

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Rommerskirchen Nr. 28
"Eggershovegasse "

Begründung

Stand: Juni 2004

1 Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundzüge der Planung	1
2 Lage und Größe des Plangebietes, örtliche Verhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde	1
3 Einzelfestsetzungen	1
3.1 Art der baulichen Nutzung	1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	2
3.4 Garagen und Stellplätze	2
4 Öffentliche und private Grünflächen, Kompensationsmaßnahmen	2
5 Ver- und Entsorgung	3
6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
7 Bodenverhältnisse	4
7.1 Altablagerungen	4
7.2 Grundwasserstände.....	4
7.3 Bodendenkmäler	4
7.4 Kampfmittel	4
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	5

1 Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 28 „Eggershoyer Gasse“ sollen innerhalb einer bestehenden Bebauung und in direktem Bezug zum Wohngebiet der Eggershoyer Gasse durch eine maßvolle Ergänzung und Weiterentwicklung der Ortsbebauung zwei Baugrundstücke geschaffen werden.

Durch die Ausweisung einer von der Eggershoyer Gasse abgehenden Erschließungsstichstraße, welche im weiteren Verlauf Richtung Venloer Straße in einen Fuß- und Radweg übergeht, soll das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz ausgebaut werden.

Außerdem werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um einen weiteren Abschnitt der Entwicklungsplanung Gillbachaue I umzusetzen.

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

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Rommerskirchen und wird über die Eggershoyer Gasse sowie die Venloer Strasse erschlossen. Im Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung der „Eggershoyer Gasse“, im Westen durch die Bebauung der Strasse „Zum Stadion“, im Norden durch die Bebauung der Venloer Strasse (Tankstelle) und im Osten durch den Gillbach begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 16, Flurstücke 27 (teilweise), 156 (teilweise), 211 (teilweise), 210 (teilweise) sowie Flur 17, Flurstück 65 (teilweise) (Gillbach) und 50 (teilweise).

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine offene Bebauung mit ein- bis zwei - geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Für eine Bebauung dieses Gebietes spricht die direkte Anbindung an die bestehende Bebauung, sowie die zentrale Lage zur Dorfmitte und der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Bäcker, Lebensmitteldiskont, Pfarrkirche, Gaststätten, etc.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für zwei Einzelhäusern werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

3 Einzelfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgabe aus dem FNP als Mischgebiet festgesetzt; es soll jedoch vorwiegend Wohnbebauung entstehen. Mischgebietstypische Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Zur Sicherung des überwiegenden Wohngebietscharakters ist es erforderlich, diejenigen Nutzungen aus zu schließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind daher die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 5-8 und Abs. 3 nicht zulässig. Durch die Ausweisung entsprechender Mischgebietsflächen innerhalb der Ortslage Rommerskirchen wird jedoch den in diesem Gebiet ausgeschlossenen Nutzungen Raum für Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer 1- geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet (MI) werden Einzelhäuser festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden, neben der GRZ, Baugrenzen festgesetzt, die für die zu errichtenden Gebäude ausreichend Gestaltungsspielraum lassen.

3.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der vorgeschlagenen Parzellierung entstehen 2 Hauseinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Hauseinheit sind 2 – 4 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen vorgesehen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwuch Raum für Stellplätze und Garagen vorhanden. Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Niederschlagswässer nicht zu den befestigten Fahrbahnen entwässert werden.

4 Öffentliche und private Grünflächen, Kompensationsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 28 „Eggershoyer Gasse“, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten.

Bei der ausgewiesenen Baulandfläche handelt es sich um bisher als Gartenland/ Nutzgarten, strukturarm, genutzte Flächen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

Demnach stehen den 8.341 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 7.943 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit lediglich ein 94 % - iger Ausgleich vor.

Der entstehende Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden, daher wird die im Gemeindeeigentum befindliche, externe Ausgleichsfläche Gemarkung Rommerskirchen, Flur 33, Flurstück 76 (teilweise) mit 100 m² für die restlichen Ausgleichsmaßnahmen heran gezogen.

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 zur Zeit im Bau befindlichen Hauptsammler angeschlossen. Der Hauptsammler befindet sich im Bereich der geplanten Verkehrsflächen. Über diesen Hauptsammler wird das Schmutzwasser der Kläranlage Anstel zugeführt.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes NW 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.

Aus Bautätigkeiten im Umfeld ist bekannt, dass bei etwa 1,00 m unter Geländeoberfläche sandige, z. T. kiesige Bodenschichten auftreten, die jedoch nicht gleichmäßig durchgehen, sondern lokal mit lehmigen und tonigen Schichten durchsetzt sind. Insofern kann eine Regenwasserversickerung nicht zwingend vorgeschrieben werden.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband wird daher das anfallende Regenwasser in den Gillbach eingeleitet. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Regenwasser wird „über die Schulter“ auf die angrenzende öffentliche Grünfläche Richtung Gillbach geleitet.

6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend privat als Zier- und Nutzgarten genutzt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen somit auf Flächen von vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen nicht vorhanden. Der etwa 3 bis 4 Meter breite Bereich zwischen Planstraße und Gillbach wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und steht für eine standortgerechte Bepflanzung mit Ufergehölzen zur Verfügung. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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 gezielte ökologische Aufwertung der geplanten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

Die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Darstellung der aufzuwertenden Flächen innerhalb des Bebauungsgebiet sind der Begründung beigelegt.

7 Bodenverhältnisse

7.1 Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen Ro-128 und Ro-129. Die Ablagerungen wurden bisher noch nicht untersucht. Bei Erdbaumaßnahmen in diesem Bereich sind daher folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
- Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich. Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02181/ 601-6821, unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq Z2$ ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

7.2 Grundwasserstände

Derzeit befindet sich die Grundwasseroberfläche bei ca. + 59 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen bei ca. + 65 m üNN. Es müsste daher mit einem flurnahen Grundwasserstand gerechnet werden.

7.3 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Bereich derzeit nicht vor. Systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung der archäologischen Potentials sind in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt worden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-3, Fax 0220/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

7.4 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbei-

ten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. 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 ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen sind.

Über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB haben sich die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer zur Abtretung dieser Flächen zu verpflichten. Die Abtretung der Flächen wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes über entsprechende notarielle Verträge abgesichert. Das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Sämtliche Kosten für Planung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen werden von den durch die Baulandausweisung begünstigten Grundstückseigentümern übernommen. Hierzu wird bis zum Abschluß des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

Rommerskirchen, den 21.06.2004

Der Bürgermeister

i.A.

(Friedrich)

Planungsamtsleiter