

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan RO 54  
„Frongraben“

**ENTWURF**

Vorentwurf der Begründung

Stand: Oktober 2022

# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorgaben .....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Realnutzung .....	3
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	5
1.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
1.5	Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	5
2	Bestandssituation .....	7
2.1	Artenschutz .....	7
2.2	Altlasten und Kampfmittel .....	7
2.3	Hochwasser .....	7
3	Planungskonzept .....	8
3.1	Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung .....	8
3.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen .....	9
3.3	Entwässerung .....	9
3.4	Ver- und Entsorgung.....	9
4	Umweltbericht.....	9

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gelegen, hat die Gemeinde Rommerskirchen seit einigen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Aufgrund dieses dynamischen Bevölkerungszuwachses besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rommerskirchen, insbesondere auch nach Eigenheimen. Mit der geplanten Entwicklung des neuen Baugebietes im Ortsteil Vanikum soll diesem Bedarf Rechnung getragen und durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum ein bedarfsorientierter und aktiver Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge geleistet werden.

Dem Plangebiet kommt in diesem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, da es für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches des Ortsteils Vanikum sorgen soll. Da der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan mit „Gemischte Baufläche (M)“ ausweist, der Bebauungsplan aber ein Wohngebiet vorsieht, wird auch eine Änderung Flächennutzungsplanes nötig. Die parallel verlaufende 56. FNP Änderung „Frongraben“ weist für den Bereich des Plangebietes dann „Wohnbaufläche (W)“ aus und schafft somit das vorbereitende Planungsrecht für den Bebauungsplan RO 54 „Frongraben“.

Das Plangebiet weist mit den nahegelegenen Bushaltestellen Rommerskirchen „Dreschgasse“ und „Rheinstraße“ eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf. Versorgungseinrichtungen sind im angrenzenden Rommerskirchen und dessen Zentrum vorhanden.

Das durch den Investor erstellte städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 54 umfasst in der Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Rommerskirchen, in den Fluren 25, 26 und 28, die Flurstücke 17 (Flur 26), 41 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 42 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 74 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 320 (Flur 28) sowie einen Teil des Flurstücks 75 (Flur 25).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch die Hauptstraße (K 24) (Flur 25, Flurstück 532),
- und im Süden durch Teile der Grundstücke der Hausnummern Hauptstraße 35 und 37 (Flur 25, Flurstück 42),
- sowie im Süden durch die Straße Frongraben (Flur 28, Flurstück 320),
- im Osten durch einen Teil des angrenzenden Wirtschaftsweges (Flur 25, Flurstück 74),
- und im Osten durch das Grundstück der Flur 25, Flurstück 45,
- im Norden durch die Straße Alter Kirchpfad (Flur 26, Flurstück 143),
- und im Norden durch den angrenzenden Wirtschaftsweg (Flur 25, Flurstück 75),
- im Westen durch die private Grünfläche der Flur 28, Flurstück 271,
- sowie im Westen durch die Grundstücke der angrenzenden Wohnbebauung (Flur 26, Flurstücke 89, 116, 146 und 147) und durch das Flurstück 283 (Flur 25).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 54 umfasst das Planungsgebiet des neuen Wohngebietes „Frongraben“ mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Das Wohngebiet umfasst zwei Teilbereiche, den rd. 1,0 ha großen nördlichen und den rund 0,3 ha großen süd-östlichen Teil. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die rd. 820 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche des Wirtschaftsweges bzw. der Straße „Frongraben“.



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des Siedlungsgefüges des Rommerskirchener Ortsteils Vanikum, welches sich hauptsächlich entlang der Kreisstraße 24 (Hauptstraße/Vanikumer Straße) erstreckt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf der süd-östlichen Fläche befinden sich derzeit eine Wiesenfläche und einige grenzständige Bäume und Hecken. Der von der Hauptstraße aus nach Norden abzweigende und bis zur Straße Frongraben verlaufende Wirtschaftsweg ist derzeit geschottert und wird durch Anlieger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Die weitere Umgebung des Plangebietes besteht im Westen, Süden und Südosten überwiegend aus offener Wohnbebauung. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Südwestlich des Plangebietes grenzt eine eingezäunte private Grünfläche an, auf welcher unter anderem Hühner gehalten werden.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“ der Gemeinde Rommerskirchen erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im Besitz des Investors bzw. der Gemeinde Rommerskirchen (öffentliche Verkehrsflächen (Wirtschaftswege)).

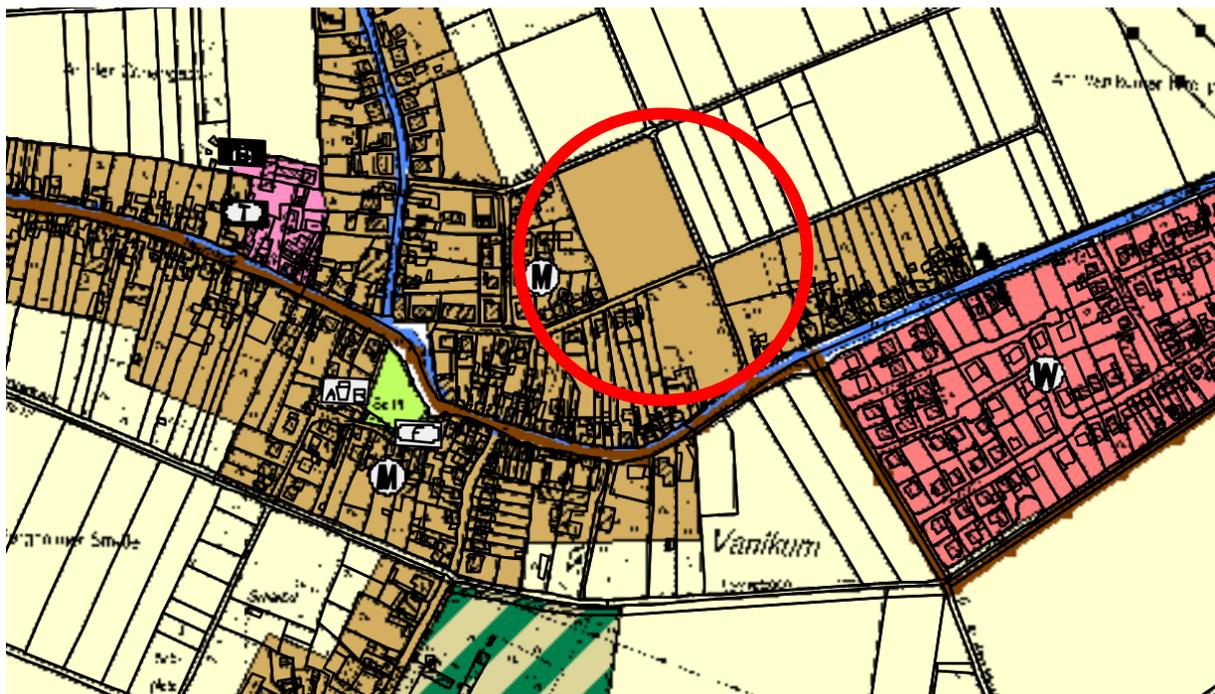
### 1.5 Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Der **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 54 „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Für den Bereich des Plangebietes werden im Regionalplan keine weiteren Aussagen getroffen.



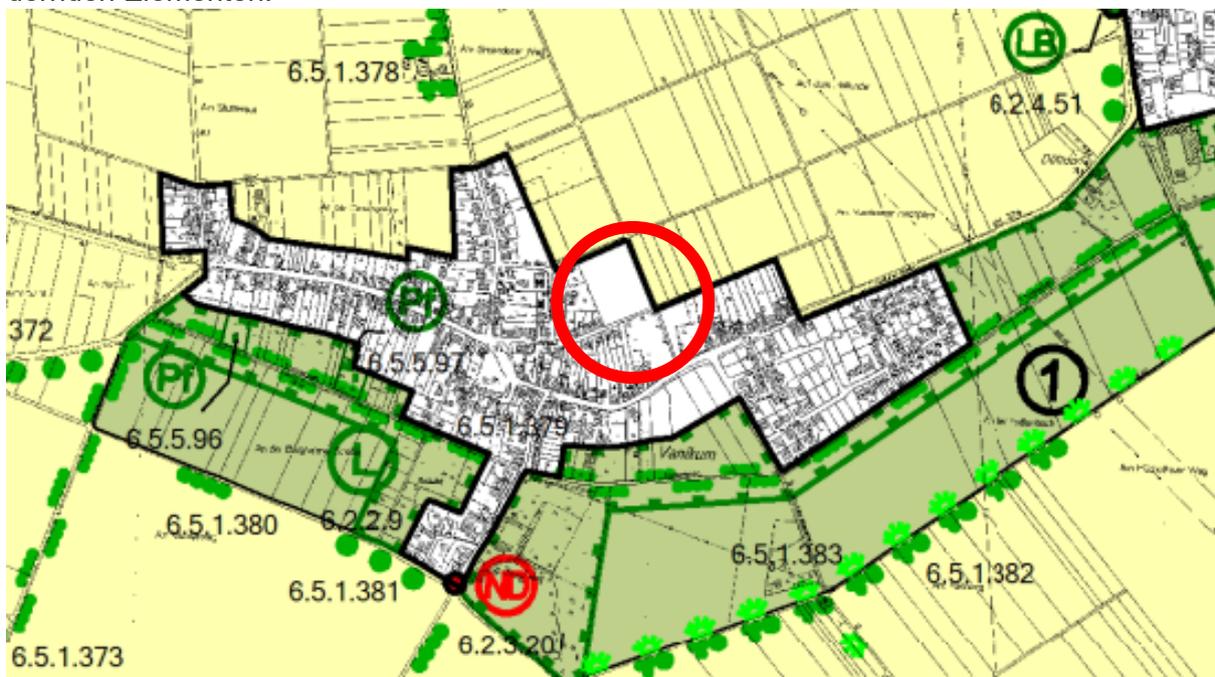
Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf, Blatt 28; Stand 12.05.2022 (Bereich des Plangebietes rot eingekreist)

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rommerskirchen stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Mischgebiet (M) dar. Dieser ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der Änderungsbereich der parallel erfolgenden 56. FNP-Änderung „Frongraben“ stellt für das Plangebiet dann „Wohnbaufläche“ dar.



Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Rommerskirchen; Stand 21.06.2017 (Bereich des Plangebietes rot eingekreist)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes** des Rhein-Kreis Neuss, Teilbereich 6: Grevenbroich – Rommerskirchen von 1991. Der Landschaftsplan macht jedoch keine Aussagen zum Bereich des Plangebietes des RO 54 „Frongraben“. Die Fläche des Plangebietes grenzt an eine den Ortsteil in dem Bereich umgebende Fläche, für die der Landschaftsplan folgendes vorsieht: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden Elementen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss, Teilbereich 6: Grevenbroich – Rommerskirchen

Für die Flächen des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger **Bebauungsplan** vor. Auch für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der nächstgelegene Bebauungsplan ist der RO 17 Am alten Wasserwerk sowie dessen 1. Änderung, welche sich beide südlich der K24 (Hauptstraße) erstrecken.

Die Gemeinde Rommerskirchen weist bereits eine Vielzahl gelisteter **Bodendenkmäler** archäologischer Relikte der Steinzeit, Eisenzeit, Römerzeit, des Mittelalters und der Neuzeit auf. Diese Bodendenkmäler stehen größtenteils im Zusammenhang mit der Siedlungsgeschichte der Gemeinde Rommerskirchen.

Eine Überprüfung der Fläche des Plangebietes durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) hinsichtlich vermuteter Bodendenkmäler steht noch aus. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Fauna möglich. Anlage- und baubedingt kann es durch die Baumaßnahmen zum Verlust von Lebensraum bzw. zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt werden. Die Ergebnisse hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2.2 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss weist für die Fläche keinen Altstandort auf. Für den Änderungsbereich liegen daher derzeit keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Kampfmittel im Gebiet vor. Untersuchungen zum Vorhandensein von Kampfmittel erfolgen im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse werden ergänzt.

### 2.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

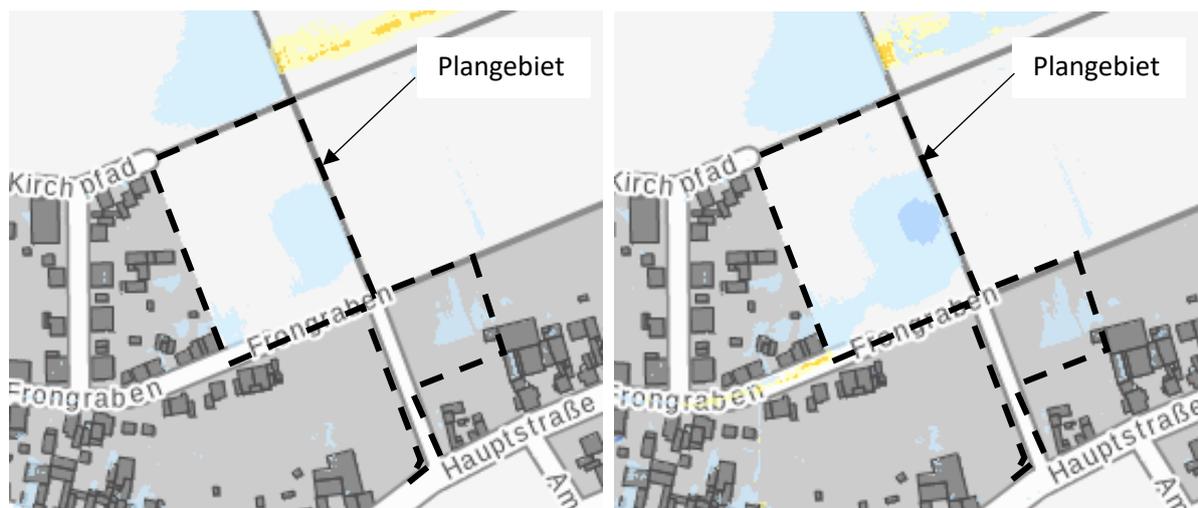
In den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten und den Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet nicht betroffen.

Auch die Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG findet im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Starkregenhinweiskarten, oder auch Starkregenkarten, stellen ergänzend zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU-Hochwasserrahmenrichtlinie eine sinnvolle Ergänzung dar um auf lokaler Ebene über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur zu informieren.

Die Starkregenhinweiskarte für stellt für die jeweils einstündigen Starkregenszenarien:

- Seltener Starkregen (TN = 100 a)
- Extremer Starkregen (90 mm/h)

überflutete Flächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten dar.



Ausschnitt aus der Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG für den Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ – links: Darstellung für das Ereignis seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre); rechts: für das Ereignis extremer Starkregen (90 mm/h).



Legende zur Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG.

### 3 Planungskonzept

#### 3.1 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Am Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Vanikum in Rommerskirchen soll auf der ca. 1,3 ha großen Plangebietsfläche ein neues Wohngebiet entstehen. Das Wohngebiet umfasst zwei Teilbereiche, den rd. 1,0 ha großen nördlichen und den rund 0,3 ha großen süd-östlichen Teil. Die Gemeinde möchte auf diese Weise auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren. Um auf den anstehenden Bedarf insbesondere für Familien zu reagieren, sollen Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet entstehen. Insgesamt ist die Schaffung von bis zu 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll der bestehende Wirtschaftsweg im Abschnitt zwischen der Hauptstraße und der Straße Frongraben zur Benutzung durch den öffentlichen Verkehr ausgebaut werden. Dieser Abschnitt soll als Haupteerschließung im Trennsystem ausgebildet werden. Um eine direkte Erschließung des nördlich

gelegenen Wohngebietes zu sichern, soll eine neue Erschließungsstraße von der Haupteerschließung abzweigen und durch Stichstraßen ergänzt werden. Das südöstlich gelegene Wohngebiet soll ebenfalls durch eine Stichstraße von der Haupteerschließungsstraße aus erschlossen werden. Die innere Erschließungsstraße und die Stiche sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere zur Verkehrsberuhigung) und hieran angrenzend sollen notwendige öffentliche Stellplätze verortet werden.

Der Städtebauliche Entwurf sieht schmale öffentliche Grünflächen in den Bereichen zu den Ackerflächen hin vor, die teilweise durch Fußwege aus den Wohngebieten zu den bestehenden Wirtschaftswegen unterbrochen werden.

### **3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

Die konkrete Ermittlung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren erfolgen und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

### **3.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Um eine Versickerung vor Ort zu ermöglichen, wird die Planung und Verortung ausreichend dimensionierter Versickerungsflächen im weiteren Planverfahren erfolgen. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser in die öffentliche Vorflut abgeleitet. Die Anbindung an den Sammler kann im Süden oder im Westen des Plangebietes erfolgen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Netze zur Ver- und Entsorgung sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen „Frongraben“ und „Hauptstraße“ vorhanden und können zur Versorgung des Plangebiets ausgebaut werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine für die Erschließung der geplanten Wohngebäude geeigneten Ver- und Entsorgungsleitungen. Infolgedessen sollen neue Leitungen zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der geplanten Erschließung verlegt werden.

## **4 Umweltbericht**

Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.