

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan in Deelen

## **OE 10 „Deelen Ost“**

*Begründung*

(Entwurf)

Stand: November 2019

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsvorgaben</b>                                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass und Ziel der Planung.....                        | 4         |
| 1.2      | Lage und Abgrenzung .....                               | 4         |
| 1.3      | Planungsvorgaben .....                                  | 4         |
| 1.3.1    | <i>Flächennutzungsplan</i> .....                        | 4         |
| 1.3.2    | <i>Regionalplan</i> .....                               | 5         |
| 1.3.3    | <i>Landschaftsplan</i> .....                            | 6         |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliches Konzept</b>                          | <b>7</b>  |
| 2.1      | Art der baulichen Nutzung .....                         | 7         |
| 2.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                         | 7         |
| 2.3      | Baugrundstücke .....                                    | 8         |
| 2.4      | Beschränkung der Wohneinheiten.....                     | 8         |
| 2.5      | Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....         | 8         |
| 2.6      | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....             | 8         |
| 2.7      | Baugestalterische Festsetzungen.....                    | 9         |
| <b>3</b> | <b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>        | <b>11</b> |
| 3.1      | Altablagerungen und Altlasten.....                      | 11        |
| 3.2      | Kampfmittel .....                                       | 11        |
| 3.3      | Immissionsschutz.....                                   | 11        |
| 3.4      | Kultur- und sonstige Sachgüter .....                    | 13        |
| <b>4</b> | <b>Standortkriterien</b>                                | <b>14</b> |
| 4.1      | Artenschutz .....                                       | 14        |
| <b>5</b> | <b>Erschließungskonzept</b>                             | <b>16</b> |
| 5.1      | Äußere Anbindung .....                                  | 16        |
| 5.2      | Innere Anbindung.....                                   | 16        |
| 5.3      | Ruhender Verkehr.....                                   | 16        |
| <b>6</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                              | <b>17</b> |
| 6.1      | Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ..... | 17        |
| 6.2      | Versorgungsleitungen .....                              | 17        |

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>7 Referenzen</b>                            | <b>18</b> |
| <b>8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung</b> | <b>19</b> |

### **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen .....                              | 5  |
| Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf .....                                                      | 5  |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kreis Neuss .....                                                  | 6  |
| Abbildung 4: Lärmkarte (Lärmpegelbereiche nach DIN 18005-1: 2002-07; verkehrsbezogene Lärmimmissionen; tags) ..... | 12 |

### **Tabellenverzeichnis**

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln                                                  | 12 |
| Tabelle 2: Schallleistungspegel stationärer Geräte und Maschinen sowie Abstände zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort ..... | 13 |

# **1 Planungsvorgaben**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist 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 Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage sowie unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

## **1.2 Lage und Abgrenzung**

Die Gemeinde Rommerskirchen liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens und stellt die südlichste Kommune des Rhein-Kreises Neuss und des Regierungsbezirks Düsseldorf dar.

Im Norden grenzt die Gemeinde Rommerskirchen an die Stadt Grevenbroich, im Nordosten und im Osten an die Stadt Dormagen (beide Rhein-Kreis Neuss), im Südosten und im Süden an die Stadt Pulheim (Rhein-Erft-Kreis), ebenfalls im Süden und im Südwesten an die Stadt Bergheim (Rhein-Erft-Kreis) und im Westen und im Nordwesten wiederum an die Stadt Grevenbroich.

Das ca. 4.840 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Deelen(-Mitte), nördlich der Frankenstraße (K 26). Im Norden und Westen grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im südlichen Bereich schließt sich zudem unmittelbar die Frankenstraße (K 26) an.

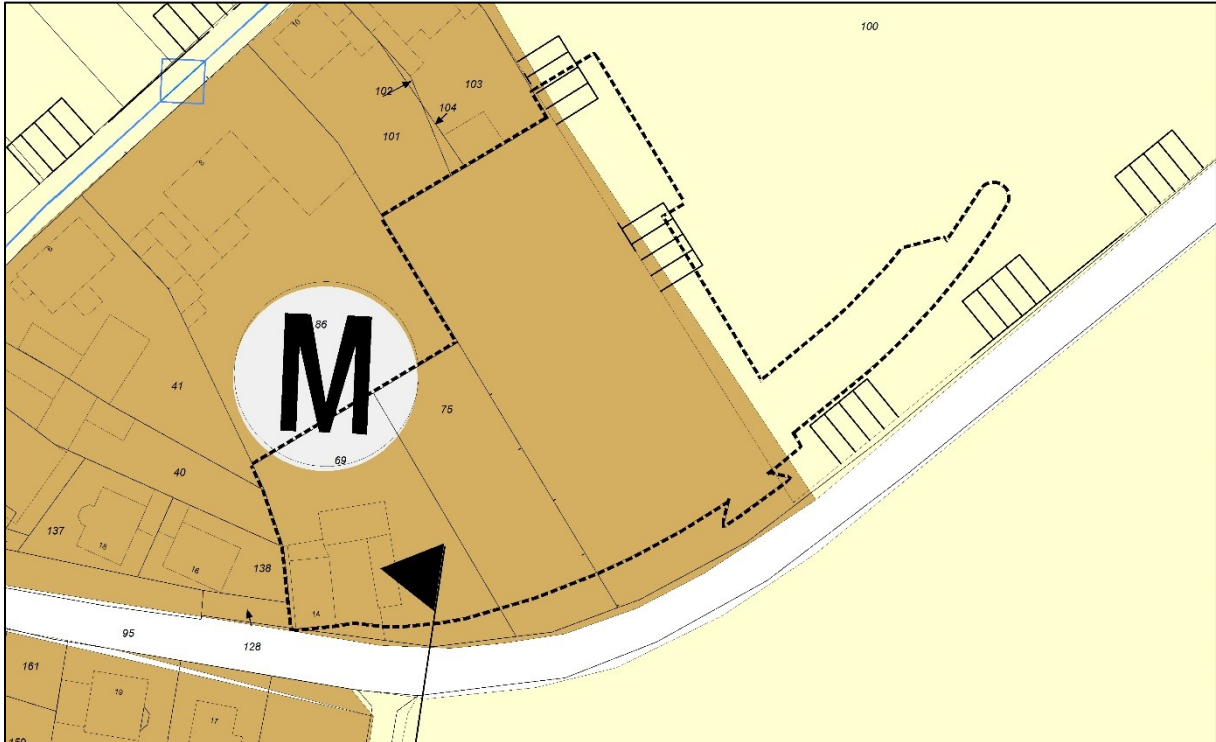
Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 69, 75 und 100, Flur 7, Gemarkung Oekoven.

## **1.3 Planungsvorgaben**

### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rommerskirchen stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Lediglich ein kleinerer, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie der Bereich der geplanten Versickerungsmulde sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen



Quelle: Gemeinde Rommerskirchen 2019

### 1.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsgebiete die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar (siehe markierter Bereich in Abbildung 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

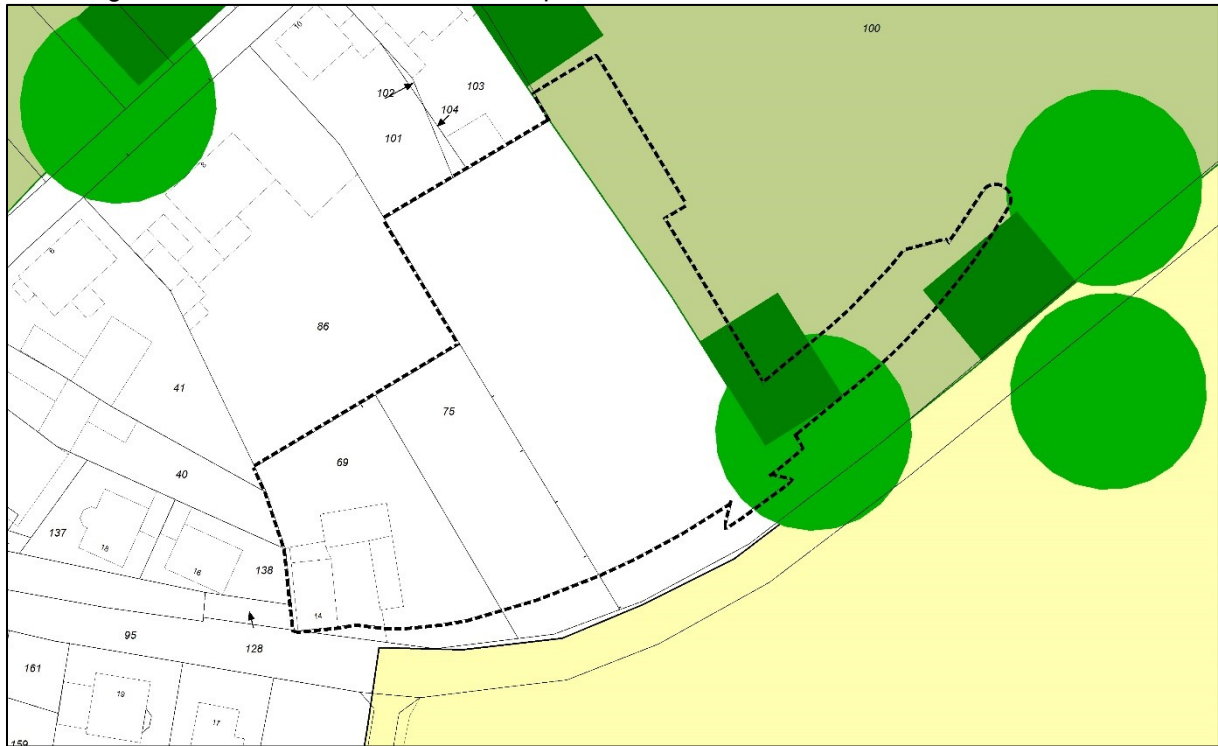


Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf 2019

### 1.3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zudem zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt VI - Grevenbroich/Rommerskirchen. Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Streifen im östlichen Teil des Plangebiets sowie der Bereich der geplanten Versickerungsmulde ist mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kreis Neuss



Quelle: Rhein-Kreis Neuss 2019

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird angestrebt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans, in dem die Wohnbebauung realisiert werden soll, nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) wird in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten i.S.d. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Deelen dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Planung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern 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 Mischgebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlage bestimmt. Es ist angedacht, eine GRZ mit dem Wert 0,6 festzusetzen, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Zusammen mit einer Dachneigung von 18 ° bis 45 ° bei Satteldächern bzw. 8 ° bis 30 ° bei Pult- und Zeltdächern ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Abrundung des Ortsteils Deelen.

## **2.3 Baugrundstücke**

Der bestehende Siedlungsbereich im Ortsteil Deelen soll maßvoll abgerundet werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppel- oder Reihenhäuser herausparzelliert.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich bei der Aufteilung der Baugrundstücke eine Parzellierung von sieben Grundstückseinheiten, wobei eines der Grundstücke bereits durch ein Bestandsgebäude bebaut ist. Geht man davon aus, dass jedes Grundstück mit nur einer Wohneinheit belegt ist, ergeben sich dementsprechend sieben Wohneinheiten. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel drei Einwohnern pro Wohneinheit wäre im Plangebiet mit 21 Bewohnern zu rechnen. Grundsätzlich lässt die Erschließungsstruktur jedoch auch andere Grundstücksaufteilungen als die im Plan vorgeschlagenen zu.

## **2.4 Beschränkung der Wohneinheiten**

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

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden in der Regel in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze in der Regel bis zu 14,00 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 ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

## **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. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppel- oder Reihenhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garagen/Carports.

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 sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Aufstellen von Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten ist grundsätzlich zulässig. 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 oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen, aber außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig sind. Die Begrenzung von 30 m<sup>3</sup> bezieht sich dabei auf die Summe aller Nebenanlagen, wie z.B. Gartenschuppen, Lauben und ähnliche Anlagen.

Abweichend davon sind außerhalb der überbaubaren Flächen zusätzlich unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Schwimmbecken bis zu einer Baumasse von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Zusammen dürfen ober- und unterirdische Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

## 2.7 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 der Bauordnung (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. 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 Gestaltungsspielraums des Grundstückseigentümers gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil der „halböffentlichen“ Straßenräume Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m Höhe angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraums durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch 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 und Sperrwirkung 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.B. Stabgitterzäunen und Hecken muss mindestens 75 % der jeweiligen Einfriedung betragen. Der Anteil von Elementen wie z.B. Mauern oder Gabionen darf 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 Gebiets.

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**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen haben Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel geliefert (Laufgraben). Seitens der Gemeinde Rommerskirchen wurde ein Antrag auf Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs gestellt, es liegen jedoch noch keine Ergebnisse seitens des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vor.

#### **3.3 Immissionsschutz**

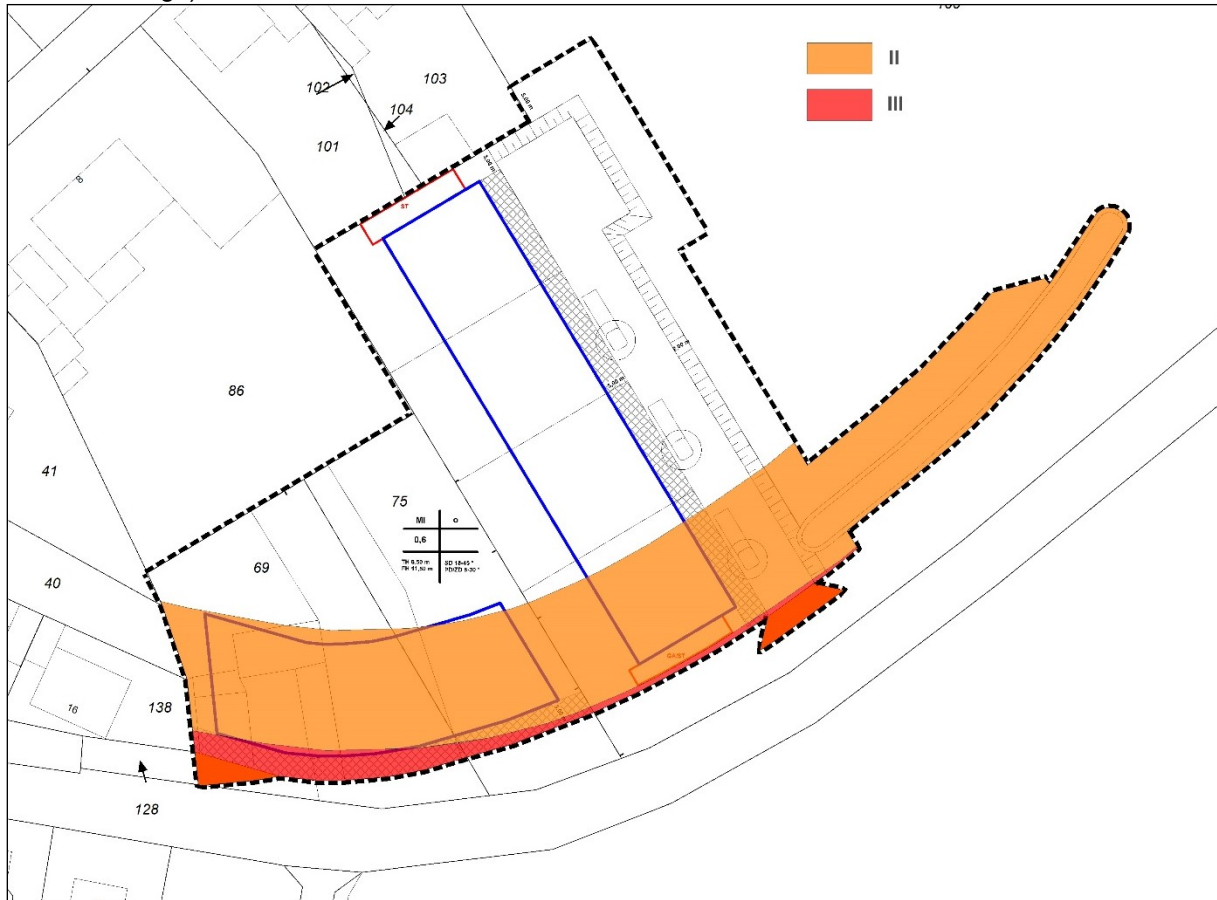
Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der K 26 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.000 Kraftfahrzeugen vorliegt, was im üblichen Rahmen der DTV der Kreisstraßen in diesem Teil des Rhein-Kreises Neuss entspricht.

Die nächstgelegenen Aufenthaltsräume liegen mindestens 10,00 m von der Mitte des Fahrstreifens der K 26 in Fahrtrichtung Deelen entfernt. Somit ist dem Nomogramm in Anhang A der DIN 18005-1:2002-07 zufolge von einem Beurteilungspegel von  $L_{R,Tag} = 62 \text{ dB(A)}$  und  $L_{R,Nacht} = 52 \text{ dB(A)}$  auszugehen.

Das ergäbe  $R'w_{ges} = L_a - 30 \text{ dB} = 65 \text{ dB} - 30 \text{ dB} = 35 \text{ dB}$  für Wohnräume, was dem Lärmpegelbereich III entspräche. Der Lärmpegelbereich II würde bei 25,00 m Abstand zum nächstgelegenen Fahrstreifen erreicht.

Vor diesem Hintergrund werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt (siehe Abbildung 4 und Tabelle 1). Ausnahmen von dieser Festsetzung können im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren erlaubt werden, wenn darin der Nachweis anderer Immissionswerte erbracht wird.

Abbildung 4: Lärmkarte (Lärmpegelbereiche nach DIN 18005-1: 2002-07; verkehrsbezogene Lärmimmissionen; tags)



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

| Lärmpegelbereich                                                                                                      | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| I                                                                                                                     | 55                                      |
| II                                                                                                                    | 60                                      |
| III                                                                                                                   | 65                                      |
| IV                                                                                                                    | 70                                      |
| V                                                                                                                     | 75                                      |
| VI                                                                                                                    | 80                                      |
| VII                                                                                                                   | > 80                                    |
| Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. |                                         |

Quelle: Eigene Darstellung

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortfesten Anlagen, die im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z. T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen), hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt hat („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.8.2013).

Auf dieser Grundlage werden die Abstände solcher Geräte zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort in Abhängigkeit ihres Schallleistungspegels festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle 2 stellt diese Abstandsfestsetzungen als Übersicht dar.

Tabelle 2: Schallleistungspegel stationärer Geräte und Maschinen sowie Abstände zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort

| Spalte 1            | Spalte 2    | Spalte 2    |
|---------------------|-------------|-------------|
| Schalleistungspegel | Abstand [m] | Abstand [m] |
| $L_{WA}$            |             |             |
| [db]                | WA          | MI/MD       |
| 36                  | 0,1         | 0           |
| 39                  | 0,5         | 0           |
| 42                  | 0,9         | 0,3         |
| 45                  | 1,4         | 0,6         |
| 48                  | 2,2         | 1,1         |
| 51                  | 3,4         | 1,7         |
| 54                  | 5,2         | 2,6         |
| 57                  | 7,6         | 3,9         |
| 60                  | 10,9        | 5,9         |
| 63                  | 15,6        | 8,6         |
| 66                  | 22,2        | 12,3        |
| 69                  | 27,3        | 17,6        |
| 72                  | 34,4        | 23,7        |
| 75                  | 44,6        | 29,4        |

Quelle: Eigene Darstellung

### 3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen.

## 4 Standortkriterien

### 4.1 Artenschutz

Die Artenschutzbelange müssen entsprechend den europäischen Richtlinien geprüft werden. Hierzu dient die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die zum Ziel hat, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Artenschutzbelange zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu entwickeln, um diese entsprechend den europäischen Bestimmungen einzuhalten. Die rechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen, als auch den Schutz ihrer Lebensstätten.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den Beiträgen der Europäischen Union (EU), um die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten bzw. die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Neben den beiden genannten Richtlinien hat die EU das flächenbezogene Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen als Schutzinstrumente eingeführt. Im Gegensatz zum Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregeln flächendeckend, also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I wurde das Büro BCE - Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, am 26.03.2019 mit der Ermittlung beauftragt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Als Grundlage für die Ermittlung der planungsrelevanten Arten dienen die im Quadrant 1 des Messtischblatts 4906 „Pulheim“ angegebenen Arten, die Daten des Fundortkatasters der planungsrelevanten Arten des LANUV sowie die Beurteilung des Wirkraumes entsprechend der Ortsbegehung/Biototypenkartierung vom 03.06.2019.

Sind Lebensräume oder Teillebensräume im Wirkraum für die vorgenannten Arten vorhanden und ist zumindest ein potenzielles Vorkommen wahrscheinlich, wird bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung (Stufe I) für diese Arten eine Betroffenheitsprüfung durchgeführt.

Ist eine Betroffenheit der Art, trotz Vermeidungsmaßnahmen, nicht eindeutig auszuschließen, wird in der 2. Stufe auf Einzelartniveau das Zutreffen von Verbotstatbeständen für die bau-, anlage- und betriebsbedingten Projektwirkungen geprüft (Formblätter der LANUV, Art-für-Art-Protokoll).

Falls notwendig, werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ermittelt und beschrieben und die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen erneut geprüft. Falls diese nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern scheinen, werden (vorgezogene) funktionale Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) konzipiert und in die Gesamtbewertung einbezogen.

In seinem Gutachten (Stand: November 2019) kommt das beauftragte Büro zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der Begrenzung von Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die im Untersuchungsraum vorkommenden oder potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten, die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten sowie der nicht planungsrelevanten Vogelarten („Allerweltsarten“) nicht erfüllt werden. Demnach handelt es sich um einen artenschutzrechtlich zulässigen Eingriff; eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Eine detaillierte Beschreibung der aus naturschutzrechtlicher Sicht relevanten Bestandssituation findet sich im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro BCE – Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

Weitere umweltbezogene Informationen finden sich im Umweltbericht sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, die beide ebenfalls durch das Büro BCE – Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, angefertigt wurden und Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans sind.

## **5 Erschließungskonzept**

### **5.1 Äußere Anbindung**

Das Plangebiet wird über die Frankenstraße (K 26) erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Durch die Buslinien 872 und 892 an den Haltstellen „Frankenstraße“ und „Im Rosenhof“ erfolgt die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die anderen Rommerskirchener Ortsteile sowie nach Grevenbroich bzw. nach Neuss.

### **5.2 Innere Anbindung**

Die Erschließung des angedachten Mischgebietes soll über eine neu anzulegende Straße erfolgen, die sich nördlich an die Frankenstraße (K 26) anschließt.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen voraussichtlich sieben 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 Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzel- bzw. Doppel- oder Reihenhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen Raum für Stellplätze und Garagen/Carports.

Nach derzeitigem Planungsstand ist angedacht, drei Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum anzulegen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Das häusliche Schmutzwasser von der Fläche des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ muss einer zentralen Behandlungsanlage zugeführt werden. Hierzu steht das vorhandene Kanalnetz des Erftverbands zur Verfügung. Das Kanalnetz leitet das häusliche Schmutzwasser über den nördlich des Plangebiets liegenden Sammler in der Ueckinghovener Straße der Kläranlage Grevenbroich-Noithausen zu.

Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) NRW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Um die Baugrundeigenschaften des anstehenden Bodens für den Kanal- und Straßenbau sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen, wurde die TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, mit Schreiben vom 16.10.2015 beauftragt, im Bereich des Bebauungsplangebiets entsprechende Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen durchzuführen.

Basierend auf einer Vielzahl an im Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchungen sind die vorhandenen bindigen Deckschichten für eine Versickerung nicht geeignet, sodass eine Versickerung in den bindigen Böden nicht sinnvoll durchzuführen ist. Aus geologischer Sicht besteht daher nur die Möglichkeit, eine oder mehrere Versickerungsanlagen hydraulisch an die unterlagernden Sande und Kiese anzuschließen. Dazu ist ein entsprechender Bodenaustausch notwendig.

Nach gutachterlicher Einschätzung durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, wäre der Umfang der Bodenaustauschmaßnahmen jedoch sehr umfangreich, sodass Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht wirtschaftlich sind. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in einer Versickerungsmulde versickern zu lassen, welche sich auf einer Fläche östlich des angedachten Mischgebiets befindet. Die geplante Versickerungsmulde hat eine Fläche von ca. 257 m<sup>2</sup>, eine maximale Tiefe von 20 cm und wird dauerhaft als Wiese angelegt werden.

Die Abführung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers wird ebenfalls über die geplante Versickerungsmulde erfolgen.

### **6.2 Versorgungsleitungen**

Die Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebiets ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung.

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

## 7 Referenzen

**BCE – Björnßen Beratende Ingenieure GmbH 2019:** Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“. Umweltbericht. Stand: November 2019. Köln

**Bezirksregierung Düsseldorf 2019:** Regionalplan Düsseldorf. Abgerufen von [https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/pdf\\_rpd/RPD\\_Teil4ZD28.pdf](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd/RPD_Teil4ZD28.pdf) (zugegriffen am 19.11.2019)

**Gemeinde Rommerskirchen 2019:** Aktueller wirksamer Flächennutzungsplan. Abgerufen von <https://www.o-sp.de/rommerskirchen/plan/uebersicht.php?L1=15&pid=39792> (zugegriffen am 19.11.2019)

**Rhein-Kreis Neuss 2019:** Geoportal Rhein-Kreis Neuss. Abgerufen von <http://maps.rhein-kreis-neuss.de/Geoportal/Full.aspx?gpm=3151725e-df6f-4862-9dc7-835c25ebcc28> (zugegriffen am 19.11.2019)

**TERRA Umwelt Consulting GmbH 2015:** Gutachten über geotechnische Untersuchungen. Bebauungspläne OE 13 „Deelen Mitte“, OE 10 „Deelen Ost“, OE 10 „Deelen Ost-Kreisverkehr“. Stand: Dezember 2015. Neuss

## **8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits von 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  
Im Auftrag

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

---

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom \_\_.\_\_.20\_\_ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens  
(Der Bürgermeister)