

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan in Rommerskirchen RO 47 „Ergänzung Giller Straße“

Begründung

Stand: August 2015

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
1.4	Vorschriften zum Umweltschutz.....	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3	Baugrundstücke.....	2
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	3
2.5	Baugestalterische Festsetzungen.....	3
2.6	Beschränkung der Wohneinheiten	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
3.1	Altablagerungen und Altlasten	4
3.2	Kampfmittel	4
3.3	Immissionsschutz	4
4	Standortkriterien	5
4.1	Artenschutz	5
4.2	Boden 5	
4.3	Grundwassersituation	5
4.4	Erdbebenzone	5
5	Erschließungskonzept	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Ruhender Verkehr	6
6	Ver- und Entsorgung	7
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	7
6.2	Versorgungsleitungen.....	7

7 Nutzungs- und Flächenbilanz	8
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	9

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist es, dem Bedarf an Baugrundstücken durch die Entwicklung von Nachverdichtungs- und Abrundungspotentialen nachzukommen.

So beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, die Bebauung im Bereich der „Giller Straße“ durch ein zusätzliches Wohnbaugrundstück zu ergänzen. Die Entwicklung erfolgt als sinnvolle Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur. Mit der Ausweisung eines zusätzlichen Grundstückes für ein freistehendes Einzelhaus wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rommerskirchen. Es ist umgeben von Wohnbebauung. Im Süden und Westen grenzen Wiesenflächen an.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 24, Flurstücke 245 und 246.

1.3 Planungsvorgaben

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Sowohl der derzeit noch gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

1.4 Vorschriften zum Umweltschutz

Auf Grundlage des § 13a BauGB entfällt neben dem Umweltbericht auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in diesem Planverfahren.

Das in § 1a Abs. 3 BauGB darüber hinaus genannte Vermeidungsgebot ist in diesem Plangebiet nicht umsetzbar. Die Gemeinde Rommerskirchen ist bestrebt, Nachverdichtungspotentiale im Gemeindegebiet zu nutzen, um sie einer sinnvollen Wohnflächenerweiterung bzw. Ortsabrundung zuzuführen und somit Neuausweisungen im Außenbereich zu vermeiden. Dabei wird darauf geachtet, die Ausweisung versiegelter Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

Hier handelt es sich um eine Fläche für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die bereits vorhandene Infrastruktur kann mit genutzt werden. Die Ausweisung der Baufläche stellt somit eine städtebaulich und auch ökologisch sinnvolle Planung dar. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung im aus ökologischer Sicht wertvolleren Außenbereich vermieden.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Baufenster für Einzelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Abrundung der Ortslage ab.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau für Einzelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe 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. Selbst wenn 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 5,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Als Bezugspunkt für die Gebäude gelten die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Bezugshöhen.

Zusammen mit einer Dachneigung von 28° bis 45° für Satteldächer bzw. 8° bis 30° für Pult- und Zeltdächer ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Abrundung des Ortsteiles Rommerskirchen.

2.3 Baugrundstücke

Der vorhandene Siedlungsbereich soll maßvoll erweitert werden. Auf den festgesetzten Bauflächen werden zwei Grundstücke für freistehende Einzelhäuser herausparzelliert.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von 2 bzw. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die vordere Baugrenze orientiert sich jeweils zu der das Grundstück erschließenden Straße. Bei dem Flurstück 245 ist dies die Giller Straße, bei dem Flurstück 246 die Straße „Am Teebaum“.

2.5 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen dem Grundstückseigentümer einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, –einschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes des Grundstückseigentümers gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

2.6 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohnhäuser zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

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

3.2 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen liegen für das Gebiet nicht vor.

4 Standortkriterien

4.1 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln beauftragt, im Mai 2015 die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchzuführen.

Hierzu wurden insgesamt 18 Arten des Quadranten 3 des Messtischblattes 4906 „Pulheim“ untersucht. Für alle vorkommenden Arten wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass für den Feldhamster, der in der Gemeinde Rommerskirchen mit einer landesweit bedeutenden Population vorkommt, das UR in jeder Hinsicht als Lebensraum ungeeignet ist und aufgrund dessen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Da im Vorhabengebiet und in den direkt angrenzenden Biotopen keine für Amphibien geeigneten Laichgewässer vorkommen, kann auch eine Beeinträchtigung auf die Kreuzkröte ausgeschlossen werden. Auch für die Zauneidechse fehlen auf den Scherrasenflächen geeignete Biotope.

Aus der Artengruppe der Vögel ist das Plangebiet nur für störungsunempfindliche Kulturfolger als Bruthabitat geeignet. Mit dem Brutvorkommen von streng geschützten Arten ist nicht zu rechnen. Die lokalen Populationen der gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie besonders geschützten, häufigen Vogelarten werden durch den kleinflächigen Verlust von Rasenflächen, Staudenrabatten und jüngeren, meist fremdländischen Gehölzen, nicht gefährdet.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden dementsprechend für die im Untersuchungsraum vorkommenden oder potentiell vorkommenden Anhang IV-Arten und die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten nicht erfüllt.

4.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich über Ablagerungen des Gillbaches und Todtenbaches. Den Baugrund bilden somit fluviatil abgelagerte humose und feinkörnige Substrate über Löss über sandig.kiesigen Terrassensedimenten.

4.3 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4.4 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone 2. mit der Untergrundklasse S. Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

5 Erschließungskonzept

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Giller Straße“ bzw. „Am Teebaum“.

5.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem hinreichend großen Grundstück gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 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.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Anstel zugeführt.

Nach § 51 a des Landwassergesetzes ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der TERRA Umwelt Consulting GmbH untersucht. Das Gutachten ergibt, dass der Boden aus bindigen Schichten besteht und so eine zu geringe Durchlässigkeit gegeben ist, um im Rahmen der Bauleitplanung eine Versickerung zwingend auf den Grundstücken fordern zu können.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an einen Mischwasserkanal zu. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann dementsprechend in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband über den öffentlichen Kanal erfolgen. Auf Antrag stellt die Untere Wasserbehörde aber auch eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung unter Berücksichtigung des Bodengutachtens in Aussicht.

Um die Erschließung des Flurstückes 246 zu gewährleisten wird zu seinen Gunsten ein Leitungsrecht über das Flurstück 245 eingeräumt.

6.2 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.

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

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Gesamtfläche des Plangebietes	888 qm	100%
Wohnbaufläche	839 qm	94 %
Verkehrsfläche	49 qm	6 %

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Auf Grundlage eines zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und dem Eigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages übernimmt der Eigentümer sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom _____ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)