

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



51. FNP-Änderung „Gewerbepark VII“

Begründung

Stand: Juli 2019

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	2
1.3	Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung	2
2	Erschließungskonzept	4
3.1	Verkehrerschließung	4
3.2	Ver- und Entsorgung	4
3	Sonstige Einflüsse auf das Plangebiet	5
3.1	Altablagerungen und Altlasten	5
3.2	Kultur- und sonstige Sachgüter	5
3.3	Natur und Landschaft	5
3.4	Artenschutz	6
3.5	Bodenschutz	6
3.6	Erdbebenzone	6
3.7	Grundwasser	7
4	Immissionsschutz	8
5	Hinweise	9
6	Umweltbericht	10

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen erfährt seit Jahren eine stetig steigende Nachfrage für Gewerbebauland. Durch die räumlich günstige Lage im Umfeld der zwei Großstädte Köln und Düsseldorf, sowie die gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B 59 und B 47 ist Rommerskirchen ein attraktiver Standort für Gewerbetreibende. Um der wachsenden Nachfrage nach Gewerbebauland nachkommen zu können, möchte die Gemeinde Rommerskirchen neues Gewerbebauland schaffen. Geplant ist die bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebiete im Ortsteil Rommerskirchen zu erweitern. Durch die Bebauungsplänen der benachbarten Gewerbegebiete bzw. des Industriegebiets wurden bereits hohe Lärmkontingente vergeben, die eine weitere Ausweisung eines Industriegebiets, ohne Einschränkung der Bestandsbetriebe, verhindern. Der Bedarf der Gewerbetreibenden richtet sich zudem primär nach Gewerbegrundstücken im Sinne des § 8 BauNVO, sodass die Ausweisung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO nicht bedarfsorientiert wäre. Aus diesem Grund soll ca. die Hälfte des Änderungsbereichs zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Anschließend an die bestehenden Industrie- bzw. Gewerbegebiete ist zudem die Einrichtung eines Dorf- und Festplatzes geplant. Aktuell finden Feste und Veranstaltung auf dem bisherigen Festplatz im Ortskern statt. Dies führte in den letzten Jahren vermehrt zu Konflikten mit den Anliegern. Besonders die wachsende Lärmproblematik macht die Verlagerung des Dorf- und Festplatzes unumgänglich. Der neue Standort ist hinsichtlich des Immissionsschutzes wesentlich konfliktärmer als der bisherige, trotzdem ist er Teil der Ortslage Rommerskirchen und somit für Besucher und Teilnehmer von Festen und Veranstaltungen gut zu erreichen. Alternativen mit ähnlichen Standortmerkmalen stehen nicht zur Verfügung. Hier ist daher die Ausnahmeregelung gemäß des Zieles RPD 3.3.1-1 und im Sinne des § 8 BauNVO „Zulassung von Anlagen für kulturelle Zwecke“ anzuwenden. Der Dorf- und Festplatz soll im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbindung Festplatz dargestellt werden.

Die im benachbarten Bebauungsplan RO 44 „Gewerbepark V“ ansässigen Betriebe erfahren durch die Ausweisung des Dorf- und Festplatzes keine Einschränkungen.

Zwischen Gewerbegebiet und Dorf- und Festplatz wird eine Teilfläche entstehen, die zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bestehen bleibt.

Der Änderungsbereich wird langfristig den Abschluss der Ortslage darstellen, und wird deshalb mit einem Grünstreifen als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin versehen. Dieser dient zudem als Ausgleichsfläche. Im Flächennutzungsplan soll dieser Grünstreifen zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nord-westlich der Ortslage Rommerskirchen unmittelbar angrenzend an die Ortslage.

Der Änderungsbereich wird im Süden durch bestehende Industrie- und Gewerbegebiete begrenzt. Die östliche Abgrenzung ergibt sich durch die bestehende Struktur der Industrie- und Gewerbegebiete. Der Änderungsbereich schließt sich an die Flächen des bestehenden Gewerbepark V an, über den der Änderungsbereich auch erschlossen wird. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die geplante Ortsumgehung B 477 n grenzt, die westlich des Änderungsbereichs auf die B 59 stoßen wird. Zudem orientiert sich die Ausdehnung des Änderungsbereich nach Norden hin an der Größe des Gewerbepark V, sodass der Änderungsbereich eine städtebaulich harmonische Erweiterung des Ortslage darstellt. Die westliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich ebenfalls aus der Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie durch die B 59.

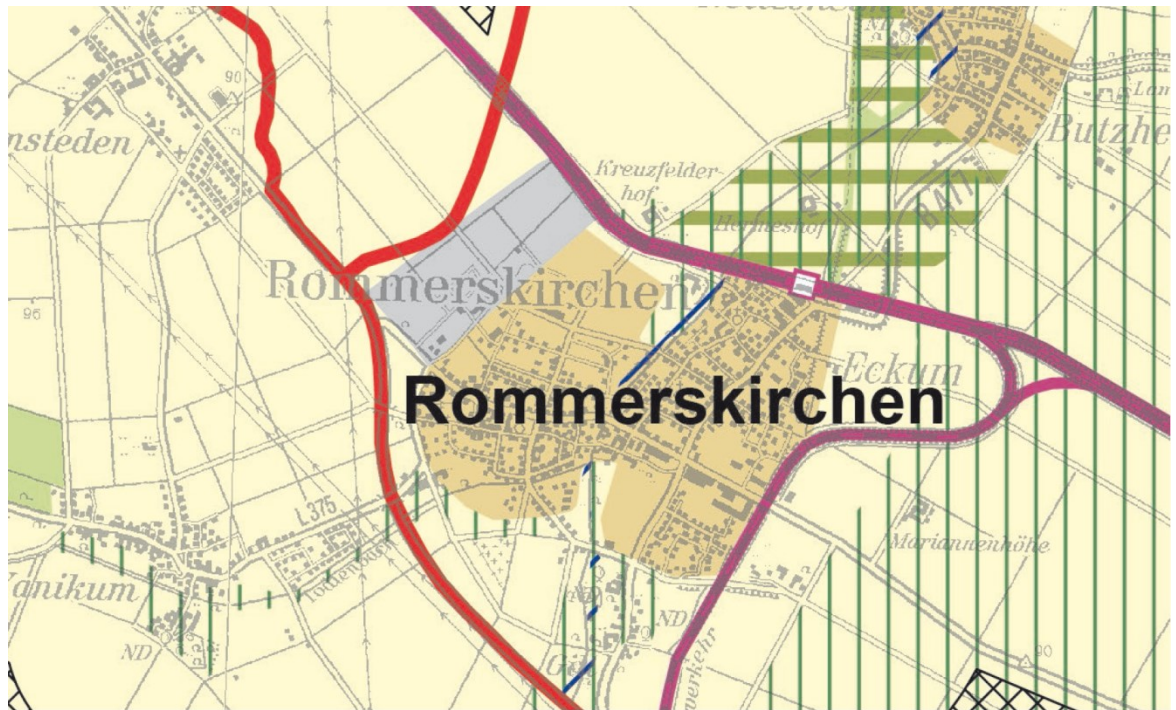
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt circa 4,2 ha. Die Fläche nähert sich einer rechteckigen Grundform mit den Maßen 490 m x 85 m an.

1.3 Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung

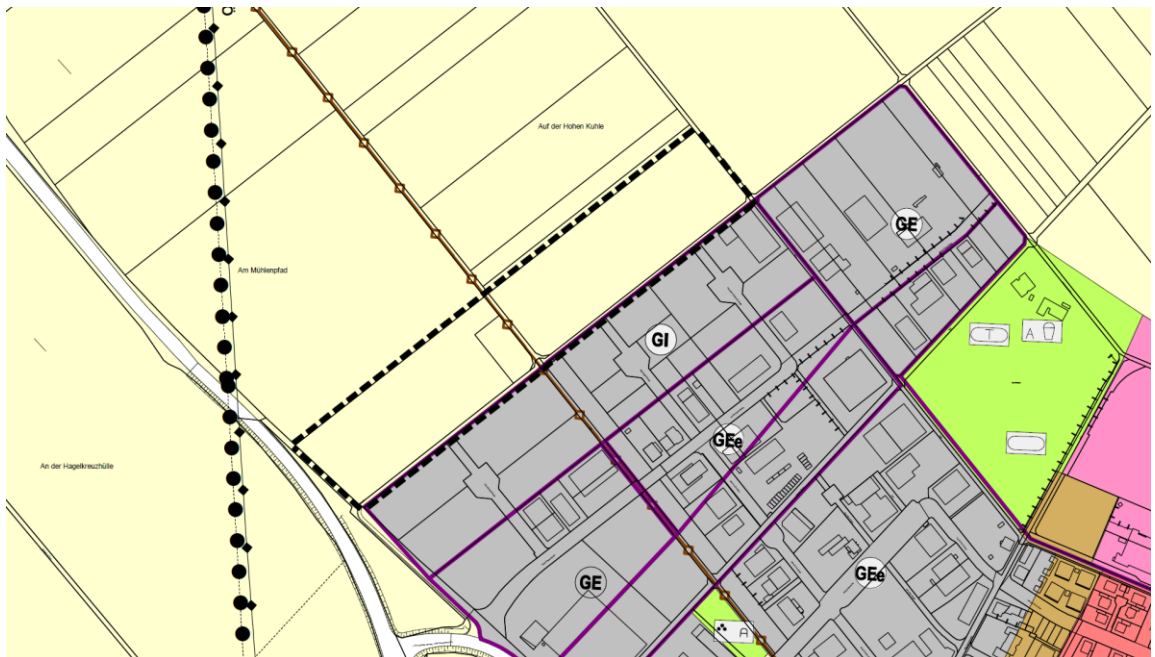
Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (RPD) weist den nördlichen Teil der Ortslage Rommerskirchen als GIB aus. Die Darstellung des GIB endet vor dem Trassenverlauf der B 477 n. Eine genau Abgrenzung des GIB ist auf Grund der Planunschärfe nicht zu erkennen. Bezieht man jedoch den nord-westlich verlaufenden Feldweg als Referenz hinzu, ist zu erkennen, dass der GIB über den Bestand hinausgeht.

Die Gemeinde Rommerskirchen stellte am 05.03.2019 eine Anpassungsanfrage an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz.

Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf wurde mit Schreiben vom 08.05.2019 erklärt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.



Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rommerskirchen wird der Geltungsbereich der 51. FNP-Änderung als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.



Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Rhein-Kreis-Neuss, Teilabschnitt VI ‚Grevenbroich / Rommerskirchen‘ und ist mit dem Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung‘, konkreter ‚Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen‘, belegt.

2 Erschließungskonzept

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches soll über die bestehenden Straßen des benachbarten Gewerbebeparks V, Otto-Lilienthal-Straße, Melli-Besse-Straße und Alexander-Schleicher-Straße erfolgen. Bei der Konzeptionierung des Gewerbebepark V wurde bereits die Möglichkeit einer anschließenden Erweiterung berücksichtigt, sodass Erschließungsstraßen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbebepark VII ausgelegt sind.

Bei Festen und Veranstaltung auf dem Dorf- und Festplatzgelände ist mit einem vermehrten Verkaufsaufkommen zu rechnen. Es ist die Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts geplant, welches den Umgang mit zu erwartendem Besucherverkehr berücksichtigt.

3.2 Ver- und Entsorgung

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.

Bei der Konzeptionierung des Gewerbebepark V wurde bereits die Möglichkeit einer anschließenden Erweiterung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen Otto-Lilienthal-Straße, Melli-Besse-Straße und Alexander-Schleicher-Straße bereits entsprechend dimensioniert wurden.

Bei Festen und Veranstaltung auf dem Dorf- und Festplatzgelände ist mit einem erhöhten Wasser - und Stromverbrauch, bzw. Abwasseraufkommen zu rechnen. Der Umgang mit den zu erwartenden Mehrbelastungen für die Ver- und Entsorgung wird ebenfalls innerhalb eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts berücksichtigt.

3 Sonstige Einflüsse auf das Plangebiet

3.1 Altablagerungen und Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Aussagen zu Kampfmitteln im Plangebiet können erst im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

3.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Entwicklung der benachbarten Bebauungspläne wurden eine Vielzahl an archäologischen Funden ermittelt. Bei Begehungen, Beobachtungen und Aufsammlungen wurden im südwestlichen Abschnitt (an der Venloer Straße – B 59) konkrete Hinweise auf den Standort eines römischen Landgutes ermittelt.

Weitere Funde und Fundstellen wurden im Zuge von Prospektionen für die älteren Gewerbegebiete ermittelt. Dazu gehören jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungen, römische Siedlungen, eine spätantike Befestigung (Burgus) usw.

Es ist von einer sehr hohen Befunderwartung auszugehen. Dazu gehören Siedlungs-, Nutzungs- und Bestattungsrelikte, wie Hausgrundrisse, Fundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Gräben, Leitungen, Öfen, Urnen, Siedlungsschichten, Sarkophage, Knochenreste usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Eine qualifizierte Prospektion der Fläche des Gewerbegebiets wird aktuell vorbereitet. Im Bereich der Grünfläche, der Ortsrandabrundung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche ist dies da keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind nicht notwendig.

Oberstes Ziel ist es eventuelle Funde unversehrt im Boden zu erhalten. Bei einer dichten Befundlage kann dies dazu führen, dass keine Gebäude mit Keller gebaut werden dürfen. Eine entsprechende Festsetzung wurde bereits in einem weiteren Bebauungsplan angewandt und würde Eingang in den Bebauungsplan des Gewerbegebietes VII erhalten.

3.3 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. durch die nach Abschluss der Bauleitplanverfahren möglichen Nutzungen, kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Die aktuell, mit Ausnahme der Feldwege, für Ackerbau genutzte Fläche wird zu ca. 50 % als Gewerbegebiet genutzt werden. Hierdurch ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Auf der Fläche des Dorf- und Festplatzes (ca. 35 %), der als Grünfläche ausgewiesen wird, ist mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Zu Festen und Veranstaltung ist mit dem Aufbau von Ständen und Zelten zu rechnen, diese sind jedoch nur temporär. Der Eingriff in Natur und Landschaft fällt hier gering aus.

Für die landwirtschaftliche Fläche (ca. 4 %) ist mit keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen, da diese bereits aktuell als solche ausgewiesen ist.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche hat einen Flächenanteil von ca. 11 %. Sie wird aus Ausgleichsfläche genutzt. Durch die Ausgleichsfläche kommt es zu einem Eingriff in die bestehende Natur und Landschaft, es kommt jedoch zu einer ökologischen und landschaftlichen Aufwertung im Vergleich zum aktuellen Zustand.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgt die Bemessung der ökologischen Wertigkeit im Ist-Zustand und im Planungsfall.

3.4 Artenschutz

Ein Vorkommen der zu berücksichtigenden planungsrelevanten Tierarten sind in der Regel eng an bestimmte Strukturen und Lebensraumqualitäten gebunden. Aufgrund des Fehlens derartiger Strukturen ist der Änderungsbereich für einen Großteil der planungsrelevanten Arten nicht als Lebensraum geeignet. Auf Grund der Monostruktur des Änderungsbereichs ist die biologische Vielfalt begrenzt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und wenn notwendig eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um diese Thesen zu überprüfen.

3.5 Bodenschutz

Die Bodenzahlen schwanken zwischen 75 und 85. Es handelt sich somit, wie im ganzen Gemeindegebiet, um hochwertige Böden für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist nur zu einem minimalen Anteil versiegelt. Der schützende Umgang mit dem vorhanden hochwertigen Boden ist notwendig. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichende wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen.

Der Schutz des Mutterbodens und die Kompensation von beeinträchtigten Bodenfunktionen ist im Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird in diesem Verfahren beteiligt, um über mögliche Verdachtsmomente zu informieren. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3.6 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 und der geologischen Unterbodenklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte ist im Bebauungsplan ausdrücklich hinzuweisen.

3.7 Grundwasser

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 bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Der höchstbemessene Grundwasserstand liegt bei 65,0 m NHN.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzrechtliche Betrachtung des „Gewerbepark VII“ erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens, bzw. im Bebauungsplanverfahren.

Aktuell wird die Erstellung eines Schall- und Immissionsschutzgutachtens vorbereitet.

5 Hinweise

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohleletagebaus ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Nach § 1a Bodenschutzgesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S.226/SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Zuge der öffentlichen Auslegung bereitgestellt.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom
__.__.____ gemäß § 10 BauGB zu der beschlossenen Flächennutzungsplanänderung.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens
(Der Bürgermeister)