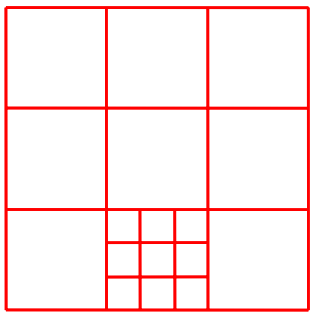
Gemeinde Rommerskirchen

Bebauungsplan RO 29
"Mariannenpark"

Begründung
zum Entwurf
für die Offenlage



Planquadrat Dortmund

Juni 2005

1. Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes 1

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches 2

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet 2

4. Planungsrechtliche Vorgaben 3

5. Städtebauliches Konzept 3

6. Art und Maß der baulichen Nutzung 4

6.1 Art der baulichen Nutzung 4

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

7. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 6

8. Erschließung 6

8.1 Verkehrliche Erschließung 6

8.2 Entwässerung 7

9. Öffentliche Grünfläche 7

10. Umweltbelange 8

10.1 Umweltverträglichkeit 8

10.2 Immissionen 9

10.3 Altlasten und Bodenschutz 9

10.4 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch 10

10.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 10

10.4.2 Externer Ausgleich 12

11. Bodenarchäologie 13

12. Sonstige Belange 13

13. Flächenbilanz 14

14. Realisierung der Planung 14

1. Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt im Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nördlich der Venloer Straße (B 59), gegenüber der ehemaligen Metallhütte Schumacher die Entwicklung eines Gewerbegebietes (ca. 3,9 ha) auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Auf einer Teilfläche im Südosten des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter 700 m² Verkaufsfläche (VK) vorgesehen, für den ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Gewerbeflächen sollen vor allem für Gewerbebetriebe bereit gestellt werden, die auf Kundenkontakte und damit auf gute Erreichbarkeit und visuelle Präsenz angewiesen sind. Gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass sich hier ausschließlich Gewerbebetriebe mit geringem Störpotenzial / Emissionspotenzial ansiedeln.

Die Gemeinde Rommerskirchen verfügt zur Zeit nur noch über ca. 5.000 m² Gewerbeflächen in dem im Jahr 2001 mit 51.500 m² Netto-Gewerbefläche neu erschlossenen Gewerbepark Gillbach. Dies zeigt, dass aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächennachfrage in Rommerskirchen die Flächenreserven bereits knapp geworden sind. Um dem sich hier abzeichnenden Gewerbeflächenengpass entgegen zu wirken und auch mittelfristig die Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben befriedigen zu können, ist die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen erforderlich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Arrondierung des vorhandenen angrenzenden Wohngebietes vorgesehen. Zur räumlichen Trennung der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung und als Element der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes ist ein Grünzug geplant, der auch eine Wegeverbindung aufnehmen soll.

Die Wohnbauflächenerweiterung (ca. 0,9 ha) stellt eine städtebaulich sinnvolle Wohngebietsarrondierung im gewachsenen Siedlungsbereich von Rommerskirchen / Eckum dar, in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und zum Bahnhof des Ortes. Damit wird die Gemeinde Rommerskirchen dem anhaltenden Wohnraumbedarf innerhalb des Siedlungsbereiches Rommerskirchen / Eckum gerecht, stärkt zugleich die vorhandene Infrastruktur und wirkt der Inanspruchnahme peripher gelegener Freiflächen (Zersiedelung) entgegen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Eckum und schließt nördlich, westlich und südlich an vorhandene Bebauung und Nutzungen an. Im Norden liegt das Wohngebiet Eckumer Berg / Erlenweg, welches im Zuge dieses Bebauungsplanes in südliche Richtung arrondiert werden soll. Im Westen grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Straßenrandbebauung Bahnstraße B 477 an, die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist. Im Süden wird das Plangebiet unmittelbar durch die B 59 Venloer Straße begrenzt. Südlich der Venloer Straße liegen die Metallhütte Schuhmacher und das Einkaufszentrum KAP, welches als SO-Gebiet (Einkaufszentrum) festgesetzt ist.

In östliche Richtung wird das Plangebiet durch die tief im Einschnitt liegende "Kohlenbahn" begrenzt. Die Bahntrasse mit dichtem Gehölzbewuchs stellt eine "natürliche" Begrenzung des Siedlungsraumes in östliche Richtung dar und markiert den Ortsrand.

Eine ca. 7.000 m² umfassende Fläche im südöstlichen Randbereich des Plangebietes gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dieser Teilbereich, in dem die Ansiedlung eines Discountmarktes unterhalb der Großflächigkeit (< 700 m²) geplant ist, wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan RO 30 "Lidl-Markt" entwickelt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes RO 29 "Mariannenpark" ist aus der im Plan eingearbeiteten Übersichtskarte ersichtlich.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig insgesamt landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt, lediglich unterbrochen durch die als Feldwegeverbindung vorhandene Verlängerung des Tannenweges. Sonstige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich entlang der Venloer Straße befindet sich auf der nördlichen Straßenseite eine Baumreihe, die auch im Landschaftsplan entsprechend festgesetzt ist.

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes liegt nach dem Altlastenkataster des Amtes für Umweltschutz beim Rhein-Kreis-Neuss die Altablagerung RO 132. Details hierzu sind jedoch nicht bekannt.

Ebenfalls ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz aus römischer Zeit erhalten hat (siehe unten Pkt. 11).

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit steht die Planung im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Übereinstimmung dieser Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde bereits im Mai 2002 seitens der Bezirksregierung Düsseldorf offiziell bestätigt.

Im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskichen erfolgte die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der bislang für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft darstellte, an die geänderten städtebaulichen Ziele.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Datum vom 04.05.2005 die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, mit der Bekanntmachung am 24.05.2005 im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen ist die Änderung rechtswirksam geworden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 29 "Mariannenpark" sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 08.07.2004 beschlossen, so dass für dieses Planverfahren noch die Regelungen des BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 gelten.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (siehe Plandarstellung in der Anlage) sieht eine Gliederung des Gebietes in drei Nutzungsbereiche vor.

Im nördlichen Bereich wird das vorhandene Wohngebiet mit vorherrschender Einzelhausbebauung arrondiert. Die vorhandenen vier Erschließungsstiche werden nach Süden verlängert und schleifenförmig miteinander verbunden. Die heutige Sackgassensituation wird somit aufgehoben. Entsprechend der Bestandssitua-

tion sollen hier Einfamilienhäuser in Einzel- bei Bedarf auch in Doppelhausbauweise errichtet werden.

Die Zäsur zum südlich anschließenden Gewerbegebiet wird durch einen 20 m breiten Grünzug hergestellt, der über Wegeverbindungen sowohl an das Wohngebiet Eckumer Berg / Erlenweg als auch an die Bahnstraße im Westen anknüpft.

Das Gewerbegebiet im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird ausschließlich über die Venloer Straße B 59 erschlossen. Da die B 59 anbaufrei geführt wird, erfolgt die Erschließung der Gewerbegrundstücke ausschließlich über eine gebietsinterne Sticherschließung.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

- **Gewerbegebiet**

Die gewerblichen Bauflächen werden insgesamt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und dienen der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Auf Grund der räumlichen Nähe zu dem benachbarten Mischgebiet an der Bahnstraße und dem vorhandenen und nach der Planung zu erweiternden Wohngebiet Eckumer Berg / Erlenweg erfolgt zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des GE-Gebietes entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes NW 1998 (siehe Anlage 2).

Unzulässig sind in dem GE^1-Gebiet im nördlichen Bereich alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen 1 - 212, so dass in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Dieser Gewerbegebietsteil hat somit im Hinblick auf den potenziellen Störgrad den Status eines Mischgebietes.

Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m) mit den lfd. Nrn. 192 - 212 sind jedoch ausnahmsweise im GE^1-Gebiet zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Dies kann durch zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Auf Grund des größeren Abstandes zur Wohnbebauung sind im GE^2-Gebiet im südlichen Abschnitt die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (100) mit den lfd. Nrn. 192 - 212 allgemein zulässig. Auch hier wird analog der oben dargelegten Regelung die nächst höhere Abstandsklasse für ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern die Bedingungen des Immissionsschutzes eingehalten werden.

Die getroffenen einschränkenden Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung sichern die Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Umgebungsnutzung. Trotz der getroffenen Einschränkungen ist eine vielfältige, dem örtlichen Bedarf angemessene Gewerbegebietsnutzung möglich.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die geplante Arrondierung des Wohngebietes Eckumer Berg / Elenweg erfolgt über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Vorsorglich erfolgt der Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese nicht in die Nutzungsstruktur dieses Wohngebietes passen. Ebenso wird bestimmt, dass je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hiermit wird gewährleistet, dass der Einfamilienhauscharakter des Wohngebietes Eckumer Berg / Erlenweg auch in diesem Erweiterungsbereich gewahrt bleibt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das WA-Gebiet entspricht der Bestandssituation im Bereich Akazienweg / Rotdornweg mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung auf Grundstücken in der durchschnittlichen Größenordnung von 500 bis 600 m². Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten die maßstäbliche Einfügung der Bebauung in die Bestandssituation.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird über die Festsetzung der für GE-Gebiete maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt, so dass nicht in das Ortsbild passende hohe Gebäude ausgeschlossen sind.

7. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird sowohl für das GE- als auch für das WA-Gebiet die offene Bauweise festgesetzt, wobei im WA-Gebiet die Spezifizierung erfolgt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhausgruppen werden somit im WA-Gebiet ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter der Bestandssituation entsprechen.

Die überbaubaren Flächen werden in zusammenhängenden Baufeldern festgesetzt, um eine flexible Grundstücksaufteilung und Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Im Bereich des WA-Gebietes werden die Baufelder so festgesetzt, dass eine eindeutige Straßenrandbebauung entsteht. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden von der Überbaubarkeit ausgenommen, um eine zusammenhängende Freiraum- und Grünsituation zu erreichen.

Die Definition der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebauliches Erfordernis.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über eine gebietsinterne Stichstraße an die Venloer Straße B 59 angebunden. Die Anbindung erfolgt an den bereits vorhandenen nördlichen Anschlusspunkt des Kreisverkehrs. Der Anschlussarm wird im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan RO 30 "Lidl-Markt" planungsrechtlich gesichert. Die Zu- und Abfahrt der Gewerbegrundstücke erfolgt ausschließlich über diese Erschließungsstraße. Direkte Anschlüsse der Grundstücke an die Venloer Straße B 59 werden durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsstiche, die nunmehr schleifenförmig miteinander verbunden werden. Die vorhandene Stichstraßensituation wird somit künftig aufgehoben. Entsprechend der überschaubaren Größenordnung der Wohnquartiere soll der Straßenausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Darüber hinaus stehen zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich besteht gem. § 51a Landeswassergesetz das Erfordernis, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Zuge der Entwässerungsplanung des unmittelbar südöstlich anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RO 30 "Lidl-Markt" untersucht. Im Ergebnis werden die Böden als gering durchlässig eingestuft. Da der nach ATV A 138 geforderte K_f-Wert in den Lößlehmen durch die Sickerversuche nicht einheitlich erreicht wurde, wird eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht empfohlen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll daher durch Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an eine vorhandene Trennkanalisation ist nicht gegeben.

Das Gewerbegebiet wird überwiegend in Richtung Bahnstraße in den dort vorhandenen Mischkanal entwässert. Die Wohnbauflächen werden an den vorhandenen Kanal Eckumer Berg / Erlenweg angeschlossen.

9. Öffentliche Grünfläche

Der zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet verlaufende Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über das in diesem Grünzug verlaufende Wegenetz wird gleichzeitig die fußläufige Verbindung zwischen diesen beiden Gebieten und darüber hinaus zu dem südlich der Venloer Straße gelegenen Einkaufsbereich hergestellt. Ebenso erfolgt über eine bereits vorhandene Wegeparzelle die fußläufige Anbindung im Westen an die Bahnstraße mit ihren Dienstleistungseinrichtungen (u.a. Rathaus).

Der Grünzug trägt neben der Aufgabe als städtebauliches Gliederungselement wesentlich zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei. Der hierdurch erzielte Ausgleich ist unter Pkt. 10.4 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargelegt.

Wesentliche Elemente des Grünordnungskonzeptes sind:

- ein mehrreihiger Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern entlang dem nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes zur wirksamen Eingrünung der Gewerbegrundstücke,
- Einzelbäume und Gehölzgruppen zur Akzentuierung des Wegenetzes,
- extensive Wiesen- und Rasenflächen.

10. Umweltbelange

10.1 Umweltverträglichkeit

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 29 "Mariannenpark" wurde am 08.07.2004 gefasst, so dass für dieses Planverfahren noch die Regelungen des BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 gelten.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 27.07.2001 sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies beinhaltet gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf die belebte und unbelebte Umwelt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die UVP wird gesetzlich zwingend, soweit im Bauleitplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 27.07.2001 i.V.m. der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 (UVP-RL) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 17 UVPG ist dies für Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind, anzuwenden. Die Feststellung der UVP-Pflicht folgt dem § 3a UVPG, wobei die verfahrensführende Behörde nach Beginn des Verfahrens prüft, ob gemäß der §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Das Vorhaben ist als "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen. Danach besteht eine UVP-Pflicht für Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 100.000 m² oder mehr. Diese Größenordnung wird im vorliegenden Fall mit ca. 15.000 m² weit unterschritten.

Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Venloer Straße - "Mariannenpark") der Gemeinde Rommerskirchen für das gesamte städtebauliche Vorhaben in diesem Bereich eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) gemäß Anlage 1 (Pkt 18.7.2) UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung kommt zu der Gesamteinschätzung, dass keine UVP-Pflicht besteht. Ausschlaggebend ist dabei, dass als wesentliche bedeutsame Schutzgutfunktion des UVPG nur der Boden durch die unvermeidliche Versiegelung von diesem Vorhaben gravierend betroffen ist. Dies wird entsprechend den Anforderungen des Naturschutz- und Landschaftsrechtes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage eines zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages abschließend geregelt.

Die übrigen zu erwartenden Auswirkungen, wie Landschaftsbildbeeinträchtigung, Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, Beeinträchtigung des Menschen, der Tier- und Planzenwelt etc. fallen so gering aus, dass sie als nicht erheblich eingestuft werden.

Möglicherweise wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben berührt, da im Planbereich archäologische Bodenfunde aus römischer Zeit vermutet werden. Zur Klärung der Wertigkeit dieses Schutzgutes wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt (s.u. Pkt.).

10.2 Immissionen

Das Plangebiet wird lediglich im südlichen Randbereich durch den von der Venloer Straße (ca. 12.000 Kfz/24 Std.) ausgehenden Verkehrslärm belastet. Im Hinblick auf die hier ausschließlich zulässige gewerbliche Nutzung ergeben sich jedoch keine Immissionskonflikte.

Die Schutzbedürfnisse der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung gegenüber dem neuen Gewerbegebiet werden durch die getroffenen Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes im Hinblick auf den potenziellen Immissionsgrad hinreichend beachtet.

10.3 Altlasten und Bodenschutz

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Neuss enthaltene Altablagerung RO 132, über die jedoch keine weiteren Details bekannt sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei dieser Verdachtsfläche auch um einen archäologisch relevanten Bereich handelt. Zur Klärung der archäologischen Relevanz wird gegenwärtig eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt, die ggf. auch Aufschluss über mögliche Altablagerungen erbringt.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden, dass bei Antreffen von Bodenveränderungen im gekennzeichneten Bereich unverzüglich das Umweltamt des Kreises Neuss als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.

Darüber hinaus ist der Boden des Plangebietes mit Schwermetallen belastet, die aus der Produktion der südlich benachbarten Metallhütte Schuhmacher herrühren. Danach ergeben sich Überschreitungen der Vorsorgewerte für Blei und Cadmium, die jedoch mit steigender Entfernung zur Metallhütte abnehmen.

In dem geplanten Wohngebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Vorsorgewerte für Blei und Cadmium eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Deutlicher sind die Überschreitungen im Südwesten des Plangebietes, also im Bereich des geplanten Gewerbegebietes.

Die Überschreitungen der Vorsorgewerte stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen, da die Prüfwerte für die jeweils geplanten Nutzungen deutlich unterschritten werden. Konsequenzen haben die Vorsorgewertüberschreitungen erst für den Fall, dass Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen. Bei Baumaßnahmen sollte daher ausgekofferter Oberboden vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld verwertet werden. Dies wird jedoch nur eingeschränkt möglich sein. Der Bebauungsplan erhält daher den textlichen Hinweis, dass bei Verbringung des Oberbodens aus dem Plangebiet heraus, vorab die Genehmigung des Rhein-Kreises Neuss einzuholen ist und die Bestimmungen der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten sind.

10.4 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch

Das geplante Vorhaben stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden muss. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

10.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche wird derzeit fast ausschließlich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar angrenzend, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich südlich entlang der Venloer Straße eine Baumrei-

he aus Spitzahorn sowie östlich ein Gehölzbestand der im Einschnitt verlaufenden Bahntrasse.
In den folgenden Tabellen wird der Zustand des Plangebietes vor und nach dem Eingriff bewertet.

Der Biotopwert des Plangebietes in seinem Ausgangszustand wird ganz überwiegend durch den Flächenanteil des Biotoptyps Acker bestimmt.

Tabelle 1: Ausgangszustand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund - wert	Gesamtkor-rekturfaktor	Ge-samt-wert	Einzelflä-chenwert
		Landwirtschaftliche Nutzfläche					
	1.5	Feldweg	858	2	1,0	2,0	1.716
	2.3	Wegrain, ohne Gehölz	366	3	1,0	2,0	732
	3.1	Acker	51.922	2	1,0	2,0	103.844
	8.1	Gebüsch, Gehölz	904	7	1,0	2,0	1.808
		Größe des Bearbeitungsgebietes: (entspricht Geltungsbereich des B-Planes)	54.050				
						Gesamtflächenwert A:	**108.100**

Zur Ermittlung des Biotopwertes, der sich nach Realisierung der Planung ergibt, also dem Sollzustand, werden die Bauflächen in versiegelte Flächen, versiegelte Flächen mit Versickerung und teilversiegelte Flächen differenziert.

Tabelle 2: Sollzustand

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4		5	6	7	8
Fests. Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt wert	Einzel-flächen-wert
			%	m²				
		Wohnen						
	1.1	Versiegelte Flächen	40%	3.702	0		0,0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	60%	5.553	2	1,0	2,0	11.106
		Gewerbe						
	1.1	Versiegelte Flächen	80%	23042	0		0,0	0
	1.2	vers. Fl. mit Versickerung (Stellplätze)		260	0,5	1,0	0,5	130
	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	20%	5486	2	1,0	2,0	10.972
		Erschließung						
	1.1	Versiegelte Flächen, abzgl. Bäume		3268	0	1,0	0,0	0
	1.3	Wege		1.078	1	1,0	1,0	1.078
	2.1	Straßenrand, Mittelstreifen		305	2	1,0	2,0	610
	8.2	Straßenbäume (20 m² Krone x 21 St.)		420	6	1,0	6,0	2.520
		Ausgleichsflächen / öffentl. Grünflächen						
	3.2	Fettwiese		3812	4	1,0	4,0	15.248
	4.5	Extensivrasen in Parkanlagen		3490	3	1,0	3,0	10.470
	8.1	Hecke, Gebüsch, Feldgehölz		3354	6	1,0	6,0	20.124
	8.2	Einzelbäume		280	6	1,0	6,0	1.680
		Größe des Bearbeitungsgebietes: (entspricht Geltungsbereich des B-Planes)		54.050				
							Gesamtflächenwert B:	**73.938**
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)								**-34.162**

Aus der Differenz der Gesamtwerte vor und nach dem Eingriff errechnet sich ein Defizit in Höhe von 34.162 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf kann somit innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden.

10.4.2 Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf von 34.162 Punkten ist außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen abzudecken.
Der externe Ausgleich erfolgt über den Ausgleichspool der Gemeinde Rommerskirchen auf der Ausgleichfläche Nr. 1.5 und Nr. 1.24. Die Ausgleichsfläche Nr. 1.5 ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Knechtsteder Bruch, entlang des Stommelner Baches - Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 18, Flurstück 27. Auf

dieser Fläche steht für den Bebauungsplan RO 29 „Mariannenpark“ noch ein Aufwertungspotenzial von 23.977 Wertpunkten zur Verfügung. Der nicht ausgeglichene Restwert von 10.185 Wertpunkten wird auf der Ausgleichsfläche Nr 1.24 in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35, Flurstück 228 ausgeglichen. Diese Fläche liegt als Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplanes RO 27 „Am Eckumer Kirchpfad“ und kann für weitere Eingriffsmaßnahmen herangezogen werden.

11. Bodenarchäologie

Es liegen Hinweise seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vor, dass aufgrund vorliegender Luftbildbefunde im Plangebiet archäologische Funde - vor allem aus römischer Zeit - nicht auszuschließen sind, die ggf. als bedeutende Bodendenkmalsubstanz gem. § 2 DSchG NW zu erhalten sind. Um dies abschließend klären zu können, ist aus Sicht des Fachamtes zunächst in einem ersten Schritt eine archäologische Sachstandsermittlung zur Klärung der Funktion, des Alters und der Ausprägung der vorliegenden Luftbildbefunde erforderlich. Je nach Ergebnis der archäologischen Sachstandsermittlung ist dann zu entscheiden, ob im Plangebiet qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Gemeinde Rommerskirchen hat eine Fachfirma mit der bodenarchäologischen Sachstandsermittlung beauftragt. Eine entsprechende Grabungsgehmigung ist von der zuständigen Kreisbehörde erteilt worden.

Die Fassung des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan erfolgt erst nach Abschluss der archäologischen Sachstandsermittlung und unter der Voraussetzung, dass bodenarchäologische Belange nicht berührt werden.

12. Sonstige Belange

- **Landwirtschaft**

Von der Planung negativ betroffen ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit z.Z. ca. 105 ha Ackerbaufläche und ca. 1.300 Schweinemastplätzen, der die ca. 5,4 ha große Ackerfläche angepachtet hat.

Die Gemeinde Rommerskirchen ist bemüht, dem Landwirtschaftsbetrieb neue Pachtflächen für ackerbauliche Nutzung zu vermitteln. Allerdings verfügt die

Gemeinde Rommerskirchen nicht selbst über entsprechende Flächen, so dass sich ihre Funktion auf die Vermittlung beschränken muss.

- **Bundesstraße 59**

Die Belange des Bundesfernstraßengesetzes haben Berücksichtigung gefunden. Die festgesetzte Baugrenze hält den erforderlichen Abstand von 20 m zum befestigten Rand der Fahrbahn ein. Ebenso ist die Baubeschränkungszone von 40 m eingetragen und die Beschränkungen entsprechend als textlicher Hinweis aufgenommen worden.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**54.050 m²**	**100 %**
GE-Fläche	29.175 m²	54,29 %
WA-Fläche	9.255 m²	17,12 %
Grünfläche	9.235 m²	17,09 %
Verkehrsfläche	6.385 m²	11,50 %

14. Realisierung der Planung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 29 "Mariannenpark" sind insgesamt im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen. Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung der Planung sind somit nicht erforderlich. Die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Herrichtung des Grünzuges sollen kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Dortmund, 21. Juni 2005

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 🖷 0231 / 55 71 14 -99
E-Mail: d.muecke@planquadrat-dortmund.de

Anlagen: Städtebauliches Konzept
Abstandsliste
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag