

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan in Evinghoven OE 11 „Kiefernweg II“

Entwurfsbegründung

Stand: Offenlage, Oktober 2017

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	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3	Baugrundstücke.....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	4
2.5	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA	4
2.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
2.7	Baugestalterische Festsetzungen.....	5
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
3.1	Altablagerungen und Altlasten	7
3.2	Kampfmittel	7
3.3	Immissionsschutz	7
4	Standortkriterien	8
4.1	Artenschutz	8
4.2	Archäologie	8
4.3	Erdbebengefährdung	8
5	Erschließungskonzept	10
5.1	Äußere Anbindung.....	10
5.2	Ruhender Verkehr	10
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	11
6.2	Versorgungsleitungen.....	11

7 Nutzungs- und Flächenbilanz	12
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	13

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde, dem Bedarf an Baugrundstücken in Evinghoven nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt daher mit der Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes im Bereich Kiefernweg dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden.

Die Entwicklung erfolgt als sinnvolle Nachverdichtung 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 Bebauung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Rommerskirchener Ortsteiles Evinghoven. Es ist umgeben von Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke Gemarkung Oekoven, Flur 9, Flurstücke 281, 284 und 297 und Teile von Flurstück 317.

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

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 liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.08.1991 rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Grevenbroich, Rommerskirchen“ des Rhein-Kreises Neuss. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet jedoch keine Festsetzungen.

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 von noch nicht versiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

Hier handelt es sich um eine Fläche für fünf zusätzliche Wohnbaugrundstücke auf einer brachliegenden Fläche innerhalb der bestehenden Wohnbebauung. 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 Evinghoven dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine vertragliche 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 6,5m und einer maximalen Firsthöhe von 11,0m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sofern untergeordnete Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 30 Metern überschreiten, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen ist, um u.a. prüfen zu können, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgeblich ist hier der Deckenhöhenplan für die Erschließungsstraße, der Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Evinghoven.

2.3 Baugrundstücke

In Evinghoven sind die vorhandenen Wohngebiete nahezu bebaut. Bei der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland nachgekommen. Es soll der vorhandene Siedlungsbereich maßvoll erweitert werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus herausparzelliert.

Auf der festgesetzten Baufläche von rund 2.490 m² werden 5 Grundstücke herausparzelliert. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 15 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 bis zu 12 m bestimmt. 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 einseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

2.5 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung bzw. im Deckenhöhenplan zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkten bzw. zwischen diesen und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Bei Straßenhöhen ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe maßgebend. Das Baugrundstück soll an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Abböschung zur natürlich gewachsenen Geländeoberfläche soll innerhalb des privaten Grundstücks erfolgen. Diese Festsetzung ist getroffen, um sicherzustellen, dass Hauseingänge nicht unter dem Straßenniveau liegen und so bei Regen vor eintretendem Wasser geschützt sind.

Mit der zwingenden Festsetzung der Geländehöhe für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig erreicht, dass es keine gravierenden Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken geben wird.

2.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb der mit GA

gekennzeichneten Baufenster zulässig. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist darüber hinaus innerhalb der Baugrenzen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind aufgrund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt.

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 30 m³ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind.

2.7 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach 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 gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt. Doppelhaushälften müssen jeweils die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten 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 der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil des „halböffentlichen“ Straßenraumes Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % als gärtnerische Vegetationsfläche anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls getroffen, um eine störende Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen zu vermeiden. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials, sondern der städtebaulichen Wirkung. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp.

Stabgitterzäunen und Hecken muss mindestens 75 % der jeweiligen Einfriedung betragen. Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

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 Altablagerungen und Altlasten

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

3.2 Kampfmittel

Nach Kenntnissen der Gemeinde Rommerskirchen und des Kampfmittelbeseitigungsdiensts der Bezirksregierung Düsseldorf gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

3.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen liegen für das Gebiet nicht vor.

4 Standortkriterien

4.1 Artenschutz

Die Fläche befindet sich im Ortsteil Evinghoven und liegt entlang der Straße Kiefernweg. Es grenzen Einfamilienhäuser mit Gärten sowie eine Straße an. Die betroffenen Flurstücke haben eine Größe von ca. 2.485 m². Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt. Genauer handelt es sich um eine Fettwiese mit einem Walnussbaum (mittleres Baumholz) sowie am Wegesrand kleinere Holunderbüsche (*Sambucus nigra*).

Grundlage für die Ermittlung der planungsrelevanten Arten ist die Zusammenstellung der für den Quadranten 1 des Messtischblatts 4906 „Pulheim“ angegebenen Arten sowie das Fundortkataster der planungsrelevanten Arten des LANUV. Für den Quadranten 1 des Messtischblatt 4906 „Pulheim“ gibt es insgesamt 27 planungsrelevante Arten, die untersucht wurden.

Für alle vorkommenden Arten wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Für keine der untersuchten Arten wurde eine Betroffenheit festgestellt. Es wurde zudem ermittelt, dass für den Feldhamster, der in der Gemeinde Rommerskirchen mit einer landesweit bedeutenden Population vorkommt, das Plangebiet in jeder Hinsicht als Lebensraum ungeeignet ist und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Da im Plangebiet und in den direkt angrenzenden Biotopen keine für Amphibien geeigneten Laichgewässer vorkommen, kann auch eine Beeinträchtigung des Springfrosches ausgeschlossen werden.

Aus der Artengruppe der Vögel ist das Plangebiet vor allem für störungsunempfindliche Kulturfolger als Bruthabitat geeignet. Mit dem Brutvorkommen von streng geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Es lässt sich daher feststellen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (keine Arbeiten bei Nacht, zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung) mit keiner Betroffenheit der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten zu rechnen ist.

4.2 Archäologie

Eine archäologische Sachverhaltsermittlung zu Lage, Erhaltung und Bedeutung möglicher Vorkommen hat als einzigen Befund zwei Pfostenreste ergeben. Weitere Befunde liegen im Plangebiet nicht vor. Bedenken an der Planung bestehen daher nicht. Weitergehende archäologische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone II mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

5 Erschließungskonzept

5.1 Äußere Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Kiefernweg“.

5.2 Ruhender Verkehr

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

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Alte Schule“ (Buslinie 879 und 891) sowie über die Haltestelle „Evinghoven Kirche“ (Buslinien 872, 879, 891 und 892) an den ÖPNV angebunden.

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 Grevenbroich Noithausen zugeführt.

Grundsätzlich besteht gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW die Anforderung, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH Neuss wurde eine geotechnische Untersuchung des Baugrundes durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll ausgeführt werden kann. Daher wird die Entwässerung des anfallenden Regenwassers über den existierenden Mischwasserkanal im Kiefernweg erfolgen.

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	2.574,3 qm	100 %
Wohnbaufläche	qm	79,3 %
Verkehrsflächen	532 qm	20,7 %

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen 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
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Fachbereich für Planung und Gemeindeentwicklung)

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)