

# B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Frixheim-Anstel Nr. 5 " Gewerbegebiet Anstel "

## 1. Erfordernis der Planung

In Anstel haben sich innerhalb und in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung gewerbliche Betriebe entwickelt, die mit ihren Emissionen die Wohnbebauung ihrer Umgebung in nicht mehr zumutbarer und zulässiger Weise beeinträchtigen. Zur Bereinigung des städtebaulichen Mißstandes ist eine Aussiedlung dieser Betriebe notwendig und beabsichtigt. Da im Bereich der Ortschaft Anstel kein ausreichendes Gewerbegebiet zur Aufnahme der Betriebe zur Verfügung steht, sind zunächst durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aussiedlung zu schaffen. Dafür ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich und von der Gemeinde schon eingeleitet. Im eingeleiteten Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist die landesplanerische Abstimmung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange schon erfolgt. Im weiteren Verfahren sollen die Aufstellungsverfahren für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan gleichzeitig durchgeführt werden.

## 3. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, nach ordnungsgemäßer Abwägung aller berührten Belange und Interessen die notwendige Auslagerung einiger Gewerbebetriebe aus der Wohnlage heraus planungsrechtlich zu ermöglichen.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für eine evtl. notwendig werdende Umlegung sowie für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und Abrechnung der Erschließungskosten geschaffen werden.

...

#### 4. Erschließung

Es soll zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vermieden werden, daß der Zu- und Abfahrtsverkehr des Gewerbegebietes die Wohnbebauung passieren muß. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, das Gewerbegebiet direkt zur überörtlichen Kreisstraße 27 zu erschließen. Vom Kreis Neuss als Straßenträger wird nur eine Zufahrt zur K 27 gestattet, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu stören und zu gefährden. Aufgrund dieser Forderung wird innerhalb des Gewerbegebietes ein Wendeplatz notwendig, der die zum Wenden von Lastzügen notwendige Abmessungen haben muß.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg ist weiter für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen notwendig und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Benutzung wird jedoch auf den landwirtschaftlichen Verkehr und Radfahrer beschränkt.

Die übrige Erschließung des Gewerbegebietes ist gesichert und zwar die

Abwasserbeseitigung: Durch Anschluß an die im Mischsystem ausgeführte vorhandene öffentliche Kanalisation von Anstel. Hierfür wird die Herstellung einer Rückhalterung mit gedrosseltem Anschluß an das vorhandene Kanalnetz erforderlich.

Wasserversorgung: Durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Kreiswerke

Stromversorgung: Durch Anschluß an das Versorgungsnetz der RWE

Fernsprecher: Durch Anschluß an das Netz der Bundespost

#### 5. Art der Nutzung, Immissionsschutz

Der Zweck der Planung, planungsrechtlich die Voraussetzungen zum Auslagern von Gewerbebetrieben aus der Wohnbebauung zu schaffen, kann nur erfüllt werden, wenn die neuen Baugebiete als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Wegen des doch verhältnismäßig geringen Abstandes des Gewerbegebietes von der vorhandenen Wohnbebauung können jedoch nicht alle Arten von Gewerbebetrieben zugelassen werden. Es ist daher erforderlich, durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nur solche gewerblichen Nutzungsarten zuzulassen, durch deren Emissionen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnbebauung entstehen werden.

## 6. Maß der baulichen Nutzung

### G e s c h o ß z a h l

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugebiete zu ermöglichen und mehrgeschossige Anbaumöglichkeiten an Werkhallen normaler Größe zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Geschoßzahl von II festzusetzen. Eine darüber hinaus gehende Geschoßzahl würde eine zu starke Massierung in den Baugebieten mit sich bringen und zur Schaffung von unzulässigen Wohnungen anreizen.

### G r u n d- u n d G e s c h o ß f l ä c h e n z a h l

zur Erreichung der gewollten wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugebietes ist es notwendig, die höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festzusetzen.

## 7. Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Lage des Gewerbegebietes in Ortsnähe und neben dem Landschaftsschutzgebiet des Bahndammes sowie seiner verhältnismäßig geringen Ausdehnung würden sehr hohe bauliche Anlagen und Einrichtungen sowohl das Ortsbild als auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Um diese Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. auf ein Mindestmaß zu begrenzen, ist die Festsetzung einer höchstzulässigen Höhe für bauliche Anlagen erforderlich. Das festgesetzte Höchstmaß orientiert sich an der üblichen Höhe zweigeschossiger Gebäude und größerer eingeschossiger Hallen und läßt bauliche Anlage bis ca. 12 m Höhe über Gelände zu.

## 8. Bauweise

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt, um eine möglichst variable Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Hier werden die bauordnungsrechtlichen Regelungen für ausreichend erachtet.

## 9. Überbaubare Grundstückflächen

Zur Vermeidung einer wuchtigen und schluchtartig wirkenden Bebauung unmittelbar entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Ermöglichung einer gelockerten Grüngestaltung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Bebauung ist die entsprechende Einschränkung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erforderlich.

## 10. Pflanzflächen

Da das Gewerbegebiet am Ortsrand sich in die bisher freie Landschaft ausdehnt, sind gemäß § 1 BauGB die Belange des Landschaftsschutzes zu beachten. Von der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss ist in Anbetracht der Lage des Gewerbegebietes in der Nähe des unter Landschaftsschutz stehenden alten strategischen Bahndammes eine Eingrünung des Gewerbegebietes entlang seiner westlichen und südlichen Grenze gefordert worden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser anerkannten Belange der Landschaftspflege und des Landschaftsschutzes ist die Festlegung einer entsprechenden Pflanzfläche und einer bestimmten Gruppe von Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation zur Auswahl erforderlichlich.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen bzw. Bodenbeschaffungsmaßnahmen

Bei dem im Plangebiet liegenden Grundbesitz handelt es sich bis auf die Wegeflächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Teil noch von den Eigentümern selbst bewirtschaftet werden. Zunächst ist der Erwerb dieser Flächen durch Tausch vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, hat die Gemeinde bereits Vorkehrungen getroffen. Eine bei Scheitern der Erwerbsverhandlungen möglicherweise angezeigte Enteignung bleibt im Rahmen der Vorschriften des BauGB vorbehalten. Auf die Entschädigungsregelungen nach diesem Gesetz wird hingewiesen.

Nachrangig zu den v.g. Maßnahmen wird ein Umlegungsverfahren, Grenzregelung oder gleichartiges nicht ausgeschlossen.

## 12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Gewerbegebietes

Zur Verwirklichung des Gewerbegebietes soll sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Da die Verkehrserschließung unmittelbar und allein zur Kreisstraße 27 erfolgt, wird es erforderlich, die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen in einem Bauabschnitt herzustellen. Dies soll unverzüglich nach erfolgtem Grunderwerb und gesicherter Finanzierung in Angriff genommen werden.

Die Abwasseranlage mit ihrem Anschluß an das öffentliche Kanalnetz wird im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung durchgeführt.

## 13. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

- a) Äußere Erschließung einschl. Mehrkosten für den Staukanal ca. 300 TDM
- b) Innere Erschließung einschl. Begrünung ca. 380 TDM

Hinzu kommen die Kosten für den Grunderwerb der Erschließungsflächen und Kosten der Zwischenfinanzierung für die Austauschflächen.

#### 14. Finanzierung

Für die Finanzierung sind entsprechende Haushaltsansätze in den nächsten Jahren im Investitionsplan und Investitionshaushalt der Gemeinde vorgesehen. Weiter sind von der Gemeinde Städtebauförderungsmittel zur Finanzierung der Erschließung beantragt.

Die Gemeinde behält sich jedoch bei Ausbleiben der Förderung die Verwirklichung des Gewerbegebietes im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit den künftigen Erwerbern vor.

Für die Begründung:

Grevenbroich, den 10. Mai 1988

Kreis Neuss  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -

  
Nowack  
Kreisverwaltungsrat

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Rates vom 10.05.1988 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 10. Mai 1988

   
Der Bürgermeister Ratsmitglied



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.06.1988 gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 15.06.1988 bis 15.07.1988 öffentlich ausgelegt.

Rommerskirchen, 23.09.1988 I.V.

  
( Welter )  
Erster Beigeordneter



Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates gem. § 10 BauGB vom 25.08.1988 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, 23.09.1988

   
Bürgermeister Ratsmitglied

