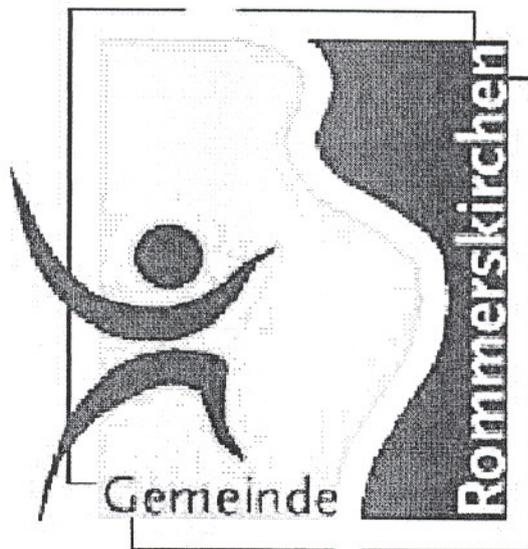


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan



Nettesheim - Butzheim Nr. 11
"Feuerwehr "

Entwurfsbegründung

Stand: Entwurf, Oktober 2004

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der Nutzung	2
2.2	Maß der Nutzung.....	2
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
3.1	Lärmschutz.....	4
3.2	Altablagerungen und Altlasten	4
3.3	Kampfmittel.....	4
3.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	4
4	Erschließungskonzept	5
4.1	Innere und äußere Erschließung.....	5
4.2	Ruhender Verkehr	5
4.3	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	5
4.4	Versorgungsleitungen.....	5
5	Eingriff und Ausgleich	6
5.1	Vegetation, Biotopsituation	6
5.2	Konflikte.....	6
5.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	6
5.4	Bilanz.....	7
6	Nutzungs- und Flächenbilanz	10
7	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	10

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes NB Nr.11 „Feuerwehr“ ist der geplante Bau eines Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe Nettlesheim- Butzheim. Zunächst ging man von der Überlegung aus, das vorhandene Gebäude aufzustocken. Da eine Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudes unter den gegebenen Voraussetzungen nicht möglich ist, bestand die Notwendigkeit, für die Feuerwehr einen neuen Standort zu finden.

Unter Berücksichtigung der von der Feuerwehr Rommerskirchen formulierten Anforderungen an einen geeigneten Standort, planerischer Vorgaben übergeordneter und betroffener Behörden sowie eigentumsrechtlicher Gegebenheiten, ist die Wahl auf eine freie Fläche am nördlichen Ortsausgang von Nettlesheim – Butzheim östlich der B 477 gefallen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Ortsrandbebauung von Nettlesheim – Butzheim bieten mit der direkten Anbindung an die B 477 geeignete Voraussetzungen für ein Feuerwehrgerätehaus. Für die geplanten Mischbauflächen im rückwärtigen Teilbereich ist die Lage ebenfalls günstig, da sie im Bereich Nettlesheim-Butzheim zentrumsnah ist und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar sind.

Die Abmessungen für das Plangebiet lassen eine den Ansprüchen gerechte Bebauung für die Einrichtungen der Feuerwehr einschließlich der benötigten Stellplätze für die Einsatzkräfte zu. Im rückwärtigen Bereich wird zudem eine Bebauung von Mischbaugrundstücken ermöglicht. Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine ökologische Ausgleichsfläche angelegt werden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich der Ortsrandeingrünung. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden der Umfang des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und die Lage einer eventuell notwendig werdenden externen Ausgleichsfläche festgelegt.

1.2 Lage und Abgrenzung

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nettlesheim – Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr Nettlesheim“ handelt es sich um Ackerflächen am Ortsausgang Nettlesheim – Butzheim (Richtung Frixheim), östlich der B 477, gegenüber der Flurgasse. Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Gemarkung Nettlesheim, Flur 5, Flurstücke 20 und 29.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Ackerflächen, im Westen durch die B 477 und im Süden durch die Gärten der vorhandenen Bebauung „Am Eichelsberg“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.946 qm.

1.3 Planungsvorgaben

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Der GEP stellt innerhalb der Siedlungsbereiche Siedlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Nettesheim – Butzheim.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 16.09.2003 die Aufstellung der 30. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan weist in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes NB Nr. 11 „Feuerwehr“ Flächen für den Gemeinbedarf, Mischbauflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen aus.

Der Landschaftsplan Teilabschnitt Nr. VI des Rhein- Kreises Neus hat für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung der erhaltungswürdigen Landschaft“ formuliert.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der Nutzung

Das Städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor.

Die geplante Straßenanbindung der Feuerwehr dient zugleich der Erschließung von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Baulandflächen. Diese Baulandflächen werden bereits teilweise im B-Plan als Mischbauflächen bauleitplanerisch abgesichert. Teilweise erfolgt die Ausweisung separat über einen in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan. Insgesamt wird hierdurch eine wirtschaftliche und die vorhandene Erschließung nicht zusätzlich belastende Entwicklung von Bauland ermöglicht. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit des geplanten Mischgebietes mit den angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen sollen die gemäß Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 3 sowie Nr. 6-8 nicht zulässig sein. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den benachbarten Grundstücken und fügt sich somit vermittelnd in die gebaute Umgebung ein. Die Zahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhenentwicklung der Gebäude. Zusammen mit der zulässigen Dachneigung von 30 Grad bis zu 45 Grad ermöglicht dies im Regelfalle die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse. Im Plangebiet ist für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine maximal zweigeschossige, für den Bereich der Mischbauflächen eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die Maßstäblichkeit der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung aufzunehmen und ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wird hierzu auf jeweils 0,4 festgesetzt. Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in die vorhandene Bebauung der Straße Am Eichelsberg.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Mischbauflächen durch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, die den Charakter der Umgebungsbebauung widerspiegeln. Die überbaubaren Flächen für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses lassen ausreichenden Spielraum für den Hochbauentwurf zu. Geplant ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, eingefügt in einen Vorplatzbereich mit Grünflächen und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und einem rückwärtigen Parkplatzbereich für die Feuerwehrmänner.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Ein Verkehrslärmschutz ist für das Feuerwehrgerätehaus nicht zu besorgen. Durch die abschirmende Wirkung des Feuerwehrgerätehauses und den geringen Schutzanspruch sind für die Mischbauflächen keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Eine Beeinträchtigung der geplanten Mischbauflächen und des allgemeinen Wohngebietes sind durch den regulären Betrieb der Feuerwache nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung könnte dann relevant sein, wenn sonstige Veranstaltungen im Feuerwehrgerätehaus nach 22.00 Uhr enden. Dies ist nur an wenigen Tagen im Jahr der Fall, kann somit also als atypische Belastung gelten. Die Stellplätze am Feuerwehrgerätehaus werden als öffentliche Stellplätze festgesetzt, die bei der lärmschutztechnischen Beurteilung ihrer Auswirkungen geringeren Anforderungen unterliegen.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

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

3.3 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach erfolgt eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit nicht vor. Systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials sind in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt worden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Rommerskirchen als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-3, Fax 0220/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Innere und äußere Erschließung

Die Bauflächen werden über die geplante Erschließungsstraße direkt an die B 477 angeschlossen.

Zusätzlich ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr eine direkte Zufahrtmöglichkeit auf die B 477 geplant. Die neu anzulegende Gemeindestrasse entlang der südlichen Plangebietsgrenze führt als Stichstraße in das angrenzende geplante Baugebiet „Zum Eichelsberg“

4.2 Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Auf der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die den Bedarf des Feuerwehrgerätehauses decken.

4.3 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Zur Abwasserentsorgung wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der B 477 angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Anstel zugeführt.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes NW ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit für das Plangebiet ergab, dass eine Versickerung von Regenwasser wirtschaftlich nicht möglich ist. Diese Versickerung kann demnach im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Anlage eines Teiches zur Rückhaltung von Regenwasser und einer zumindest teilweisen Versickerung wird im Rahmen der Hochbauplanung für das Feuerwehrgerätehaus geprüft.

4.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG und der Rhenag.

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

5 Eingriff und Ausgleich

5.1 Vegetation, Biotopsituation

Die heutige Biotopsituation des Plangebietes wird durch intensive Weidenutzung geprägt. Eine Straßenrandvegetation ist überwiegend nicht vorhanden. Die Randbereiche sind durch den Nährstoff- und Pestizideintrag aus den angrenzenden Ackerflächen beeinträchtigt.

5.2 Konflikte

Mit der Durchführung des oben beschriebenen Vorhabens ergeben sich Konflikte mit den nachfolgenden Schutzgütern.

Boden: bisher unversiegelter Boden wird überbaut und die natürliche Bodenstruktur und die Bodenfunktionen dauerhaft zerstört. Trotz der Vorbelastungen des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Befahrung und Verdichtung in Teilbereichen stellt dies einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch die zu erwartende Bebauung sowie Zuwegungen, Eingangsbereichen und Parkplätzen bewirkt einen Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt. Die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Plangebiet wird also verringert, die Niederschläge werden abgeleitet.

Klima/Luft: Die geplanten Gebäude und befestigten Verkehrsflächen bewirken eine verstärkte Aufheizung im Plangebiet während der Sommermonate. Zudem wird die Kaltluftproduktion durch Überbauung von Wiesenflächen gemindert. Wegen der relativ geringen Plangebietsgröße und der angrenzenden, offenen Flächen im Norden und Osten ist dieser Effekt jedoch als gering zu bewerten.

Spürbare Luftverunreinigungen durch Hausbrand sind bei Verwendung moderner Heizungsanlagen nicht zu erwarten.

Arten und Biotope: Im Naturraum seltene oder schützenswerte Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Anlage der geplanten Freiflächen stellt Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung bereit. Lediglich der Verlust von Vegetation und vegetationsfähiger Fläche durch Überbauung ist als Konflikt zu vermerken. Wegen der geringen Wertigkeit der Bestände ist dieser jedoch als gering zu bezeichnen.

Landschaftsbild/Erholung: Das Landschaftsbild wird durch die Überbauung von Freiflächen verändert. Reizvolle Landschaftsausschnitte oder Ortsränder sind jedoch nicht betroffen.

Die Erholungseignung beschränkt sich heute auf die Nutzung der vorhandenen Feldwege durch Spaziergänger. Die an die Bauflächen angrenzenden Ausgleichsflächen werten den Ortsrand auf. Wohnortnahe Freiflächen werden auch nach der Bebauung des Plangebietes in den nördlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung stehen, so dass auch hier kein schwerwiegender Konflikt besteht.

5.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden gering gehalten, da ausschließlich bereits vorbelastete Bereiche (intensive Weidelandnutzung) in Anspruch genommen werden. Es werden kei-

ne Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

Die günstige Lage zur Ortsmitte mit Geschäften minimiert die Entstehung des innerörtlichen Verkehrs.

5.4 Bilanz

Zum Ausgleich des Eingriffs wird im nördlichen Randbereiche des Plangebietes eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Außerdem wird eine externe Ausgleichsfläche zur vollständigen Kompensation des Eingriffes in Anspruch genommen.

Im einzelnen ergibt sich gemäß der Bilanzierungsmethode der LANDESREGIERUNG NRW (1996) (verkürztes Verfahren) folgende Bilanz:

Eingriffsbilanzierung

Zum Bebauungsplan Nettesheim- Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr“ , Planungsstand: frühz. B-plan vom 22.10.2004

Gemeinde Grundstück: Gemarkung Nettesheim- Butzheim, Flur 5, Flst.: 20, 29
 Eigentümer : Gemeinde Rommerskirchen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1 (29)	3.2.	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	3.620	4	1	4	14.480
2 (20)	3.2.	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	2.326	4	1	4	9.304
			5.946				
						Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)	23.784

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Bebauungsplanentwurf)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit GRZ 0,6			1.842				
1	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	1.587	0	1	0	0
2	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	255	2	1	2	510
Mischbaufläche mit GRZ 0,4			1.545				
3	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	618	0	1	0	0
4	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	927	2	1	2	1.854
Öffentl. Verkehrsfläche			559				
5	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	559	0	1	0	0
Ausgleichsfläche			2.000				
6	3.6.	Obstwiese jung	2.000	7	1	7	14.000
			5.946				
Gesamtflächenwert B:							
(Summe Spalte 8)							16.364

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-7.420
--	---------------

Fläche in m² : **-7.420** Punkte : 4 Punkte (Acker zu Wald) **-1855** m²

Aus zu gleichende Fläche in m² Punkte : 4 Punkte (Acker zu Wald) -1855 m²
 Die aus zu gleichende Fläche kann auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Gemeinde Rommerskirchen, in der Gemarkung Frisheim - Anstel, Flur 18, Flurstück 27, ausgeglichen werden.

6 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt

Geplante Verkehrsflächen einschließlich des Feldweges	559 m ²	9,40 %
Gemeinbedarfsflächen, geplant	1.842 m ²	30,98 %
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	1.545 m ²	25,98 %
Ausgleichsfläche	2.000m ²	33,64 %
Flächenaufwand insgesamt	5.946 m ²	100,00 %

7 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zum Bau des Feuerwehrgerätehauses und der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen.

Die Kosten für die Planung der Feuerwehr werden von der Gemeinde Rommerskirchen getragen.

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes werden auf die Bauflächen umgelegt.

Rommerskirchen, den 28.10.2004

Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Planungsamtsleiter)