

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Rommerskirchen Nr. V 23 „Wohnen am Park“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Inhalt:

- 1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans**
- 2. Plangebiet**
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
- 4. Vorgaben und Bindungen**
 - 4.1. Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2. Flächennutzungsplan
 - 4.3. Bisheriges Baurecht
 - 4.4. Bestand
 - 4.5. Sonstige Bindungen
- 5. Planinhalt**
 - 5.1. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Erschließung und ruhender Verkehr
 - 5.4. Freiraumkonzept / Grünflächen
 - 5.5. Soziale Infrastruktur
- 6. Umweltbelange / Ökologie**
 - 6.1. Immissionen
 - 6.2. Eingriff in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.3. Beseitigung von Niederschlagswasser
 - 6.4. Altlasten
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 9. Realisierung des Vorhaben / Durchführungsvertrag**

1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Veranlassung der Planung ist die Investitionsentscheidung eines Bauträgers, im weiteren „Vorhabenträger“ genannt, in der Gemeinde Rommerskirchen am Gillbach ein Neubaugebiet aufzuschließen und zu entwickeln.

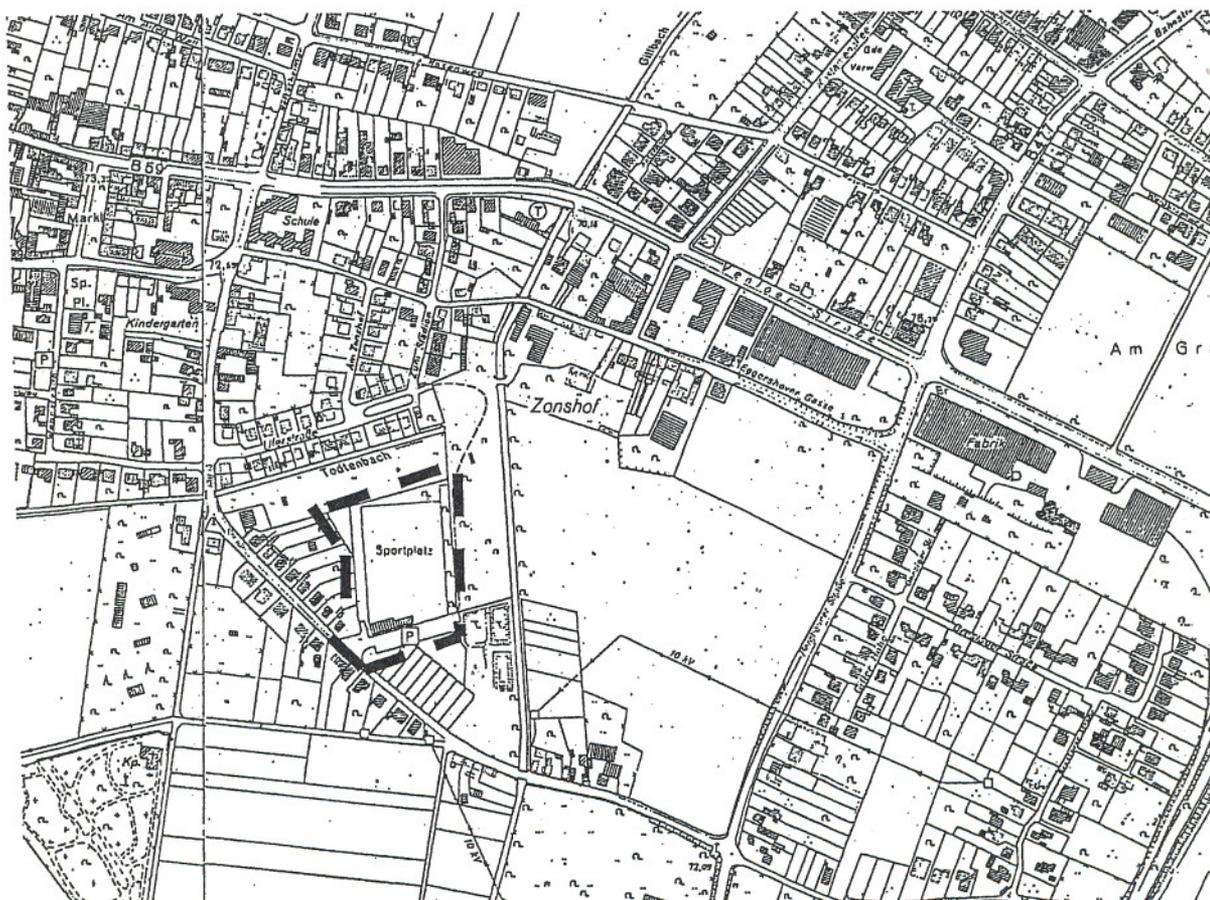
Mit Datum vom 27.11.2000 hat der Vorhabenträger, die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH, Neusser Weyhe 85, 41462 Neuss den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB gestellt.¹

Diesem Antrag hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen mit Beschluss vom 14.12.2000 entsprochen.²

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Gillbachs und südlich des Todtenbachs in Ortsrandlage auf dem ehemaligen Sportplatzgelände und wird über die Giller Straße erschlossen.

Das Plangebiet umfasst das bisherige Sportplatzgelände, die Flurstücke 71, 85, 90, 91, 264 und 265, Gemarkung Rommerskirchen Flur 15.



¹ Antrag zur Einleitung des Satzungsverfahrens vom 27.11.2000

² Niederschrift der Ratssitzung vom BESCHLUSS NR. 176 u. 177

3. Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Planrechtsgrundlage zur Verwirklichung der geplanten Investition unter der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen.

Die geplante Neubebauung erfolgt im Rahmen einer maßvollen Ergänzung und Weiterentwicklung der Ortsbebauung und fügt sich in diese ein. Unter Schonung der Ressourcen an Baulandreserven der Gemeinde Rommerskirchen werden neue Baugrundstücke entwickelt.

Der Grundgedanke ist die Umnutzung des bisherigen Sportplatzgeländes zu einem neuen Wohngebiet, dass die Idee Wohnen am Park und Wohnen am Gillbach mit hoher Wohnqualität als Zielvorgabe hat. Der nicht mehr benötigte Sportplatz soll nach den Wünschen der Gemeinde aufgegeben werden, vorhandene bauliche Anlagen abgerissen und entsorgt werden.

Durch die Erschließung und Bebauung des Grundstückes wird dem Bedarf der Bevölkerung an preiswertem Wohnraum in zentraler Lage Rechnung getragen. Insbesondere dem Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung, Wohnraum für die nachkommende Generation zu schaffen, wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Hervorgehobenes Ziel der Planung ist die Einbindung der Bebauung in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum durch den Erhalt und die Entwicklung vorhandener Grünflächen, Baum-Strauch und Gehölzstrukturen.

4. Vorgaben und Bindungen

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan³ für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnsiedlungsbereich aus.

4.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Gemäß § 8 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; in diesem Sinne ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in seiner Darstellung von einer öffentlichen Grünfläche zu einer Wohnbaufläche zu ändern.⁴

4.3. Bisheriges Baurecht

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenwärtig bauplanungsrechtlich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

³ Gebietsentwicklungsplan Bezirksregierung Düsseldorf

⁴ Flächennutzungsplanänderung Nr. 18

4.4. Bestand

An der westlichen Seite des Plangebietes liegt die vorhandene Einfamilienhausbebauung der Giller Straße. Am östlichen und nördlichen Rand schließt Landschaftsschutzgebiet an, im Süden ein gewerblicher Gartenbaubetrieb.

Die vorhandene benachbarte eingeschossige Einfamilienhausbebauung besteht aus Doppelhäusern und freistehenden Häusern, die ziegelverblendet, zum Teil auch verputzt sind. Die Dächer sind geneigt (Satteldach).

Die bisherige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet besteht aus dem Sportplatz (Aschenplatz), der umgebenden Bepflanzung, dem Sportlerheim und den zugehörigen Stellplätzen. Diese Nutzungen werden aufgegeben.

4.5. Sonstige Bindungen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Das Plangebiet ist nicht mit Verkehrslärm belastet. Im Rahmen der Planung sind insoweit nur Lärmimissionen zu berücksichtigen, die sich aus der geplanten Erschließung und Neubebauung selbst ergeben. Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft, der in die Abwägung gemäß § 1a BauGB einzustellen und auszugleichen ist. Infolge der Erschließung und Bebauung des Gebietes werden Flächen versiegelt, Gehölzstrukturen können aufgrund ihrer Lage nicht in jedem Fall erhalten bleiben.

Im Rahmen einer Bilanzierung sind die Eingriffe zu ermitteln. Ihnen sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungsausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen entgegen zu stellen. Die erforderlichen Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in den Planrechtsfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.

Bei der Abwasserentsorgung sind für die Ableitung der Niederschlagswässer von Grundstücken die Maßgaben des § 51 a LWG zu berücksichtigen, die bestimmen, dass Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist.

Im Gemeindegebiet Rommerskirchen sind archäologische Bodenfunde möglich. Der Anspruch zur Durchführung entsprechender Bodenuntersuchungen ist im gegebenen Fall zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Bezug auf § 9 und § 12 Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohletagebaues. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan-Entwurf.

5. Planinhalt

5.1. Städtebaulicher Entwurf

Im Hinblick auf den umgebenden Gebietscharakter im Sinne überwiegend ländlicher und landschaftsnaher Prägung soll das Grundstück mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern als Reihen- und Doppelhaushälften bebaut werden.

Als Dachform sind geneigte Dächer als Pult oder Satteldächer geplant.

Die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung passt sich der vorhandenen Umgebungsbebauung an. Die vorhandenen Grünstrukturen werden soweit wie möglich erhalten und zum Teil ergänzt bzw. weiter entwickelt. Insbesondere zu den Übergangsbereichen zum Landschaftsraum und zu den benachbarten Wohngrundstücken bemüht sich die Planung um eine Einfügung und Überleitung, die mögliche Störungen des Umfeldes ausschließt.

Die vorhandenen randständigen Gehölz und Grundstrukturen um das Neubaugebiet werden weitgehend erhalten und durch Pflanzmaßnahmen ergänzt. Lediglich an der östlichen Plangebietsgrenze wird der Ortstrand zum Gillbach neu definiert; um eine Verbindung mit der Bebauung herzustellen, öffnen sich die Randpflanzungen und ermöglichen einen Ausblick in die Landschaft.

Die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes mit den beiden Bächen bieten für das Wohnumfeld der Neubebauung die Einbettung in eine parkähnliche Landschaft. Die Gartenflächen orientieren sich zu den benachbarten Wohngrundstücken der Neubebauung, so dass sich hier der Eindruck eines zu nahen Heranrückens und einer Beengung durch die zueinander übergehenden Gärten vermieden wird. Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen bieten wechselseitig Schutz vor Einsicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden entweder auf dem jeweiligen Wohngrundstück oder in einer der beiden Sammelgaragenanlagen oder in den Stellplatzflächen geschaffen. Die Müllabfuhr fährt die zentrale Straße mit der Wendeanlage an. Die Stichstraßen dienen als Anliegerstraße für die Wohnhäuser und werden von anderen Verkehren nicht berührt. Insgesamt sind 46 Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Die äußere Gestaltung soll sich dem ländlich-dörflich geprägten Ortsbild anpassen.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Neubaugebiet entwickelt sich auf einer Fläche von 1,4 ha. Für das gesamte Plangebiet ist eine Nutzung als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt, alle übrigen Nutzungen die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen sind, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch ist sichergestellt, dass sich das Neubaugebiet, das alleine dem Wohnen dient, in die Umgebungsbebauung, die ebenfalls aus reiner Wohnnutzung besteht, einfügt. Ansprüche zur Schaffung von Infrastruktureinrichtungen bestehen nicht.

In Verbindung mit der Festsetzung als WR (reines Wohngebiet) gem. § 3 BauNVO ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise ist die Errichtung von freistehenden Häusern, Doppelhäusern und Hausgruppen möglich.

Die Flächen für die Anordnung von Doppelhäusern, Hausgruppen bzw. Reihenhäusern sowie die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke bestimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Um eine übermäßige Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, überwiegt die Doppelhausbebauung.

Die Stellung der Hauptbaukörper wird bestimmt durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung, die zu den Erschließungsanlagen und der Nachbarbebauung

traubständig ausgerichtet ist und somit von der Höhenentwicklung der Bebauung „fließende“ Übergänge gewährleistet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Traufhöhe der Wohngebäude auf max. 6,5 m und die Firsthöhe auf max. 10,5 m festgesetzt, gemessen von der jeweils zugehörigen Erschließungsanlage. In Verbindung mit der Festsetzung eine PD – Pultdaches ergibt sich für die Höhenentwicklung der Bebauung eine Beschränkung, die sicherstellt, dass diese die Nachbarbebauung und auch die Grünkulisse der das Gebiet einfassenden Randpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern nicht oder nur unwesentlich überragen kann.

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird ein Übermaß an Verdichtung und Versiegelung vermieden und ein vertretbares Verhältnis zwischen Bauflächen, Grün- und Gartenflächen sichergestellt.

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche können Flächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

Versiegelte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten, Wege, deren Oberfläche wasserdurchlässig angelegt werden, werden der Versiegelungsfläche nicht zugerechnet. In den Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen zulässig, um zu gewährleisten, dass eine Einfamilienhausbebauung gegebenenfalls mit Einliegerwohnungen zulässig ist. Dies entspricht der Umgebungsbebauung mit der Prägung der Ortsrandbebauung. Die Anordnung von Freisitzen und Wintergärten ist in ihrer maximal zulässigen Tiefe festgesetzt.

5.3. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt von der Giller Straße mit einer Haupteerschließung als Wohnsammelstraße mit Wendeanlage. An der Wohnsammelstraße liegen auch die geplanten öffentlichen Parkplätze. Der Straßenquerschnitt gewährleistet einen Begegnungsverkehr für PKW und LKW. Über die Wohnsammelstraße erfolgt die Anfahrt für Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Von der zentralen Erschließung sind befahrbare öffentliche Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten geplant. Die Randbebauung zum Todtenbach wird über einen 3 m breiten befahrbaren öffentlichen Weg erschlossen.

Jeder Wohneinheit sind im Verhältnis 1:2 eine Garage und ein Stellplatz (z.T. vorgelagert) zugeordnet. Es sind ca. 92 Stellplätze / Garagen und 20 Besucherparkplätze als öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese sind im Bereich der Wohnsammelstraße und am westlichen Garagenhof angeordnet. Soweit als möglich sind die privaten Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Wohngrundstücken angeordnet. Für Wohnhäuser der Hausgruppen und Reihenhäuser sind die Stellplätze und Garagen zum Teil in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst und den jeweiligen Häusern im Einzelnen zugeordnet.

Die Giller Straße, die den Verkehr aus dem Neubaugebiet aufnimmt, ist in ihrer Ausbaubreite und Erschließungsfunktion als Anlieger- und Wohnsammelstraße im örtlichen Erschließungsnetz ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

5.4. Freiraumkonzept / Grünflächen

Bestimmende Grünelemente sind die vorhandenen das Plangebiet einfassenden Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern und der angrenzende Natur- und Landschaftsraum.

Planungsziel ist die Verwirklichung der Idee „Wohnen am Park“. Eine Anbindung an geplante Fuß- und Radwege an den Bächen ist angestrebt. Die vorgesehene Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen dienen in erster Linie der Ergänzung und Entwicklung der vorhanden Gehölzstrukturen zu den Bereichen der Bachauen und zur vorhandenen Nachbarbebauung.

Damit soll insbesondere die äußere optische Einbindung des neuen Baugebietes in die bereits bebaute Umgebung und zum angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

Die Flächen mit Bindungen zur Erhaltung, weiterer Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch gekennzeichnet und durch textliche Festsetzungen zu den Maßnahmen planrechtlich bestimmt.

Das Freiraumkonzept beschränkt sich aufgrund der begrenzten Größe des Baugebietes auf Baumpflanzungen im Straßenraum der Anliegerstraße/Wohnsammelstraße, die in Verkehrsgrünflächen ihren Standort haben.

Hervorgehoben ist hier die Anlage einer Verkehrsgrünfläche mit einem solitären Baumstandort im Zentrum der großzügigen Wendeschleife der inneren HAUPTerschließungsstraße. Die Grüngestaltung dieser größeren öffentlichen Freiraumfläche wird ergänzt durch eine öffentliche Grünfläche mit einer Baumgruppe. Die weitere Grünentwicklung im Neubaugebiet ergibt sich aus der Gestaltung der privaten Gärten und Vorgartenflächen. Ein Kinderspielplatz ist aufgrund der Siedlungsstruktur einer reinen Einfamilienhaussiedlung im Übergang zum freien Landschaftsraum und einer ländlichen Umgebung nicht erforderlich.

5.5. Soziale Infrastruktur

Aufgrund des geringen Umfangs der Neubebauung sind keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

Für die künftigen ca. 150 Bewohner des neuen Baugebietes sind notwendige private und öffentliche Einrichtungen und die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs weitgehend im nahen Ortszentrum von Rommerskirchen vorhanden.

Dies gilt ebenso für die Versorgung mit Kindergarten, Spielplätzen und verschiedenen Schulangeboten. Die Haltestelle des Omnibusses (ÖPNV) liegt an der Bergheimerstraße und ist fußläufig zu erreichen.

6. Umweltbelange / Ökologie

6.1. Immissionen

Das Neubaugebiet wird in Bezug auf Verkehrsimmissionen der umliegenden Straßen insbesondere der Giller Straße belastet.

Die im Rahmen der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung⁵ ermittelten Belastungswerte liegen im Rahmen der einzuhaltenden Richtwerte. Entsprechend dem ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel ist dem Neubaugebiet der Lärmpegelbereichs I bis III zuzuordnen. Die erforderliche Wohnruhe in Aufenthaltsräumen wird bereits durch bautechnische Standards und Anforderungen erreicht.

Die Auswirkung der Neubebauung bzw. der hiermit erzeugten Verkehrsaufkommen an die angrenzende bestehende Bebauung ist als nicht maßgeblich einzustufen.

6.2. Eingriff in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Erschließung und Bebauung werden teilweise bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Es wird in vorhandene Grünstrukturen eingegriffen.

Der Eingriff ist aus städtebaulicher Sicht unvermeidbar, da schon heute die Nachfrage an Bauland größer ist, als die tatsächlich zur Verfügung stehenden Baulandflächen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Wohnbebauung und schafft neue Baugrundstücke im Bereich der Ortslage Rommerskirchen. Das neue Wohngebiet entwickelt sich auf dem bisherigen Sportplatzgelände.

Gem. § 8a BNatSchG ist im Planbereich der Satzung im Rahmen einer Abwägung gem. § 1a BauGB eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu treffen. Eine Bewertung des Eingriffs sowie Bestimmung zu Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in einem landschaftspflegerischen Begleitplan⁶ erfolgt.

Auf der Grundlage einer Bestanderfassung wurde eine Zustandsbewertung der Baugebietsflächen und der Eingriffe vorgenommen, die in Verbindung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Kompensation herbeiführen sollen.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gibt der landschaftspflegerische Begleitplan die Bestanderhaltung und Sicherung der randständigen Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im Bereich der beiden Bachläufe Todtenbach und Gillbach vor. Diese sollen durch Ersatz und Ergänzungspflanzungen weiter entwickelt werden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein maßgeblicher Baumbestand zur Nachbarbebauung vorhanden, der erhalten werden soll. Diese Randstrukturen sind durch Strauch- und Baumpflanzungen zu ergänzen.

Im öffentlichen Straßenraum sind ca. 19 Straßenbäume zu pflanzen, die durch weitere Baumpflanzungen auf privaten Grundstückflächen fortgeführt werden. Entlang der Gartengrundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Rommerskirchen Nr. 23

⁶ Landschaftspflegerischer Begleitplan

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine extensive Dachbegrünung der Garagen vorgesehen. Die Kompensation des im landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelten Ausgleichsdefizit erfolgt im Rahmen einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines ~~16 m breiten und 100 m langen~~ Feldgehölzstreifens mit Krautsaum auf einer gemeindeeigenen Fläche. *ca. 2.140 m² groß*

Die Regelung zur Realisierung der Ersatzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag rechtlich gebunden.

6.3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu erfolgen.

Nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich, da der vorgefundene Bodenaufbau eine äußerst eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist, ein Bodenaustausch ist aufgrund der Mächtigkeit der nicht versickerungsfähigen Bodenschichten nicht möglich.⁷

Durch die unmittelbare Nähe des Neubaugebietes zur Vorflut des Gillbaches können die Niederschlagswasser über die vorgeschalteten Sickerbecken des Gillbaches der Vorflut zugeführt werden.⁸ Für die Gewässereinleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6.4. Altlasten

Auf dem Sportplatz stehen bis in mittleren Tiefen von ca. 40 cm unter Geländeoberkante rote Asche und Schlackelagen an, die nach der durchgeführten chemischen Analytik unbedenklich sind. In einzelnen Bereichen des Sportplatzes wurden auch Materialien aus schwarzer Schlacke mit einem über den Grenzwerten liegenden Schwermetallanteil vorgefunden.⁹

Beim Abtrag des Sportplatzbelages sind die Materialien der schwarzen Asche und der Schlacke zu entfernen und unter fachlicher Aufsicht entsprechend zu deponieren.

Die roten Asche und Schlackematerialien können ohne weiteres beim Straßen- und Wegebau Verwendung finden.

⁷ Geotechnische Untersuchung

⁸ Entwässerungskonzept

⁹ Entwässerungskonzept

7. Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Neubaugebietes mit Energie und Wasser sowie mit Telefon erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt von einer nahe gelegenen Kompaktstation. Das Schmutzwasser wird über Abwasserkanäle zu einer Pumpstation im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet geführt und von dort über eine Druckrohrleitung in die vorhandene Kanalisation in der Giller Straße eingeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Erftverband. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger erworben, Drittgrundstücke werden nicht in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nicht erforderlich.

9. Realisierung des Vorhaben / Durchführungsvertrag

Als zwingende Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und dem Investor (Vorhabenträger) ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der alle Voraussetzungen, Bindungen und Bedingungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen sicherstellt.

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus Sicherheiten in Form von Bürgschaften zur finanziellen Sicherung der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.¹⁰

Als besondere Vertragsbestandteile sind enthalten die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und dem landschaftspflegerischen Begleitplans, sowie die Kostenträgerschaft für bauliche Änderungen an vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, die sich aus seinem Vorhaben ergeben.

In den Durchführungsvertrag gehen ebenso Anforderungen an die Baugestaltung und Gestaltung der Außenanlagen ein.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt im Vorlauf zum Satzungsbeschluss.

Neuss, den 15.03.2001

Neuss, den 15.03.2001

GWG Gesellschaft für Wohnungs- u. Gewerbebau mbH

Gritzmann Architekten

¹⁰ Durchführungsvertrag

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Rommerskirchen vom 05.04.2001 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 02.07.2001


(Bürgermeister)



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2001 bis einschließlich 28.05.2001 als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den 02.07.2001


(Bürgermeister)



Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 28.06.2001 gemäß § 10 Baugesetzbuch zu dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 02.07.2001


(Bürgermeister)

