

**B e g r ü n d u n g**

**zum**

Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 8 "Hermann-Spies-Weg"

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Lage des Plangebietes
  - 3.1 Städtebauliche Kriterien
  - 3.2 Landschaftliche Gegebenheiten
  - 3.3 Immissionsbelastung
  - 3.4 Örtliche Besonderheit
  - 3.5 Äußere Erschließung
  - 3.6 Versorgung
  - 3.7 Entsorgung
4. Planungskonzept
  - 4.1 Art und Struktur des Gebietes
  - 4.2 Infrastruktur
  - 4.3 Kinderspielplätze
5. Einzelfestsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweisen
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.5 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
  - 5.6 Garagen und Stellplätze
  - 5.7 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 5.8 Parkplätze
  - 5.9 Flächen für die Erhaltung von Pflanzen
  - 5.10 Grünflächen
  - 5.11 Pflanzflächen
  - 5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.
  - 5.13 Gestalterische Festsetzungen
6. Kennzeichnungen
7. Nachrichtliche Übernahme
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's Klima
- 8.8 Auf Landschaft
- 8.9 Auf Ökologie
- 8.10 Auf Kulturgüter

9. Bodenordnende Maßnahmen

10. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

## 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Rommerskirchen wird in letzter Zeit aus der Bevölkerung mit immer dringender vorgebrachten Wünschen nach Ausweisung von weiterem Bauland konfrontiert. Insbesondere wird bemängelt, daß für die nachfolgenden Generationen keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen.

Die Gemeinde sieht in der bevölkerungspolitischen Notwendigkeit, junge Familien in der Gemeinde zu halten, in ihrer Pflicht für ihre Bürger die Schaffung des notwendigen Wohnraumes planungsrechtlich zu ermöglichen und in ihrer Absicht, die Entwicklung der Gemeinde zu fördern und dabei ein gesundes und angemessenes Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen zu erhalten, ein Erfordernis, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eine leitende und vorbereitende Bauleitplanung durchzuführen.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abdeckung des oben dargestellten Wohnbedarfs im Nebeneinander mit der vorhandenen Landwirtschaft in städtebaulicher Ordnung zu schaffen. Dazu gehört die Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung und als Voraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Weiter dient der Bebauungsplan als Grundlage für bodenordnende Maßnahmen wie Umlegung usw.

## 3. Plangebiet

Der Rat der Gemeinde entschied aufgrund der im folgenden dargelegten Überlegungen und Gegebenheiten, die als erforderlich erkannte Wohnbauplanung im Bereich der Verlängerung des Hermann-Spies-Weges durchzuführen.

### 3.1 Städtebauliche Kriterien

Maßgebend für die Schaffung eines neuen Wohnbereichs ist zunächst der Planungswille der Gemeinde für ihr Gemeindegebiet, der sich im Flächennutzungsplan darstellt. Für das notwendige Wohnen stehen grundsätzlich nur die dort dargestellten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Verfügung. Es bieten sich hieraus im wesentlichen folgende Bereiche für eine Wohnbebauung an:

Der Bereich nördlich der B 59 um den Nettesheimer Weg mit den Schulen und Sportanlagen bis zur Bundesbahnlinie Mönchengladbach-Köln. Dieser Bereich wird aufgrund seiner Lage unmittelbar an den Ortsteilen Rommerskirchen und Eckum sowie seiner Nähe zum Bahnhof Rommerskirchen als eigentlicher Entwicklungsbereich für Rommerskirchen gesehen. Die straßenmäßige Anbindung dieses Gebietes an den Ortsmittelpunkt Rommerskirchen ist aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung entlang der B 59 zur Zeit nicht ausreichend möglich. Ebenfalls bereitet die

Abwasserbeseitigung für den Bereich Schwierigkeiten. Die Entwicklung dieses Bereiches ist daher nur im Rahmen einer großräumigen Planung und daher nicht kurzfristig lösbar.

Der andere Bereich südlich der Kirchstraße um den zu verlängernden Hermann-Spies-Weg bis zum Düxmannshof liegt unmittelbar am Ortsmittelpunkt Rommerskirchen und erfüllt mit seiner Lage sehr gut die Voraussetzungen zur Festigung der Infrastruktur. Weiter spricht für diesen Standort die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen bzw. für Bauzwecke zu veräußern.

### 3.2 Landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die freie Landschaft. Der südwestlich des Plangebietes liegende Düxmannshof liegt inmitten von Weideland, das sich in das Plangebiet hineinzieht und hier teilweise mit Obstbäumen bestanden ist. Hinter den an der Kirchstraße vorhandenen Wohngebäuden befinden sich übliche Hausgärten. Im mittleren Planbereich sind einige vitale Bäume vorhanden, die erhaltenswert sind. Weiter sind im Südwesten des Plangebietes zur L 375 hin erhaltenswerte Pflanzbestände.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild berührt doch liegen diesbezüglich keine Besonderheiten vor, die bei Realisierung der Bebauung beeinträchtigt würden.

### 3.3 Immissionsbelastung

#### Lärmimmission

Das Plangebiet wird immissionsmäßig durch den Lärm des Verkehrs auf der B 59 und der L 375 belastet. Weiter entstehen an einigen Tagen im Jahr durch das Aufstellen eines Festzeltes auf dem im Osten des Plangebietes liegenden Parkplatz Lärmimmissionen und zwar am letzten Wochenende im August für die Kirmes von freitags bis dienstags, durch die Spielvereinigung Rommerskirchen für die Veranstaltung Bayerischer Abend/Oktobertag an zwei Abenden im Jahr sowie evtl. durch die Werbegemeinschaft Rommerskirchen an zwei Abenden im Jahr. Zur Beurteilung, ob diese Immissionen durch die Planung bewältigt werden können, hat die Gemeinde ein Lärmtechnisches Gutachten erstellen lassen. Aus diesem "Lärmtechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 8, Hermann-Spies-Weg, in Rommerskirchen" der Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst, vom August 1992 ergibt sich, daß besondere Lärmschutzmaßnahmen nur im Bereich des Parkplatzes und zwar in einem realisierbaren Umfang vorzusehen sind. Der Planung steht daher aus dieser Sicht grundsätzlich nichts entgegen.

#### Landwirtschaft

Die Lage des Plangebietes in der Nähe des noch landwirtschaftlich betriebenen Düxmannshof läßt gegenseitige Beeinträchtigungen befürchten. Die Wohnbebauung kann durch evtl. Immissionen aus betrieblichen Einrichtungen, wie z.B. Massentierhaltungen, beeinträchtigt werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird evtl. durch die Nähe der Wohnbebauung in seinen betrieblichen Aktivitäten eingeschränkt.

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Düxmannshofes bewirkt keine Immissionen, die die Wohnbebauung nennenswert beeinträchtigen. Jedoch könnten durch neue Betriebseinrichtungen, wie z.B. Intensivtierhaltungen, stärkere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dies wird durch eine verpflichtende Baulast-Erklärung des Betriebsinhabers abgewendet, auf Intensivtierhaltung zu verzichten.

### 3.4 Örtliche Besonderheiten

Das gesamte Plangebiet liegt im Sumpfungsbereich des Braunkohleabbaus. Für den südöstlichen Teil des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes NW, Blatt L 4906, Böden aus, die humöses Bodenmaterial enthalten. Diese Besonderheiten sind bei Gründungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Nach den bisherigen Erfahrungen mit gleichartigen Bereichen sind aber hierdurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die eine Bebauung nennenswert erschweren.

Andere Besonderheiten, wie z.B. Altlastenverdachtsflächen, sind nicht bekannt.

### 3.5 Äußere Erschließung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet besitzt eine optimale äußere Erschließung. Es ist von 3 Seiten über qualifizierte Straßen zu erreichen. Zunächst vom Westen über die Landstraße 375 - Rommerskirchen-Vanikum-Grevenbroich und Kirchstraße, dann von Norden über die B 59 - Köln-Mönchengladbach-Markt und Wehrstraße. Weiter von Osten über die B 477 - Bergheim-Neuss und Gillerstraße-Wehrstraße. Infolge dieser differenzierten Erschließung ist keine beeinträchtigende Belastung einzelner Wohnstraßen durch den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet zu erwarten.

Das Plangebiet ist über die mindestens stündlich verkehrende Buslinie Nr. 970, Köln-Grevenbroich, des Regionalverkehrs Köln, die über die B 59 mit Schleife zum Bundesbahnhof Rommerskirchen führt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### 3.6 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes ist nach Rücksprache mit den Versorgungsunternehmen ohne Schwierigkeiten möglich. Es werden versorgen mit

Wasser - die Kreiswerke Grevenbroich,  
Gas - die Rhenag,  
Strom - die RWE-Energie AG.

### 3.7 Entsorgung

Der Planbereich ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Rommerskirchen als zu entwässern ausgewiesen. Gemäß der Untersuchung des Ingenieur-Büros Stakemeier vom 25.09.1990 kann

das Gebiet an die vorhandene Kanalisation im Mischsystem angeschlossen werden.

Für die ordnungsgemäße Entwässerung muß der vorhandene Kanal in der Wehrstraße und im vorhandenen Abschnitt des Hermann-Spies-Weges in einer Länge von rund 160 m durch einen größeren Kanal ausgetauscht werden.

In der Kirchstraße ist eine Verlängerung von ca. 60 m notwendig.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist damit sichergestellt.

#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Art und Struktur des Gebietes

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Ortsmittelpunkt um den Markt an. Entsprechend hat sich an der Kirchstraße eine dichte zweigeschossige Bebauung gebildet, die aus landwirtschaftlichen Betrieben, Einzelhandelsgeschäften und Wohngebäuden besteht. Entlang der im Osten den Planbereich begrenzenden Wehrstraße nimmt die Dichte der Bebauung ab und geht in eine lockere ländliche Wohnbebauung über. Die Grundstruktur der um das Plangebiet vorhandenen dörflichen Bebauung wird in die Planung übernommen.

Für den nordöstlichen Planbereich wird daher eine dichte zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die der Struktur des Ortsmittelpunktes entspricht. Diese Baustruktur wird winkelförmig entlang der Wehrstraße bis zum Hermann-Spies-Weg geführt, um einerseits den vom Markt einzusehenden Bereich der Wehrstraße einem Ortsmittelpunkt gemäß zu gestalten und um andererseits den dahinter liegenden Wohnbereich vor Immissionen zu schützen.

Hinter dieser, den Ortsmittelpunkt mitgestaltenden dichten winkelförmigen Bebauung wird die im Südbereich der Wehrstraße und entlang dem Hermann-Spies-Weg vorhandene lockere ländliche Bebauung weitergeführt, so daß sich um die massivere Ortskernbebauung eine weniger dichte ländliche Wohnbebauung gruppiert. In dieser ländlichen Wohnbebauung sollen neben den Wohngebäuden die auf dem Lande üblichen Nebengebäude und Nebenanlagen zugelassen werden.

Zur Schaffung einer möglichst guten Stadtökologie soll der Mittelbereich zwischen der dichten nordöstlichen Bebauung und der lockeren südwestlichen Bebauung als Grünbereich erhalten und möglichst noch aufgewertet werden. Er soll als Ausgleich für die relativ dichte und tiefe vorhandene Bebauung des nordöstlichen Eckbereiches dienen.

Zur Eingliederung der Bebauung in die Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die zusammen mit öffentlichen Grünflächen und den zu erwartenden privaten Gärten für ökologischen und klimatischen Ausgleich sorgen.

Durch das dargestellte Plankonzept werden zusätzlich zu den vorhandenen 21 Wohneinheiten (WE) noch ca. 40 neue Wohneinheiten geschaffen. Dies ergibt bei der Fläche des Plangebietes von ca. 3,25 ha eine Brutto-Wohndichte von ca. 19 WE/ha und bei einer Belegungszahl von 2,5 Einwohner je WE eine Einwohnerzahl von ca. 47,5 E/ha oder von ca. 153 für das Plangebiet. Der Bruttobaulandbedarf je Einwohner beträgt dann ca. 212 qm/E.

Diese Werte zeigen eine für den hier gegebenen ländlichen Wohnbereich angemessene Wohndichte, die aber an der Grenze des gesetzlich geforderten sparsamen Umganges mit Boden und des möglichst geringen Eingriffes in Natur und Landschaft liegt. Sie sind bedingt durch die notwendige Rücksichtnahme auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die begrenzte Aufnahmemöglichkeit des Entwässerungssystems.

#### 4.2 Infrastruktur

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar am Ortsmittelpunkt sind alle Infrastruktureinrichtungen normal erreichbar. Es brauchen daher im Plangebiet nur im nordöstlichen Bereich der dichteren Bebauung Möglichkeiten für private Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schankwirtschaften etc. geschaffen werden.

Im Bereich der südwestlichen ländlichen Wohnbebauung ist nur mit kleineren wohnverträglichen Dienstleistungsbetrieben zu rechnen.

#### 4.3 Kinderspielplätze

Gegenüber der nordöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich an der Ecke Wehr-/Kirchstraße ein Kinderspielplatz der Kategorie B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich). Um insbesondere die kleineren Kinder nicht aus dem südwestlichen Planbereich zum Spielen in den verkehrsmäßig stärker belasteten Ortsmittelpunkt zu ziehen, wird im Planbereich ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

### 5. Einzelfestsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewollten Art und Struktur des Plangebietes ist für den nordöstlichen Planbereich auch aufgrund der vorhandenen Nutzungen Dorfgebiet (MD) festzusetzen.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Kirchstraße - nur in Gebäuden an der Straße Wohnnutzung und Hintergebäude ohne Wohnnutzung - ist es erforderlich, die Wohnnutzung in den Hintergebäuden auszuschließen.

Zur Sicherung der dichten Bebauung in diesem Bereich ist es erforderlich, die entgegenstehende Nutzung "Gartenbaubetriebe" für diesen Bereich auszuschließen.

Um die bei Tankstellen zu erwartenden Immissionen aus dem Tankbetrieb (evtl. Waschhalle) und dem Zu- und Abfahrverkehr

aus dem Bereich herauszuhalten, sind auch Tankstellen auszuschließen.

Zur Erhaltung eines attraktiven Ortsmittelpunktes wird es erforderlich, die das Niveau drückenden Vergnügungstätten Spielhalle, Sexshop und Bordell usw. für diese Bereiche auszuschließen.

Der südwestliche Planbereich soll eine ländliche Struktur erhalten. Er liegt im Bereich der Emissionen aus dem nordöstlichen Dorfgebiet und dem Düxmannshof. Daher wird auch hier die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) erforderlich. Aufgrund der übersehbaren Lage der Landwirtschaft sind neue größere landwirtschaftliche Betriebe nicht zu erwarten. Zur Sicherung des ländlichen Wohnens wird neben den Ausschlüssen im nordöstlichen Planbereich - Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungstätten - für diesen Bereich der Ausschluß von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse notwendig.

Für den gesamten Planbereich ist der Ausschluß von Intensivtierhaltung und störenden Gewerbebetrieben notwendig, um starke Beeinträchtigungen des Plangebietes und darüber hinaus des gesamten Ortsmittelpunktes zu verhindern.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Geschoßzahl

Zur Verwirklichung der geplanten Struktur des Bebauungsplangebietes wird es erforderlich, für den nordöstlichen straßenbegleitenden Bereich die Geschoßzahl II festzusetzen. Die vorhandene Bebauung an der Kirchstraße ist teilweise nur eingeschossig. Zur Erhaltung dieser Altstruktur ist es notwendig, die Geschoßzahl II nicht zwingend, sondern als Höchstgrenze festzusetzen.

Dagegen fordert das Plankonzept einer geschlossenen Platzgestaltung und einer Emmissionsabschirmung für die östliche Bebauung entlang der Wehrstraße die Geschoßzahl II zwingend vorzuschreiben.

Um trotzdem eine variable architektonische Struktur zu ermöglichen, wird eine prozentual begrenzte eingeschossige Bebauung unter der Voraussetzung zugelassen, daß ein Satteldach errichtet wird und damit der geschlossene Charakter der Platzbebauung erhalten bleibt.

### Grundflächenzahl

Zur Erreichung der geplanten Wohndichte ist im nordöstlichen Planbereich die für Dorfgebiete höchst zulässige Grundflächenzahl 0,6 festzusetzen.

Im südwestlichen Planbereich wird zur Sicherung der geplanten lockeren ländlichen Bebauung nur die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 erforderlich.

Durch diese Festsetzungen wird eine gute Ausnutzung der geplanten Bebauungsstruktur sowie ein sparsamer Umgang mit dem Boden erreicht.

Aufgrund der gesetzlichen Forderung des Landschaftsgesetzes NW, einen Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, ist die Versiegelung innerhalb des Baugebietes soweit zumutbar einzuschränken. Die nach § 14 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zugänge usw. wird daher auf höchstens 0,1 der Fläche des jeweiligen Baugrundstückes begrenzt. Damit verbleibt den Grundstückseigentümern ausreichende Möglichkeit zur Gestaltung ihrer Grundstücke.

#### Geschoßflächenzahl

Es ist beabsichtigt, die mögliche Wohnnutzung von Dachräumen nicht einzuschränken. Daher sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entsprechend der Grundregelung des § 20 BauNVO nicht mitgerechnet werden. Aus diesem Grund wird für den Bereich der eingeschossigen Bebauung die Festsetzung der Geschoßflächenzahl 0,4 und für den Bereich der zweigeschossigen Bebauung die Festsetzung der Geschoßflächenzahl 0,9 erforderlich.

#### Ausnahmen

Zur städtebaulichen Gestaltung im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Kirchstraße ist es erforderlich, in Einzelfällen Ausnahmen von den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zu ermöglichen, soweit es zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung notwendig ist und das Planungskonzept nicht entgegen steht.

### 5.3 Bauweisen

Aus dem Planungskonzept heraus wäre für die nordöstliche Ecke des Plangebietes insgesamt geschlossene Bauweise festzusetzen. Dies führt jedoch zu nicht gewollten Schwierigkeiten im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Kirchstraße, die teilweise Grenzabstand einhält. Eine andere Bauweise, die diese Schwierigkeiten lösen könnte, ist nicht zu definieren. Es wird daher für diesen Bereich keine Bauweise festgesetzt. Im Einzelfall wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die notwendige städtebauliche Ordnung unter Anwendung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gesichert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Wehrstraße wird dagegen die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich, um die Planungskonzeption der geschlossenen Platzgestaltung und notwendige Emmissionsabschirmung zum Wohngebiet sicherzustellen.

Für den gesamten südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zur Sicherung der gewollten ländlichen Wohnbebauung entsprechend der Struktur der benachbarten Bebauungsgebiete die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus festzusetzen.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung des Entstehens der geplanten Straßenräume mit dahinterliegenden geschützten grünen Wohnbereichen ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen entlang der Straßen erforderlich. Um hier die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl zu ermöglichen, ist im dichteren nordöstlichen Planbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 19 Meter festzusetzen.

Für die eingeschossige Hinterbebauung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung eine zusätzliche überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 19,5 Meter festzusetzen.

Im südwestlichen Bereich ergibt sich die erforderliche Tiefe der überbaubaren Fläche grundsätzlich mit 14 Meter. Im Bereich des schräg verlaufenden Hermann-Spies-Weges ist zur Ermöglichung einer gestaffelten Gebäudeanordnung die Festsetzung einer Tiefe der überbaubaren Fläche von 16 Meter erforderlich.

#### 5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zum Planungskonzept einer lockeren ländlichen Bebauung gehört auch die Zulassung der entsprechenden Nebengebäude und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen. Zur Verhinderung einer ungewollten größeren Bebauung wird es erforderlich, die Größe der einzelnen Nebenanlagen zu beschränken. Eine maximale Größe von 80 cbm hat sich bisher als angemessen erwiesen.

#### 5.6 Garagen und Stellplätze

Für den südwestlichen Planbereich wird davon ausgegangen, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung untergebracht werden können.

Im nordöstlichen Bereich kann die Schaffung der notwendigen Stellplätze nur im Einzelfall geklärt werden. Es ist diesbezüglich planungsrechtlich nur erforderlich, keine unnötigen einschränkenden Festsetzungen zu treffen.

Unterirdische Garagen werden zur Erhaltung des ländlichen Ortsbildes im südwestlichen Bereich nur zugelassen, wenn deren Oberseiten begrünt sind und die Ein- und Ausfahrt jeweils zur Kirchstraße oder Wehrstraße angeordnet wird.

#### 5.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Erschließung der geplanten Bebauung ist die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich. Ihre notwendige Größe und Form ergibt sich im Grunde aus der zweckmäßigen Verlängerung des Hermann-Spies-Weges und der gewollten Anbindung an die Kirchstraße sowie aus der für eine Lkw-Begegnung notwendigen Straßenbreite von 6,50 Meter zuzüglich eines Sicherheitsbereiches für Fußgänger. Darüber hinaus ist maßgebend die Erhaltung eines bestehenden wertvollen Baumes, die zur Schaffung einer platzartigen und den Verkehr bremsenden Straßenanlage genutzt wird sowie die gewollte fußläufige Anbindung des Gebietes an die L 375.

daher bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zu beachten und als zu erhalten festzusetzen.

Aus denselben Gründen war der zur L 375 führende Fußweg so zu legen, daß der dort vorhandene erhaltenswerte Pflanzenbestand nicht beeinträchtigt wird. Der Erhalt des Pflanzenbestandes ist durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Pflanzen planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sind noch ein Walnußbaum in der Mitte des Plangebietes sowie die vitalen Obstbäume im Bereich der Ortsrandeingrünung als zu erhalten festzusetzen.

#### 5.10 Grünflächen

Damit insbesondere die kleineren Kinder aus dem neuen Wohngebiet zum Spielen nicht auf den gegenüber der nordöstlichen Ecke des Planbereiches unmittelbar am Ortsmittelpunkt Markt gelegenen Spielplatz angewiesen sind, der völlig außerhalb des Aufsichtsbereiches der Eltern liegt, wird die Festsetzung eines Spielplatzes in der Mitte des südwestlichen Bereiches des Bebauungsplangebietes erforderlich. Um einen dicht bepflanzten naturnahen Spielplatz zu erhalten, wird es erforderlich, diesen als "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" festzusetzen. Bei der Herstellung der Grünfläche werden die vorhandenen Obstbäume soweit wie möglich erhalten.

Die Gemeinde ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Landschaftsgesetzes NW gehalten, alle Möglichkeiten zum landschaftlichen Ausgleich im Plangebiet zu nutzen. Es ist daher erforderlich, die nach der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes verbleibende kleine Restfläche im Westen, auf der keine sinnvolle städtebauliche Nutzung möglich ist, als öffentliche Grünfläche festzusetzen und damit den Eingriff in die Landschaft zu mindern.

#### 5.11 Pflanzflächen

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild vor. Nach dem Landschaftsgesetz sind diese Eingriffe auszugleichen. Daher wird es notwendig, das neue Baugebiet landschaftsgerecht in die Landschaft einzugliedern und damit das Landschaftsbild neu zu gestalten. Hierfür ist eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation und hochstämmigen Obstbäumen festzusetzen. Die in dem Bereich vorhandenen vitalen Obstbäume sollen dabei erhalten werden. Nach Angaben der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss ist für die Ortsrandeingrünung eine Tiefe der Pflanzfläche von mindestens 5 m erforderlich.

#### 5.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.

Der im Landschaftsgesetz NW grundsätzlich geforderte volle Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist für die durch einen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes selbst in der Regel nicht möglich, weil sich die bauliche und landschaftliche Nutzung des Bodens

Durch letztere sollen die Bewohner der Gebäude an der L 375 mit dem neuen Wohngebiet verbunden werden. Dies ist besonders für die dort wohnenden Kinder erforderlich, um den Spielplatz im neuen Wohngebiet gut erreichen zu können.

Einzelheiten der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sollen der Ausführungsplanung überlassen werden. Entsprechende Festsetzungen sind daher nicht getroffen worden. Lediglich die Flächen für Verkehrsgrün sind zur Sicherung des Planungswillens im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.8 Parkplätze

Es sind öffentliche Parkplätze für Besucher des Gebiets zu schaffen. Wegen des Gefälles der geplanten Straße zur Kirchstraße hin, sind hier die Möglichkeiten zur Anlage von Parkplätzen nicht sehr günstig. Der westliche Teil des Hermann-Spies-Weges liegt nicht zentral genug, so daß sich für die Parkplätze der mittlere Bereich des Hermann-Spies-Weges als der günstigste und zweckmäßigste ergibt. Hier sind dann auch die öffentlichen Parkplätze für das Baugebiet festgesetzt.

Ein öffentlicher Parkplatz ist weiter an der Südost-Ecke des Plangebietes festgesetzt. Der schon bestehende Parkplatz ist für die Besucher des Ortsmittelpunktes geschaffen worden. Er ist zur Erhaltung und Stärkung der Infrastruktur des Ortsmittelpunktes unbedingt zu erhalten.

Über diesem Hauptzweck hinaus wird der Platz bei Bürgerfesten für die Aufstellung eines Festzeltes in Anspruch genommen und zwar von

- dem Bürgerschützenverein an vier Tagen im Jahr,
- der Feuerwehr Rommerskirchen für die Veranstaltung "Tage der offenen Tür" an drei Abenden im Jahr,
- der Spielvereinigung Rommerskirchen für die Veranstaltung "Bayerischer Abend/Oktoberfest" an zwei Abenden im Jahr,
- von der Werbegemeinschaft Rommerskirchen für eventuell zwei Abende im Jahr.

Diese kurzzeitigen Nutzungen im Rahmen von Gemeindefesten hat in den letzten Jahren zu keinen Beschwerden bezüglich der Lärmimmissionen geführt. Lediglich die mit den Nutzungen zusammenhängenden Verunreinigungen der Straße wurden einige Male bemängelt. Die Gemeinde sieht daher keinen Grund, wegen der mehrmaligen Kurznutzung des Parkplatzes als Zeltaufstellungs- und -festplatz generell die Nutzung Festplatz planungsrechtlich festzusetzen. Gegen eventuelle Störungen kann in ausreichender Weise ordnungsrechtlich vorgegangen werden.

## 5.9 Flächen für die Erhaltung von Pflanzen

Die Forderung des Landschaftsgesetzes NW, Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, erfordert es, die Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Pflanzbestände planungsrechtlich zu sichern.

Die in der Mitte des Plangebietes im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen vitalen Eschen sind

gegenseitig ausschließen. Im Baugesetzbuch ist für die Bauleitplanung ein sparsamer Umgang mit Boden und im Landschaftsrecht ein möglichst geringer Eingriff in Natur und Landschaft gefordert. Diesen Forderungen kann nur durch eine angemessen dichte Bebauung entsprochen werden, die wiederum eine Verringerung der Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes zur Folge hat. Unter diesen Gegebenheiten hat der Gemeinderat die Belange von Natur und Landschaft mit den Belangen des Städtebaus und der Grundstückseigentümer auf möglichst freie Nutzung ihres Grundstückes abzuwägen. Aufgrund der Erfahrungen im Gemeindegebiet geht die Gemeinde davon aus, daß die jeweiligen Grundstückseigentümer die Flächen ihres Grundstückes soweit eben möglich gärtnerisch gestalten und angemessen dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen. Die Festsetzungen von Pflanzungen im Bebauungsplan wird daher als nicht notwendig und auch nicht als zweckmäßig angesehen. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss kann der ökologische Wert dieser Hausgärten auch ohne entsprechende Festsetzungen angemessen in der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

#### 5.13 Gestalterische Festsetzungen

Um eine möglichst einheitliche ländliche Gestaltung des Bebauungsgebietes zu erreichen, wird für das Plangebiet eine bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung erlassen, in der die wichtigsten Gestaltungskriterien geregelt sind. Auf diese Gestaltungssatzung wird hingewiesen.

#### 6. Kennzeichnungen

Die unter Ziffer 3.4 dargelegten Besonderheiten, die bei der Gründung von baulichen Anlagen berücksichtigt werden müssen, sind zur Information der Bürger und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

#### 7. Nachrichtliche Übernahme

Als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung ist nur das in die Denkmalliste aufgenommene denkmalwerte Haus Kirchstraße 28 in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Andere Festsetzungen dieser Art, wie Richtfunkstrecke, Wasserschutzgebiete, usw., sind für den Bebauungsplanbereich nicht bekannt.

#### 8. Umweltauswirkungen der Planung

##### 8.1 Auf Menschen

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Menschen aus unzulänglichen und verbesserungsbedürftigen Wohnverhältnissen herauszubringen und in geordnete Verhältnisse zu überführen. Das geplante Gebiet bietet aufgrund seiner Struktur und Anlage Gewähr für das körperliche, geistige und soziale Wohlbefinden seiner Bewohner. Es bietet aufgrund

seiner Art und Lage die Voraussetzungen für Erholung und insbesondere gärtnerische Freizeitgestaltung. Darüber hinaus gibt es durch seine Lage unmittelbar am Ortsmittelpunkt die Möglichkeiten, am gemeindlichen Leben teilzunehmen und die öffentlichen Einrichtungen zu nutzen.

## 8.2 Auf Tiere

Im Plangebiet bestehen im wesentlichen Lebensräume im Bereich des Bodens für Kleintiere, Kleinstlebewesen sowie für vereinzelte Feldtiere und in Verbindung mit der Luft für Insekten und Vögel.

Durch Bodenversiegelungen infolge der geplanten Bebauung werden Teile des Lebensraumes Boden zerstört bzw. umgewandelt. Die Schaffung von entsprechendem neuen Lebensraum ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, weil zu entsiegelnde Flächen nicht vorhanden sind.

Der Lebensraum für Feldtiere wird durch die geplante Wohnbebauung weitgehend in Anspruch genommen. Die Feldtiere werden dadurch in die freie Landschaft abgedrängt.

Der Lebensraum Luft für Insekten und Vögel wird gegenüber der vorhandenen Weiden-Grünfläche durch die vorgesehene Bepflanzung nicht nennenswert beeinträchtigt.

Es tritt somit durch die Planung eine Umgestaltung der tierischen Lebensräume ein, durch die der Naturhaushalt nicht nennenswert beeinträchtigt wird. Da ein Ausgleich für den verlorengelassenen Teil des Lebensraumes Boden nicht möglich ist, werden keine Verbesserungsmöglichkeiten der Lebensräume für Tiere durch weitere planungsrechtliche Festsetzungen gesehen.

## 8.3 Auf Pflanzen

Der vorhandene Pflanzenbestand auf Weideland, Hausgärten und Obstwiesen wird durch die Versiegelung infolge der geplanten Bebauung zum Teil zerstört, zum Teil in Hausgärten umgewandelt.

Die Erhaltung der erhaltenswerten Bäume und Sträucher im Plangebiet wird planungsrechtlich soweit möglich und notwendig gesichert.

Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung aus Obstbäumen und mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation werden weitere Pflanzungen planungsrechtlich gesichert.

## 8.4 Auf Boden

Durch die Realisierung der Planung geht der Boden mit seiner natürlichen Fruchtbarkeit und als Lebensgrundlage für Flora und Fauna im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen unter. Weitgehend geschieht dies auch im Bereich der überbaubaren Flächen zuzüglich der Versiegelungsflächen für Zufahrten

etc. von 0,1 der Baugrundstücke. Wie schon oben unter Ziffer 8.2 dargestellt, kann hierfür kein Ausgleich geschaffen werden. Die verbleibenden nichtüberbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen werden weitgehend in gärtnerisch gestaltete Flächen umgewandelt. Ebenso wird der Boden im Bereich der Ortsrandeingrünung entsprechend umgewandelt.

Die Auswirkungen des Bodenverlustes auf den Naturhaushalt werden insbesondere durch die Pflanzungen auf den nichtüberbaubaren Flächen und im Bereich der Ortsrandeingrünung als soweit ausgeglichen angesehen, wie planungsrechtlich möglich.

Bezüglich der ökologischen Bewertung insgesamt werden weitere Ausführungen unter Ziffer 8.9 gemacht.

#### 8.5 Auf Wasser

Nach Realisierung der Planung ist der Eintrag von Niederschlagswasser in das Grundstück vermindert. Durch die Begrenzung der Bodenversiegelung in der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl - Überschreitung wird diese Versiegelung auf das für die Grundstückseigentümer zumutbare Maß verringert.

Die Niederschlagswässer der befestigten Flächen gelten als Abwasser. Sie sind daher ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Ob die wünschenswerte Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen erfolgen kann, muß im Einzelfall geprüft werden. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ist nicht möglich.

Die versiegelten Flächen sind nicht groß zusammenhängend, sondern schmal getrennt. Der in einer Bebauung größtmögliche Eintrag von Niederschlagswasser ist daher gesichert.

#### 8.6 Auf Luft

Die Auswirkungen der Planung auf die Luft begrenzt sich im wesentlichen auf den Ausstoß der Abgase der zentralen Heizungen. Für die Schadstoffbestandteile dieser Abgase sind Höchstwerte festgelegt, die laufend überwacht werden. Es ist daher mit keinen unzulässigen Auswirkungen auf die Luft zu rechnen. Außerdem ist in dem Bereich Erdgasversorgung vorgesehen.

Da das Plangebiet im freien Luftstrom angrenzend an die freie Landschaft liegt, ist mit konzentrierten Abgasen nicht zu rechnen.

Die Auswirkungen des Kraftfahrzeugsverkehrs sind gering, weil nur Anliegerverkehr stattfindet.

#### 8.7 Auf's Klima

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand ermöglicht einen freien klimatischen Ausgleich mit der freien Landschaft. Die

Pflanzungen im Plangebiet werden negative klimatische Wirkungen verhindern. Eine negative Auswirkung der geplanten Bebauung auf das "Großklima" ist daher nicht erkennbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das "Kleinklima" durch Versiegelung von Boden im Zuge der Planrealisierung wird durch die Feuchtigkeitsspeicherung, Schattenspendung und Luftfilterung der Pflanzungen gut ausgeglichen.

Im Bereich des Parkplatzes im Südosten des Plangebietes ist bei Sonnenperioden mit einer Lufterwärmung im Bodenbereich zu rechnen. Wegen der gelegentlichen Nutzung als Zeltaufstellplatz können keine Pflanzungen festgesetzt werden.

## 8.8 Auf Landschaft

Durch die Planung wird das bisher zur freien Landschaft gehörende Weideland einer Bebauung zugeführt. Damit wird die Bebauung von Rommerskirchen abgerundet, der Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft nach Süden vorgeschoben und durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung neu gestaltet.

Das Landschaftsbild mit dem Ort Rommerskirchen und dem südwestlich frei davor liegenden Düxmannshof bleibt im wesentlichen erhalten.

Wegen der relativen Kleinheit des Plangebietes und der festgesetzten Pflanzungen, insbesondere der Ortsrandeingrünung, wird keine nennenswerte Beeinträchtigung der Landschaft durch die geplante Bebauung gesehen.

## 8.9 Auf Ökologie

Die ökologischen Auswirkungen der Planung werden anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgrund des Verfahrens nach Sporbeck mit den ökologischen Wertzahlen (ÖW) der Liste der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW (LÖLF) dargestellt. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen liegt zum Zeitpunkt der Planung noch nicht genau fest. Es können daher bezüglich der Flächen nur ungefähre Werte in die Bilanzierung eingebracht werden.

### 1. Ökologischer Verlust

Es werden durch die Planung in Anspruch genommen:

1.1 Acker oder Hausgärten ohne größeren Gehölzbestand

LÖLF-Code HA 0 u. HJ 5, ÖW = 7

12.660 qm x 7 ÖW/qm = 88.620 ÖW

1.2 Obstwiesen und Obstgärten  
mit teilweise mittleren  
Obstbäumen (= -1 ÖW)  
LÖLF-Code BF 53, ÖW = 21-1

$$7.354 \text{ qm} \times 20 \text{ ÖW/qm} = \underline{147.080 \text{ ÖW}} = 235.700 \text{ ÖW}$$

## 2. Ökologischer Gewinn

2.1 Nichtüberbaubare Flächen  
als Hausgärten zu 30 %  
mit ÖW 7

$$10.814 \text{ qm} \times 0,30 \times 7 \text{ ÖW/qm} = 22.710 \text{ ÖW}$$

2.2 Ortsrandeingrünung, ÖW 20

$$750 \text{ qm} \times 20 \text{ ÖW/qm} = \underline{15.000 \text{ ÖW}} = -37.710 \text{ ÖW}$$

## 3. Verbleibender ökologischer Verlust

$$\begin{aligned} &= 197.990 \text{ ÖW} \\ \text{rd.} &= 198.000 \text{ ÖW} \end{aligned}$$

=====

Nach der Methode Sporbeck kann dieser Verlust ausgeglichen werden z.B. durch die Aufforstung (ÖW 21) von Ackerflächen (ÖW 7). Es ergibt sich dann für den Gesamtplanbereich eine aufzuwertende Fläche von

$$198.000 \text{ ÖW} : (21-7) \text{ ÖW/qm} = \underline{\text{ca. } 14.140 \text{ qm.}}$$

Da die Gemeinde aber nur Verursacher des Eingriffes durch die öffentliche Verkehrsfläche ist, ergibt sich die Ausgleichsfläche für die Gemeinde wie folgt:

$$\begin{aligned} 2.167 \text{ qm Verkehrsfläche} \times \text{ca. } 80 \% \times 7 \text{ ÖW} &= \text{ca. } 12.135 \text{ ÖW} \\ 2.167 \text{ qm} \quad \quad \quad \quad \quad \times \text{ca. } 20 \% \times 20 \text{ ÖW} &= \underline{\text{ca. } 8.668 \text{ ÖW}} \\ &= \text{ca. } 20.803 \text{ ÖW} \end{aligned}$$

$$\underline{\text{Ausgleichsfläche} = \text{ca. } 20.803 \text{ ÖW} : 14 \text{ ÖW/qm} = \text{ca. } 1.486 \text{ qm}}$$

=====

Die Gemeinde hat die Absicht, einen angemessenen Ersatz herbeizuführen. Da die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft durch das bundesrechtliche Wohnbaurandgesetz neu geregelt worden ist und weitere neue landesrechtliche Regelungen erfolgen sollen, hält die Gemeinde die Festlegung von Ersatzmaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht für sinnvoll. Sie wird sich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss zur Klärung dieser Frage unverzüglich in Verbindung setzen.

## 8.10 Auf Kulturgüter

Als einziges Kulturgut wird das denkmalgeschützte Haus Kirchstraße 28 von der Planung erfaßt. Das Gebäude ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

sind so gefaßt, daß keine Beeinträchtigungen des Denkmals vorgegeben werden. Diesbezügliche Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Landeskonservator abzuklären.

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. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

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

	<u>DM Gesamt</u>	<u>DM Gemeindeanteil</u>
Kanalbau	300.000	201.000
Straßenbau	430.000	43.000
Beleuchtung	40.000	4.000
Spielplatz und Grünflächen, landschafts- pflegerischer Ausgleich/Ersatz	100.000	73.000
insgesamt	870.000	321.000

In dem Gemeindeanteil für den Mischwasserkanal ist nicht der Kostenersatz für die Kanalanschlußbeiträge berücksichtigt. Die Kosten für Hausanschlüsse sind nicht aufgeführt, weil diese voll zu Lasten der Anschlußnehmer gehen. Die Kosten für Grunderwerb bzw. Entschädigungen, die Vermessung und das Umlegungsverfahren sind nicht aufgeführt, weil diese sich voraussichtlich im Rahmen des Umlegungsverfahrens ausgleichen.

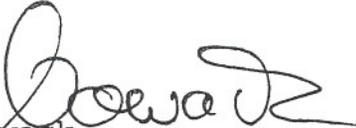
Durch die städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Rommerskirchen Kosten in Höhe von ca. 321.000 DM entstehen. Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes finanziert. Im Haushaltsplan von 1992, Investitionsprogramm, wurde bereits ein Ansatz in Höhe von 90.000 DM bereitgestellt. Für das Haushaltsjahr 1994 sind Mittel in Höhe von 300.000 DM eingeplant.

---

Aufgestellt: Grevenbroich, den 21.04.1993

K r e i s N e u s s  
Der Oberkreisdirektor  
Amt für Entwicklungs-  
planung, Wirtschaft und  
Statistik

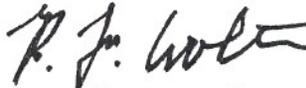
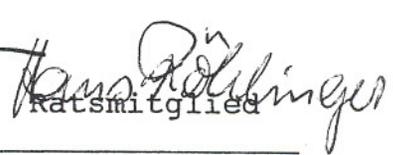
Im Auftrag

  
Nowack  
Kreisverwaltungsdirektor

---

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Be-  
schluß des Rates vom 27.5.93 zur öffentlichen Auslegung gem. §  
3 (2) BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 11.10.93

   
Der Bürgermeister      Ratsmitglied

---

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsübli-  
cher Bekanntmachung am 11.6.93 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom 23.6.93 bis 27.7.93 öffentlich ausgelegt.

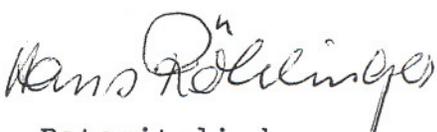
Rommerskirchen, den 10.9.93

  
Gemeindedirektor

---

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates gem. § 10  
BauGB vom 26.8.93 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungs-  
plan.

Rommerskirchen,

   
Bürgermeister      Ratsmitglied