

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan RO 48
"Betreutes Wohnen II"

Begründung

Stand: Oktober 2015

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
1.4	Vorschriften zum Umweltschutz.....	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	4
2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	4
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.1	Lärmschutz.....	5
3.2	Altablagerungen und Altlasten.....	5
3.3	Kampfmittel	5
3.4	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	5
3.5	Artenschutz	6
3.6	Bodenschutz.....	6
4	Erschließungskonzept	7
4.1	Äußere/ Innere Erschließung.....	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung.....	8
5.2	Versorgungsleitungen.....	8
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	9

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, einem privaten Betreiber eine weitere Möglichkeit zu eröffnen, in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Altenpflegeheim der Caritas eine Anlage für „betreutes Wohnen“ zu errichten. Genauso, wie schon beim Bebauungsplangebiet RO 42 „betreutes Wohnen“, sollen sich sinnvolle Synergieeffekte für beide Einrichtungen ergeben, die den Anwohnern direkt zugute kommen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit der Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Beschränkung auf eine eingrenzte Personengruppe, hier: „betreutes Wohnen“) bei Wohnnutzungen garantiert, dass der Grundgedanke des Bebauungsplanes RO 26, der für den gesamten Geltungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt, trotz der Überplanung einer Teilfläche gewahrt wird.

Es ist beabsichtigt, ca. 27 Wohnungen bzw. Apartments in einer zweigeschossigen Bauweise und punktuell ein Penthouse in dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Die Gebäude der vorgesehenen Art und Nutzung vermitteln unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwischen der dreigeschossigen, geradlinigen Gebäudeform der Schule und der bestehenden kleinteiligen Bebauung südlich des Mischgebietes.

Durch die räumlich – funktionale Verbindung zum Altenpflegeheim und der fußläufigen Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kirche, Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten ist das Plangebiet bestens für eine solche Nutzung geeignet.

Zur Abgrenzung von Wohnnutzungen zum Sportzentrum, muss entlang der neu endstehenden Erschließungsstraße, ein geschlossener Gebäuderiegel, mit integrierter Lärmschutzwand errichtet werden.

Neben der Mischbaunutzung befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Erschließungsstraße. Mit dieser soll das Baugrundstück besser erschlossen und eine bessere Zufahrt zum Sportplatz und zur Jahnwiese ermöglicht werden, damit das Straßennetz um das Schulgelände entlastet wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB möglich.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rommerskirchen. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 10, Flurstück 247 sowie Teile von 190, 244, 245, 360 und 362. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Bebauungspläne RO 14 „Schul- und Sportzentrum“ und RO 26 „Altenpflegeheim“. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden im Bereich der jeweiligen Überlagerungen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes RO 48 „Betreutes Wohnen II“ aufgehoben.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Elisabethstraße und im Westen durch den Sportplatz begrenzt. Im Norden befindet sich ein kleiner Baumbestand des Schulgeländes und im Osten befindet sich das Altenpflegeheim der Caritas. Auf dem bestehenden Trampelpfad zwischen Sportplatz und Schulgelände, soll die Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.178 m².

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen wird die Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung im Zuge der Berichtigung angepasst. Der Bereich wird als „Mischbaufläche“ dargestellt.

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 überplant mit dem Bebauungsplan RO 48 „Betreutes Wohnen II“, bereits durch einen Bebauungsplan entwickelte Flächen.

Es handelt sich hierbei um eine gemeinnützige Fläche, die einer ähnlichen Nutzung zugeführt aber durch einen privaten Investor umgesetzt werden soll. Die Verkehrsfläche wird nicht als Weg sondern als zweispurige Erschließungsstraße ausgebaut. Die bereits vorhandene Infrastruktur kann mit genutzt werden. Die Bebauungsplanaufstellung stellt somit eine städtebaulich und auch ökologisch sinnvolle Planung dar. Gleichzeitig wird eine Flächenausweitung im aus ökologischer Sicht wertvolleren Außenbereich vermieden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, das bereits im Bebauungsplan RO 26 „Altenpflegeheim“ angedachte betreute Wohnen zu realisieren. Da der Investor allerdings als Privatunternehmen rein private Interessen vertritt, kann er nicht auf einer „Fläche für Gemeinbedarf“ dieses Projekt verwirklichen. Daher wird der westliche Bereich des Bebauungsplanes RO 26 von „Fläche für Gemeinbedarf“ nun als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Um gleichzeitig den Grundgedanken des Konzeptes beizubehalten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 die Nutzung derart eingeschränkt, dass bei der Errichtung von Wohnnutzungen nur Wohnungen für betreutes Wohnen zulässig sind. Hierdurch werden positive Synergieeffekte sowohl für das bereits bestehende Altenpflegeheim als auch für das geplante betreute Wohnen erwartet. Hinzu kommt, dass der Bedarf an betreuten Wohnformen aufgrund des demographischen Wandels stetig steigt und die Gemeinde den Bürgern ein entsprechendes Angebot ermöglichen sollte.

Zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm muss eine Lärmschutzwand auf dem Grundstück, entlang der neuen Erschließungsstraße errichtet werden. Eine Wohnnutzung zwischen Wand und Sportplatz ist nicht möglich. Andere gebietsverträgliche Nutzungen können zugelassen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt. Es werden weder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr erwartet noch stehen sonstige öffentliche Belange der Planung gegenüber.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Übrigen an den benachbarten Grundstücken und fügt sich somit vermittelnd in die gebaute Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage bestimmt.

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 6,5 m bzw. 9,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m bzw. 11,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für das Baufenster festgesetzten Höhenreferenzpunkt.

Zusammen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Ergänzung der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung.

Im Mischgebiet werden zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig gefasst, damit dem Investor mit seinen spezifischen Bedürfnissen zur Konzeption der baulichen Anlage auf dem Grundstück Rechnung getragen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ von 0,6 festgesetzt. Geplant ist eine zweigeschossige und in Teilen dreigeschossige Bebauung. Die Bauweise wird nicht vorbestimmt. Je nach erforderlichem Gebäudegrundriss soll hier sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ermöglicht werden.

2.3 Bauordnungsrechtliche 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 generell für das Mischgebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der Grundstücksgrenzen nur als geschnittene Hecken und in Kombination mit Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis max. 1,2 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes vermieden.

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

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen oder noch möglichen gewerblichen Nutzungen im Gewerkepark sowie durch die Sportstätte westlich des Plangebietes ist eine Vorbelastung für die Plangebietsflächen durch Gewerbe- und Sportgeräusche gegeben.

Hierzu wurde im Rahmen einer Planung eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmbelastung des Planungsgebietes durch die Kramer Schalltechnik GmbH erstellt. Demnach werden im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungsschwerpunkte für ein Mischgebiet eingehalten, wenn zum Sportgelände hin ein attraktiver Schallschutz in Form einer 6 Meter hohen Wand oder einem 6 Meter hohen Gebäude realisiert wird.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

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

3.3 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder ergab keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Da jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann, sind aus diesem Grund Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sollte eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durchgeführt werden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht zu erledigen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, wird darum gebeten, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Gemeinde Rommerskirchen trifft bei der Entwicklung von neuen Baugebieten, im ganzen Gemeindegebiet, immer wieder auf archäologisch wertvolle Fundstücke. Im Zuge der Aufstellung, der das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne, wurden großflächige Sachverhaltsermittlungen durchgeführt. Diese lassen darauf schließen, dass auch im Plangebiet archäologisches Schutzgut anzutreffen ist.

Ziel des Bodendenkmalschutzes ist es, dass möglichst wenig in die im Boden vorhandene Substanz eingegriffen wird und die Befunde nicht durch Ausgrabung zerstört werden. Um dem entgegenzuwirken ist es erwünscht die Gebäude oberhalb der Befundlage zu gründen.

Der Bodeneingriff darf maximal bis zu 30,00 cm Tiefe ohne archäologische Begleitung durchgeführt werden. Alles was darüber hinaus geht, zieht eine archäologische Untersuchung der betroffenen Flächen nach sich.

3.5 Artenschutz

Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das Büro BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Köln beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen. Das betroffene Grundstück wird zurzeit als extensive Mähwiese genutzt. Im Randbereich der Mähwiese und entlang eines Fußweges befindet sich ein dichter Baum- und Strauchbewuchs.

Für die Relevanzprüfung sind zunächst die im Quadrant 3 des Messtischblatts 4906 „Pulheim“ vorkommenden „planungsrelevanten“ Arten (nach [1]) in NRW ausgewertet worden. Da ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden konnte und damit auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde im September 2015 eine Kartierung - durch die biologische Station des Rhein-Kreis-Neuss - zur Ermittlung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem wurde eine faunistische Kartierung für das Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Die zu betrachtenden Artengruppen waren Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel in den Biotopen Kleingehölze, Gärten, Säume, Gebäude und Fettwiesen.

Die Relevanzprüfung ergab, dass durch das Vorhaben ggf. mit einer Betroffenheit der Zauneidechse zu rechnen ist. Im Rahmen der faunistischen Kartierung konnte ein Vorkommen der Art jedoch nicht nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit der Art kann somit ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die Vorkehrungen beschrieben, die zu treffen sind, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.

- **Schutz von Gehölzbeständen**

Schutz der Gehölzbestände nach DIN 18920 (fachgerechter Stamm- und Wurzelschutz, Vermeidung von Überschüttung des Wurzelbereichs) im Umfeld der Bauflächen und Lagerflächen und / oder das Aufstellen von Baumschutzzäunen zum Schutz des angrenzenden Baumbestandes.

- **Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung**

Generelle Beschränkung von Gehölzrodungen auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gem. § 64 Abs. 1 LG NW zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern, Jungvögeln.

3.6 Bodenschutz

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

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

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere/ Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Elisabethstraße und wird über die Albrecht-Dürer-Allee an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen, die heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden sind. 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 am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Fußwege begleiten das vorhandene Erschließungskonzept. Die Verknüpfungen zu Eckum sind durch die vorhandenen Anbindungen gegeben.

4.2 Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies kann innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen erfolgen.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die über die Elisabethstraße angeschlossen ist und gleichzeitig als Feuerwehrumfahrt sowohl für das Neubauvorhaben als auch für das bestehende Altenpflegeheim dient.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Plangebiet des Bebauungsplanes RO 26 führt ein Regenwassersammler entlang des Wirtschaftsweges vom Nettesheimer Weg zur Gillbachaue. Hier werden anfallende Regenwässer gedrosselt eingeleitet. Die hierfür erforderliche Regenrückhaltung erfolgt auf dem Grundstück des Altenpflegeheimes. Sie ist auch für das hier betroffene Plangrundstück ausreichend dimensioniert. Schmutzwasser wird in das Mischkanalsystem in der Elisabethstraße eingeleitet.

Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter werden aus der Elisabethstraße in das Plangebiet geführt.

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zum Bau des betreuten Wohnens benötigten Grundstücksflächen befinden sich derzeit noch im Besitz des Betreibers des Altenpflegeheims. Die Flächen werden im Laufe des Verfahrens an den Investor verkauft. Die zur Erschließung des Plangebiets benötigten Verkehrsflächen, werden an die Gemeinde Rommerskirchen übergeben sofern diese ihr nicht schon gehören.

Die Kosten für die Planung des Plangebietes werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen. Die Erschließungskosten werden entsprechend des Beitragsrechtes abgerechnet.

Rommerskirchen, den
I.A.

.....

(Friedrich)
Planungsamtsleiter

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

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)