

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen 32 "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2"

Begründung

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/2013 · Fax: 02225/17316

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U. Wolter

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	2
1.3	Planungsvorgaben.....	2
2	Städtebauliches Konzept	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Anzahl der Baugrundstücke.....	5
2.4	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	5
2.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
2.6	Aufschiebend bedingte Zulässigkeit.....	6
2.7	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	6
3	Umweltschutz	8
3.1	Lärmschutz.....	8
3.2	Altablagerungen und Altlasten.....	8
3.3	Kampfmittel	8
3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
3.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
4	Erschließung	11
4.1	Äußere Anbindung.....	11
4.2	Innere Erschließung.....	11
4.3	Prognose des Verkehrsaufkommens	12
4.4	Ruhender Verkehr	12
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	13
5.2	Versorgungsleitungen.....	13
6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Flächenbilanz	14
6.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	14

6.2	Nutzungs- und Flächenbilanz	14
6.3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung.....	15
Umweltbericht		16
6.4	Einleitung.....	16
6.4.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	16
6.4.2	Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Aufstellung.....	16
6.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.5.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	17
6.5.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden	18
6.5.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	19
6.5.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	21
6.5.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
6.5.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft.....	23
6.5.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
6.6	Zusätzliche Angaben	24
6.7	Zusammenfassung	25
7 Anlagen		27
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
7.2	Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW	31
7.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	32
7.4	Biotoptypenbestandskarte	34
Abschließende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Gründe für die gewählte Planalternative		35

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen hat im Jahr 1994 für einen rund 25 ha großen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Norden der Ortschaft Rommerskirchen die Rahmenplanung Nettesheimer Weg aufgestellt. Diese Planung wurde im Jahr 2001 unter Berücksichtigung neuer Planungsaspekte fortgeschrieben. Es wurden die Erschließungs- und Bebauungsstruktur so konkretisiert, dass die verbindliche Bauleitplanung der verschiedenen Bauabschnitte und die Erweiterung der technischen Infrastruktur insgesamt koordiniert geplant werden können. Dabei wurden bei der Festlegung einzelner Bauabschnitte die bereits durch die Gemeinde Rommerskirchen erworbenen Grundstücksflächen berücksichtigt, um eine zügige Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen sowie der Vermarktung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung begünstigt, da die neuen Baugebiete an den Achsen des Schienenverkehrs orientiert sind und zugleich durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur geschaffen wird. Der Rahmenplan stellt die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzungsmischung in Form von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen der hier vorhandenen Grundschule und der Sportplatzflächen sowie die hieran angrenzenden Freiflächen mit in die Planung einbezogen und die Realisierung von möglichen Folgeeinrichtungen bzw. auch von Freizeitanlagen berücksichtigt. Der Bereich der Gillbachaue bleibt als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Gillbachtal" frei von baulicher Entwicklung.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung wurde der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen geändert und für den Bereich der westlich des Nettesheimer Weg dargestellten gewerblichen Flächen der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbepark Rommerskirchen" (Gewerbepark Gillbachaue) aufgestellt. Die Erschließung dieses neuen Gewerbegebietes ist bereits abgeschlossen und eine beachtliche Nachfrage an gewerblichen Grundstücksflächen ist gegeben. Um weitere gewerbliche Bauflächen aber auch Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung entwickeln zu können, wurde im Jahre 2001 der Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" aufgestellt und im Jahre 2002 als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 ha große, an den bestehenden Gewerbepark angrenzende, Plangebietsflächen. Derzeit stellt die Gemeinde Rommerskirchen den bebauungsplan RO31 Gewerbepark Teil 2 zur nordwestlichen Erweiterung der Gewerbeflächen auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde Baurecht für eine Altenwohneinrichtung zwischen dem Plangebiet "Nettesheimer Weg" und dem bestehenden Schulgelände geschaffen. Im Jahre 2003 wurde der Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Eckumer Kirchpfad" aufgestellt. Hier sollen rund 2,7 ha große Wohnbauflächen auf im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen befindlichen Grundstücksflächen entwickelt werden und die Nutzung von ca. 2,1 ha großen Grünflächen im Auenbereich des Gillbach planungsrechtlich gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" ergänzt fast vollständig das Planungsrecht für die Entwicklungsflächen am Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen. Er ist Bindeglied der Baugebiete "Nettesheimer Weg" und "Eckumer Kirchpfad, Teil 1". Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Absicherung von Wohnbauflächen und der die

einzelnen Bauabschnitte verbindenden Erschließungsstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,27 ha. Die unbebauten Plangebietsflächen sind mittlerweile im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Veräußerung der Grundstücke an Bauwillige gewährleistet ist.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt nordöstlich der Ortslage Rommerskirchen und westlich der Ortlage Eckum. Es wird im Süden begrenzt mit dem "Rosenweg", im Westen mit dem "Nettesheimer Weg" bzw. dem Bebauungsplan Nr. 24, im Norden mit dem Wirtschaftsweg als Verlängerung der "Gillbachstraße" und im Osten mit Ackerflächen bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27.

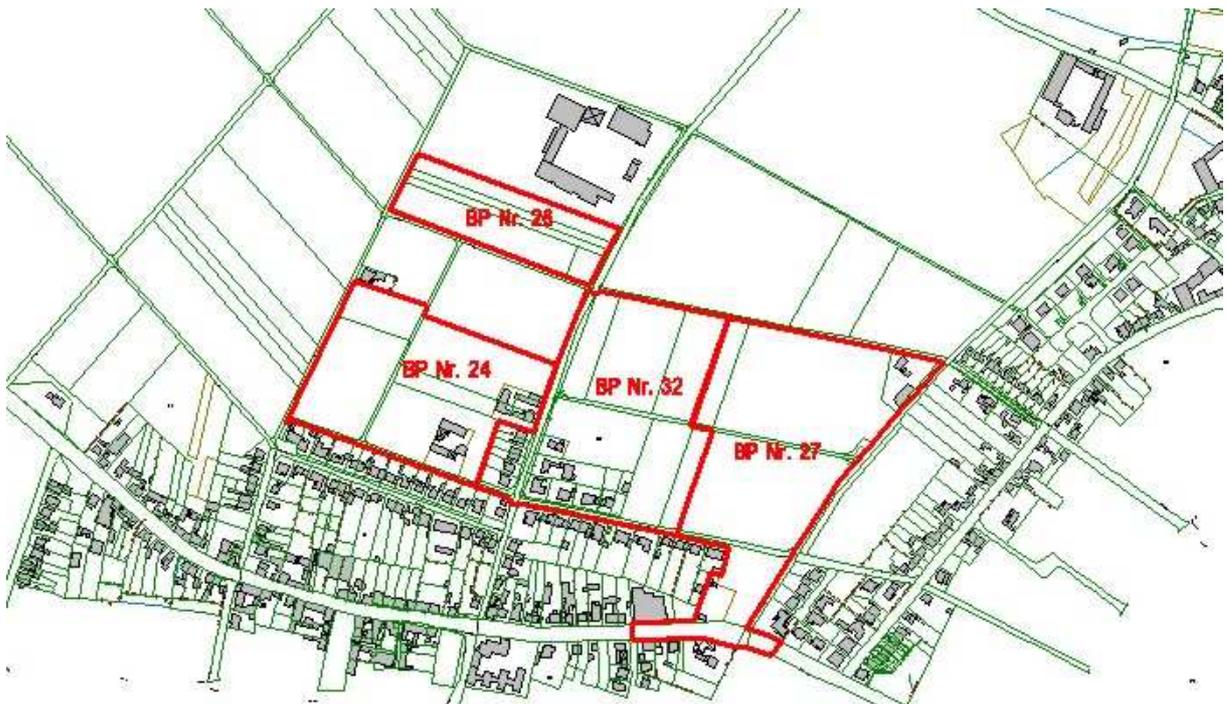
Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke:

Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35

Flurstück Nr.:

78, 79, 82, 113, 30, 27, 83, 85, 86 tlw., 87, 88, 90, 92, 93, 96, 67, 68, 72, 63, 62, 29 tlw., 182, 185, 186, 189, 190, 193, 194, 171, 172, 84, 10, 11, 91, 94, 75, 15, 73, 74, 95, 69, 71, 64 und 61.

Abbildung 1 Übersicht B-Pläne



1.3 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 - auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan geändert wurde - und deren Fortschreibung

2001 "Am Nettesheimer Weg" ¹. Die aktualisierte Rahmenplanung sieht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung von Wohnbauflächen vor.

Die Plangebietsflächen des gesamten Entwicklungsbereiches "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" werden erschlossen über eine bereits hergestellte Anbindung zur B 59 im Westen am Gewerbepark und den bestehenden "Nettesheimer Weg". Eine weitere im Osten gelegene Anbindung an die B 59 im Bereich der Gillbachaue soll künftig verbesserte Bedingungen zur Erschließung aller geplanten Baugebiete schaffen. Diese geplante Anbindung ist Teil des Bebauungsplanes "Eckumer Kirchpfad, Teil 1".

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 Wohnbauflächen dar.

Die Plangebietsflächen des gesamten Entwicklungsbereiches "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" werden erschlossen über eine bereits hergestellte Anbindung zur B 59 im Westen am Gewerbepark und den bestehenden "Nettesheimer Weg". Eine weitere im Osten gelegene Anbindung an die B 59 im Bereich der Gillbachaue soll künftig verbesserte Bedingungen zur Erschließung aller geplanten Baugebiete schaffen. Diese geplante Anbindung ist Teil des Bebauungsplanes "Eckumer Kirchpfad, Teil 1".

¹ Gemeinde Rommerskirchen, Rahmenplan Nettesheimer Weg – Fortschreibung 2001, Jan. 02

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Ortserweiterung Rommerskirchen ist insgesamt ausgerichtet auf ein Konzept der Nutzungsmischung. Hier soll einerseits ein Angebot entstehen für die Niederlassung von gewerblichen Betrieben, wodurch das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft in der Gemeinde erhöht werden kann. Andererseits soll, insbesondere für jüngere Familien, das Wohnen in Rommerskirchen durch Schaffung von Bauland unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Attraktivität des Ortes gefördert werden. Begünstigt wird diese Absicht durch das vorhandene Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Grundschule und zu nutzbaren Freiraumflächen. Dieses gewollte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entspricht auch dem städtebaulichen Leitbild des "Ortes der kurzen Wege" sowie einer nachhaltigen Siedlungs- und Sozialstruktur.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Plangebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier am neuen Ortsrand 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

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit eröffnen, verschiedene Bauformen im neuen Siedlungsbereich realisieren zu können. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen und in das örtliche Landschaftsbild einfügen.

Das Allgemeine Wohngebiet erhält grundsätzlich eine GRZ von 0,4. Die im Bebauungsplan aufgeteilten Grundstücke liegen im Mittel bei einer Grundstücksgröße von ca. 420 m² für das freistehende Einfamilienhaus. Bei dieser Größe des Baugrundstücks ließe sich jeweils eine Grundrissfläche von 168 m² 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 zulässigen Vollgeschossigkeit durchaus zweckmäßig ist. Auch wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf auf schmaler parzellierten Grundstücken siedlungsverdichtende Bauformen wie Hausgruppen 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. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend der festgesetzten zulässigen Zahl von einem Vollgeschoße gleichfalls mit 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße und die zulässige Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Im WA-Gebiet soll in den Bereichen mit Süd- oder Westgärten eine zweigeschossige Bauweise lediglich als Ausnahme zulässig sein, wenn eine zusammenhän-

gende Baugruppe von mindestens 3 Gebäuden gesichert ist. Diese Festsetzung soll eine über größere Abschnitte hinweg einheitliche Höhenentwicklung absichern, ohne die Bauform ausschließlich auf eingeschossige Gebäude zu beschränken oder eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben.

Die entsprechend der Geschossigkeit festgesetzten Traufhöhen von 4,50 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Zusammen mit einem geneigten Dach ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung des zulässigen Vollgeschosses durch ein ausgebautes Dachgeschoss.

2.3 Anzahl der Baugrundstücke

Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass hier in der Lage am Ortsrand, vorrangig die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einfamilienhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Legt man für das noch unbebaute Bauland die im Plan vorgeschlagene Aufteilung der Baugrundstücke zu Grunde, so ergeben sich 67 Parzellen. Die Grundstücksgrößen variieren von 260 m² bis 500 m². Geht man davon aus, dass jedes Gebäude mit nur einer Wohneinheit belegt ist ergeben sich 67 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 201 neuen Einwohnern (EW) zu rechnen. Bei einer Belegung mit zwei Wohneinheiten je zweites Gebäude erhöht sich die Einwohnerzahl auf 301. Grundsätzlich lässt die Erschließungsstruktur jedoch auch andere Grundstücksaufteilungen als die im Plan vorgeschlagenen zu.

2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in der Regel in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist für das Wohngebiet durch die hintere Baugrenze in der Regel mit 12 bis 14 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Länge von bis zu 10 m sowie durch Terrassen soll im Sinne des § 23 (3) BauNVO grundsätzlich zulässig sein.

Die sonstige Bauweise wird insbesondere in Bezug auf die Ausbildung der Dächer durch eine separate Satzung über die Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen nach der Bauordnung Nordrhein Westfalen (Gestaltungssatzung) im Plangebiet geregelt. (Siehe Anhang 2)

2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen ist aufgrund gestalterischer Aspekte im Bebauungsplan geregelt. So ist dem Plankonzept zugrunde gelegt, dass zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen oder Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten ist.

Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze, die an mindestens einer der Seiten durch eine Wand abgeschlossen werden, gelten als Garagen im Sinne dieser Vorschriften. Stellplätze sind auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Das Aufstellen von einem Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten soll grundsätzlich zulässig sein. Allerdings soll das Gesamtbild der rückwärtigen Wohngärten nicht durch mehrere voluminöse Schuppen beeinträchtigt werden. Daher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30m³ zulässig sind.

2.6 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit

Für den im Plan abgegrenzten Bereich des fränkischen Gräberfeldes, dessen Untersuchung und Dokumentation noch nicht abgeschlossen werden konnte, wird gemäß § 9 (2) BauGB bestimmt, dass die festgesetzte Nutzung nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) sowie alle Erschließungsanlagen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erst nach Abschluss der Archäologischen Untersuchung und Dokumentation zulässig sind. Maßgeblich hierfür ist die Auskunft des Rheinischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege über den Abschluss der Feldarbeiten oder das Datum, an dem die Arbeiten im Baugebiet voraussichtlich abgeschlossen sein werden.

Die Inanspruchnahme der heute durch das Bodendenkmal beanspruchten Fläche ist nach Abwägung gegen den Erhalt des Fundzusammenhangs vor Ort mit dem zuständigen - Fachamt abgestimmt und beschlossen. Hierbei stützt sich die Abwägung neben dem Bedarf an Siedlungsfläche wesentlich auf das von der Gemeinde Rommerskirchen beschlossene Rahmenkonzept und die darin niedergelegte Erschließungs- und Bebauungsstruktur.

Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit, den Planentwurf für den gesamten Entwicklungsabschnitt zwischen dem Bebauungsplan "Am Eckumer Kirchpfad" im Osten und dem Nettesheimer Weg im Westen vollständig zur Satzung zu führen und die zukünftige planungsrechtliche Zulässigkeit der Erschließung und der Bauvorhaben auch für den Bereich des Bodendenkmals bereits heute festzulegen.

2.7 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Diese Festsetzung ist getroffen, da die technische Planung des Tiefbaus (notwendige Höhen des Kanals) eine Erhöhung des Straßenbaukörpers gegenüber dem Bestandsgelände erfordert. Das Gelände der nicht überbaubaren Flächen soll durch entsprechende Aufschüttungen an die Höhenlage der Straße angepasst werden. Mit der getroffenen Festsetzung, dass die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von + / - 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen sind soll dies definitiv klargestellt werden.

Mit der zwingenden Festsetzung der Geländehöhe für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig erreicht, dass es keine Nachbargrundstücke mit gravierenden Unterschiede in den Geländehöhen geben wird, so dass größere erforderliche Abstandsflächen (nach § 6 der Landesbauordnung NRW, LBO) zwischen Gebäuden bzw. zwischen den Aufschüttungen der einzelnen Grundstücke vermieden werden können.

3 Umweltschutz

3.1 Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen oder noch möglichen gewerblichen Nutzungen im weiter westlich gelegenen Gewerbepark ist eine Vorbelastung für angrenzende Plangebietsflächen durch Gewerbegeräusche gegeben.

Daher wurden bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" die Gewerbe- und auch die Sportgeräuschimmissionen - unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung der Rahmenplanung - durch eine schalltechnische Untersuchung² ermittelt und beurteilt. Eine weitere schalltechnische Untersuchung wurde zu den geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Baugebiet Nr. 31 in westlicher Angrenzung an den Gewerbepark Gillbachau erstellt³

Das erste Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 1805 "Schallschutz im Städtebau") innerhalb der einzelnen Gebietstypen im Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd" Tag und Nacht eingehalten werden. Die durchgeführten Untersuchungen im zweiten Gutachten haben gezeigt, dass Lärmkonflikte angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen ausgeschlossen werden können, sofern bestimmte Randbedingungen in Bebauungsplan Nr. 31 planungsrechtlich festgesetzt werden.

Im dem vom Gewerbepark noch weiter entfernten Baugebiet "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" ist folglich mit keinerlei Beeinträchtigungen durch Lärm aus dem vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebieten oder der bestehenden Tennisanlage zu rechnen.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.3 Kampfmittel

Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Nettesheimer Weg Süd" die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

² KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Nettesheimer Weg Süd", Bericht Nr. 01 02 030/01 vom 31.01.2002

³ KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbepark II" der Gemeinde Rommerskirchen, Bericht Nr. 05 02 018/01 vom März 2006

3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind gemäß den Vorschriften des BauGB grundlegend bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Auch ist die Sicherung von Bodendenkmälern nach § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW grundsätzlich zu gewährleisten.

Im Norden des Plangebietes befindet sich innerhalb des geplanten Wohngebietes ein Bodendenkmal. Im Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland vom 15.11.2005 heißt es hierzu: "Im Zuge der archäologischen Voruntersuchungen (Geosondagen) im Plangebiet wurde am 01.09.2005 eine Körperbestattung angeschnitten. Bei der daraufhin veranlassten Sondierung des Befundumfeldes ergaben sich in westliche Richtung weitere, gleichartig ausgerichtete Befunde, die auf die Existenz eines ausgedehnten fränkischen Gräberfeldes schließen ließen. Im Rahmen der sich anschließenden und derzeit noch laufenden planmäßigen archäologischen Ausgrabung wurden bis Ende Oktober 2005 bereits 64 Bestattungen in einer Fläche von 3261 m² nachgewiesen und untersucht. Weder die südliche, noch die nördliche und westliche Grenze des Gräberfeldes sind gemäß Monatsbericht der Firma Archaeonet zu den in der Zeit vom 04.10.-31.10.2005 durchgeführten Untersuchungen bisher erreicht. Es muss beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die gesamte nördliche Fläche des Plangebietes von diesem fränkischen Gräberfeld eingenommen wird."

Der Erhalt des Bodendenkmals durch Herausnahme dieser Fläche aus dem Baugebiet und Verbleib in der landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch nicht realisierbar. Das gesamte Plangebiet der Rahmenplanung "Nettesheimer Weg" ist in der Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte aufeinander abgestimmt. Die Grabfelder liegen inmitten bereits bestehender Baugebiete bzw. in Gebieten in denen Baurecht besteht. Die hier geplanten Erschließungsstraßen sind erforderlich, um den Verkehr, bzw. die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Baugebiete aufzunehmen bzw. die Baugebiete zu verbinden. Eine sinnvolle städtebauliche Gesamtkonzeption wäre bei Offenlassung der Gräberfelder nicht mehr gegeben. Eine Teilbebauung, lediglich durch die Verkehrsflächen ist weder im Sinne der Bodendenkmalpflege sinnvoll noch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit durchzusetzen.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege verlangt daher vor einer Bebauung der betroffenen Flächen eine vollständige Untersuchung, Bergung und Dokumentation des vorhandenen Gräberfeldes. Zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege besteht nunmehr das Einvernehmen, dass eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen erst nach Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchung erfolgen kann.

Dies soll im Bebauungsplan auch planungsrechtlich verankert werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird daher das fränkische Gräberfeld gekennzeichnet und unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung des Bodendenkmals "Fränkisches Gräberfeld" die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen unzulässig sind. Anschließend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Belange der Denkmalpflege sind damit insofern berücksichtigt, als die für eine umfassende Untersuchung und Dokumentation erforderliche Bearbeitungszeit gesichert und Notgrabungen auf Grund vorzeitiger Inanspruchnahme des Baurechtes ausgeschlossen werden.

Prinzipiell sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmal-

schutzgesetz- DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden, das Wasser- und Klimapotential zu minimieren sollen nicht vermeidbare Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken soweit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden. In Frage kommen wassergebundene Decke, Drainagepflaster, Rasenfugenpflaster, Verbundpflastersteine mit Sickeröffnungen u. ä.

Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Insbesondere zum Ausgleich der Eingriffe in das örtliche Klima und das Landschaftsbild, aber auch zur Aufwertung der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften sollen im Straßenraum insgesamt 41 Einzelbäume gepflanzt werden. Die Bäume werden aus der folgenden Liste, die die Eignung für die Pflanzung im Straßenraum berücksichtigt, ausgewählt und mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 gepflanzt.

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk`
- Feldahorn

Acer platanoides `Cleveland`,
`Columnare`, `Deborah`,
`Olmstedt` - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum
- Rosskastanie

Betula pendula - Sandbirke

Carpinus betulus `Fastigiata`
- Pyramiden-Hainbuche

Crataegus monogyna `Stricta`
- Säulen-Dorn

Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie`
- Esche

Ginkgo biloba - Fächerbaum

Platanus x hispanica - Platane

Pyrus calleryana `Chanticleer`
- Stadt-Birne

Pyrus communis `Beech Hill`
- Wildbirne

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus palustris - Sumpfeiche

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur `Fastigiata`
- Säuleneiche

Sorbus intermedia

- Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata `Greenspire`, `Rancho`
- Winterlinde

Durch eine entsprechende Pflege der Gehölze ist deren Gedeihen über einen langen Zeitraum sicherzustellen. Die Bäume sollten bei der Pflanzung mit einer Dreibockanlage versehen werden und die Pflanzscheiben in den ersten fünf Jahren durch Hacken von Bewuchs freigehalten werden.

Neben den landespflegerischen Zielsetzungen haben die Baumpflanzungen im Straßenraum auch die Funktion den Straßenraum zu gliedern und das Ortsbild zu gestalten.

4 Erschließung

4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit über den Nettetheimer Weg und die neu hergestellte Straße im Gewerbepark Gillbachau an die B 59 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßennetz angeschlossen. Mit Realisierung der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG wird zusammen mit den in angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen ein neuer Anschluss an die Venloer Straße (B 59) in Höhe der Gillbachquerung entstehen. Dann sind sämtliche Verkehrsströme zu den Baugebieten, zur Grundschule und zu den Sport- und Freizeitanlagen künftig über diese Anbindung und die Anbindung des Gewerbeparks abzuwickeln. Der Knotenpunkt an die B 59 ist im Westen als Kreisverkehr ausgebildet und im Osten wird der Einmündungsbereich eine eigene Linksabbiegespur in die neuen Wohngebietsflächen erhalten. Der Nettetheimer Weg, der durch die alte Ortslage führt und im Bereich zwischen Venloer Straße (B 59) und Rosenweg eine Profillbreite von insgesamt ca. 6 m aufweist, wird dann in seiner Funktion für den motorisierten Verkehr abgestuft werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Zuge der weiteren Entwicklung durch Prüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Bushaltestellen herzustellen. Drei Bushaltestellen sind heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Buslinien führen im Süden über Vanikum nach Grevenbroich und im Norden über die Bahnstraße in Eckum zum Bahnhof und weiter zum Ortsteil Villau bzw. nach Dormagen.

Zum Schienenhaltepunkt der DB am Bahnhof Rommerskirchen liegt das Plangebiet zwar günstig; für einen komfortablen Zugang ist jedoch die Benutzung eines öffentlichen oder privaten Verkehrsmittels als Zubringer auf Grund der Entfernung von rund 2.000 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz mit 60 Stellplätzen am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden und soll künftig erweitert werden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

4.2 Innere Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über ein neu herzustellendes Teilstück im Trennungsprinzip welches künftig, zusammen mit der noch herzustellenden Erschließungsstraße aus den angrenzenden Baugebieten und der im Gewerbepark "Gillbachau" bereits hergestellten Straße, eine Querverbindung des gesamten Entwicklungsbereiches bildet. Der geplante Straßenquerschnitt bemisst sich auf 14,45 m. Die einzelnen Fahrspuren sind in einer Breite von 3,25 m vorgesehen (Begegnungsfall Bus/Bus). Auf der gesamten Länge wird die neu geplante Straße beidseitig von einem 1,70 m breiten Gehweg sowie einem 2,00 m breiten Park- bzw. Grünstreifen begleitet

Die weiteren Erschließungsstraßen (einschließlich des vorhandenen Rosenweg) sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (im Plan mit M gekennzeichnet). Diese Straßen sind für den Ausbau im Mischungsprinzip (Mischung von Fuß- und Fahrverkehr) vorgesehen und weisen jeweils eine Gesamtbreite von 8,00 m auf. Die Festlegung dieser Fahrbahnbreiten basiert auf dem Abstimmungsergebnis der Gemeinde Rommerskirchen mit dem für die Straßenausbauplanung verantwortlichen Planungsbüro. Damit kann bei Beibehaltung jeweils eines Parkstreifens von 2,15 m und eines Gehweges von ca. 1,10 m eine

Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnungsfall Pkw / Rad u. Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) hergestellt werden. Alle Straßen werden später in die noch zu entwickelnden angrenzenden Baugebietsflächen fortgeführt.

Der Nettetheimer Weg, der durch die neu entstehende Haupteerschließung seine Bedeutung für die verkehrliche Erschließung verliert, wird zurückgebaut und die Verkehrsflächen im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt. Die dann nicht mehr benötigten Grundstücksflächen können schließlich den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Fußwege verbinden die Baugebiete mit der freien Landschaft im Norden bzw. mit dem westlich des Nettetheimer Weg gelegenen Baugebiet.

4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens

Das im gesamten Entwicklungsbereich "Nettetheimer Weg" zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann nur überschlägig abgeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet wurde bereits zur Erstellung eines Lärmschutztechnischen Gutachtens bestimmt. Zu Grunde gelegt wurden hier Verkehrszählungen vergleichbarer Gewerbegebiete. Damit wurde ein Verkehrsaufkommen von $DTVA = 150 \times 4,9 \text{ ha NBL} = 735 \text{ Kfz / Tu}$ prognostiziert, wobei der Lkw-Anteil im Mittel mit 25 % gerechnet wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsgeschehen über die bereits hergestellte Anbindung (Kreisverkehr) abgewickelt wird.

Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde innerhalb des Baugebietes "Nettetheimer Weg" wurde nach der Schätzformel $MGS [\text{Pkw/h}] = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$ (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95) überschlägig mit 47 Pkw und innerhalb des Baugebietes "Eckumer Kirchpfad" mit 29 Pkw ermittelt.

Der Anteil an den Pkw/h des nun geplanten Wohngebietes wird entsprechend der unter Punkt 2.3 angenommenen Zahl von 67 Grundstücken entsprechend dem Parzellierungsvorschlag auf der Planzeichnung wie folgt berechnet:

$67 \text{ Grundstücke} \times 1,5 \text{ WE/Grundstück} = 100 \text{ WE}$. Wird weiterhin eine Belegungsziffer von 3 Einwohnern je WE vorausgesetzt ermittelt sich eine Einwohnerzahl von rund 300 EW. Bei einem Motorisierungsgrad von 0,5 Pkw pro Person ist mit einem Bestand von maximal 150 Pkw zu rechnen. Es errechnet sich ein Verkehrsaufkommen von 53 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde. Insgesamt ist durch die bisher aufgestellten Bebauungspläne Nr. 24, 27 und 32 mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 129 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Die geplante Sammelstraße und die bestehende Anbindung im Westen bzw. die geplante Einmündung im Osten ist geeignet, dieses Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die angewandte Formel wird in der Regel für Wohngebiete mit unbefriedigender Erschließung durch den ÖPNV und ohne eigene Arbeitsstätten angewandt. Durch die geplante Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten und die Nähe zur Schiene kann die Fahrzeugbewegung in diesem Gebiet nochmals geringer sein.

4.4 Ruhender Verkehr

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind auf Grund der offenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher werden mit 20 bis 25 % des geschätzten Fahrzeugbestands im öffentlichen Straßenraum hergestellt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt. Für die Entwässerung des Plangebietes ist zum einen das generelle Projekt fortzuschreiben, was auf der Grundlage des Rahmenkonzepts erfolgt. Zum anderen ist durch Bau eines Sammlers vom Nettetheimer Weg zur Gillbachau eine Vorflut für die Entwässerung zu schaffen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt in unmittelbarer Nähe des Gillbachs. Der Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad" setzt für das Regenrückhaltebecken ausreichend groß dimensionierte Flächen für die Versorgung (RRB) fest.

Die Abwassereinleitung des Teilentwässerungsgebietes Rommerskirchen erfolgt an die Kläranlage Anstel. Die derzeitige Kapazität ist für 11.000 E+EGW bemessen. Angeschlossen sind heute 8.604 EGW, so dass deren Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

Alternativ zur Verlegung von Kanälen wurde auch die Herstellung der Vorflut durch offene Gräben mit dem Ziel einer naturnäheren Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenkonzeptes erörtert. Die Herstellung solcher Gräben erfordert auf Grund der notwendigen Tiefenlage und der erforderlichen Sohlbreite zusätzliche Flächen, die nicht als Bauland und nur sehr eingeschränkt als Grünflächen angesehen werden können. Ausschlaggebend für den Verzicht auf offene Gräben war jedoch, dass aus Gründen der Haftung bzw. des Versicherungsschutzes eine vollständige Einzäunung der Gräben gefordert wurde, weil diese als Abwasseranlage und nicht als natürliches Gewässer gelten.

5.2 Versorgungsleitungen

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.

6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Flächenbilanz

6.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung des Arten- und Biotopotentials erfolgt nach der Methode der LANDESREGIERUNG NRW 1996 zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Jedem Biotoptyp wird ein Grundwert A auf einer Skala von 1 bis 10 zugeordnet, wobei 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Weicht die Ausprägung eines Biotoptyps im Gelände stark vom Regelfall ab, z. B. durch Störeinflüsse oder durch eine besondere Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund, können entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Die Bilanzierung hat zum Ergebnis, dass der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von insgesamt 44.521 Punkten. Durch die Maßnahmen in der Gillbachaue ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von insgesamt 10.720 Punkten (siehe hierzu Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad"), der zur Kompensation von Eingriffen durch die Gemeinde Rommerskirchen genutzt werden kann. Damit errechnet sich ein noch zu erbringender Biotopwert von 33.801 Punkten. Der erforderliche Ausgleich kann in der Gemarkung Frixheim-Anstel kompensiert werden. Bei einer Umwandlung von Acker zu Forstflächen und einer Aufwertung von 4 Punkten errechnet sich eine Fläche von 8.450 m².

Mit einem zusätzlichen Eingriff innerhalb der bereits bebauten Grundstücke ist nicht zu rechnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Baugrundstücke beurteilt sich heute nach § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Ortsteile). Dabei kann von einer zulässigen Versiegelung bis zu 60 % der Grundstücksfläche ausgegangen werden. Die maximal zulässige Versiegelung nach vorliegendem Planungsrecht lässt eine Versiegelung über dieses Maß hinaus nicht zu.

6.2 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich für den Bereich der Satzung folgende Flächenbilanz:

Nutzungs- und Flächenbilanz

Flächennutzung		42.621,00 m²
Wohngebiet Bestand	4.605,00 m ²	
Wohngebiet geplant	26.739,00 m ²	
Summe Wohngebiet		28.399,00 m²
Verkehrsfläche Bestand	3.145,00 m ²	
Verkehrsfläche geplant	6.472,00 m ²	
Summe Verkehrsflächen		9.617,00 m²

6.3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Kosten der Erschließung können nachfolgend auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen wie folgt angesetzt werden:

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen

Straßenbau (incl. Ingenieurbau)	137,00 €/m ² x 6.472,00 m ² =	886.664,00 €
Entwässerung	18,50 €/m ² x 6.472,00 m ² =	119.732,00€
Beleuchtung	50,00 €/m x 615,00 m =	30.750,00 €
Ausgleichsmaßnahmen	6,50 €/m ² x 8.450,00 m ² =	54.925,00 €
Summe		<u>ca.1.092.071,00 €</u>

Diese Kosten enthalten die Mehrwertsteuer. Der Grunderwerb der Verkehrsflächen ist diesen Kosten hinzuzurechnen.

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

Die Realisierung der Erschließungsanlagen und die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet kann im Jahr 2006 begonnen werden.

Umweltbericht

6.4 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

6.4.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" soll innerhalb eines rund 4,26 ha großen Plangebietes Baurecht für ca. 67 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Der Bebauungsplan umfasst den vorletzten Bauabschnitt innerhalb der in der Rahmenplanung "Nettesheimer Weg" dargestellten Siedlungsflächen welche aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen entwickelt sind. Er ist Bindeglied zwischen den Bebauungsplänen Nr. 24 und Nr. 27 und sichert damit auch das noch herzustellende Verbindungsstück der geplanten neuen Verkehrsanbindung im Entwicklungsbereich "Nettesheimer Weg" planungsrechtlich ab.

Der Bebauungsplan setzt als Baugebiet das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I begrenzt, die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist durch die in § 19 (4) Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ,möglich.

Die Hupterschließung des Plangebietes erfolgt über ein neu herzustellendes Teilstück im Trennungsprinzip welches künftig eine Querverbindung des gesamten Entwicklungsbereiches bildet. Der geplante Straßenquerschnitt bemisst sich auf 14,45 m. Die einzelnen Fahrspuren sind in einer Breite von 3,25 m vorgesehen (Begegnungsfall Bus/Bus). Auf der gesamten Länge wird die neu geplante Straße beidseitig von einem 1,70 m breiten Gehweg sowie einem 2,00 m breiten Park- bzw. Grünstreifen begleitet. Weitere noch herzustellende Anliegerstraßen sind in einer Breite von 8,00 m geplant.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets (ca. 2,67 ha) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich ist bereits bebaut (ca. 0,46 ha) und ein geringer Teil (ca. 1,66 ha) wird derzeit als Gartenland genutzt.

6.4.2 Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung während der Aufstellung

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung sind diese zu berücksichtigen. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ziel-aussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,
- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzuzorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

6.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die neuen Wohnbauflächen liegen rund 300 m östlich des Gewerbeparks von Rommerskirchen. Bereits für das direkt angrenzende Baugebiet "Am Nettzheimer Weg" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 1805 "Schallschutz im Städtebau") innerhalb der einzelnen Gebietstypen im Bebauungsplan Nr. 24 "Am Nettzheimer Weg Süd" tag und Nacht eingehalten werden. Eine weitere schalltechnische Untersuchung wurde zu den geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen im Baugebiet Nr. 31 in westlicher Angrenzung an den Gewerbepark Gillbachau erstellt⁴. Die durchgeführten Untersuchungen im zweiten Gutachten haben gezeigt, dass

⁴ KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbepark II" der Gemeinde Rommerskirchen, Bericht Nr. 05 02 018/01 vom März 2006

Lärmkonflikte angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen ausgeschlossen werden können, sofern bestimmte Randbedingungen in Bebauungsplan Nr. 31 planungsrechtlich festgesetzt werden. Im dem vom Gewerbepark noch weiter entfernten Baugebiet "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" ist folglich mit keinerlei Beeinträchtigungen durch Lärm aus dem Gewerbegebiet oder der bestehenden Tennisanlage zu rechnen.

Mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen wird sich durch den Bevölkerungszuwachs auch die Verkehrsbelastung im Ort Rommerskirchen zwangsläufig erhöhen. Durch die geplante Bebauung im Gebiet des BP Nr. 32 wird ein zusätzliches Quellverkehrsaufkommen in den Morgenstunden durch ca. 150 Pkw prognostiziert. Nach Fertigstellung der neuen Querspange wird sich dieses Verkehrsaufkommen jedoch auf zwei Anbindungen verteilen. Einmal ist dies der Einmündungsbereich im Westen am Kreisel nahe dem Gewerbepark, und zum zweiten die geplante Anbindung im Querungsbereich der B 51 mit der Gillbachau. Die zusätzliche Belastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist somit als vernachlässigbar anzusehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die beschriebenen Emissionen durch eine weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht ergeben.

6.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Rommerskirchen liegt auf der unteren Mittelterrasse der Kölner Scholle, einer tektonischen Untereinheit der Niederrheinischen Bucht. Nach den Aussagen des Amtes für Entwicklungs-, Landschaftsplanung und Statistik liegen auf den großen ebenen bis schwach geneigten Flächen der Rommerskirchener Lössplatte mit die ertragsreichsten Böden im Rhein Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und der Mittelterrasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine mindestens 1,2 bis über 2 m mächtige Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), erreichen diese Böden im Kreisgebiet mit 75-85 die höchste Wertigkeit. Auf der betreffenden Fläche ist sogar eine Ackerzahl von 92 Punkten angegeben. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1 m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Die Lösslehme sind gering bis mäßig durchlässig und haben eine sehr gute bis gute Filterwirkung. Das Relief im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist eher sanftwellig geformt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 70m ü.NN.

Auf den Lösslehmen haben sich überwiegend trocken-warme, tiefgründige Braunerden mit reicher Nährstoffversorgung gebildet. Nach KÜHN 2002 zeigt der Boden beim Auftropfen von verdünnter Salzsäure im oberen Bereich bis in Tiefen von 1,50m bis 2,40m schwaches Aufbrausen, was bedeutet, dass der Boden einen geringen Kalkgehalt besitzt. Darunter treten jedoch auch kalkhaltige Lagen auf. Für die landwirtschaftliche Nutzung (Produktionsfunktion) sind die Böden im Untersuchungsgebiet von hoher Eignung. Da die Lösslehme eine gute bis sehr gute Filterwirkung haben, sind die Böden hinsichtlich der Regulationsfunktion als hochwertig zu beurteilen.

Die Braunerden sind ein landesweit stark verbreiteter Bodentyp, der nicht oder nur selten von häufig vorherrschenden Bodenverhältnissen abweicht und daher auch keinen potentiellen Standort seltener und gefährdeter Pflanzenarten und -gesellschaften darstellt.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit einhergehenden Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie durch häufige Bodenbearbeitung und Verdichtung sind die Böden im Plangebiet bereits vorbelastet. Diese Vorbelastungen wären jedoch durch geeignete Maßnahmen wie Tiefenlockerung oder Nutzungsintensivierung reversibel. Zusammenfassend haben die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die Errichtung baulicher Anlagen ist im Allgemeinen mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. In dem geplanten Wohngebiet können bis zu 60 % der Flächen durch bauliche Anlagen eingenommen werden. Der Bau der Erschließungsstraßen führt zusätzlich zur Versiegelung. Bodenbildungsprozesse werden dauerhaft unterbunden, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Biotopotential werden stark beeinträchtigt.

Während der Baumaßnahmen kann es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Beseitigung des schützenden Pflanzenkleides, Bodenab- oder -auftrag oder Zwischenlagerung von Baustoffen kommen. Das Bodenprofil wird durch die Einbringung massiver Baukörper nachhaltig gestört.

Die ertragreichen Lössböden sind im Gemeindegebiet Rommerskirchen regelmäßig und großflächig anzutreffen, so dass sich eine Inanspruchnahme bei einer geordneten Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung beispielsweise naturschutzfachlicher Gesichtspunkte nicht vermeiden lässt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung der Böden auf den neuen Grundstücken bis zu 60 % ermöglicht. Eine Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus wird nicht getroffen, da in diesem Baugebiet die Möglichkeit eröffnet werden soll, bei Bedarf auf schmaler parzellierten Grundstücken siedlungsverdichtende Bauformen wie Hausgruppen zu errichten. Bei diesen Haustypen ist die Festlegung der nach § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung unabdingbar.

Die Eingriffe in den Boden sind bei Durchführung einer Bebauung nicht zu vermeiden und im Plangebiet nicht auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit wird daher durch Maßnahmen der Gemeinde Rommerskirchen bzw. von ihr beauftragter Dritter auf Flächen in der Gemarkung Frixheim-Anstel kompensiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Boden nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzlichen Belastung des Bodens durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

6.5.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

In der Niederrheinischen Bucht bilden Lockergesteine mit ihrem nutzbaren Porenvolumen die Grundwasserleiter, in denen große Mengen Grundwasser gespeichert werden. Laut der hydrologischen Karte von NRW, 1:25.000, Blatt 4906 Pulheim, steht das Grundwasser bei etwa 61m bis 62m ü.NN an. Derzeit ist das obere Grundwasserstockwerk trocken gefallen. Der Grundwasserstand vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen betrug ca. 62,5 m ü.NN. Nach KÜHN 2002 muss vor allem infolge lang anhaltender oder starker Niederschlagsereignisse

mit dem Auftreten von Schicht- oder Stauwasser gerechnet werden. Die Grundwasserneubildungsrate ist wahrscheinlich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

Östlich des Plangebietes verläuft auf der gesamten Länge unmittelbar angrenzend der Gillbach, ein kleiner bis mittelgroßer Lössbach. Natürlicherweise würde der Gillbach im Sommer teilweise trockenfallen. Da er jedoch durch Sumpfungswässer aus dem Braunkohletagebau und Einleitungen des Kraftwerks Niederaußem und der Kläranlage Auenheim gespeist wird, weist er heute einen zwar schwankenden, aber ganzjährigen Wasserabfluss auf. Der Gillbach besitzt durch starke Ausbaumaßnahmen ein gleichmäßig breites Kastenprofil mit einer Sohlbreite von 1,50m und Böschungsneigungen von 1:1,5. Nach Messungen des Saprobienindex durch den ERFTVERBAND 2001 ist der Gillbach überwiegend in Gewässergüteklasse 2 - 3 (kritisch belastet) einzuordnen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Wasserhaushalt ist mittelhoch.

Durch die Bebauung des Wohngebietes ist mit einem dauerhaften Verlust von Versickerungsfläche zu rechnen womit die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt wird. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser kann durch die Festsetzung, dass die Befestigung von Grundstücksfreiflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll gemindert werden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient.

Durch den schnelleren Abfluss des über den Kanal abgeführten Niederschlagswassers kann es nach Starkregenereignissen zu Hochwasserspitzen in den Vorflutern kommen. Durch die Vorschaltung des Regenrückhaltebeckens wird diese Beeinträchtigung abgemildert. Inwieweit sich die zusätzliche Versiegelung von Flächen negativ auf den Hochwasserabfluss des Gillbachs auswirkt, konnte nach der Stellungnahme von Dezember 2005 Erftverbandes nicht abgeschätzt werden. Nach Auswertung der Ergebnisse aus dem N-A-Modell könnte evtl. im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis des der Einleitung in den Gillbach vorgeschalteten RRB Rosenweg eine weitere Rückhaltung erforderlich werden.

Durch die herrschenden Bodenverhältnisse ist mit einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen. Durch Transport, Lagerung und Verarbeitung wassergefährdender Stoffe während der Bauphase kann es zu Schadstoffeinträgen insbesondere in die Oberflächengewässer kommen.

Die Eingriffe in den Boden sind bei Durchführung einer Bebauung nicht zu vermeiden und im Plangebiet nicht auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit wird daher durch Maßnahmen der Gemeinde Rommerskirchen bzw. von ihr beauftragter Dritter auf Flächen in der Gemarkung Frixheim-Anstel kompensiert.

Der Wasserbedarf für die neu geplante Bauzeile wird auf 45 m³ /d (67 Grundstk. X 1,5 WE x 3 EW/WE x 150 l/d) geschätzt und kann ohne Probleme gedeckt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Wassers nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzlichen Belas-

tung des Grundwassers durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

6.5.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die Niederrheinische Bucht gehört zum atlantisch geprägten Klimabereich mit relativ geringen Temperaturschwankungen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei 1°C, im Juli bei 16,9°C, die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 9°C. Pro Jahr fallen durchschnittlich etwa 650mm Niederschläge, wobei Gewitter für ein leichtes Sommermaximum sorgen. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest.

Lokalklimatisch gesehen gehört das Untersuchungsgebiet zum Freilandklima. Über den landwirtschaftlich genutzten Flächen bildet sich über Nacht Kaltluft, die über die Gillbachaue in Richtung Norden abfließt.

Vor allem die Gillbachaue kann für die angrenzenden Siedlungen lokalklimatische Ausgleichswirkungen entfalten, so dass die Bedeutung hinsichtlich des Klimapotentials als mittel bis hoch eingestuft wird.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen und durch Versiegelungen kann es zur dauerhaften Beseitigung lokalklimatisch relevanter Funktionseinheiten kommen, die im Untersuchungsgebiet jedoch vernachlässigbar sind. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt jedoch zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird. Während der Bauphase kann es vorübergehend zur Emission von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität beitragen.

Durch die Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen sollten günstige Wirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können.

Separate Maßnahmen zu Ausgleich der Auswirkungen auf das Klima sind im Zusammenhang mit der Planänderung nicht erforderlich.

6.5.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde durch eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen im Dezember 2002 im Maßstab 1: 1.000 im Gelände erfasst.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rommerskirchen-Eckum in der niederrheinischen Bucht. Derzeit schließt südlich und westlich Wohn- und Mischbebauung, nördlich und östlich landwirtschaftliche Fläche an. Die Flächen im Plangebiet selber werden zum überwiegenden Teil intensiv beackert. Im südwestlichen Randbereich sind häusliche Zier- und Nutzgärten angelegt.

Der Rosenweg, der im südlichen Teil des Plangebietes verläuft, ist vollständig versiegelt. Für Arten und Lebensgemeinschaften haben diese befestigten Flächen keine Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet wird durch einen von Westen nach Osten verlaufenden Feldweg geteilt. Der Weg ist geschottert und mit ca. 80% Deckungsgrad bewachsen. Das Pflanzenkleid besteht in den befahrenen Bereichen des Weges überwiegend aus Arten der Trittrassengesellschaften (*Plantaginetales*), wie Breitwegerich (*Plantago major*) oder Deutschem

Weidelgras (*Lolium perenne*). In den Randbereichen haben sich zusätzlich höherwüchsige Gräser und Kräuter der Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum*) angesiedelt.

Mit Schotter befestigte Flächen sind für Arten und Lebensgemeinschaften von nur geringer Bedeutung. Durch die starke Belastung durch Befahren und Betreten können sich lediglich Pflanzengesellschaften von geringem Wert für Natur und Landschaft ansiedeln, die aufgrund ihrer Zusammensetzung bzw. ihrer geringen Größe und häufig auftretender Störungen allenfalls einigen wenigen Ubiquisten Lebensraum bieten können.

Die weitaus größte Fläche des Untersuchungsgebietes wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen eingenommen. Ackerwildkrautbestände sind aufgrund der intensiven Wirtschaftsweise nicht anzutreffen. Die Bedeutung der Ackerflächen für Arten und Lebensgemeinschaften ist gering. Durch die intensive Bewirtschaftung mit schweren Geräten, Dünger- und Pestizideinsatz können sich anspruchsvollere Ackerunkrautgesellschaften nicht entwickeln.

In Angrenzung an die bestehende Wohnbebauung im südwestlichen Teil wurden Hausgärten angelegt, die strukturarm und nur mit nicht standortgerechten Gehölzen gestaltet sind. Gärten ohne größeren Gehölzbestand haben einen geringen Wert für Arten und Lebensgemeinschaften, da sie kaum naturnahe Lebensraumstrukturen anbieten.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Biotopstrukturen im untersuchten Gebiet, vor allem die ausgedehnten Ackerflächen, überwiegend geringwertig für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben die kleinflächigen Wegraine, von hoher Bedeutung sind die, allerdings nur sehr kleinflächigen, Gehölzstrukturen in den Hausgärten.

Das Wohngebiet soll auf Flächen errichtet werden, die durch intensive Ackernutzung überwiegend geringwertig für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Durch die Errichtung der baulichen Anlagen und die Befestigung der Oberflächen kommt es zur Beseitigung dieser Biotopstrukturen und damit auch ihrer funktionalen Verflechtung mit der umgebenden Landschaft. Höherwertige Gehölz- und Saumstrukturen werden lediglich kleinflächig beseitigt.

Durch die bau- und betriebsbedingte Verlärmung, Lichteinwirkung und Erschütterung kann es zu Stresswirkungen auf empfindliche Arten kommen, die im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch nicht zu erwarten sind. Das Biotopentwicklungspotential der Flächen geht durch die Baumaßnahmen allerdings unwiederbringlich verloren.

Der Verlust von Lebensräumen für die im Plangebiet zurzeit vorhandene Tierwelt kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Durch die angrenzenden Ackerflächen gibt es teilweise die Möglichkeit neue Lebensräume aufzusuchen. Im Planbereich gibt es keine erhaltenswerten Gehölze oder Biotopstrukturen. Der Verlust der Ackerbiotope kann vor Ort weder gemindert noch verringert werden. Durch die im Einfamilienhaus üblicherweise Anlage von Hausgärten kann die Strukturvielfalt im Plangebiet jedoch aufgewertet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geringe Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten durch eine weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter eingeschränkt.

6.5.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde ebenfalls über die Kartierung der Biotoptypen erfasst. Bei der verwendeten Methode zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird der Wert der einzelnen Flächen für das Landschaftsbild und damit für das Erholungs- und Erlebnispotential mit berücksichtigt. Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich vor allem nach den in § 1 LG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungsuchende von Bedeutung.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Bördelandschaft dar. Prägend ist die ausgedehnte Ackerfläche, die nahezu ohne gliedernde Elemente wie Hecken oder Einzelgehölze ist und sich bis an das Ufer des weiter östlich vom Plangebiet verlaufenden Gillbaches erstreckt. Die Zugänglichkeit der Landschaft ist durch die bestehenden Bewirtschaftungswege zwar gewährleistet, bietet aber durch die Armut an naturnahen Strukturen nur wenig Aufenthaltsqualität.

Insgesamt gesehen hat das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes durch die Eintönigkeit der intensiv genutzten Flächen und die schlechte Erschließung eine geringe Bedeutung für das Erholungspotential. Hinzu kommt, dass das Plangebiet inmitten eines Gebiets mit Bebauungsplänen liegt, die teils rechtskräftig sind oder sich in Aufstellung befinden. Mit der Realisierung dieses Baugebietes wird lediglich ein durch andere Planungen vorbereiteter Ortsrand komplettiert und neu gebildet.

Trotz der Strukturarmut des Landschaftsausschnittes kommt es durch die Errichtung baulicher Anlagen und das Entfernen von Vegetation zur dauerhaften anlagebedingten Beseitigung von Wert gebenden Elementen für das Landschaftsbild und zur visuellen Verfremdung. Dies wird jedoch nach Bebauung der beiden angrenzenden Baugebiete relativiert, da das Plangebiet inmitten dieser neuen Wohngebiete gelegen ist und somit künftig den neuen Ortsrand mitbilden wird.

Zur Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind Pflanzmaßnahmen nicht erforderlich. Es wird jedoch die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss und die Festsetzungen von maximal zulässigen First- und Traufhöhen eingeschränkt, um die Neubaubebauung möglichst wohlproportioniert in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist dem im Ort vorgefundenen angepasst, so dass hier von einem verträglichen Einfügen in das Ortsbild ausgegangen werden muss. Durch die anzupflanzenden Straßenbäume kann das Ortsbild allgemein aufgewertet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Ortsbild der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche erhalten.

6.5.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge von archäologischen Voruntersuchungen (Geosondagen) im Plangebiet ergaben sich Befunde, die auf die Existenz eines ausgedehnten fränkischen Gräberfeldes schließen ließen (siehe Kap. 3.4). Die Grabfelder liegen im Norden des Plangebiets im Bereich eines geplanten Wohngebietes. Grundsätzlich ist die Sicherung von Bodendenkmälern zu gewährleisten. An einer künftigen Bebauung dieser Fläche muss jedoch aufgrund der durch die Rahmenplanung "Nettesheimer Weg" vorgegebenen städtebaulichen Gesamtkonzeption festgehalten werden. Es besteht nunmehr zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und

dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege das Einvernehmen, dass vor einer Bebauung dieser Flächen eine vollständige Untersuchung, Bergung und Dokumentation der vorhandenen Gräberfelder durchgeführt wird und eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen erst nach Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchung erfolgen kann. Dies ist in Anwendung des § 9 (2) BauGB auch planungsrechtlich bestimmt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal kenntlich gemacht. Nach der Bebauung dieser Flächen ist der Erhalt dieses Bodendenkmals an dieser Stelle nicht mehr gewährleistet.

Sonstige Sachgüter existieren in Form von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Planung geht mit dem Verlust dieser Böden einher. Der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit dieser Böden steht in Konkurrenz zum Flächenanspruch der Siedlungsentwicklung und wird diesem auf der Grundlage des von der Gemeinde Rommerskirchen beschlossenen Rahmenkonzeptes für die Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil untergeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Bodendenkmäler lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt werden. Der hochwertige Boden würde der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zur Verfügung stehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern

Durch die Bebauung des Geländes ergeben sich Beeinträchtigungen der Prozesse, die den Naturhaushalt bestimmen. Durch die Versiegelung der Böden wird insbesondere der Wasserkreislauf weiter beeinträchtigt. Gleichzeitig werden in den versiegelten Bereichen die Bodenbildungsprozesse unterbunden, Filterprozesse werden beeinträchtigt. In den versiegelten Bereichen werden überdies der Kohlenstoff- und der Nährstoffkreislauf unterbrochen. Die Zusammensetzung von Arten und Lebensgemeinschaften wird sich durch die Umwandlung der Feldflur in ein Wohngebiet verschieben. Der Eingriff in die Schutzgüter kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan verbindet die beiden geplanten Baugebiete "Nettesheimer Weg" und "Eckumer Kirchpfad". Er ist Teil der Rahmenplanung "Nettesheimer Weg" und sichert neben weiteren Baugrundstücken im Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen auch das neue Teilstück der Haupteinschließung welche die beiden Baugebiete miteinander verbindet. Durch diesen Bebauungsplan kann das künftige Siedlungsgefüge des neuen Wohn- und Arbeitsstandortes "Nettesheimer Weg" komplettiert werden. Sämtliche Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen, so dass die Verfügbarkeit des neuen Baulandes und dessen Veräußerung an Bauwillige gewährleistet ist. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den bereits vorhandenen Bebauungsplänen bzw. am Bestand. Die geplanten Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternativen zur vorgestellten Planung, bzw. alternative Standorte kann es sowohl aus stadtplanerischen als auch aus ökonomischen Gründen nicht geben.

6.6 Zusätzliche Angaben

Methodik der UP, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands erfolgte durch eine Begehung des Geländes im Juni 2005 sowie der Auswertung des Landschaftsplans des Kreises Neuss aus dem Jahr 1991, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Nettesheimer Weg". Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgte verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach der Ausgleichs-abgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995.

Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Während der Baumaßnahmen und nach Fertigstellung der Bebauung wird die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen von der Bauaufsicht kontrolliert.

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die durch den Bebauungsplan eintreten, und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Zu diesem Zweck wird alle sieben Jahre durch die Gemeinde geprüft, ob die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes zutreffen oder ob nicht vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die innerhalb des Plangebiets nicht ausgleichbaren Eingriffe können auf externen Ausgleichsflächen im Knechtsteder Bruch ausgeglichen werden.

6.7 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die durch die Bebauung der Grundstücke zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich.

Die beplanten Baurundstücke bieten durchschnittliche Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, so dass dort nicht mit einem Vorkommen seltener oder geschützter Arten gerechnet werden muss. Die vorhandenen Biotopstrukturen der intensiven Ackernutzung werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens.

Die im Plangebiet anstehenden Böden haben eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit sind für den Naturhaushalt jedoch von mittlerer Bedeutung. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen gehen Bodenfunktionen verloren. Aufgrund der angestrebten Baustruktur ist bestimmt, dass durch das Hauptgebäude 40 % der Grundstücksflächen eingenommen werden können und die Versiegelung durch Nebenanlagen sich auf insgesamt 60% der Grundstücksfläche erstrecken kann.

Für den Wasserhaushalt haben die Grundstücke keine besondere Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Um diesen Effekt zu vermindern ist festgesetzt, dass Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken in vollständig bodenversiegelnden Ausführungen unzulässig sind. Die Neuanlage versiegelter Flächen

führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Durch die Bebauung gehen keine für das Landschaftsbild wichtigen Gehölze verloren. Insgesamt gesehen hat das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes durch die Eintönigkeit der intensiv genutzten Flächen und die schlechte Erschließung eine geringe Bedeutung für das Erholungspotential.

Da die Eingriffe auf dem Grundstück nicht vollständig ausgeglichen werden können, führen die Gemeinde Rommerskirchen bzw. von ihr beauftragte Dritte Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets durch.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung werden von der Gemeinde regelmäßige Überprüfungen der Umweltauswirkungen vorgenommen.

Nicht bewältigte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden. Spezielle Maßnahmen innerhalb des Plangebiets oder Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für die mit dem Plan vorbereiteten Nutzungen sind nicht erforderlich.

7 Anlagen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.

2.4 In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen ist eine II-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50 m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern gesichert ist.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

4 Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen

mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze, die an mindestens einer der Seiten durch eine Wand abgeschlossen werden, gelten als Garagen im Sinne dieser Vorschriften.

- 4.2 Stellplätze sind auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30m³ zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

6 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn	Platanus x hispanica - Platane
Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Stadt-Birne
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne
Betula pendula - Sandbirke	Quercus cerris - Zerreiche
Carpinus betulus `Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche	Quercus palustris - Sumpfeiche
Crataegus monogyna `Stricta´ - Säulen-Dorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´ - Esche	Quercus robur `Fastigiata´ - Säuleneiche
Gingko biloba - Fächerbaum	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
	Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´ - Winterlinde

7 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

7.1 Allgemeines Wohngebiet

Den zusätzlichen Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Wohnbauflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

7.2 Verkehrsflächen

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dem Flurstück 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung des Bodendenkmals "Fränkisches Gräberfeld" § 9 (2) BauGB

Innerhalb der Umgrenzung des Bodendenkmals "Fränkisches Gräberfeld" sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen unzulässig.

Maßgebend ist die schriftliche Freigabe der untersuchten Flächen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, die auch für Teilbereiche erfolgen kann, bzw. die schriftliche Mitteilung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, wann die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.

Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

II Hinweise § 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz

- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Bodenbelastung

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen im Schneckenbohrverfahren zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist die Bohrung einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

4 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

7.2 Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt für das Plangebiet eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NW (Gestaltungssatzung) zu erlassen. Auf die wesentlichen sachlichen Inhalte der Satzung wird im nachfolgenden hingewiesen, ohne dass diese Bestimmungen Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes werden.

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach, Pultdach mit versetzten Satteldachflächen und Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten darf.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 28 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten in mehr als einer Ebene angeordnet, so darf die Länge aller Dachaufbauten insgesamt 65 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante von Werbeanlagen ist die im Plan bezeichnete Traufhöhe. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen dürfen weder blinkend noch farblich wechselnd betrieben werden.

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

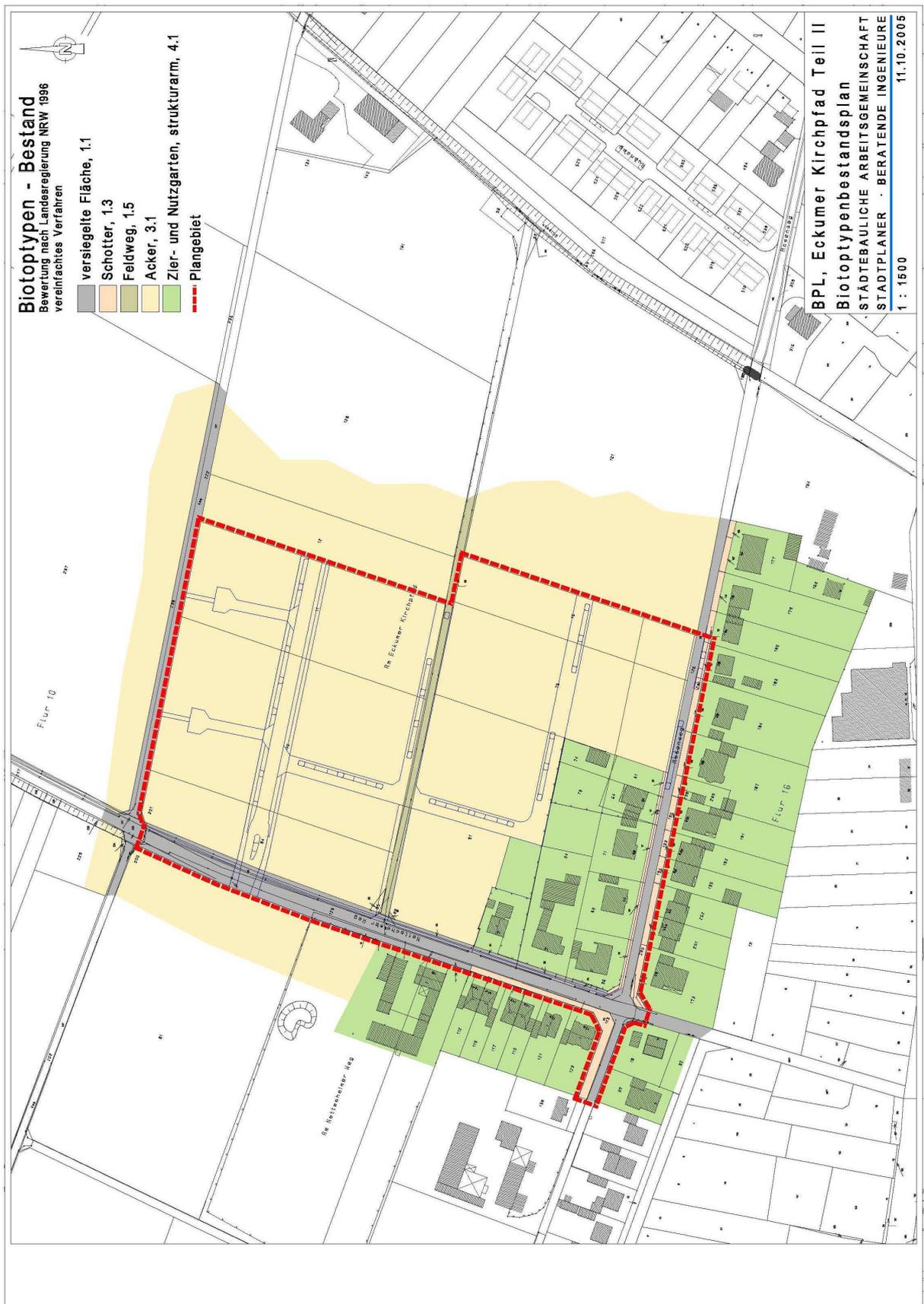
Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (vereinfachtes Verfahren) Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW (1996)

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2

	Biotoptyp Code	Fläche (m ²) (Stückzahl)	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
I. Verkehrsflächen						
A. Bestand						
Versiegelte Fläche (Asphalt)	1.1	3.145,00	0	1	0	0
Feldwege	1.5	596,00	2	1	2	1.192,00
Acker	3.1	4.888,00	2	1	2	9.776,00
Schotter	1.3	988,00	1	1	1	988,00
Summe Eingriffsflächen		9.617,00				
Gesamtflächenwert A						11.956
B. Planung						
Verkehrsfläche	1.1	9.617,00	0	1	0	0
Straßenbaum	8.2	54	6	1	6	324
Summe beplante Flächen		9.617,00				
Gesamtflächenwert B						324,00
Differenz zwischen A und B						-11.632,00
II. Wohnbauflächen auf Gartenland						
C. Bestand						
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	1.660,00	2	1	2	3.320,00
Summe Eingriffsflächen		1.660,00				
Gesamtflächenwert C						3.320,00
D. Planung						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	996,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	664,00	2	1	2	1.328,00
Summe beplante Flächen		1.660,00				1.328,00
Gesamtflächenwert D						
Differenz zwischen C und D						-1.992,00
III. Wohnbauflächen auf Acker						
E. Bestand						
Versiegelte Fläche (Asphalt)	1.1	536,00	0	1	0	0
Schotter	1.3	117,00	1	1	1	117,00
Acker	3.1	26.086,00	2	1	2	52.172,00
Summe Eingriffsflächen		26.739,00				
Gesamtflächenwert E						52.289,00
F. Planung						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	16.043,40	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	10.695,60	2	1	2	21.391,20
Summe beplante Flächen		26.739,00				
Gesamtflächenwert F						21.391,20
Differenz zwischen E und F						-30.897,80

IV. Wohnbauflächen Bestand						
G. Bestand						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	2.763,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	1.842,00	2	1	2	3.684
Summe Eingriffsflächen		4.605,00				
Gesamtflächenwert G						3.684,00
H. Planung						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	2.763,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	1.842,00	2	1	2	3.684
Summe beplante Flächen		4.605,00				
Gesamtflächenwert H						3.684,00
Differenz zwischen G und H						0,00
Summe Eingriffsflächen		42.621,00				
Summe Biotopwertdifferenz						-44.521,80

7.4 Biotypenbestandskarte



Abschließende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Gründe für die gewählte Planalternative

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Von den mit dem Plan vorbereiteten Änderungen im Plangebiet sind die folgenden Umweltbelange betroffen.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dies wird durch Wahl einer auf die Rahmenkonzeption abgestimmten, flächensparenden Erschließung und Bauweise mit einem überwiegenden Anteil an verdichteten Eigenheimgrundstücken erreicht.
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Dies wird durch eine Sicherung ausreichend großer Freiflächen und eine Begrünung der Verkehrsflächen gewährleistet.
- Die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern. Dies wird durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf städtebaulich wie naturschutzfachlich geeignete Flächen im Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen/ Eckum und die über die einzelnen Teilflächen hinweg langfristig koordinierte Gesamtplanung auf der Ebene des Rahmenkonzeptes erreicht.
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Dies wird durch die Regelung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die Beachtung des Trennungsgrundsatzes durch abgestufte Gebietsausweisungen innerhalb des Rahmenkonzeptes berücksichtigt.
- Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Dies wird durch planerische Sicherung der notwendigen Arbeiten zur Dokumentation und Sicherung des fränkischen Gräberfeldes gewährleistet.
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern. Mit der in der Rahmenkonzeption über die verschiedenen Teilflächen der neuen Siedlung vorgenommenen Verbindung von Siedlungsentwicklung und Aufwertung siedlungsnaher Freiräume sowie der Durchführung großflächiger Ausgleichsmaßnahmen im Knechtstedener Bruch wird diese Forderung erfüllt.
- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür werden über die Aufwertung der Flächen in den Gartenbereichen ungestörte Ausgleichsflächen im Knechtstedener Bruch entwickelt.

b) frühzeitige Beteiligung

Berücksichtigt wurden:

1. Die Anregung zur Erörterung der Beitragspflicht bereits bestehender Parzellen im Plangebiet
2. Die Anregung zur Information über die Folgen der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung und zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises auf der Planzeichnung.
3. Die Zurückstellung des Baurechts für den Teilbereich eines fränkischen Gräberfeldes bis zu dessen Dokumentation und Sicherung.
4. Die Koordination von Versorgungsträgern – namentlich der Telekom und der Rhenag – im Rahmen der Erschließungsarbeiten.
5. Die Korrektur der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
6. Die Aufnahme eines Hinweises auf die notwendige Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes bei größeren Bohrungen.
7. Die Anregung zur Klarstellung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen durch textliche Festsetzungen.

Nicht berücksichtigt wurde:

1. Die Forderung nach einem Verzicht auf die Inanspruchnahme der Plangebietsflächen wegen deren hoher Bodenwerte.

c) öffentliche Auslegung

Der öffentlich ausgelegte Plan wurde auf Grund der Abwägung zur Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege geändert.

Berücksichtigt wurden:

8. Die Anregung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zur Übernahme der Bestimmung für den Zeitpunkt des Abschlusses der archäologischen Arbeiten aus der Begründung in die textliche Festsetzung.
9. Die Anregung des Landesbetriebs Straßenbau zur Übersendung einer Übersicht über die Ausgleichsflächen
10. Die Anregung des Rhein- Kreis – Ness zur Anzeige der Fertigstellung der externen Ausgleichsflächen bei der unteren Landschaftsbehörde.

Ebenfalls berücksichtigt sind die erneuten Anregungen zur Koordinierung der Versorgungsträger aus der frühzeitigen Beteiligung.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde zur Übernahme der Bestimmung für den Zeitpunkt des Abschlusses der archäologischen Arbeiten aus der Begründung in die textliche Festsetzung ohne weiteres Ergebnis erneut beteiligt.

d) gewählte Planalternative

Die Bewertung und Diskussion der sich bietenden Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte grundsätzlich mit dem Rahmenkonzept Roki2000 und seiner Überarbeitung in den Jahren 2001 und 2002. Die Festsetzungen für die Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO32 sind aus diesem Rahmenkonzept entwickelt.

Die Flächen des Bebauungsplans bilden einen wichtigen Teilabschnitt in der Baustruktur und der Erschließungsnetze, auf deren Entwicklung mit Blick auf das städtebauliche Gesamtziel nicht verzichtet werden kann.

Die Ausgestaltung der Bauflächen orientiert sich zum einen an der im Rahmenplan entwickelten und vorgeprüften Gliederung der Nutzungen. Zum anderen wurden die Erfahrungen aus den unmittelbar vorhergehend erschlossenen und veräußerten Baugebieten ausgewertet und die Zulässigkeit der Baulichen Anlagen im Plangebiet entsprechend der gewünschten Baustruktur festgesetzt.

Der vorliegend Plan wurde nach Abwägung aller bekannter mit der Planung verbundenen Belange als im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvolle und ohne unzulässige Beeinträchtigung von Schutzgütern in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbare Fortsetzung der von der Gemeinde Rommerskirchen angestrebten Entwicklung ausgewählt und beschlossen.