

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rommerskirchen Oekoven Nr. 5 „Stoppelend“ Römerstraße / Antoniusstraße

Gemäß § 9, Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird dem Bebauungsplan der Gemeinde Rommerskirchen Oekoven Nr. 5 „Stoppelend“ Römerstraße / Antoniusstraße folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha, die wie folgt umgrenzt wird:

Im Südwesten: von der Römerstraße (K 10),

Im Südosten: von der Antoniusstraße entlang der Grenze des
Bebauungsplanes Oekoven Nr. 4 „Dorfanger“,

Im Nordosten: von dem parallel zur Römerstraße (K 10) verlaufenden
Wirtschaftsweg und

Im Nordwesten: entlang der letzten Bebauung innerhalb der Ortschaft an der
Römerstraße (Hausnr. 80).

2. Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die vorhandene Bebauung an der Römerstraße und dahinter in südöstlicher Richtung landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bebauung an der Römerstraße handelt es sich um eine typisch dörflich strukturierte Bebauung mit landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betrieben. Die landwirtschaftlichen Betriebe, soweit sie noch in Betrieb sind, arbeiten als Lohnunternehmer für andere Landwirte. Ansonsten befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr an der Römerstraße.

3. Umgebung

Südwestlich der Antoniusstraße und nordwestlich der Römerstraße befindet sich eine typische Siedlungsbebauung der Zeit nach dem 2. Weltkrieg in Form von Einzel- und Doppelhäusern in I und II – geschossiger Bauweise. Nordöstlich und südöstlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet an der Römerstraße gemischte Baufläche, an der Antoniusstraße Wohnbaufläche sowie auf der restlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft dar.

5. Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Für die Antoniusstraße sowie das südlich angrenzende Wohngebiet existiert der Bebauungsplan Oekoven Nr.4 „Dorfanger“. Der Bebauungsplan „Dorfanger“ legt u.a. die innerörtliche Verlagerung der Kreisstraße 26 von der Römerstraße auf die Antoniusstraße vor.

6. Gründe für die Planaufstellung

Der Ausbau der Antoniusstraße zur Kreisstraße steht an. Es ist deshalb vernünftig, dies zum Anlaß zu nehmen, um die vorhandene Erschließung zu nutzen und ebenfalls nordöstlich der Straße eine Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern vorzusehen. Sie rundet damit die vorhandene Bebauung ab.

Die Bebauung an der Römerstraße soll in ihrer Struktur erhalten bleiben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete Entwicklungsmöglichkeit erhalten..

7. Planungsziele im Einzelnen

a) Dorfgebiet (MD)

Im Plangebiet soll eine Fläche gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung entlang der Römerstraße. Die Festsetzungen entsprechen deshalb der vorhandenen Bebauung. So wird an der Römerstraße eine II – geschossige Bebauung (Bereich der vorhandenen Wohnhäuser) und auf den der Straße abgewandten Grundstücksteilen eine I – geschossige Bebauung (Bereich der Scheunen, Schuppen, Lagergebäude und Remisen) festgesetzt. Eine Wohnnutzung wird hier in zweiter Reihe ausdrücklich ausgeschlossen. Um im Bereich der I – geschossigen Bebauung den vorhandenen Charakter des Gebietes zu erhalten und zu schützen werden die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 9 zulässigen Betriebe und Nutzungen ausgeschlossen. Die Ausweisung der Bauflächen ist damit sehr großzügig und läßt verschiedene Nutzungen entsprechend der Gebietsfestsetzung „Dorfgebiet“ zu. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind allerdings bei den einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Um in diesem Gebiet störende Nutzungen im Bereich der II – geschossigen Bebauung auszuschließen, sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Außerdem sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

An der Antoniusstraße wird eine Fläche als Dorfgebiet festgesetzt auf der lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Diese Festsetzung soll den aufgelockerten Charakter der Bebauung an der Antoniusstraße, der durch das allgemeine Wohngebiet im weiteren Verlauf der Antoniusstraße entsteht, bis zur Römerstraße hin fortsetzen.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Antoniusstraße (der künftigen Kreisstraße) soll die Fläche gem. § 4 BauNVO einer allgemeinen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Bebauung soll die vorhandene ergänzen und vervollständigen. Deshalb sind Doppelhäuser in maximal II – geschossiger Bauweise mit einem Satteldach (Neigung 35° bis 45° zulässig) festgesetzt. Die Bautiefe entspricht mit 12 m der normalen Tiefe einer derartigen Bebauung. Die geplante Bebauung entspricht damit in Art und Maß der Bebauung der näheren Umgebung.

Damit die Grundstücke nicht übermäßig überbaut werden, sind die Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dürfen maximal 3 m nach hinten über die Baugrenze hinaus gebaut werden.

c) Fläche für die Landwirtschaft

Der bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich für die Landwirtschaft wird auch in den Bebauungsplan übernommen.

d) Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits ausgebaute Römerstraße und die Antoniusstraße vorhanden. Die Antoniusstraße erhält allerdings durch den Ausbau zur Kreisstraße ein anderes Profil. Außerdem muß sie für die Neubebauung durch einen Gehweg erweitert werden. In den vorhandenen Straßen liegen auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telekom.

Das Regenwasser wird dem örtlichen Kanalsystem zugeführt, da eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Nach Angaben des Büros Tillmann & Partner / Bergheim weist der Boden eine 8 – 10 m dicke Lößlehmschicht mit einem Kf-Wert von ca. 1×10^{-4} m/s auf.

8. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen werden lediglich für die Neubebauung festgesetzt, da sich im Bereich der vorhandenen Bebauung die ökologische Situation nicht ändert.

Die Ausgleichsflächen für die geplante Inanspruchnahme von Grund und Boden für die neue Wohnbebauung wird am nordöstlichen Rande der Grundstücke an der Antoniusstraße festgesetzt. Damit erhält die Neubebauung eine ordentliche Abgrünung zur freien Landschaft als Ortsrandeingrünung.

Die Bilanzierung sieht folgendermaßen aus:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes:

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturwert	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Ackerfläche	2240,00	3	1	3	6720,00
2	1.1	Gebäude und versiegelte Fläche	149,00	0	1	0	0
Gesamt							6720,00

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	1.3	Wohngebiet Zuwegungen	99,00	1	1	1	99,00
2	1.1	Gebäude einschl. Terrassen	720,00	0	1	0	0
3.	4.1	Zier- und Nutzpflanzen	788,04	2	1	2	1576,08
4.	8.1.	Hecke, Gebüsch 110 x 3,5	385,00	6	1	6	2310,00
5.	8.2	10 gr. Einzelbäume im Vorgartenbereich	502,40	6	1	6	3014,40
Gesamt							6999,48

C. Gesamtbilanz

$$\begin{array}{r}
 6999,48 \\
 - 6720,00 \\
 \hline
 C = + 279,48
 \end{array}$$

9. Immissionen

Da die landwirtschaftlichen Betriebe, soweit sie noch existieren, lediglich als Lohnunternehmen für andere tätig sind, gehen von den Grundstücken keine nennenswerten Störungen aus.

In Anlehnung an die „Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 4 Dorfanger“ der Ingenieurgemeinschaft Stolz, Kaarst, werden die dort ermittelten Werte zugrunde gelegt. Danach muß für die Bauaußenflächen der geplanten Wohnbebauung die etwa parallel zur zukünftigen Kreisstraße liegen ein resultierendes Bauschall – Dämmmaß von

$$\text{erf.R (W, res)} = 35 \text{ dB}$$

festgesetzt werden.

Bei den quer zur Antoniusstraße angeordneten Außenbauteilen ist ein Bauschalldämmmaß von:

$$\text{erf.R (W ,res.)} = 30 \text{ dB}$$

festzusetzen.

10. Altlasten

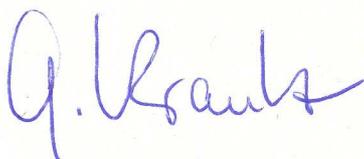
Altlasten sind in dem Planbereich sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt.

11. Realisierung, Kosten, Bodenordnung

Die Erschließung wird mit Hilfe eines Erschließungsvertrages geregelt. Er wird auch die Frage der Kostenübernahme regeln.

21. Juni 1999
Für die Planung:

Für die Gemeinde:

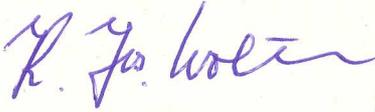


Gerlind Krantz
Stadtplanung und Architektur



Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 10.06.1999 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den **30. Sep. 1999**



Der Bürgermeister



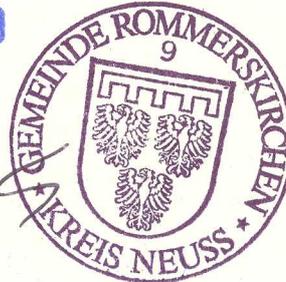
Ratsmitglied

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.07.1999 bis einschließlich 19.07.1999 öffentlich ausgelegt.

Rommerskirchen, den **30. Sep. 1999**



Der Gemeindedirektor



Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen gemäß § 10 BauGB vom 19.08.1999 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den **30. Sep. 1999**



Der Bürgermeister



Ratsmitglied