

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen Sinsteden Nr. 35 „Maternusstraße 2“

Begründung

Stand: Januar 2009

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Baugrundstücke.....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	4
2.5	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	5
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote	5
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
3.1	Lärmschutz.....	6
3.2	Altablagerungen und Altlasten	6
3.3	Kampfmittel	6
4	Erschließungskonzept	7
4.1	Äußere Anbindung.....	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
4.2.1	Stellplätze auf den Baugrundstücken	7
4.2.2	Stellplätze im Straßenraum	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	8
5.2	Versorgungsleitungen.....	8
5.3	Abfallentsorgung.....	8
6	Umweltbericht	9
6.1	Gesetzliche Grundlage	9
6.2	Merkmale des Vorhabens.....	9
6.2.1	Größe und Art des Vorhabens.....	9

6.2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	9
6.2.3	Abfallerzeugung	9
6.2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	9
6.3	Standort des Vorhabens	10
6.3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)	10
6.3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)	10
6.3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien).....	10
6.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	11
6.4.1	Ausmaß der Auswirkungen	11
6.4.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	11
6.4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	12
6.4.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	12
6.5	Fazit	12
7	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	14
8	Nutzungs- und Flächenbilanz	17
9	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	18

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Fortsetzung der bereits im Bebauungsplan RO 34 „Maternusstraße 1“ planungsrechtlich festgesetzten Mischbebauung entlang der Maternusstraße geschaffen werden. Mit der Maßnahme wird im Südwesten von Sinsteden ein klar definierter Ortsrand geschaffen.

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

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel – bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Eine Eingrünung des südwestlichen Randes des Baugebietes erfolgt über die geplanten Naherholungs- und Ausgleichsflächen.

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Maternusstraße und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich an das Plangebiet schließen sich Mischbauland, ein Kindergarten sowie eine Bolzwiese an, die gleichzeitig einmal im Jahr als Festwiese genutzt wird. Östlich grenzt der Monschauer Weg an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 33 und beinhaltet die Flurstücke 55, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120 und Teile von dem Flurstück 100.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit überwiegend als Weidefläche genutzt. Zusätzlich befinden sich dort ein Wohnhaus und eine Scheune.

1.2 Planungsvorgaben

Die am 28.02.2007 von der Bezirksregierung genehmigte 31. Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet als „Mischbaufläche“, „öffentliche Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Es wird über die Maternusstraße erschlossen und über die B 59 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Bebauungsplan sind die Mischbauflächen sowie die privaten und öffentlichen Grünflächen leicht abgeändert zum Flächennutzungsplan festgesetzt worden, deswegen wird der Flächennutzungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt VI – Grevenbroich/Rommerskirchen und ist mit dem Entwicklungsziel

2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ belegt.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das nordöstliche Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ortskern von Rommerskirchen soll als Einzelhandelsstandort gesichert werden, darum werden Einzelhandelsansiedlungen, die nach § 5 (2) Nr. 5 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig sind, in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Sie können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment nahversorgungsrelevant ist und der Betrieb der Deckung des Bedarfes der Bevölkerung in Sinsteden dient.

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verstehen. Der Nahversorgung kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen eine besondere Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere in ländlichen Gebieten, wie hier in Sinsteden. Aus diesem Grund sollen diese Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein, wenn seitens des Antragstellers nachgewiesen wird, dass der Einzelhandelsbetrieb nur der Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung in Sinsteden dient (der zu erwartende Umsatz also aus der maßgeblichen Kaufkraft der Sinstedener Bevölkerung erzielt werden kann).

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Einzelhandelserlass NRW (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008) folgende Sortimente verstanden:

- Lebensmittel, Getränke
- Gesundheits- und Drogerieartikel

Die Einordnung dieser Sortimente als nahversorgungsrelevant ist in Rommerskirchen unbestritten. Es sind keine auch Anhaltspunkte ersichtlich bzw. vorgetragen worden, die eine abweichende Festlegung der Sortimente begründen würden.

Da üblicherweise in den Nahversorgungsmärkten auch weitere Sortimente wie beispielsweise Tabakwaren, Schreibwaren und Zeitschriften angeboten werden, sollen diese ebenfalls zulässig sein. Damit soll die notwendige Flexibilität, die ein Nahversorgungsmarkt benötigt, um insgesamt wirtschaftlich handeln und konkurrenzfähig bleiben zu können gewährleistet werden.

Die Begrenzung auf 20 % der Verkaufsfläche erfolgt nach Rücksprache mit der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein. Wichtig ist, dass der Nahversorgungscharakter des Betriebes erhalten bleibt. Dies soll mit der Begrenzung erreicht werden.

Die Flächenaufteilung 80 : 20 ist auch Bestandteil mehrerer Zentren- bzw. Einzelhandelskonzepte in der Region (z. B. Regionales Einzelhandelskonzept des Kreises Viersen, Zentrenkonzept Krefeld). Zudem gibt es diesen Anlagentyp nach Auskunft der IHK auch bereits in der Realität.

Die Gemeinde Rommerskirchen betrachtet die 80 : 20 Regelung ebenfalls als sinnvolles Ergebnis einer Abwägung zwischen den Interessen der Einzelhandelsbetriebe und den städtebaulichen Interessen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Sinsteden sowie dem Schutz der Versorgungsbereiche im Ortskern der Gemeinde Rommerskirchen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung von einzelnen Baufenstern für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue Dorfgebiet eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlage bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und des Maßes der maximalen Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Außenkante der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück).

Zusammen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Sinsteden.

2.3 Baugrundstücke

Bei der Entwicklung des Dorfgebietes wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Auf der festgesetzten Baufläche von rund 3.569 qm inklusive 2.041 qm privater Grünfläche werden zu dem bestehenden Wohngebäude ca. 7 neue Grundstücke herausparzelliert und ein Bestand gesichert. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 21 neuen Einwohnern zu rechnen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze mit 15 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ausnahmsweise auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

2.5 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 zwischen Straßenbegrenzungslinie und privatem Pflanzstreifen soll in einer Parallelen von 21,00 m zur Straßenbegrenzungslinie 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. Die natürlich gewachsene Geländeoberfläche des privaten Pflanzstreifens sollte beibehalten werden. Deswegen wird die Fläche zwischen hinterer Baugrenze und privatem Pflanzstreifen dazugenutzt, den Höhenunterschied auszugleichen.

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.

Wird eine weitergehende Aufschüttung bis an den privaten Pflanzstreifen gewünscht, ist dies mit dem jeweiligen Nachbarn abzuklären und sein Einverständnis einzuholen oder den Ausgleich auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. In jedem Fall ist aber der Höhenausgleich bis an den privaten Pflanzstreifen, auf natürliches Gelände anzufertigen.

Bei den Grundstücken die neben der privaten Grünfläche liegen ist der Geländeunterschied in den seitlichen Abstandsflächen auszugleichen.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 35 „Maternusstraße 2“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke wird ein 15,0 m breiter privater Pflanzstreifen als Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, auf dem je 100 m² ein Obstbaum alter rheinischer Sorte anzupflanzen ist.

Auf der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Wald- und Gehölzflächen angelegt. Siehe hierzu den landschaftspflegerischen Begleitplan der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschke zum BOA-Kraftwerk Neurath.

An der neu ausgebauten Maternusstraße sind Bäume entsprechend der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung der KRAMER Schalltechnik vom 24.11.2006 vor. Die Sportgeräusche, der auf der nördlichen Seite der Maternusstraße neben dem Kindergarten liegenden Bolzwiese, wurden im Sinne einer konservativen Betrachtung in Anlehnung an die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung (4) für eine maximale Nutzung während der „kritischsten“ Nutzungszeit an Sonn- und Feiertagen, der Ruhezeit von 13.00 – 15.00 Uhr, prognostiziert und beurteilt.

Danach werden die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten um bis zu 4 dB überschritten.

Maßnahmen zur Verminderung der Immissionsbelastung werden zum Einen die Verlegung des Bolzplatzes in die nördlichste Ecke der vorhandenen Grünfläche des Grundstücks Gemarkung Rommerskirchen, Flur 33, Flurstück 73 sein und zum Anderen stellt die Gemeinde entsprechende Hinweisschilder an der Bolzwiese auf, welche die Nutzung während der Mittagszeit zwischen 13.00 – 15.00 Uhr und ab 20.00 Uhr abends untersagen.

Die Nutzung der Wiese als Festwiese stellt insofern keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung da, da es sich hier jeweils um ein einmaliges Ereignis pro Jahr handelt und der Brauchtumspflege des Ortes dient.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

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

3.3 Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebietes war wegen Schattenwürfen, unzureichender Bildqualität und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird direkt über die Maternusstraße erschlossen und über die B 59 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Ruhender Verkehr

4.2.1 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 7 neue Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 7 - 14 Stellplätze in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Dazu sind die geschlossenen Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4.2.2 Stellplätze im Straßenraum

Die im Bebauungsplan dargestellte Ausbauplanung der Maternusstraße sieht mehrere öffentliche Stellplätze im Straßenraum vor.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Grundsätzlich besteht gem. § 51a Landeswassergesetz die Anforderung, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von TERRA Umwelt Consulting im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes RO 34 „Maternusstraße 1“ untersucht. Eine Versickerung ist laut des Gutachtens nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand möglich.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an einen Mischwasserkanal für die Niederschlagswasserbeseitigung zu. Die Untere Wasserbehörde hat hierzu ihre Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird dementsprechend in Absprache mit dem Erftverband über den öffentlichen Kanal erfolgen.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

5.3 Abfallentsorgung

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

6 Umweltbericht

6.1 Gesetzliche Grundlage

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.

6.2 Merkmale des Vorhabens

6.2.1 Größe und Art des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 2,38 ha. Davon sind 0,78 ha für Mischbauflächen einschließlich privater Grünfläche, 0,19 ha für Verkehrsflächen, 0,03 ha für öffentliche Grünflächen und 1,38 ha für Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der BOA-Kraftwerke vorgesehen. Durch die geplanten Nutzungen werden ausschließlich Weideflächen in Anspruch genommen.

6.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Überplanung betrifft die Weideflächen südwestlich der Maternusstraße. Die Mischbauflächen werden maximal zu 40 % versiegelt. Die Bebauung wird in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gärten gestaltet sein. Auf den rückwärtigen Grundstücken werden private Grünflächen in einer Tiefe von 15 m mit dem Pflanzgebot für eine Obstbaumwiese festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wird mit Baum- und Gehölzpflanzungen gestaltet. Entlang der Maternusstraße ist die Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen vorgesehen.

Nach Aussage des Bodengutachtens für das angrenzende Plangebiet des Bebauungsplanes RO 34 „Maternusstraße 1“ ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

6.2.3 Abfallerzeugung

Die im Dorfgebiet anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt und durch die kommunale Abfallentsorgung einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt.

6.2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die neuen Ansiedlungen werden voraussichtlich auch zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Alten Dorfstraße und dem Monschauer Weg führen. Die Verkehrszunahme wird aber bei ca. 7 geplanten Baugrundstücken gering ausfallen.

6.3 Standort des Vorhabens

6.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Die zukünftige Wohnbaufläche wird derzeit als Acker- und Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der FNP stellt diese Fläche überwiegend als Mischbaufläche und öffentliche Grünfläche dar. Die südliche öffentliche Grünfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sie ist bereits im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung als Suchraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen worden. Nördlich der Maternusstraße ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ dargestellt.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Maternusstraße und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich an das Plangebiet schließen sich Mischbauland, ein Kindergarten sowie eine Bolzwiese an, die gleichzeitig einmal im Jahr als Festwiese genutzt wird. Östlich grenzt ein Wirtschaftsweg an.

6.3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt, so dass das Niederschlagswasser versickern kann und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Die Fläche bietet sich im Bereich des Ortsrandes für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung an. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung im Bereich der Maßnahmenflächen wird der Wert für das Landschaftsbild gesteigert.

Für Teile des Plangebietes werden humose Böden ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt für den Teil des Plangebietes, der solch einen humosen Boden aufweist, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Diesbezüglich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6.3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

- **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete**

Nicht vorhanden.

- **Naturschutzgebiete gem. § 13 BNatG**

Nicht vorhanden.

- **Nationalparke gem. § 14 BNatG**

Nicht vorhanden.

- **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete**

Nicht vorhanden.

- **Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 20c BNatG u. § 62 LGNW**

Nicht vorhanden.

- **Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG**

Nicht vorhanden.

- **Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Nicht vorhanden.

- **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 u. 5 ROG**

Nicht vorhanden.

- **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (oder archäologisch bedeutende Landschaften)**

Im Plangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Planungsrelevante archäologische Befunde wurden dabei nicht nachgewiesen. Lediglich ein Grab und ein Hausgrundriss konnten im parallel zum Monschauer Weg angelegten Suchschnitt festgestellt und dokumentiert werden. Diese Befunde wurden erst etwa 70 cm unter GOK angetroffen. Eine Bebauung oder Bepflanzung in diesem Bereich ist unproblematisch.

Die §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten.

6.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

6.4.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Fläche selbst sowie auf die nächste Umgebung.

Die geplante Mischbauflächenarrondierung führt zur Versiegelung eines Teils der bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Geplant sind ca. 0,78 ha für Mischbauflächen inklusive des 15 m breiten privaten Grünstreifens, der allerdings in die GRZ-Berechnung nicht mit einfließt. Geht man von einem Versiegelungsgrad von 40 % für Dorfgebiete aus (GRZ), dann werden insgesamt ca. 0,31 ha Fläche versiegelt.

Es ist zu erwarten, dass die von der Nutzung ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen für die umgebenden Nutzungen unterhalb der Immissionsgrenzwerte bleiben werden.

6.4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht vorhanden.

6.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Zur Bewertung der Lärmsituation wurde ein Gutachten durchgeführt, bei dem die Lärmimmissionen der angrenzenden Bolzwiese untersucht wurden. Aufgrund der Erhebungen werden Schilder entlang der Bolzwiese aufgestellt, dass die Nutzung während der Mittagszeit zwischen 13.00 – 15.00 Uhr und ab 20.00 Uhr abends nicht zulässig ist.

Die Nutzung der Wiese als Festwiese stellt insofern keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung da, da es sich hier jeweils um ein einmaliges Ereignis pro Jahr handelt und der Brauchtumspflege des Ortes dient.

Bis auf die Versiegelung des Bodens sind von dem Vorhaben keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter zu erwarten. Dennoch stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den naturschutz- und landschaftsrechtlichen Erfordernissen auszugleichen ist. Mit der im Plangebiet liegenden ökologischen Ausgleichsfläche (Ökokontofläche) steht eine ausreichend große Fläche verbindlich zur Verfügung.

Die beschriebenen Auswirkungen treten ein, wenn die Planungen umgesetzt werden.

6.4.4 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Versiegelung der Fläche wirken langfristig und treten permanent auf.

Die verkehrlich bedingten Lärmimmissionen werden sich im Wesentlichen auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) der Werktage beschränken. Da Lärmimmissionen ausschließlich unmittelbar wirken, stellen sie keine irreversiblen Auswirkungen dar. Sie treten nur auf, so lange die Verkehrsbelastung vorhanden ist.

Es wird nicht mit schwerwiegenden Lärmimmissionen für die neue Wohnbebauung gerechnet. In den kritischen Zeiten zwischen 13.00 und 15.00 Uhr und ab 20.00 Uhr wird die Nutzung der Bolzwiese untersagt. Die Nutzung als Festwiese dient der Brauchtumspflege des Ortes und ist auf ein Wochenende im Jahr beschränkt.

6.5 Fazit

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 Baugrundstücke 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 Weideflächen werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage von Hausgärten.

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 rech-

nen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

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

Zur Bewertung der Bodendenkmalpflege wurde eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt. Insgesamt haben sich nach dem Ergebnis der Prospektion keine Anhaltspunkte für den Erhalt bedeutender Bodendenkmalsubstanz ergeben.

7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die geplanten baulichen Nutzungen (Mischbaufläche) stellen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NW (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW aus dem Jahr 1996 ergibt sich für die Bestandssituation ein Biotopwert von 82.947 Punkten (s. Tab. 1).

Tab. 1: Flächen- und Biotopwertbilanz (Bestand)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypen- wertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotopy- pen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12	3.2.	Intensivgrünland (Fettweide)	23.682				
			20.447	4	1	4	81.788
1	1.1.	versiegelte Fläche (Straße) alt	1.422	0	1	0	0
4		Mischbaufläche mit GRZ 0,4					
	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude)	318	0	1	0	0
	4.1.	Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	478	2	1	2	956
3		Scheune mit GRZ 0,8					
	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude)	814	0	1	0	0
	1.3.	Schotterfläche, wassergebundene Decke	203	1	1	1	203
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)							82.947

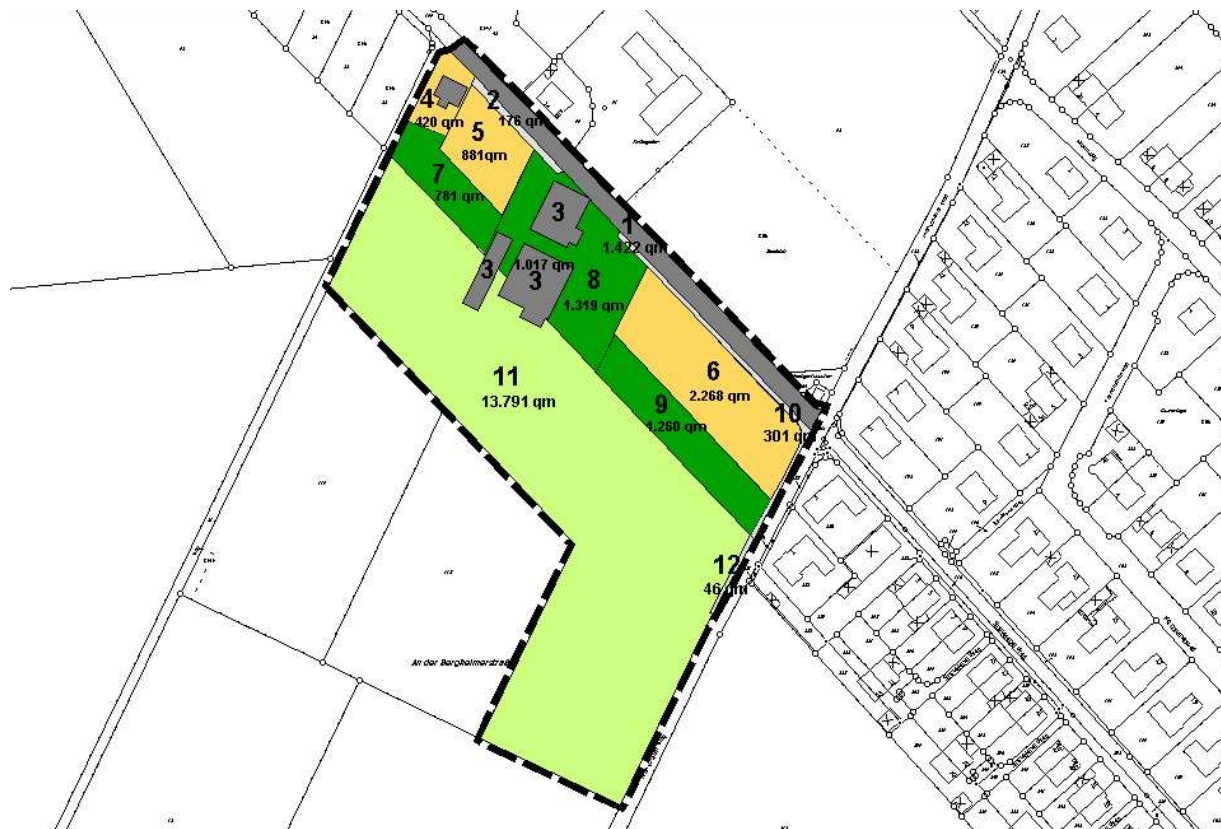
Nach Realisierung der Planung ergibt sich für den Planbereich ein Biotopwert von 108.054 Punkten (s. Tab. 2).

Tab. 2: Flächen- und Biotopwertbilanz (Planung)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Bebauungsplanentwurf)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Mischbaufläche mit GRZ 0,4			23.682				
			5.610				
4, 5, 6	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	1.428	0	1	0	0
4, 5, 6	4.1.	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.141	2	1	2	4.282
7, 9	3.6.	Obstwiese jung	2.041	7	1	7	14.287
Scheune mit GRZ 0,8			2.336				
3	1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude)	814	0	1	0	0
3	1.3.	Schotterfläche, wasser- gebundene Decke	203	1	1	1	203
8	3.2.	Intensivgrünland (Fettweide)	1.319	4	1	4	5.276
Öffentliche Verkehrsfläche			1.945				
1, 2,10,12	1.1.	versiegelte Fläche (Straße)	1.735	0	1	0	0
1	8.2.	Einzelbäume (6 Stück à 30 qm)	210	6	1	6	1.260
Öffentliche Grünfläche			13.791				
11	8.1.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13.791	6	1	6	82.746
Gesamtflächenwert B:							
(Summe Spalte 8)							108.054
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							25.107

In der Bilanz von Ausgangswert (82.947 Punkte) und Biotopwert nach Realisierung der Planung (108.054 Punkte) ergibt sich ein Kompensationsplus von 25.107 Punkten. Dieses kann dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Abbildung: Flächen für die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung



versiegelte Fläche (Bestand)



versiegelte Fläche (Planung)



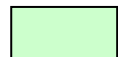
Mischbaufläche



private Grünfläche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



8 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Gesamtfläche des Plangebietes	23.682 qm	100%
Wohnbaufläche mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	3.569 qm	15,1%
Verkehrsflächen	1.899 qm	8,0%
Ausgleichsflächen	13.837 qm	58,4%
private Grünflächen	3.360 qm	14,2%
Scheune mit GRZ 0,8 und Schotterfläche	1.017 qm	4,3%

9 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

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

Rommerskirchen, den __.__.2009