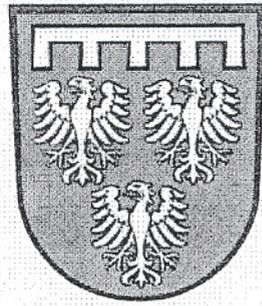


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Begründung zum
Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 18
"Breslauer Straße"

Entwurfsbegründung
zum
Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 18 "Breslauer Straße"
der Gemeinde Rommerskirchen

1. Planungserfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund des herrschenden Wohnbedarfs und der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauland ist die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten in der Gemeinde Rommerskirchen unbedingt erforderlich. Die hohe Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken resultiert hierbei einerseits aus dem Bedarf der eigenen Bürger an Wohnungen für ihre Familienangehörigen und andererseits aus dem großen Wohnbedarf in den benachbarten Ballungsräumen Düsseldorf/Neuss und Köln, der dort nicht mehr in angemessener Weise realisierbar ist und sich auf die angrenzende Gemeinde Rommerskirchen ausdehnt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 18 "Breslauer Straße" will die Gemeinde der bestehenden Nachfragesituation nach bebaubaren Wohngrundstücken Rechnung tragen und Wohnbauland am Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen in günstiger Lage zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mobilisieren.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, aus dem im Flächennutzungsplan dargelegten städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde heraus die planerischen Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung bisher locker bebauter Wohnbereiche zu schaffen und baureifes Land auf bestehenden Freiflächen bereitzustellen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan dient insbesondere dazu, für die neue Wohnbebauung die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen und die Sicherung der Erschließung zu schaffen.

2. Lage und Größe des Plangebietes, örtliche Verhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Rommerskirchen in der Ortslage Gill. Das Plangebiet umfaßt die inneren, bisher nicht bebauten Flächen zwischen der Breslauer Straße im Norden bzw. Osten, des Ingendorfer Weges im Süden und der Bergheimer Straße, B 477, im Westen des Plangebietes.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Breslauer Straße im Norden bzw. zur Bergheimer Straße im Osten werden im geringen Umfang derzeit gärtnerisch genutzte Flächen der überlangen Hausgrundstücke in das Plangebiet einbezogen. Im Süden des Plangebietes befinden sich die Verkehrsflächen des Ingendorfer Weges.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine lockere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt, deren Gärten an das Plangebiet angrenzen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Rommerskirchen. Die hier vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die B 477 sichergestellt, so daß für den Individualverkehr die umliegenden Ziele innerhalb und außerhalb der Gemeinde gut erreichbar sind.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich am Rande des Plangebietes an der Einmündung des Ingendorfer Weges in die B 477 (Linie 971 Bergheim-Bahnhof Rommerskirchen). Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinien 871 ~~Vanikum-Dormagen Bayer-Werk~~, 874 Vanikum-Neuss, 879 ~~Vanikum-Grevenbroich~~ und 970 ~~Köln-Bocklemünd-Grevenbroich~~ befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Die Entfernung zum Bundesbahnhaltdepunkt Rommerskirchen an der Strecke Köln-Mönchengladbach beträgt rd. 1,5 km. 18

Insgesamt ist eine gute äußere Erschließung des Plangebietes sowohl für den Individualverkehr als auch im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht weiterhin im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, innerhalb des Siedlungsgefüges den Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen gezielt zu stärken.

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die im Inneren des Wohnquartiers Breslauer Straße/Ingendorfer Weg/Bergheimer Straße gelegenen Freiflächen erschlossen und einer aufgelockerten, kleinstrukturierten Bebauung zugeführt werden, die sich harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügt und das Wohnquartier angemessen verdichtet.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über eine Erschließungsstraße, die im Süden an den Ingendorfer Weg und im Osten an die Breslauer Straße angebunden wird. Die Haupterschließung erfolgt hierbei über den Ingendorfer Weg, der entsprechend leistungsfähig ausgebaut wird. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über kurze Stichwege, die von der Erschließungsstraße abzweigen.

Durch die Anbindung des Wohngebietes an die Breslauer Straße soll alternativ die

Ableitung eines Teils des anfallenden Erschließungsverkehrs, vornehmlich aus dem nördlichen Plangebiet, ermöglicht werden. Hierdurch soll ein einseitiger Verkehrsabfluß und damit eine einseitige Belastung des Ingendorfer Weges vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen, sieht der Bebauungsplan für das neue Wohngebiet eine kleinstrukturierte eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

4. Einzelfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgabe aus dem FNP (Wohnbaufläche) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der im WA etwas breitere Nutzungsrahmen im Vergleich zum reinen Wohngebiet (WR) soll in Anlehnung an die dörfliche Struktur der Gemeinde hier ermöglicht werden. Da das Gebiet infolge der relativen Nähe zur B 477 und Metallhütte nicht unbeeinflusst ist, wäre ein WR nicht angebracht.

Zur Sicherung des überwiegenden Wohngebietscharakters ist es erforderlich, diejenigen Nutzungen auszuschließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind daher die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine eingeschossige Bebauung fest. Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise, bestehend aus Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die für die zu errichtenden Gebäude ausreichend Gestaltungsspielraum lassen.

Die festgesetzten Bauweisen und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, die städtebauliche Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebiets zu verwirklichen.

Durch die Lage der Baugrenzen im Plangebiet und die Festlegung von Hauptfirstrichtungen in den örtlichen Bauvorschriften ist eine sehr günstige Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung von Solarkollektoren im gesamten Bebauungsplangebiet möglich.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Aufgrund der erheblichen Höhendifferenzen im Plangebiet wurde für die verkehrliche Erschließung eine ingenieurtechnische Planung in Auftrag gegeben. Hiernach erfolgt die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über den Ingendorfer Weg, der zur Übernahme seiner Erschließungsfunktion bedarfsgerecht auszubauen ist. Der Bebauungsplan setzt die hierfür erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die an den Ingendorfer Weg und die Breslauer Straße angebunden wird, sowie hiervon abzweigende kurze Erschließungstichwege. Die hierfür festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen einen Ausbau mit verkehrsberuhigenden Elementen und die Pflanzung von Straßenbäumen und sonstigem Straßenbegleitgrün.

Zur Sicherung einer leistungsfähigen Erschließung des neuen Baugebietes ist ein Ausbau des Ingendorfer Weges vom Einmündungsbereich in die B 477 bis zur geplanten Erschließung des neuen Baugebietes erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Um im Rahmen des Ausbaus des Ingendorfer Weges öffentliche Stellflächen, auch für die hier bereits vorhandene Bebauung schaffen zu können, ist es erforderlich nicht nur die vorhandene Verkehrsfläche des Ingendorfer Weges sondern darüber hinaus auch geringe Teilflächen der südlich an den Ingendorfer Weg angrenzenden Parzellen in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen.

Ebenfalls in das Bebauungsplangebiet einbezogen wird ein Teil der Breslauer Straße im unmittelbaren Einmündungsbereich zu der neu zu erstellenden Erschließungsstraße für das Plangebiet.

Vor dem Hintergrund, daß die Breslauer Straße in diesem Bereich nicht über eine ausreichende Breite verfügt, wird es erforderlich sein sie in diesem Teilbereich zu verbreitern, um einen sicheren und zügigen An- und Abfluß des Verkehrs durch Schaffung eines ausreichenden Sichtdreieckes sowie Kurvenradius zu gewährleisten.

Durch den Einbezug dieser Verkehrsfläche in das Plangebiet soll durch das Planungsrecht die Möglichkeit des für den Ausbau erforderlichen Grunderwerbs verbessert werden.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Das neue Wohngebiet wird insbesondere auch für junge Familien mit Kindern eine hohe Attraktivität besitzen. Da im umgebenden Bereich östlich der B 477 und südlich der B 59 keine Kinderspielplätze bestehen, besteht die Notwendigkeit, innerhalb des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche

festzusetzen, in welcher ein Kinderspielplatz angelegt wird. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient weiter dem Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Einmündungsbereich zum Ingendorfer Weg werden auf beiden Seiten der Verkehrsfläche öffentliche Grünflächen festgesetzt um schon die Eingangssituation zum Plangebiet harmonisch zu gestalten und den aufgelockerten, durchgrünten Charakter des neuen Wohngebietes zu unterstreichen.

An der Einmündung zur Breslauer Straße wurde einseitig eine öffentliche Grünfläche festgesetzt um auch hier in der Eingangssituation zum Plangebiet den gewollt aufgelockerten und durchgrünten Eindruck des Plangebietes zu unterstreichen. Aufgrund der durch die bestehende Bebauung eingeschränkten Breite der neuen Erschließungsstraße wurde hier nur einseitig eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.6 Private Grünflächen

Durch die eingeschränkte Breite der Erschließungsstraße an der Einmündung zur Breslauer Straße ist nur eine einseitige Festlegung von Grünflächen möglich um die Eingangssituation in das neue Wohngebiet zu gestalten. Um hier eine ausreichend große Grünfläche zu schaffen, wird zusätzlich zu der sehr schmalen öffentlichen Grünfläche eine private Grünfläche festgesetzt.

4.7 Baugestaltung

Mit dem Ziel, die neuen Baukörper im Plangebiet hinsichtlich der baulichen Gestaltung an die vorhandene Bebauung an der Breslauer Straße, der Bergheimer Straße sowie dem Ingendorfer Weg weitestgehend anzupassen und ein einheitliches Ortsbild zu erreichen und zu sichern, wird die Gemeinde Rommerskirchen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rommerskirchen Nr. 18 „Breslauer Straße“ eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) erlassen.

5. Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Zur Abwasserentsorgung wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischwasser-Hauptsammler im Ingendorfer Weg angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Anstel zugeführt. Zur Erschließung des Baugebietes ist der bestehende Hauptsammler von der Einleitungsstelle im Ingendorfer Weg bis zum Regenüberlauf Bauwerk, Giller Straße auszubauen.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Durch ein hydrogeologisches Gutachten wurde nachgewiesen, daß aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Plangebiet vorhandenen Löß/ Lößlehmschichten eine dauerhafte und ausschließliche oberflächennahe Versickerung der anfallenden Niederschläge nicht möglich ist.

Bedingt durch die 6,00 m bis 6,50 m mächtige Löß/Lößlehmschicht ist darüber hinaus eine Tiefenversickerung mittels Schächten mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen und damit nicht vertretbaren Aufwand verbunden.

Da zudem eine Einleitung des Niederschlagswassers in den rund 320 m entfernten Gillbach ebenfalls durch die erforderlich werdende Verlegung eines Regenwasserkanals zu unverhältnismäßigen Aufwendungen für die Gemeinde Rommerskirchen führt, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über den vorhandenen Mischwasserkanal am Ingendorfer Weg der Kläranlage Anstel zugeleitet werden.

Unabhängig davon wird jedoch die Versickerung der Regenwässer durch einen Hinweis auf dem Plan empfohlen.

6. Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Ein nördlich gelegener Gewerbebetrieb (Metallhüttengesellschaft)
- die westlich des Plangebietes verlaufende B 477
- ein Betriebsgleis für Güter- und Schienenverkehr der Rheinbraun AG im Osten.

Zur Beschreibung der Schallsituation und zur Ableitung von Aussagen für die zukünftige Schallbelastung im Plangebiet wurden Schallpegelmessungen durchgeführt.

Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in städtebaulichen Planungen der DIN 18005 für das hier geplante WA-Gebiet unterschritten werden. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung des Plangebietes durch Staubbiederschlag bzw. Schwebstaub wurden Staubbiederschlags- und Schwebstaubmessungen einschließlich einer Untersuchung der Stäube auf Blei

und auf Cadmium und deren anorganische Verbindungen durchgeführt. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, daß die in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) aufgeführten Immissionswerte zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen eingehalten werden.

Seit Anfang 1980 führt im Umfeld der Metallhütte das Landesumweltamt (LUA) früher Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) Untersuchungen von Gemüsepflanzen und Böden in Hausgärten durch. Dabei sind wiederholt erhöhte Bleibelastungen, zum Teil auch Cadmiumbelastungen in den Gemüsen festgestellt worden. Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge wurde mehrfach durch das Gesundheitsamt des Kreises Neuss empfohlen, den Verzehr von Gemüse aus Hausgärten einzuschränken. Nachdem in den Jahren 1991/1992 die Belastungen zurückgegangen waren, wurden 1997/1998 wieder deutlich höhere Schwermetallgehalte in Gemüsepflanzen festgestellt.

Auf Bitten des Kreises Neuss hat die Gemeinde Rommerskirchen daraufhin am 02.10.1998 der Bevölkerung vorsorglich eine Verzichtsempfehlung für bestimmte Gemüsesorten aus den Hausgärten bekanntgegeben. Damit wurde eine bereits früher ausgesprochenen Empfehlung, auf den Verzehr bestimmter belasteter Gemüsesorten zu verzichten oder den Verzehr einzuschränken, weiter aufrechterhalten. Im Einzelnen wurde die Empfehlung ausgesprochen, daß Erwachsenen auf den Verzehr der stärker belasteten Gemüsesorten - Sellerie, Möhren, Grünkohl und Endivien aus den Hausgärten in diesem Umkreis zur Metallhütte verzichten sollten.

Seit Oktober 1998 hat das LUA weitere Untersuchungen (auf Luft und Vegetation) durchgeführt. Danach sind die Werte zwar wieder gesunken, jedoch wurde die Verzehrempfehlung bisher nicht aufgehoben, weil noch weitere Messungen abgewartet werden. Allerdings wurde aufgrund dieser letzten Untersuchungen eindeutig nachgewiesen, daß Verursacher der Belastungen die Metallhütte ist. Die erhöhten Werte liegen hauptsächlich in den Hauptwindrichtungen.

Das Plangebiet liegt an der windabgewandten Seite zur Emissionsquelle der Metallhütte. Die vom LUA in der Informationsveranstaltung am 09.02.1999 mitgeteilten Werte belegen, daß im Plangebiet des Bebauungsplanes Breslauer Straße bei der Untersuchung der Schadstoffbelastung von Fichtennadeln keine Auffälligkeiten festgestellt wurden.

Es muß darauf hingewiesen werden, daß infolge der von der Metallhütte ausgehenden Emissionen Besorgnisse ~~bestehen.~~ ^{bestanden.} Dies wurde auch durch Untersuchungen von Hausstaub und Haaren durch die Bürgerinitiative „für ein gesundes Wohnen“ in Rommerskirchen sowie durch Blutuntersuchungen des Kreises Neuss dargestellt.

Der Kreis Neuss resultiert aus den Blutuntersuchungen, daß Gesundheitsrisiken bzw. Gesundheitsgefährdungen nicht nachgewiesen wurden.

Unabhängig davon laufen die Bemühungen der zuständigen Behörden die von der Metallhütte ausgehenden Einwirkungen weiter zu verringern.

Neue Textfassung siehe Blatt 7a.

Das Staatliche Umweltamt Krefeld (StUA) hatte in seiner Stellungnahme vom 01. Juli 1999 erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, solange die damals neuen Besorgnisse infolge der von der Metallhütte ausgehenden Emissionen nicht ausgeräumt sind.

Zwecks Reduzierung der Emissionen der Metallhütte bzw. der Immissionen im Umfeld, hat die Gemeinde Rommerskirchen am 26.10.1999 eine Rahmenvereinbarung mit der Metallhütte geschlossen und die Vorgehensweise festgelegt. Weitere Modalitäten vereinbarten StUA und Metallhütte in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 25.05.2000.

Die Umnutzung weiter Teile des Betriebsgeländes durch Bau eines Einkaufszentrums und Aufgabe des eigentlichen Hüttenbetriebes waren die Schwerpunkte der Vereinbarungen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung durch die 17. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ geschaffen und der Investor, die Country Immobiliengesellschaft hat das Einkaufszentrum errichtet. Die Teile der Metallhütte, die Ursache für die besorgniserregenden Immissionen waren, wurden aufgegeben.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, die das StUA in seinem Schreiben vom 23.06.2000 genannt hat, wodurch die mit Schreiben vom 01.07.1999 geäußerten Bedenken gegenstandslos werden.

6α Sonstige Änderungen und Ergänzungen gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom

Der Kinderspielplatz ist in einer größeren Grünfläche (ca. 1500 qm) geplant, die zugleich als Ausgleichsmaßnahme dienen soll.

Nach dem Runderlaß für die Planung von Spielplätzen genügen für den Kinderspielplatz 400 qm Fläche. Aufgrund neuerer rechtlicher Erkenntnisse sollten Kinderspielplätze in den Kreis der erschließungs- und beitragspflichtigen Grundstücke einbezogen werden. Um dafür eine rechtlich bestimmte Bezugsfläche zu haben, ist es erforderlich, die Größe des Anteils für den Kinderspielplatz innerhalb der Grünfläche festzusetzen.

Infolge der Geländeunterschiede im Plangebiet ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen für den Straßenbaukörper zu rechnen. Eine Regelung zur Sicherung der dafür notwendigen Flächen enthält der Bebauungsplan bisher nicht. Da hauptsächlich Privatgrundstücke betroffen werden, ist zur Vermeidung unwirtschaftlicher Aufwendungen eine ergänzende Festsetzung zu treffen.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen somit auf Flächen von vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand, der im Bebauungsplan festzusetzen wäre, ist nicht vorhanden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Planverfahren konkretisiert und bilanziert. Ansatzpunkte für Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Festsetzung konkreter Gestaltungsvorgaben für die nicht überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes, einer gezielten ökologischen Aufwertung der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie in einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

Um den in der Bilanzierung festgestellten Fehlbedarf zu decken, verpflichtet sich die Gemeinde auf dem gemeindeeigenen Grundstück, Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 die bisher als Acker genutzte Restfläche von 4.757 qm als Waldgebiet aufzuforsten oder im Einvernehmen mit der unteren Landschaftsbehörde (ULB) gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Durch die Aufforstung der gemeindeeigenen Fläche außerhalb des Gemeindegebietes wird im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes eine Vollkompensation des geplanten Eingriffs erreicht.

Die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Darstellung der aufzuforstenden Fläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück sind der Begründung beigelegt.

8. Altlasten

Der südwestliche Rand des Plangebietes wird von der Altlastenverdachtsfläche RO 14 tangiert. Eine vom Kreis Neuss durchgeführte Untersuchung hat gezeigt, daß hier Erdaushub mit Bauschuttanteilen in geringer Mächtigkeit abgelagert wurde.

Dagegen ergaben die im Plangebiet durchgeführten Rammkernsondierungen, daß hier weder Bodenaushub noch Bauschutt eingebracht wurde, sondern natürliche Böden (schwach sandiger bzw. zum Teil sandiger Schluff sowie Löß und Pleistozän) vorhanden sind.

Da aufgrund dieser Untersuchungen festgestellt werden konnte, daß von der Altlastenverdachtsfläche RO 14 keine Gefährdung ausgeht, ist eine weitergehende Untersuchung des Plangebietes nicht erforderlich.

Die chemischen Analysen von Boden- und Bodenluftproben ergaben, daß eine Gefährdung von Schutzgütern nicht vorliegt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

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

10. Bodenordnende Maßnahmen

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

11. 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	23.670 qm	<i>23.970 m²</i>	100,0 %	
2.	Öffentliche Verkehrsfläche				
	- Verkehrsfläche Bestand	2.474 qm		10,5 %	<i>10,3 %</i>
	- Verkehrsfläche Neu	3.537 qm	<i>3.807 m²</i>	14,9 %	<i>15,9 %</i>
	- Verkehrsgrün	421 qm		1,8 %	
	Verkehrsfläche gesamt	6.432 qm	<i>6.702 m²</i>	27,2 %	<i>28,0 %</i>
3.	Allgemeine Wohngebiete	15.442 qm	<i>75.392 m²</i>	65,2 %	<i>64,2 %</i>
4.	Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	1.730 qm	<i>7.870 m²</i>	7,3 %	<i>7,5 %</i>
5.	Private Grünflächen	66 qm		0,3 %	

12. **Kosten der städtebaulichen Maßnahme
Finanzierung und Durchführung**

Die Kosten die der Gemeinde Rommerskirchen voraussichtlich durch die Realisierung der Maßnahme entstehen werden wie folgt geschätzt:

	DM gesamt		DM Gemeindeanteil	
Kanalbau/ Mischwasser				
- Straßenentwässerung	80.437,50	<i>86.578,-</i>	8.043,75	<i>8.657,80</i>
- Grundstücksentwässerung	241.312,50	<i>259.733,-</i>	.	
Straßenbau				
- Verkehrsfläche Neu	707.400,00	<i>767.400,-</i>	70.740,00	<i>76.740,-</i>
- Verkehrsfläche Vervollständigung	296.880,00		148.440,00	
Straßenbeleuchtung	74.250,00	<i>79.978,-</i>	7.425,00	<i>7.997,80</i>
Grünflächen				
- Verkehrsgrün	42.100,00		4.210,00	
- Öffentl. Grünfläche / Spielplatz	138.400,00		138.400,00	
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	39.825,00		39.825,00	
<hr/>				
Gesamt	1.620.605,00	<i>1.704.234,-</i>	417.083,75	<i>423.664,60</i>

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

Die Erneuerung des Sammlers Ingendorfer Weg sowie die Regenwasserrückhalteanlage am Gillbach verursachen geschätzte Kosten von insgesamt 1,4 Millionen DM. Da diese Maßnahmen auch ohne Erschließung des Bebauungsplangebietes Breslauer Straße notwendig wären, fließen die Kosten zwar nicht in die Gesamtkosten dieser städtebaulichen Maßnahme ein, werden aber an dieser Stelle aufgeführt, da die Erschließung des Bebauungsplangebietes erst nach Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgen kann.

Somit entstehen der Gemeinde Rommerskirchen durch die städtebauliche Maßnahme Kosten in Höhe von schätzungsweise

417.083,75 DM 423.664,60 DM

Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes finanziert. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden voraussichtlich für die Haushaltsjahre ~~1999 bis 2004~~ eingeplant. Die Realisierung des Bebauungsplans ist erst nach dem Abschluß des Umlegungsverfahrens möglich, für das erfahrungsgemäß 1 bis 2 Jahre benötigt werden.

geändert in : 2003 bis 2006

Die Kosten der Grundstücksentwässerung entstehen zunächst dem Erftverband. Sie werden dort in die Kalkulation einfließen, die für die Leistungen der Gemeinde aus dem Gebührenhaushalt bestimmend ist. Indirekt fließen die Kosten der Grundstücksentwässerung einschließlich der Kosten für die Kanalhausanschlüsse in die Berechnung der jährlichen Entwässerungsgebühr mit ein.

13. Städtebauliche Kennziffern

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Breslauer Straße beträgt ^{13.970} ~~23.670~~ qm. Diese Fläche entspricht dem Bruttowohnbauland. Die Größe des Nettowohnbaulandes beträgt 15.429 qm. Hiervon ist laut Festsetzung der GFZ von 0,4 im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche von ~~6.127~~ qm. ^{15.391} ~~6.757~~

^{1,25} Laut Gestaltungsplan ⁴⁷ zum Bebauungsplanentwurf werden im Bebauungsplangebiet ~~29~~ Gebäude entstehen. Bei einer angenommenen Anzahl von 1,3 Wohneinheiten je Gebäude ergeben sich 51 Wohneinheiten. Legt man eine Anzahl von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit zugrunde würde das eine Gesamtzahl von 128 Einwohnern im Bebauungsplangebiet bedeuten. Daraus folgen Dichtekennziffern von:

- 22 Wohneinheiten/ Hektar Bruttowohnbauland
- 33 Wohneinheiten/ Hektar Nettowohnbauland
- 54 Einwohnern/ Hektar Bruttowohnbauland
- 83 Einwohner/ Hektar Nettowohnbauland

gez. i.A. 19. 5 . 99

Schnieders
(Schnieders, Bauingenieur)

Geändert und ergänzt gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses ~~der~~ ~~Sitz~~ der Gemeinde Rommelskirchen vom 27.06.2002

18/6 %

Schnieders
(DER BÜRGERMEISTER)

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 30.01.2003 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 02.04.2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. v. ...', written in a cursive style.

(Der Bürgermeister)

EINGRIFFSBILANZIERUNG							
Zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 18 „Breslauer Straße“							
A. Ausgangszustand des Plangebietes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-	Gesamt-	Gesamt-	Einzel-
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotop-typenliste)	(qm)	Wert A (lt. Biotop-typenliste)	korrektur-faktor	wert (Sp 5 x Sp 6)	flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	versiegelte Fläche	2052	0	0	0	0
2	3.1	Acker	17884	2	1	2	35768
3	4.1	Gärten, strukturarm	3588	2	1	2	7176
4	3.2	Intensivgrünland	146	4	1	4	584
					Gesamtflächenwert A:		43528
					(Summe Sp 8)		
B. Geplanter Zustand nach Eingriff							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-	Gesamt-	Gesamt-	Einzel-
(s. Plan Zustand nach Eingriff)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotop-typenliste)	(qm)	Wert A (lt. Biotop-typenliste)	korrektur-faktor	wert (Sp 5 x Sp 6)	flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Verkehrsfläche	6011	0	1	0	0
2	1.1	WA - Gebiet versiegelte Flächen	15442	0	1	0	0
	4.1	Gärten, strukturarm	7721/50%	2	1	2	15442
3	4.5	private Grünfläche	66	3	1	3	198
4	4.5	öffentliche Grünfläche	1730	3	1	3	5190
5	2.1	Straßenränder	400	2	1	2	800
6	8.2	Einzelbäume/40	1000	6	0,7	4,2	4200
					Gesamtflächenwert B:		25830
					(Summe Sp 8)		
C. Gesamtbilanz		(Gesamt flächenwert B - Gesamtflächenwert A)				-17698	

Das Kompensationsdefizit von 17698 Punkten entspricht einer Kompensationsfläche von Acker (2 Pkt.) zu Wald (6Pkt.) von 4.425 qm.

Durch die Aufforstung der gemeindeeigenen Fläche, Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 mit der Größe von 4.757 qm wird eine Vollkompensation des auszugleichenden Eingriffs erreicht.

Flur 1

1:2000

Flurkartenauszug der Ausgleichsfläche Gemarkung Broich Flur 5

