

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



## 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 24 "Nettesheimer Weg Süd"

Begründung

Stand: Satzung September 2011

---

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung .....	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
1.4	Bodendenkmalpflege .....	2
1.5	Örtliche Verhältnisse.....	2
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage .....	3
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	4
<b>3</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>5</b>
3.1	Lärmschutz.....	5
3.2	Altablagerungen und Altlasten .....	5
3.3	Kampfmittel .....	5
<b>4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Äußere Anbindung.....	7
5.2	Innere Erschließung.....	7
5.3	Ruhender Verkehr .....	7
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung .....	8
6.2	Versorgungsleitungen.....	8
<b>7</b>	<b>Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten</b>	<b>9</b>
7.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	9
7.2	Nutzungs- und Flächenbilanz .....	9
7.3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung.....	9

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, auf dem Gelände einer mittlerweile nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Hofanlage und im rechtskräftigen Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 24 „Nettesheimer Weg Süd“ bereits als Wohnbauland ausgewiesenen Fläche eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt inmitten der vorhandenen Bebauung von Rommerskirchen und bietet mit der Einbindung in das Rahmenplangebiet ROKI 2000 die geeigneten Voraussetzungen für eine Wohnbaubebauung in einer integrierten Lage.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung von Wohnbaulandflächen im Ortsteil Rommerskirchen dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist damit Teil der kommunalen Baulandpolitik, die eine Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfes an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der maßvollen Nachverdichtung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine lockere Bebauung mit ein- bis zwei- geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Für eine Bebauung dieses Gebietes spricht die Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Pfarrkirche, Einkaufszentren und Gaststätten.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzelhäusern werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Die Änderung des Bebauungsplanes zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Da das Plangebiet im Bebauungsplan RO 24 „Nettesheimerweg Süd“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB möglich.

## 1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rommerskirchen am Südrand des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 24 „Nettesheimer Weg Süd“.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Rosenweg begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang des Nettesheimer Weges. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung an der Goethestraße und im Westen durch die Bebauung der Heinrich-Böll-Straße begrenzt .

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 24 „Nettesheimer Weg Süd“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35, Flurstücke 138, 139, 447, 448, 449 sowie Teile aus 30 und 175.

Das Plangebiet war überwiegend durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage bebaut, die mittlerweile vom Eigentümer abgerissen wurde.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.275 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Planungsvorgaben**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Rahmen der Entwicklung des Rahmenplangebietes ROKI 2000 wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die in ihren Festsetzungen jeweils an die aktuellen Anforderungen angepasst und weiterentwickelt wurden. Die Festsetzungen der 1. förmlichen Änderung greifen daher die aktuellen planerischen Überlegungen vor allem hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

### **1.4 Bodendenkmalpflege**

Zur Zeit liegen keine konkrete Hinweise auf Bodendenkmälern für den Bereich des Plangebietes vor. Die nachgewiesene archäologische Befundsituation im direkten Umfeld (RO 19 „Gewerbepark I“ und RO 26 „Altenpflegeheim“) hat sich für das Gebiet des Bebauungsplanes RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“ nicht bestätigt.

Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei archäologischen Funden im Rahmen der Baumaßnahmen sofort das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege benachrichtigt werden muss.

### **1.5 Örtliche Verhältnisse**

Die örtlichen Verhältnisse, vor allem die umliegende Bebauungsstruktur wird im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt durch die Erweiterung und Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen Heinrich-Böll-Straße und Rosenweg.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 24 „Nettesheimer Weg Süd“ soll eine ortskernnahe Fläche erschlossen werden und einer aufgelockerten, kleinstrukturierten Bebauung zugeführt werden, die sich harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügt.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Plangebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier die Entwicklung eines relativ homogenen Ortsbildes gewünscht ist, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die durch ihre Bauart oder ihre Flächenintensität auffällig sein könnten, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Überdies ist für die Errichtung derartiger Nutzungen an dieser Stelle keine Notwendigkeit gegeben.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit eröffnen, Einzelhäuser und Doppelhäuser als Bauformen realisieren zu können. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen einfügen.

Das Allgemeine Wohngebiet erhält grundsätzlich eine GRZ von 0,4. Die im Bebauungsplan aufgeteilten neuen Baugrundstücke besitzen Größen von ca. 400 qm bis 620 qm für das freistehende Einfamilienhaus. Bei dieser Größe des Baugrundstücks ließe sich mindestens eine Grundrissfläche von 160 m<sup>2</sup> errichten. Insgesamt lassen die zur GRZ getroffenen Festsetzungen innerhalb der im Plan dargestellten vorgeschlagenen Parzellierungen durchaus die Realisierung von größeren Baukubaturen zu, was aufgrund der Einschränkung in der maximal zulässigen First- und Traufhöhe durchaus zweckmäßig ist. Auch wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf auch schmaler parzellierte Grundstücke für Doppelhaushälften zu errichten.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drepelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer

maximalen Traufhöhe von 4,5 m und der maximalen Firsthöhe von 8,5 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

### **2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen des Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze mit 12,00 m bis 20,00 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten.

Die Ausweisung von durchgehenden Baugrenzen ermöglicht eine möglichst variable Parzellierung der Baugrundstücke für die geplante Bebauung.

### **3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **3.1 Lärmschutz**

Die bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass in dem Plangebiet keine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die angrenzende Gewerbenutzungen bzw. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

#### **3.2 Altablagerungen und Altlasten**

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten. Die Abteilung Bodenschutz des Rhein-Kreises Neuss hat aus Altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

#### **3.3 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist durch die Bezirksregierung Düsseldorf auf mögliche Kampfmittel untersucht worden. Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

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

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## 4 Artenschutz

Im Zuge der Abrissgenehmigung der „Scheune mit Nebengebäuden“ vom Rhein-Kreis Neuss vom 25.01.2011 (Aktenzeichen: AB-0393-0/2010) wurde auf das Vorhandensein von besonders schützbedürftigen Tierarten hingewiesen.

Vor dem erfolgten Abriss der Hofanlage wurden keine besonders schützbedürftigen Tierarten angesprochen. Der Abriss durch den Alteigentümer erfolgte im Februar 2011.

Seit diesem Zeitpunkt liegt die Fläche des Plangebietes überwiegend als abgeräumte Brache dar. Es haben sich in dem Zeitraum von Februar bis zum Satzungsbeschluss keine wesentlichen Flora- und Faunakulturen auf der Fläche gebildet und angesiedelt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich dort besonders Schutzbedürftigen Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufhalten.

Die Flächen liegen inmitten eines Wohngebietes, deren Gärten sich - den ggf. auf der Fläche befindlichen Lebewesen - als Ausweichraum anbieten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen entstehen zudem weitere Gärten.

Die Baumaßnahmen für den Straßenbau sollen im Oktober 2011 beginnen und Ende November 2011 abgeschlossen sein. Somit kann Anfang 2012, noch vor dem Brutfenster mit den ersten Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

## **5 Erschließungskonzept**

### **5.1 Äußere Anbindung**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Rahmenplangebietes „ROKI 2000“. Die äußere Anbindung erfolgt über die Haupteerschließungsstraße „Albrecht Dürer Allee“ an die Venloerstraße.

### **5.2 Innere Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke erfolgt über die Stichstrasse „Heinrich-Böll-Straße“. Die vorhandene Wendehammeranlage wird entsprechend verlängert. Der Entwurf sieht eine Stichstraßenerschließung vor, die eine in sich abgeschlossene hofartig angeordnete Bebauung um eine Wendehammeranlage ermöglicht. Die zwei bereits vorhandenen Häuser werden weiterhin über die Verlängerung des Rosenweges erschlossen.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der geplante Straßenquerschnitt erlaubt die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen und Bäumen im Straßenraum. Innerhalb der Wendehammerfläche entstehen daher 2 weitere öffentliche Stellplätze und ein Straßenbaum. Die genaue Lage wird in Abhängigkeit von der Anbindung des dahinter liegenden Baugrundstückes zwingend festgelegt.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 6 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 6 - 12 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushälften handelt, ist im seitlichen Bauwich und innerhalb der Baugrenzen ausreichend Raum für Stellplätze und Garagen. Geschlossene Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken ohne den Straßenraum zu verengen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Absprache mit dem Erftverband, in den vorhandenen Mischwasserkanal über den Rosenweg der Kläranlage Anstel zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im „Rosenweg“. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Anstel zugeführt.

### **6.2 Versorgungsleitungen**

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 Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

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

## 7 Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten

### 7.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach § 13a BauGB wird keine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich benötigt.

### 7.2 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>5.275 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Geplante und vorhandene Verkehrsflächen	917 m <sup>2</sup>	17,38 %
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	4.358 m <sup>2</sup>	82,62 %

### 7.3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben worden und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundene Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den 22.08.2011  
i.A.

(Friedrich)