes das zulässige Maß der baulichen Nutzung in begrenztem Umfang erhöht~~-werden~~, um den seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahre 1992 veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Gleichzeitig ~~kann~~wird auf diese Weise auch eine einheitlichere Siedlungsstruktur in dem allgemeinen Wohngebiet erreicht~~-werden~~. Die bislang getroffenen Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (und damit einhergehend stets auch zu der maximal zulässigen Geschossflächenzahl) waren innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sehr unterschiedlich ausgeprägt: Bereiche mit zwei zulässigen Vollgeschossen wechselten sich ab mit solchen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig war. Nunmehr ~~so~~wird mit der grundsätzlich möglichen Zweigeschossigkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes den Wohn- und Lebensbedürfnissen eines weiten Bevölkerungskreises Rechnung getragen ~~werden~~.

Von Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen ist hingegen der im Süden des Plangebietes gelegene Bereich, der als Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt ist. Da er direkt an die bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahre 1992 bestehende, dörflich geprägte Bebauung entlang der Rathausstraße und der Hoeningers Straße grenzt und sich innerhalb dieses Bereiches auch einige ältere, kleinteiligere Baukörper befinden, wurde der Bereich seinerzeit als Dorfgebiet festgesetzt. Hier werden die bereits bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Entlang der Rathausstraße wurden seinerzeit zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, während in dem rückwärtigen Bereich - entlang des heutigen Sigwinweges - maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

Der Bereich des Dorfgebietes ist - wie vorstehend bereits ausgeführt wurde – deutlich durch die für ländliche Orte übliche Gebäudestruktur (bestehend aus Wohnhaus mit angrenzenden bzw. begrenzenden Nebengebäuden) geprägt und unterscheidet sich somit von der im allgemeinen Wohngebiet beabsichtigten Siedlungsstruktur. Zur Sicherung und Erhaltung des noch ablesbaren dörflichen Charakters sind die gestaffelten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung seinerzeit getroffen und hier übernommen worden. Auch aus ortsentwicklungspolitischer Sicht besteht kein Erfordernis, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ändern. Es verbleibt hier bei der Staffelung in zwei Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen sowie Geschossflächenzahlen.

4.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine einheitliche Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse vorgenommen. Damit wird zum einen hinsichtlich der zukünftig maximal möglichen Höhenentwicklung eine klare und einheitliche Struktur für das allgemeine Wohngebiet erreicht; zum anderen erfolgt so eine Gleichbehandlung der Baugrundstücke bezüglich ihrer baulichen Ausnutzbarkeit.

Dabei wird nun im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (und nicht mehr zwingend) festgesetzt. Die ursprüngliche zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen in bestimmten Bereichen wird insofern im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung in eine Höchstgrenze umgewandelt. Die seinerzeit mit der zwingenden Festsetzung angestrebte Sicherung einer gewissen Wohndichte innerhalb des Plangebietes und die damit verfolgte Zielsetzung des flächensparenden Bauens ergibt sich nach den nunmehr manifestierten städtebaulichen Zielvorstellungen aus der Erhöhung der höchstzulässigen Geschossigkeit für sämtliche Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

Da vorliegend die bislang zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen aufgehoben ~~wird~~werden soll, entfällt damit auch die Grundlage für die textliche Festsetzung Nr. 6.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes: Diese Festsetzung sieht bestimmte Ausnahmen ~~vor~~vor für jene Baugrundstücke vor, in denen bislang zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt waren. Aus diesem Grunde wird mit der vorliegenden Änderung die textliche Festsetzung Nr. 6.1 aufgehoben.

4.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird auch die Geschossflächenzahl in den entsprechenden Bereichen des allgemeinen Wohngebietes erhöht, da ansonsten die angestrebte Erhöhung der Ausnutzbarkeit faktisch nicht möglich wäre. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1992 wurden die zulässigen maximalen Geschossflächenzahlen mit der jeweiligen Geschossigkeit eng verknüpft, so dass eine Änderung nur eines der beiden Parameter keinen Sinn ergeben würde.

Insofern wird die Geschossflächenzahl nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf den Wert von einheitlich 0,8 im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt; damit wird der Wert übernommen, der bislang bereits in den Bereichen mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt war.

4.1.2.3 Auswirkungen der Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die vorstehend dargestellten Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden sich in der quantitativen Betrachtung nicht auswirken, da sie nicht zu einer raschen und massiven Erhöhung der Wohneinheiten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes führen werden. Der weitaus überwiegende Teil der Baugrundstücke ist bereits heute (mit Einfamilienhäusern) bebaut.

Vielmehr ~~sollen~~sollen werden im Sinne einer vorsorgenden Planung die Möglichkeiten für eine bessere Ausnutzbarkeit der wenigen, derzeit noch unbebauten Grundstücke sowie für eine schrittweise Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude geschaffen ~~wird~~werden, welche den Lebens-Bedürfnissen der dort ansässigen Bewohner (vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 2 zu dem Thema des Mehrgenerationen-Wohnens) angepasst ist. Nur in begrenzten Einzelfällen wird mit der (nun möglich werdenden) baulichen Weiterentwicklung auch eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden sein (etwa durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss).

Hinzu kommt, dass sich die bereits bestehenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überwiegend nur sehr eingeschränkt für mehrere Wohneinheiten eignen aufgrund der bis-

lang bebauten, relativ geringen Grundfläche und der enggefassten überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass auch durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes, welche eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² für Baugrundstücke vorschreibt, ein unverhältnismäßig großes Wachstum der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet verhindert wird.

Insofern sind die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung durchaus vereinbar mit der in der Begründung des Bebauungsplanes angeführten angestrebten Begrenzung auf 40 Wohneinheiten im Plangebiet (siehe hierzu Kapitel 1.2 dieser Begründung sowie Kapitel 6.2 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan ~~es~~ Hoeningen Nr. 4). Die seinerzeit von der Landesplanung empfohlenen Eckwerte, welche im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan festgehalten worden waren, sowie die begrenzte Aufnahmefähigkeit des Entwässerungskanals für das Gebiet führten in dem ursprünglichen Bebauungsplan zu einer planerischen Begrenzung auf ca. 40 Wohneinheiten; dies erfolgte durch eine Kombination der Festsetzung einer Mindestgrundstücksbreite (textliche Festsetzung Nr. 4.1) mit der Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Teilbereichen auf eines.

Hiervon wird – wie vorstehend ausgeführt wurde – auch mit der nun beabsichtigten Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nicht grundlegend abgewichen.

Bezüglich der Kapazität des Entwässerungskanals ist zu beachten, dass diese im Mischsystem erfolgt; es bestünden also (aufgrund der dabei zu verwendenden Rohrprofile) ausreichende Reserven für ggf. zusätzlich anfallendes Schmutzwasser (siehe hierzu Näheres in Kapitel 5).

Insgesamt werden durch die vorstehend erläuterten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung die städtebaurechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine maßvolle Erweiterung bestehender Wohngebäude; hinsichtlich der noch unbebauten Grundstücke entsteht ~~werden Voraussetzungen geschaffen für~~ eine bessere bauliche Ausnutzungsmöglichkeit.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt wurde, hat sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Hoeningen Nr. 4 herausgestellt, dass in einigen Bereichen des Plangebietes die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen einer angemessenen baulichen Weiterentwicklung entgegenstehen. So sind insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Baugrenzen jedenfalls auf bestimmten Einzelgrundstücken relativ eng festgesetzt, so dass mitunter die überbaubare Grundstücksfläche nur unwesentlich größer ist als die durch die GRZ festgesetzte zulässige Grundfläche.

Dies ist zurückzuführen auf die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zugrundeliegende städtebauliche Zielvorstellung, für das Wohngebiet eine möglichst homogene städtebauliche Gesamtfigur zu erreichen, die zudem eine kompakte Kante zur freien Landschaft hin bildet. Zwischenzeitlich ist jedoch angesichts der realen baulichen Entwicklung im Plangebiet davon auszugehen, dass aufgrund der robusten, klaren Erschließungsstruktur und der Aufteilung der Baugrundstücke ein etwaiger "Wildwuchs" von Baukörpern auch dann nicht

zu erwarten ist, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen an einigen Stellen punktuell erweitert werden.

Vor diesem Hintergrund werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO im nordöstlichen Plangebiet verändert:

So wird die rückwärtige Baugrenze im Bereich der Flur 9, Flurstücke Nrn. 137, 214, 215, 140, 217 und 142 um drei Meter in Richtung rückwärtige Grundstücksgrenze versetzt, so dass dort die überbaubare Grundstücksfläche nunmehr einen Abstand von fünf Metern zur Grundstücksgrenze einhält.

Baugrenzen dürfen bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Da durch das Versetzen der Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche nun bis an die Stelle heranreicht, an der bislang der festgesetzte Pflanzstreifen seine Grenze hatte, wird der Pflanzstreifen im Bereich der von der Änderung betroffenen Flurstücke von den privaten Grundstücksflächen auf die nordöstlich angrenzenden jetzigen Ackerflächen verlegt (siehe dazu in Kapitel 4.1.4). Auf diese Weise kann der städtebaulich gewünschte Abstand zwischen Pflanzstreifen und Baukörpern, wie er in diesem Bereich mit drei Metern festgesetzt war, auch zukünftig eingehalten werden.

Da von der o.a. Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen die festgesetzten Grundflächenzahlen im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht berührt sind, ergibt sich somit auch keine Erhöhung der zulässigen Grundflächen, d.h., des Flächenumfangs, der überbaut werden darf. Da somit auch der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, entsteht durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Erhöhung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Vielmehr wird durch die Änderung der Baugrenzen lediglich eine größere Flexibilität im Hinblick auf die Verortung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück erreicht.

4.1.4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen; öffentliche Grünflächen

Durch die vorliegende Änderungsplanung ergeben sich keine Veränderungen des seinerzeit ermittelten Eingriffs in Natur und Landschaft, da die zulässigen Grundflächen (wie vorstehend ausgeführt wurde) nicht erhöht oder vermindert werden.

Die durch den Bebauungsplan zulässig gewordenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind seinerzeit in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ermittelt worden. Nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeinde waren entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich getroffen worden. Dabei wurden im Ergebnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB Pflanzstreifen entlang von Teilen der südöstlichen sowie der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, mit denen zusätzlich auch die grünordnerische Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft angestrebt wurde. Hierzu heißt es in der Begründung zu dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 in Kapitel 6.12:

"Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche hat mit ihrer Größe von ca. 4 % der Fläche des Plangebietes eine abgewogene Größe sowohl aus Sicht der landschaftspflegerischen Ausgleichsforderung als auch aus Sicht der durch die Festsetzung belasteten Grundstückseigentümer. Sie ist im Rahmen der Nutzung "Baufläche" als angemessen anzusehen."

Die nähere Ausgestaltung der Pflanzflächen wurde mittels ergänzender textlicher Festsetzungen (Nrn. 7.1 bis 7.3) geregelt. Die textlichen Festsetzungen sowie die seinerzeit festgesetzte Dimensionierung der Pflanzstreifen werden vorliegend nicht geändert.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird allerdings im Bereich der Flur 9 Flurstücke Nrn. 137, 214, 215, 140, 217 und 142 der Pflanzstreifen um neun Meter versetzt, so dass er nunmehr nicht mehr auf den privaten Baugrundstücken, sondern auf angrenzenden jetzigen Ackerflächen liegt. Dies ist zurückzuführen auf die in Kapitel 4.1.3 beschriebene Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich. Da sowohl aus städtebaulich-gestalterischer Sicht als auch aus Sicht des Landschaftsschutzes ein Abstand von mindestens drei Metern zwischen Baukörpern und Pflanzstreifen eingehalten werden soll, wäre die Beibehaltung des Pflanzstreifens an der bisherigen Stelle nicht sinnvoll.

Zudem können auf diese Weise größere Freiräume für die private Nutzung der Grundstücke und die gärtnerische Gestaltung ermöglicht werden.

Insgesamt wird damit die städtebaulich gewünschte flexiblere Ausnutzbarkeit auf diesen Baugrundstücken möglich, ohne auf eine Eingrünung des Ortsrandes an dieser Stelle verzichten zu müssen.

Insofern wird das Plangebiet um einen Streifen von neun Metern Breite ergänzt, der nordöstlich an die o.a. Flurstücke angrenzt, um auf diese Weise die Festsetzung des Pflanzstreifens in diesem Bereich beibehalten zu können und somit die gewünschte Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft nicht aufgeben zu müssen. Der in diesem Bereich direkt an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufende Feldweg soll als Wegeverbindung beibehalten werden, weshalb der Pflanzstreifen erst an den Feldweg angrenzend geplant ist. Der gesamte neu hinzugekommene Teil des Plangebietes - bestehend aus der Fläche für den Feldweg und der Fläche für den geplanten Pflanzstreifen - wird infolge der hier geplanten Nutzungen als "Öffentliche Grünfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Gleichzeitig wird für den Bereich des geplanten Pflanzstreifens eine überlagernde Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB getroffen.

Dabei wird auch die bisherige Flächengröße des Pflanzstreifens unverändert übernommen: Der hinter den Baugrundstücken verlaufende jetzige Feldweg wird in seiner eingemessenen Breite von vier Metern freigehalten und daran angrenzend wird ein Streifen von fünf Metern Breite als Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Da auch die textlichen Festsetzungen bezüglich der konkreten Pflanzmaßnahmen und deren Qualitäten nicht verändert werden, ergibt sich durch die Änderungsplanung keine Veränderung des landespflegerischen Ausgleichsbedarfs insgesamt. Gleichwohl werden die Flächen des verlegten Pflanzstreifens als landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen für

die Eingriffe auf den angrenzenden Flurstücken Nrn. 137, 214, 215, 140, 217 und 142 herangezogen, für die künftig keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke mehr festgesetzt sein werden: Da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des bisherigen Pflanzstreifens auf den Baugrundstücken bislang noch nicht realisiert worden sind, ist die Verlegung möglich, ohne dass hierdurch etwa erhöhte Ausgleichslasten auf die Grundstückseigentümer zukämen.

Da die Ackerflächen, auf denen der Pflanzstreifen nunmehr festgesetzt wird, durch die Gemeinde Rommerskirchen erworben werden sollen, wird die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen durchführen und die Kosten nach Maßgabe der Kostenerstattungssatzung auf die Anlieger umlegen. Die generelle Verfügbarkeit der für den Pflanzstreifen vorgesehenen Ackerflächen ~~wird bis zum Satzungsbeschluss der vorliegenden Änderungsplanung vertraglich zu sichern sein. Ist durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den jetzigen Eigentümern zu sichern.~~

Im Zuge der Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuellen bauplanungsrechtlichen Anforderungen werden außerdem jene Flächen, die bislang als "Verkehrsgrünfläche" festgesetzt waren, nun als "Öffentliche Grünflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt; Änderungen der Flächenzuschnitte oder der zulässigen bzw. geplanten Nutzung ergeben sich hierdurch nicht. Es handelt sich um eine rein planungsmethodische Anpassung von Festsetzungen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Anpassung des Baugebietes an die charakteristische Eigenart des Ortsteils Widdeshoven wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt durch die Festlegung von Gestaltungsmerkmalen, die im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften manifestiert und als separate Gestaltungssatzung erlassen wurden.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch herausgestellt, dass Teile der Bauvorschriften in einigen Bereichen bestimmten Bau- bzw. Erweiterungsabsichten entgegenstehen, obwohl sie eigentlich nicht der mit der Gestaltungssatzung verbundenen Zielsetzung zuwiderlaufen. Insbesondere hinsichtlich der Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen wurde seinerzeit ein relativ enger Rahmen gesteckt, der aus heutiger Sicht die Individualität der einzelnen Baukörper stark einschränkt.

Die Gemeinde Rommerskirchen hat sich vor diesem Hintergrund dazu entschlossen, die Örtlichen Bauvorschriften vom 03. November 1992 in bezug auf die zulässige Dachneigung dergestalt zu lockern, dass die Dachneigung in einzelnen Ausnahmefällen auch bis zu 50 Grad betragen darf.

Diesbezüglich wird der hierfür relevante § 4 Abs. 2 der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu gefasst:

- (II) Es ist eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig; ausnahmsweise können auch Dachneigungen bis zu 50 Grad zugelassen werden. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist bezüglich der jeweils betroffenen Hausgruppe und der jeweils betroffenen Doppelhäuser nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Die übrigen Elemente der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesrecht bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

4.3 Hinweise; nachrichtliche Übernahmen

- a) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege auf eine benachbarte römische Fundstelle (in ca. 300 Metern Entfernung) hingewiesen und angeregt, in die Planzeichnung einen Hinweis aufzunehmen, der die Meldepflicht im Falle des Auftretens archäologischer Funde zum Inhalt hat.

Der bislang in dem Bebauungsplan bereits enthaltene diesbezügliche Hinweis wird daher gemäß den Vorschlägen der Behörde wie folgt aktualisiert:

2. Bodendenkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- b) Für die nördlich des Plangebietes verlaufende 380-kV-Freileitung der RWE Transportnetz Strom GmbH sind Schutzstreifen in einer Breite von beidseitig je 39,00 Metern festgelegt worden. Die südliche Grenze des Schutzstreifens (die teilweise innerhalb des Plangebietes liegt) war bereits in ~~die~~ Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden und wird der Eindeutigkeit halber nun auch in die Planzeichnung der Änderungsplanung nachrichtlich übernommen.

Im Sinne einer besseren Information für zukünftige Bauherren bzw. Interessenten soll nunmehr auch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, der die bestehenden Beschränkungen für Bau- und Pflanzvorhaben innerhalb des Schutzstreifens zum Inhalt hat:

3. Elektrizitätsfreileitung

Für die nördlich des Plangebietes verlaufende 380-kV-Freileitung gelten Schutzstreifen von jeweils 39,00 m beidseitig der Leitungssachse, die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen sind.

Bauvorhaben innerhalb dieser Schutzstreifen bedürfen der Prüfung durch die RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Gehölzarten angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 5,00 m nicht überschreiten.

- c) Da in der Nähe des Plangebietes Sprengtrichter aus der Zeit des zweiten Weltkriegs nachgewiesen wurden, kann nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Plangebiet – trotz der "negativen" Luftbildauswertung – Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Um auf die hieraus erwachsenden potenziellen Gefahren sowie bestehende Einschränkungen für Bodenbohrungen aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis neu in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines Sprengtrichters aus dem zweiten Weltkrieg. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden Gegenstände gefunden, bei denen es sich um Kampfmittel (Bomben, Granaten usw.) handeln könnte, sind die Erdarbeiten einzustellen und es ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rommerskirchen zu informieren. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) vorzunehmen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist unverzüglich die Polizei oder das Ordnungsamt der Gemeinde Rommerskirchen zu informieren.

5 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich gelten die in dem Bebauungsplan Hoeningen Nr. 4 enthaltenen Aussagen betreffend die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung von dessen Plangebiet auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung.

Die Sicherstellung der Versorgung des Gebietes mit Energie ist auch für den Fall einer (begrenzten) Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten gegeben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der im Mischsystem verwendeten Rohrprofile mit erheblichen Reserveräumen (für anfallendes Niederschlagswasser) ist eine Mehrbelastung durch etwaige zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet mit den vorhandenen Leitungen zu bewältigen.

Da die Festsetzungen zur Grundflächenzahl nicht geändert werden, entsteht durch die Planung zudem keine Erhöhung der zulässigen versiegelten Fläche und insofern kein relevanter Zuwachs an zu entsorgendem Niederschlagswasser. Allenfalls können im Zuge der (begrenzten) Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten auf bebauten Grundstücken auch weitere Stellplätze erforderlich werden, wodurch die tatsächliche Versiegelung von Grund und Boden geringfügig ansteigen könnte; aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, wonach die zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 erhöht werden darf, wenn das auf der Überschreitungsfläche anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, tritt allerdings auch in diesem Falle keine Erhöhung der für die Kanalisation relevanten versiegelten Fläche ein.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Nutzungs- und Infrastruktur

Durch die flexiblere bzw. zum Teil erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, für die mit der vorliegenden Änderungsplanung die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ist eine verbesserte Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu erwarten.

Durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von ca. 600 qm für das Anlegen eines Pflanzstreifens werden zwar Flächen in geringfügigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, jedoch resultieren daraus insgesamt keine relevanten negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Produktion insgesamt.

6.2 Auswirkungen auf oder durch den Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über die bereits hergestellte innere Erschließungsanlage abgewickelt; nachteilige Auswirkungen auf das ausreichend dimensionierte Erschließungsnetz durch etwaigen zusätzlichen Verkehr sind durch die vorliegende Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Für etwaige zusätzlich entstehende Wohneinheiten sind Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück in ausreichender Zahl im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Intensivierung der baulichen Nutzung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Es ist beabsichtigt und durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass die baulichen Ergänzungen hinsichtlich ihrer Ausrichtung und ihres Volumens weitgehend dem städtebaulichen Bestand innerhalb des Plangebietes entsprechen.

Darüber hinaus wird lediglich in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht eine kompaktere und einheitlichere Bebauungsstruktur in dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht.

Durch entsprechende Festsetzungen betreffend die überbaubaren Flächen sowie die zulässigen Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Bebauung gut in die Landschaft einfügt. Auch die in Kapitel 4.1.3 beschriebene Anpassung der Baugrenzen ist als unwesentliche Änderung zu definieren, die zu größerer Flexibilität der baulichen Nutzung der noch unbebauten Grundstücke, aber nicht zur Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Da die Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft hin auch in dem Bereich, in dem die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden, durch die Verlegung des Pflanzstreifens sichergestellt wird, sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild- und Landschaftsbild durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

6.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitend ermöglicht, da die zulässige Grundfläche als Kriterium für die Eingriffsintensität nicht erhöht wird.

Bezüglich der Verlegung des festgesetzten Pflanzstreifens in einem Teilbereich (siehe in Kapitel 4.1.4), der bislang als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe des Bebauungsplans vorgesehen war, werden sowohl die bisherige Größe des Pflanzstreifens als auch die Festsetzungen mit der Konkretisierung der Pflanzbindung unverändert übernommen, so dass auch hieraus keine Veränderung des Ausgleichserfordernisses erwächst.

7 Kosten für die Gemeinde Rommerskirchen

Durch die vorliegende Änderungsplanung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Neue Verkehrsanlagen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen werden aufgrund der Änderungsplanung nicht erforderlich.

Die zunächst entstehenden Kosten für die Herstellung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen (Grunderwerb, Herstellung und Pflege) auf bisherigen Ackerflächen können durch die Gemeinde auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke umgelegt werden: Es handelt sich dabei um den Teil des Pflanzstreifens, der in dem neu hinzugekommenen Teil des Geltungsbereichs liegt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 4.1.4).

Die dort festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Ausgleich des mit der Planung zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich der ~~hinter-südlich an den dem~~-Feldweg angrenzenden Baugrundstücke (Flurstücke Nrn. 137, 214, 215, 140, 217 und 142).

Die Gemeinde Rommerskirchen steht derzeit in Verhandlungen mit dem Eigentümer der Ackerflächen hinsichtlich eines Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde; die grundsätzliche Verfügbarkeit der Fläche ist bereits verbindlich gesichert. ~~,der bis zum Satzungsabschluss vertraglich zu regeln ist.~~

Die Planungskosten für die Erstellung der Bebauungsplan-Änderung inkl. der Kosten für die begleitende Rechtsberatung werden von Grundstückseigentümern im Plangebiet übernommen; hierzu wurden entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Düsseldorf, den 6.6.2006

Niemann + Steege

Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH

NIEMANN+STEEGE
GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG
S T Ä D T E B A U
STÄDTEBAURECHT MBH

D Ü S S E L D O R F

gez.

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin SRL