

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 9 Nettlesheim-Butzheim "Im Kämpchen"
der Gemeinde Rommerskirchen

vom April 1998

für die erneute (4.) Auslegung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Das Plangebiet
 - 3.1 Lage und Größe des Plangebietes
 - 3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - 3.3 Städtebauliche Kriterien
 - 3.4 Landschaftliche Gegebenheiten
 - 3.5 Immissionsbelastung
 - 3.6 Örtliche Besonderheiten
 - 3.7 Äußere Erschließung
 - 3.8 Versorgung
 - 3.9 Entsorgung
 - 3.10 Realisierungsmöglichkeit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Art und Struktur des Gebietes
 - 4.2 Infrastruktur
5. Einzelfestsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 5.7 Garagen und Stellplätze
 - 5.8 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.9 Pflanzflächen
 - 5.10 Kinderspielplätze
 - 5.11 Baugestaltung
6. Kennzeichnungen
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Umweltauswirkungen der Planung
 - 8.1 Auf Menschen
 - 8.2 Auf Tiere
 - 8.3 Auf Pflanzen
 - 8.4 Auf Boden
 - 8.5 Auf Wasser
 - 8.6 Auf Luft
 - 8.7 Auf Klima
 - 8.8 Auf Landschaft
 - 8.9 Auf Ökologie
 - 8.10 Auf Kulturgüter
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Flächenbilanz
11. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde sieht sich in immer drängenderer Form mit Nachfragen nach möglichst sofort bebaubaren Wohngrundstücken konfrontiert. Diese Nachfrage ist einerseits bedingt durch den Bedarf der eigenen Bürger an Wohnungen für ihre Familienangehörigen und andererseits durch den großen Wohnbedarf in den benachbarten Ballungsräumen Düsseldorf/Neuss und Köln, der dort nicht mehr in angemessener Weise realisierbar ist. Die Gemeinde hat diese Situation erkannt und will sich ihr insbesondere für ihre Bürger nicht entziehen. Sie will die große Wohnungsnachfrage und die durch den Bundesbahnhof Rommerskirchen gegebene Standortgunst unter Inanspruchnahme der Landesförderung von Wohngebieten im Nahbereich der ÖPNV-Haltestellen dazu nutzen, sich in vielfältiger Hinsicht zu stärken. Die Umsetzung der vom Land geförderten Rahmenplanung für Wohngebiete an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ist aber noch nicht so weit fortgeschritten, daß eine Wohnbebauung in kurzer Zeit realisiert werden kann. Zur Verwirklichung ihres Zieles ist die Gemeinde daher gehalten, für den derzeitigen Wohnbereich an anderen Stellen - möglichst in Nähe des Haltestellen Rommerskirchen - Wohnbauflächen planerisch bereitzustellen. Aus diesem Erfordernis heraus hat die Gemeinde beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Wohnungsbedarf baureifes Land vorrangig im Rahmen des im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtplanungskonzeptes der Gemeinde auf den dort dargestellten Wohn- und Mischbauflächen durch Auffüllung vorhandener Baulücken und Verdichten lockerer Wohnbereiche bereitzustellen.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, für die neue Wohnbebauung die städtebauliche Ordnung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die evtl. notwendigen bodenordnenden Maßnahmen, die Sicherung der Erschließung und die Realisierung der notwendigen landschaftspflegerischen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu schaffen.

3. Das Plangebiet

Für den Beschluß des Gemeinderates, zur Erreichung des Gemeindezieles den Bereich "Im Kämpchen" in Nettetal-Butzheim durch einen Bebauungsplan einer geordneten dichten Bebauung zuzuführen, sind folgende Überlegungen und Gründe ausschlaggebend gewesen:

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der dem Bundesbahnhof Rommerskirchen nordöstlich nächstgelegenen Ortschaft Nettetal-Butzheim. Die Entfernung zum Haltestellen beträgt etwa 1,5 km.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die B 477 als Ortsdurchfahrt an. Im Osten schließt die freie Landschaft an. Damit stellt die Ostgrenze des Plangebietes auf absehbare Zeit den Ortsrand dar. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Gartenstraße bzw. Zollstraße begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 3,165 ha groß.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entlang der B 477 und der Zollstraße Mischbaufläche, für den restlichen Teil Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Grundzügen der Flächennutzungsplandarstellungen entlang der B 477 eine gemischt genutzte Bebauung anzusiedeln, an welche sich eine wohnbauliche Nutzung in Richtung Osten anschließt.

Im Übergangsbereich zwischen den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen entlang der Zollstraße hat sich in Verlängerung der angrenzenden Wohnbaufläche eine wohnbauliche Nutzung entwickelt, so daß der Bebauungsplan hier allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Da die Festsetzungen den Grundzügen der im Flächennutzungsplan dargelegten, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Städtebauliche Kriterien

Die Bebauung der Ortschaft Butzheim löst sich aus einer dichten Bebauung entlang der B 477 in eine lockere weiträumige Bebauung entlang der Garten- und Zollstraße auf, zwischen denen großflächige Haus- und Bauerngärten liegen. Diese lockere und weiträumige Bebauung der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche läßt sich sowohl mit der gesetzlichen Forderung nach sparsamem Umgang mit dem Boden und der möglichst weiten Erhaltung der freien Landschaft, als auch mit sozial realisierbaren Bebauungen nicht mehr vereinbaren. Die Gemeinde strebt daher an, diese Bereiche entsprechend den heutigen Gegebenheiten angemessen zu verdichten. In dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich hat die Gemeinde schon eine solche Verdichtung durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet. Mit diesem Bebauungsplan soll die Tendenz fortgesetzt und unter Beibehaltung der vorhandenen ländlichen Baustrukturen eine angemessene Wohndichte erreicht werden.

Die Verdichtung findet in der Nähe des Siedlungsschwerpunktes Rommerskirchen statt und beachtet damit auch die landesplanerischen Ziele.

Vom Plangebiet aus sind fußläufig die Infrastruktureinrichtungen der ehemaligen Gemeinde Nettesheim-Butzheim zu erreichen, die neben den Läden für den täglichen Bedarf auch Allgemeineinrichtungen wie Kindergarten, Begegnungsstätte, Schule, Kirche, Arztpraxis, Apotheke, Banken etc. enthalten.

Der Siedlungs- und Einkaufsschwerpunkt Rommerskirchen ist zu Fuß oder - wie hier noch weitgehend üblich - mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Bussen gut erreichbar.

Durch die Aufgabe der alten Bebauung im Eckbereich B 477 - Zollstraße, deren Abbruch schon weitgehend erfolgt ist, besteht die Möglichkeit und Notwendigkeit, diesen für die Gestaltung des Ortsbildes bedeutsamen Eckbereich städtebaulich zu ordnen und im Zusammenhang mit der weiteren geplanten Wohnbebauung zu gestalten und infrastrukturell zu nutzen.

3.4 Landschaftliche Gegebenheiten

Die Nord-West-Ecke des Planbereiches ist stark bebaut und hat nur geringe Grünbereiche um den vorhandenen Wohnblock. Innerhalb der Bebauung befinden sich nur vereinzelte große Bäume.

Dagegen befindet sich in der Süd-West-Ecke hinter der z.T. schon abgebrochenen Bebauung entlang der B 477 eine magere Brachfläche und eine Wiesen-Weidenfläche.

Zwischen den Bebauungen an der Garten- und Zollstraße liegen Hausgärten. Im Osten schließt dieser Zwischenbereich mit Weiden- und Wiesenflächen an den Wirtschaftsweg an. Diese Flächen sind teilweise mit Fichten bestanden. Im Mittelbereich befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzbestand.

Insgesamt wird durch die Planung kein besonders wertvolles Biotop berührt, das gegen eine Verdichtung dieses Baugebietes sprechen würde.

3.5 Immissionsbelastung

Das Gebiet wird durch die Immissionen aus dem starken Verkehr auf der B 477 belastet, die aber durch die dichte Bebauung entlang der B 477 weitgehend von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt werden. Im übrigen entsteht nur unwesentlicher Verkehrslärm aus dem Verkehr auf den Anliegerstraßen. Weitere besondere Immissionen belasten das Gebiet nicht.

3.6 Örtliche Besonderheiten

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Sümpfungsgebietes des Braunkohlenabbaus Garzweiler. Nennenswerte Auswirkungen auf die Bebauung werden dadurch nicht erwartet.

Weitere Besonderheiten, die die Planung beeinflussen könnten und die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollten, liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.7 Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 477, über die im Individualverkehr die umliegenden Städte gut erreichbar sind. Darüber hinaus bestehen durch die Buslinien 874 Neuss-Vanikum, 879 Grevenbroich-Vanikum und 881 Rommerskirchen-Bayer Dormagen auch Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs zu den wichtigsten umliegenden Städten und zum Bundesbahnhaltepunkt Rommerskirchen an der Bundesbahnstrecke Köln-Mönchengladbach.

Damit ist eine sehr gute äußere Erschließung des Plangebietes gegeben.

3.8 Versorgung

Die Grundversorgung des Plangebietes besteht für die vorhandene Bebauung und wird für die neue Bebauung durch Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sichergestellt. Es werden versorgt:

Wasser - durch die Kreiswasserwerke
Strom - durch die RWE-Energie AG
Gas - durch Rhenag.

Den täglichen Bedarf können die Bewohner im Ortsmittelpunkt Nettetshiem-Butzheim decken. Der darüber hinausgehende Bedarf kann weitgehend in den Einzelhandelsgeschäften im Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen oder in den umliegenden Städten befriedigt werden.

3.9 Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser, das auf Grundstücken anfällt, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an eine Kanalisation angeschlossen werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Um Aussagen über die Niederschlagsentwässerung treffen zu können, wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Löß/Lößlehm-Schichten eine auf Dauer gesicherte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Da ein Regenwasserkanal nicht vorhanden und der Bau eines solchen unwirtschaftlich und auch unverhältnismäßig ist, ist beabsichtigt, daß anfallende Niederschlagswasser dem bereits vorhandenen Mischwasser-Kanalisationsnetz zuzuführen.

Die Abfallentsorgung ist durch die öffentliche Müllabfuhr mit ihren Spezialangeboten wie Sperrmüllabfuhr, Schadstoffsammlung und Glaskontainern etc. gesichert.

3.10 Realisierungsmöglichkeiten

Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke stehen der Planung in der Mehrheit positiv gegenüber und sind überwiegend selbst an einer Bebauung der freien Grundstücksflächen interessiert. Die Gemeinde kann die auf sie entfallenden Erschließungskosten aufbringen. Bauinteressenten haben sich schon gemeldet. Für die Realisierung der Planung liegen damit gute Voraussetzungen vor.

4. Planungskonzept

Für das Plangebiet wird eine für die Ortschaft Nettesheim/Butzheim typische ländliche kleinstrukturierte Bebauung angestrebt, die trotz der geplanten Bebauungsverdichtung stark mit Grün durchzogen ist und eine möglichst breite Anbindung an die freie Landschaft aufweist. Dieses Grundkonzept soll wie folgt verwirklicht werden:

4.1 Art und Struktur des Gebietes

Entlang der B 477 soll eine aus Wohnungen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben bestehende, gemischt genutzte Bebauung angesiedelt werden. Hierfür ist neben der Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße auch die bestehende Bebauung bestimmend. Der Eckbereich B 477/Zollstraße, in dem die Gebäude zum größten Teil bereits abgebrochen sind, ist aufgrund seiner Lage und Bedeutung für das Ortsbild an der Durchfahrtsstraße für eine Mischnutzung prädestiniert. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen daher erhalten und durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Der restliche Planbereich soll als ländliches Wohngebiet ohne weitere nennenswerte Gewerbebetriebe angelegt werden.

Die Struktur des Gebietes soll von einer dichten zweigeschossigen Bebauung entlang der B 477 gebildet werden, die in eine lockere eingeschossige Bebauung entlang der freien Landschaft übergeht.

Die dichte Bebauung entlang der B 477 soll neben der Gestaltung des Ortsbildes auch eine Abschirmung des Verkehrslärms der B 477 von der dahinterliegenden Wohnbebauung bewirken.

Im Innenbereich soll die neue Bebauung eine ländlich eingeschossige Struktur erhalten. Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die fußläufig miteinander verbunden werden.

Die Bebauung soll durch Grün eingefasst werden, das nach Möglichkeit so angeordnet ist, daß eine Verbindung zur freien Landschaft und untereinander entsteht. Entlang der Bebauungsgrenze soll eine Ortsrandeingrünung für eine gute Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft sorgen.

4.2 Infrastruktur

Die notwendige Infrastruktur für die Ortschaft Nettlesheim/ Butzheim ist vorhanden. Es besteht daher grundsätzlich keine zwingende Notwendigkeit, im Bebauungsplan gezielt Flächen und Nutzungen für weitere Infrastruktureinrichtungen - mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes - festzusetzen. Es werden aber innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entlang der B 477 Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer privater Infrastruktureinrichtungen gegeben. Gedacht ist insbesondere an Praxen, Läden, Büros und Dienstleistungsbetriebe.

5. Einzelfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der im Planungskonzept für die Bebauung entlang der B 477 vorgesehenen städtebaulichen Aufgaben wird es erforderlich, im Bebauungsplan den entsprechenden Bereich als Mischgebiet festzusetzen. Nur diese Festsetzung ermöglicht das erwünschte Nebeneinander von Wohnungen und wohnverträglichen Gewerbebetrieben und entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Bebauung. Die nach der zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe, die dem Planungskonzept entgegenstehen, sind auszuschließen. Daher sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in dem Mischgebiet als nicht zulässig festzusetzen.

Zur Sicherung des gewollten ländlichen Wohnbereiches sind im restlichen Bebauungsplangebiet Festsetzungen von "Allgemeinen Wohngebieten" erforderlich. Auch für diese Bereiche sind Nutzungen auszuschließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Aus diesem Grunde sind durch Festsetzungen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Damit das Mischgebiet die ihm zugewiesenen Aufgaben der Schaffung eines geschlossenen Straßenbildes, eines Emissionschirmes sowie von privat-geschäftlichen Infrastruktureinrichtungen und Beachtung eines sparsamen Umganges mit Boden erfüllen kann, ist es erforderlich, die nach der Baunutzungsverordnung höchst zulässige GRZ 0,6 festzusetzen. Die nach der Baunutzungsverordnung darüber hinaus bis zu 0,8 zulässigen Überdeckungen des Baugrundstückes durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. werden für das Mischgebiet nicht eingeschränkt, um die für ein Mischgebiet typischen und z.T. notwendigen Einrichtungen und Anlagen in angemessenem Umfang zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Erhaltung einer möglichst großen unversiegelten Bodenfläche wird die über 0,4 hinausgehende Überdeckung von Boden auf maximal 25 % der festgesetzten GRZ beschränkt. Darüberhinausgehende Bodenversiegelungen werden nur noch zugelassen, wenn entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Geschoßzahl (Z)

Die o.g. Aufgaben kann das Mischgebiet nur erfüllen, wenn entlang der B 477 eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen wird. Daher ist hier die Festsetzung der Geschoßzahl II erforderlich. Diese ist entlang der B 477 zwingend und im übrigen als Höchstgrenze festzusetzen.

Zur Gliederung und Strukturierung der allgemeinen Wohngebiete im Sinne des Plankonzeptes ist für den inneren Neubaubereich im Anschluß an die zweigeschossige Bebauung des Mischgebietes eine eingeschossige Baustruktur zu sichern.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das Mischgebiet wird eine große überbaubare Fläche durch die GRZ 0,6 zugelassen. Die Massierung der Bebauung soll jedoch das ortsübliche Maß nicht unangemessen überschreiten. Um dies zu verhindern, wird es erforderlich, nicht die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige GFZ von 1,2 sondern nur eine GFZ von 1,0 festzusetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten ist zur Ermöglichung einer wirtschaftlichen und in Bezug auf den Bodenverbrauch sparsamen Bebauung entsprechend der festgesetzten Geschoßzahl die GFZ 0,5 bei eingeschossiger und 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung festzusetzen.

5.3 Bauweisen

Entsprechend dem Planungskonzept ist es für das Mischgebiet zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendig, entlang der B 477 eine geschlossene Bauweise und im übrigen eine offene festzusetzen.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird es in Anpassung an die vorhandene Bebauung und zur Erreichung des gewollten aufgelockerten ländlichen Wohncharakters notwendig, eine offene Bauweise festzusetzen.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Um ein harmonisches Ortsbild und einen natürlichen Übergang zur freien Landschaft herzustellen ist es erforderlich, die Gebäudehöhen zu begrenzen. In den allgemeinen Wohngebieten wird daher festgesetzt, daß die Firsthöhe 9,50 m bei einer Geschoßzahl von I nicht überschreiten darf. Unter Beachtung der Gebäudehöhen des Bestandes wird für die Geschoßzahl II entlang der Zollstraße eine max. Firsthöhe von 10,00 m und

entlang der Gartenstraße von 12,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe im Bereich der Festsetzung I wird auf höchstens 4,00 m begrenzt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet muß zur Erhaltung von vielfältigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten die überbaubare Fläche möglichst großzügig festgesetzt werden. Zur Sicherung des Plankonzeptes ist es jedoch erforderlich, entlang der B 477 eine zweigeschossige geschlossene Bebauung zu sichern. Dies wird durch eine entsprechende detaillierte zweckbestimmte Festsetzung der überbaubaren Flächen erreicht. An der Ecke B 477/Gartenstraße ist die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung wegen der Fenster des vorhandenen Wohnblocks und der dadurch bedingten Abstandsflächen nicht möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher mit entsprechendem Abstand angeordnet.

In den allgemeinen Wohngebieten wird es erforderlich, zur Straßen- und Platzgestaltung überbaubare Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. In den Bereichen vorhandener Bebauung werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, daß die vorhandene Bebauung gesichert ist soweit sie dem Planungskonzept entspricht.

5.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen einerseits Nebenanlagen entsprechend der traditionellen ländlichen Bebauung möglich bleiben, andererseits soll weitgehend eine gärtnerische Nutzung erfolgen, die als Grünbereich vielfältige Aufgaben erfüllt. Es wird daher erforderlich, die Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen abgewogen zu begrenzen. Eine Größe von maximal 30 Kubikmeter umbauten Raum hat sich als angemessen bewährt und wird daher auch hier festgesetzt.

5.7 Garagen und Stellplätze

Im Bereich der vorhandenen Bebauung hat sich die Frage der Garagen und Stellplätze zwischenzeitlich gelöst und bedarf daher keiner besonderen planerischen Behandlung. Auch im Eckbereich B 477/Zollstraße kann diese Frage innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche ohne Schwierigkeiten gelöst werden.

In den neuen Wohnbereichen wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß die notwendigen Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Separate Stellplätze werden daher lediglich im Einfahrtsbereich der westlichen Erschließungsstraße und im Wendebereich der östlichen Erschließung festgesetzt.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden zur Erhaltung und Schonung der Grün- und Wohnbereiche Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der jeweils hinteren Grenze der

überbaubaren Flächen zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grün- und Wohnbereiche nicht nennenswert beeinträchtigt werden, z.B. wo seitliche Grundstücksgrenzen an öffentliche Verkehrsflächen liegen.

Öffentliche Parkplätze werden unmittelbar dem westlichen und östlichen Wohnbereich zugeordnet. An diesen Stellen besteht zentraler Bedarf, der die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen notwendig macht.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des inneren neu zu bebauenden Bereiches erfolgt durch zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten, die an der Gartenstraße bzw. der Zollstraße an das vorhandene Straßennetz anbinden. Die Stichstraßen werden über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden, um eine gute Durchlässigkeit und kurze Wege innerhalb des Baugebietes für den nicht motorisierten Verkehr zu ermöglichen. Die Festsetzung dieser Verbindung als Fuß- und Radweg dient weiter dazu motorisierte Durchgangsverkehre zu vermeiden und zur Verkehrsberuhigung beizutragen.

Zur schnellen und gefahrlosen Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes wird eine weitere Fußwegeverbindung von der Gartenstraße entlang des Mischgebietes bis zum Kinderspielplatz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Breiten für die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den jeweiligen verkehrlichen Notwendigkeiten. Für die Erschließungsstraßen wird eine Breite von 6,5 m festgesetzt um eine Begegnung von Lkw/Lkw zu ermöglichen. Für die Wendeanlagen wird entsprechend ein Durchmesser von 18 m festgesetzt.

Für die Zufahrtswege zu den einzelnen Baugrundstücken wird eine Breite von 3,50 m festgesetzt, um eine gute Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem PKW zu gewährleisten.

Die Fuß- und Radwege werden ebenfalls in einer Breite von 3,50 m festgesetzt, um Begegnungsverkehre zu ermöglichen.

Im übrigen sind die das Baugebiet umschließenden Erschließungsstraßen B 477-Gartenstraße-Zollstraße vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan erfaßt.

5.9 Pflanzflächen

Durch die Erhaltung einer gehölzbestandenen Grünfläche im Innenbereich, der Freihaltung der nichtüberbaubaren Flächen für die gärtnerische Gestaltung, der Festsetzung von Verkehrsgrünflächen und Grünflächen - eine davon für die Kinderspielfläche - sowie öffentliches Verkehrsgrün wird für eine starke Durchgrünung des Plangebietes Sorge getragen.

Darüber hinaus wird es aber erforderlich, die Bebauung durch eine Ortsrandeingrünung in die freie Landschaft einzubinden. Dafür und auch zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist

die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung erforderlich, die neben optischen auch ökologische Funktionen übernimmt. Dies macht die Festsetzung einer Fläche für Pflanzungen notwendig, auf der eine mindestens dreireihige Pflanzung möglich ist. Hierfür ist eine Mindestbreite der Pflanzfläche von 5 m erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt ist.

5.10 Kinderspielfläche

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Programm der Gemeinde Rommerskirchen für Kinderspielflächen sieht für den Ort Nettetshaus/Butzheim Spielflächen nur nordwestlich des Plangebietes und jenseits der B 477 vor. Aufgrund der baulichen Verdichtung in und um den Bebauungsplanbereich wird es aber notwendig, auch diesseits der B 477 eine öffentliche Kinderspielfläche zu schaffen. Dafür wird im Planbereich eine Kinderspielfläche festgesetzt, die von allen Seiten aus der Umgebung gut zu erreichen ist.

5.11 Baugestaltung

Die Sicherung der ländlichen Gestaltung der Baukörper erfordert einige gestalterische Festsetzungen. Diese hat die Gemeinde Rommerskirchen in Form einer Gestaltungssatzung für den Bebauungsplanbereich erlassen. Sie sind zu beachten.

6. Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt am Rande des Sümpfungsbereiches des Braunkohlenabbaues. Beeinträchtigungen hieraus werden nicht erwartet.

Im Bereich der B 477 treten durch den Verkehr starke Immissionen auf. Die zutreffenden Lärmpegelbereiche II bis V nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7. Nachrichtliche Übernahme

Festsetzungen aus anderen Rechtsbereichen, die nachrichtlich übernommen werden müßten, sind nicht bekannt.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung erfolgen im wesentlichen durch die neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten im Mittelbereich des Plangebietes. Von der vorhandenen Bebauung gehen keine neuen nennenswerten Umweltauswirkungen aus.

8.1 Auf Menschen

Durch die Planung wird der Garten- und Grünbereich zwischen den straßenbegleitenden Bebauungen entlang der Garten- und Zollstraße einer Bebauung zugeführt. Für die Bewohner der vorhandenen Bebauung wird dieser derzeit groß angelegte

Garten-, Wohn- und Aufenthaltsbereich eingeengt. Durch die Anordnung der neuen Bebauung bleibt aber ein ausreichender Grünbereich zwischen den Wohnhäusern erhalten, der ein ungestörtes Wohnen mit angemessenen Aufenthaltsbereichen im Freien zuläßt. Der für ein allgemeines Wohngebiet notwendige Wohn-, Erholungs- und Freizeitwert bleibt erhalten.

Der Einengung der jetzigen Gartenbereiche steht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Ortsbereiches gegenüber, ohne daß weitere freie Landschaft in Anspruch genommen werden muß. Die Schaffung von Wohnraum in einer so guten Wohnlage ist eine positive Auswirkung der Planung für die Menschen.

Durch den notwendigen Verkehr im Inneren des Plangebietes werden keine nennenswerten Auswirkungen auf Menschen erwartet, weil die neue Erschließungsanlage nur dem reinen Anliegerverkehr dient und der etwas dichtere Verkehr im Mischgebiet gegenüber dem starken Verkehr auf der B 477 nicht nennenswert ins Gewicht fällt.

Allerdings bestehen bereits Auswirkungen durch die B 477 auf die vorhandene und im Eckbereich Zollstraße/B 477 zulässige Bebauung. Straßenseitig an der B 477 entstehen nach den einschlägigen Untersuchungen Lärmpegel von bis zu 73 dB am Tage. An den Rück- und Gartenseiten wird der zulässige Wert von 60 dB im wesentlichen eingehalten.

Die Aufenthaltsräume sind an den Straßenseiten entsprechend den Planeintragungen passiv gegen Verkehrslärm zu schützen. Schlafräume sind vorzugsweise auf der Gebäuderückseite anzuordnen. Zur Straßenseite wären für solche Räume Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung einzuplanen (Querlüftung oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Freiflächen und Balkone sollten ebenfalls auf der dem Straßenverkehr abgewandten Hausseite angeordnet werden. Für den Fall einer Büronutzung kann der angegebene Lärmschutz um 5 dB reduziert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Menschen durch Abgase der Heizungsanlagen und des Kraftfahrzeugverkehrs werden als nicht schwerwiegend angesehen, weil einerseits die Zahl der zusätzlichen Verbrennungsanlagen nicht sehr hoch ist und andererseits die Verbrennungsanlagen einer dauernden Kontrolle auf Einhaltung der gesetzlichen Höchstwerte unterliegen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf Menschen positiv zu werten, weil dringender Wohnraum in guter Wohnlage geschaffen wird.

8.2 Auf Tiere

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist durch seine bisherige Nutzung als Hausgärten etc. bezüglich der Besetzung durch Tiere, gegenüber der freien Landschaft bereits erheblich eingeschränkt.

Durch die Realisierung der Planung werden im Eingriffsbereich die Lebensräume der auf und in dem Boden lebenden Tiere um gut die Hälfte eingeschränkt. Da keine zu entsiegelnden Bodenflächen im Planbereich zur Verfügung stehen, ist dieser Eingriff nicht ausgleichbar. Durch die Schaffung zusammenhängender Grünbereiche wird aber Lebensraum für die betroffenen Tierarten in einem Umfang erhalten, der ihren Fortbestand in diesem Bereich sichert.

Für die Tiere im Lebensraum Luft wird infolge der Planung eine Verbesserung gesehen, weil in den Grünbereichen des Plangebietes gegenüber der jetzigen Nutzung als Hausgärten mit relativ wenigen Gehölzen mehr eine Erholungsnutzung mit nennenswert stärkerem Gehölzbewuchs erwartet wird. Dadurch und durch die zusätzliche Ortsrandeingrünung entstehen für in der Luft lebende Tiere mehr günstigere Lebensräume.

8.3 Auf Pflanzen

Die Pflanzenwelt im Eingriffsbereich ist infolge der Nutzung als Hausgärten und Weiden schon wesentlich eingeschränkt.

Lediglich im mittleren Bereich ist erhaltenswerter Baumbestand. Dieser Bestand wurde bei der Planung berücksichtigt und bleibt durch die Bebauung unangetastet. Durch die bei der Realisierung der Planung erfolgenden Versiegelungen von Bodenflächen werden daher nur Lebensräume von Nutz- und Zierpflanzen in Anspruch genommen, die ökologisch nicht so wertvoll sind. Es wird davon ausgegangen, daß in den künftigen Haus- und Wohngärten als bleibende Grünbereiche eine wesentlich dichtere Bepflanzung erfolgt, durch die der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen weitgehend kompensiert wird. Zusätzliche Kompensation wird durch die Neuschaffung der Ortsrandeingrünung mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation erfolgen.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf die Pflanzen wegen der zu erwartenden größeren Zahl der Gehölze und der größeren Artenvielfalt gegenüber dem Istzustand als Verbesserungen angesehen.

8.4 Auf Boden

Infolge der Planung wird im Eingriffsbereich gut die Hälfte der Fläche versiegelt. Damit gehen auch die Funktionen des Bodens als Raum für Lebewesen, Klimaregulator, wasseraufnehmende und in das Grundwasser durchlassende Schicht etc. in diesem Umfang verloren. Da keine zu entsiegelnden Flächen im Bebauungsplanbereich vorhanden sind, kann kein Ausgleich geschaffen werden. Bei der Planung wurde jedoch darauf geachtet, daß keine Großflächenversiegelung entsteht, sondern um kleine oder schmale Versiegelungsflächen wieder offene Bodenflächen liegen, die insgesamt die Funktion des Bodens zwar eingeschränkt, aber doch soweit eben möglich, gleichmäßig erhalten. Dazu wird es auch als erforderlich angesehen, die Versiegelung des Bodens durch Begrenzen der möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet um nur 25 % möglichst gering zu halten.

Durch die genannten Maßnahmen werden die Funktionen des Bodens im Plangebiet zwar eingeschränkt, aber in ihrer Wirkung erhalten.

8.5 Auf Wasser

Durch die Versiegelung von Boden infolge der Planung wird ca. die Hälfte des wasseraufnehmenden, filternden und wasserdurchlässigen Bodens versiegelt. Wie bei der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Boden, werden auch die Auswirkungen der Versiegelungen auf Wasser durch die Vermeidung von großen versiegelten Flächen, soweit eben möglich, verringert. Eine Belastung insbesondere des Grundwassers durch Düngungen der Hausgärtenbereiche wird aufgrund der zu erwartenden geringeren Düngeraufbringung nicht gesehen.

8.6 Auf Luft

Auswirkungen der Planung auf Luft erfolgen im wesentlichen durch die Abgase von Feuerstätten der Heizungsanlagen in den neu zu errichtenden Gebäuden. Diese Anlagen unterliegen aber bezüglich ihrer Abgase einer dauernden Überwachung. Dadurch ist gesichert, daß keine unzulässigen und gesundheitsschädigenden Schadstoffkonzentrationen auftreten. Das gleiche gilt für die Abgase von Verbrennungsmotoren, die hier lediglich durch den Anliegerverkehr erzeugt werden.

Die Lage des Plangebietes am freien Feld bringt auch eine gute Lüftung und damit eine schnelle Verminderung des Schadstoffgehaltes der Luft mit sich.

Durch die neuen Erschließungsanlagen werden Flächen geschaffen, die im Sommer eine Erwärmung der Luft in Bodennähe bewirken. Diese Erwärmung tritt aber nur an den relativ wenigen Sonnentagen bemerkenswert auf. Sie wird durch den gegenüber dem Istzustand zu erwartenden größeren und dichteren Gehölzbestand mit seiner kühlenden Wirkung infolge von Verdunstung und Verschattung weitgehend kompensiert.

Auswirkungen der Planung auf die Luft als Lebensraum sind - wie oben unter Ziffer 8.2 dargelegt - insgesamt positiv zu sehen, weil sich Lebensraum und Artenvielfalt vergrößern werden.

Nach dem Dargelegten sind Auswirkungen der Planung auf Luft nicht derart, daß sie der Planung entgegenstehen.

8.7 Auf Klima

Auswirkungen der Planung auf das Großklima sind wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Das Kleinklima wird zwar durch die zeitweise Erwärmung versiegelter Flächen betroffen, diese Wirkungen werden aber weitgehend durch die dichter mit Gehölzen bestandenen Grünbereiche kompensiert, so daß insgesamt keine merklichen Klima-beinträchtigungen entstehen werden.

8.8 Auf Landschaft

Durch die Anordnung der Neubebauung in einem Innenbereich zwischen vorhandener Bebauung wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen. Die Ortschaft Butzheim wird durch die Anordnung einer Ortsrandeingrünung besser und landschaftsge-rechter in die freie Landschaft eingebunden. Das Plangebiet selbst wird gut durchgrünt, so daß negative Auswirkungen auf die Landschaft nicht zu erkennen sind.

8.9 Auf Ökologie

Die Auswirkungen der Planung auf die Ökologie werden aufgrund der durch die Planung erfolgenden neuen Eingriffe dargelegt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Gartenstraße, der B 477 und der Zollstraße, treten Eingriffe lediglich im Innenbereich auf, der in Anlage 1 als Eingriffsbereich gekennzeichnet ist. Diese Eingriffe können im Rahmen der Bauleitplanung nicht genau erfaßt werden, da die tatsächlichen Größen der Versiegelungen noch nicht bekannt sind. Sie werden aber zur ökologischen Beurteilung abgeschätzt und in Anlehnung an die Methode Sporbeck in Verbindung mit den entsprechenden ökologischen Bewertungen nach der Liste der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW (LÖLF) wie folgt bewertet:

1. Ökologischer Verlust

Hierfür wird über die gesamte Eingriffsfläche die Bewertung mit 7 ÖW/qm für "Hausgärten ohne alten Gehölzbestand" angesetzt.

$$11.850 \text{ qm} \times 7 \text{ ÖW/qm} = 82.950 \text{ ÖW}$$

2. Ökologischer Gewinn

2.1 Allgemeine Wohngebiete
(50 % Gartenanteil)
 $7.436 \text{ qm} \times 0,5 \times 7 \text{ ÖW/qm} = 26.026 \text{ ÖW}$

2.2 Mischgebiete
(20 % Gartenanteil)
 $1.080 \text{ qm} \times 0,2 \times 7 \text{ ÖW/qm} = 1.512 \text{ ÖW}$

2.3 Ortsrandeingrünung als
Pflanzfläche
 $420 \text{ qm} \times 20 \text{ ÖW/qm} = 8.400 \text{ ÖW}$

2.4 Verkehrsgrünfläche
 $118 \text{ qm} \times 7 \text{ ÖW/qm} = 826 \text{ ÖW}$

2.5 Kinderspielfläche
 $388 \text{ qm} \times 7 \text{ ÖW/qm} = 2.716 \text{ ÖW}$

$$= - 39.480 \text{ ÖW}$$

3. Verbleibender Ökologischer Verlust = 43.470 ÖW
=====

Zum vollständigen Ausgleich dieses Defizits müßte innerhalb des Bebauungsplanbereiches eine Fläche als Aufforstung oder Obstwiese (Aufwertung von 7 ÖW auf 20 ÖW) festgelegt werden mit einer Größe von ca. 3.300 qm. Dies entspricht etwa einer Flächengröße von 60 m x 55 m.

Eine Fläche dieser Größe ist im Bebauungsplanbereich nicht mehr festsetzbar, ohne das Planungskonzept einer angemessenen Bebauungsverdichtung in seinem Wesen aufzugeben.

Eine entsprechende Ausweitung des Plangebietes in die freie Landschaft würde nicht nur eine unerwünschte Inanspruchnahme der freien Landschaft bedeuten, sondern auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung dieses zusätzlichen Bereiches nennenswert beeinträchtigen. Darüberhinaus würde diese zusätzliche, für Gehölzbestand vorzusehende Fläche, die aus ökologischen Gründen besser kompakt, als langgestreckt den Wirtschaftsweg entlang angelegt sein sollte, das hier ziemlich geradlinige Ortsrandbild stören.

Die Gemeinde sieht insbesondere durch die Erhaltung des Altbaumbestandes im mittleren Planbereich und die zusammenhängende Anordnung der Grünbereiche die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen der Landwirtschaft, der sparsamen Bodennutzung und der dringend notwendigen Wohnraumbeschaffung als angemessen berücksichtigt an. Die Ausweisung der rechnerisch erforderlichen Ausgleichsfläche wird wegen der relativ geringen Auswirkungen dieser Zusatzfläche auf die oben dargestellten anderen Belange als unangemessen angesehen.

Die Erhaltung der Funktionen des Naturhaushaltes ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Sie nimmt alle Möglichkeiten wahr, um diese in Verbindung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss nicht nur zu erhalten, sondern durch entsprechende Maßnahmen zu verbessern.

So wurden vor ca. 6 Jahren Baumpflanzaktionen durchgeführt. In den Jahren 1992/93 wurde im Bereich der Ortsdurchfahrten Nettlesheim-Butzheim und Frixheim die B 477 verschmälert und eine teilweise Entsiegelung vorgenommen.

Südlich der Ortslage Nettlesheim-Butzheim hat die Gemeinde eine Renaturierungsmaßnahme am Gillbach initiiert und hierfür den notwendigen Grunderwerb getätigt. Nach Ordnung des Grundbesitzes kann die Renaturierungsmaßnahme jetzt durchgeführt werden.

Im Rahmen dieser Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes sieht die Gemeinde insgesamt keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Nichtberücksichtigung der rechnerisch noch erforderlichen Ausgleichsfläche, die die anderen oben angeführten Belange, insbesondere den der Wohnraumbeschaffung, zurückdrängen kann. Sie sieht die Abwägung der gegeneinander stehenden Belange als richtig und angemessen an.

8.10 Auf Kulturgüter

Zu schützende Kulturgüter im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

10. Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der festgesetzten Flächen für den Planbereich folgende Flächenbilanz.

Flächenbilanz

<u>Nr.</u>	<u>Art der Fläche</u>	<u>B-Plangebiet</u>	<u>Anteil</u>
1.	Gesamtfläche	31.400 qm	100 %
2.	Öffentliche Verkehrsfläche		
	1. Straßen	2.270 qm	
	2. Parkplätze	270 qm	
	<u>3. Verkehrsgrün</u>	<u>196 qm</u>	
	Gesamt	2.736 qm	8,7 %
3.	Allgemeine Wohngebiete	17.944 qm	57,2 %
4.	Mischgebiete	9.090 qm	28,0 %
5.	Grünflächen		
	1. Kinderspiel- fläche	388 qm	
	<u>2. Grünfläche privat</u>	<u>1.242 qm</u>	
	Gesamt	1.630 qm	5,2 %

11. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

Die Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, werden wie folgt geschätzt:

	DM Gesamt	DM Gemeinde- anteil
Kanalbau/Mischwasser		
- Straßentwässerung	70.000	7.000
- Grundstückentwässerung	156.000	156.000
Straßenbau, Grünflächen	545.000	54.500
Beleuchtung	45.000	4.500
Kinderspielplatz	80.000	80.000
Bebauungsplan	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	906.000	312.000

In dem Gemeindeanteil für den Mischwasserkanal ist nicht der Kostenersatz für die Kanalanschlußbeiträge berücksichtigt.

Die Kosten für Grunderwerb bzw. Entschädigung, Vermessung und das Umlegungsverfahren sind ebenfalls nicht aufgeführt, weil diese sich voraussichtlich im Rahmen des Umlegungsverfahrens ausgleichen.

Durch die städtebauliche Maßnahme werden der Gemeinde Rommerskirchen Kosten in Höhe von schätzungsweise

312.000 DM

entstehen.

Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes finanziert. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden voraussichtlich für die Haushaltsjahre 1998 und folgende eingeplant. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist erst nach Abschluß des Umlegungsverfahrens möglich, für das erfahrungsgemäß 1-2 Jahre benötigt werden.

Aufgestellt: Grevenbroich, den 24. April 1998

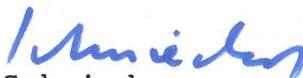
K r e i s N e u s
Der Landrat
Amt für Entwicklungs-, Land-
schaftsplanung, Wirtschaft und
Statistik

Gemeinde Rommerskirchen
Der Gemeindedirektor
Hochbau- und Planungsamt

Im Auftrag

Im Auftrag


Nowack
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor


Schnieders
Bauingenieur

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Rates vom 28.05.98 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 29.10.1998



Der Bürgermeister



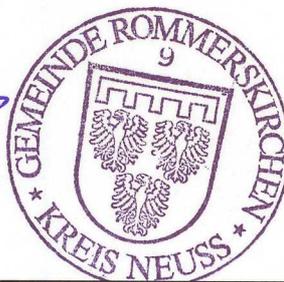
Ratsmitglied

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.1998 bis 19.08.1998 öffentlich ausgelegt.

Rommerskirchen, den 29.10.1998



(Emunds)
Gemeindedirektor

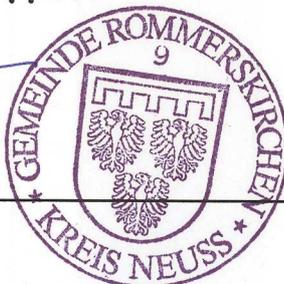


Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates gem. § 10 BauGB vom 29.10.1998 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 29.10.1998



Der Bürgermeister



Ratsmitglied