

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Hoeningen Nr. 5 „Peter – Nettekoven - Strasse“**  
der Gemeinde Rommerskirchen

Dem Bebauungsplan Hoeningen Nr. 5 „Peter – Nettekoven - Strasse“ wird gemäß §9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) folgende Begründung beigegeben:

**1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Der im Ballungsraum Neuss, Düsseldorf und Köln bestehende große Wohnbedarf dehnt sich zunehmend auf die angrenzenden Städte und Gemeinden aus.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist in der Gemeinde Rommerskirchen als Gemeinde innerhalb der Ballungsrandzone entsprechend groß.

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

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Peter–Nettekoven–Strasse bietet hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Die Lage ist ortsnah und vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar. Die Grundstücke sind durch die bereits einseitig bebaute Peter-Nettekoven-Straße erschlossen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung in besonderer Weise Rechnung getragen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für eine einer ländlichen Struktur angemessenen Bebauung zu schaffen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**2. Lage und Größe des Plangebietes, örtliche Verhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Das Plangebiet befindet sich im Rommerskicher Ortsteil Hoeningen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine etwa 6.480 m<sup>2</sup> große, am nordwestlichen Ortsrand liegende, dreiecksförmige Ackerfläche, westlich der „Peter– Nettekoven– Strasse“.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Ackerfläche, im Nordosten durch den Gubisrather Weg und im Südwesten durch die Zehntstrasse begrenzt. Im Südosten bezieht das Plangebiet die im angrenzenden Baugebiet Hoeningen Nr. 1 „Zur Mühle“ liegende Peter– Nettekoven– Strasse mit ein.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Hoeningen, Flur 8, Flurstück 134, 224 und 198 (teilweise) und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für Einfamilien– bzw. Doppelhäusern werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Bebauung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Um die geplante Bebauung in das Orts- Landschaftsbild einzufügen, wird ein 10,00 m breiter Streifen, im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke als Bauland mit Bindung für Bepflanzung festgelegt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, wird eine weitere „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ im rückwärtigen Bereich des ausgewiesenen Plangebietes ausgewiesen.

### **3. Einzelfestsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Zur Sicherung des überwiegenden Wohngebietscharakters ist es erforderlich, diejenigen Nutzungen auszuschließen, die dem Planungskonzept nicht entsprechen, aber nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind daher die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhanden Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch mehrge-

schossige Baukörper zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m ist ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt.

Zusammen mit einem von 30° - 45° geneigten Dach ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine offene Bauweise, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die für die zu errichtenden Gebäude ausreichend Gestaltungsspielraum lassen.

Die festgesetzten Bauweisen und die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, die städtebauliche Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes zu verwirklichen.

### **3.4 Garagen und Stellplätze**

Im Rahmen der vorgeschlagenen Parzellierung entstehen ca. 8 Hauseinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1- 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 8– 16 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen vorgesehen. Da es sich um freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwich Raum für Stellplätze und Garagen. Dazu sind die Garagen/ Stellplätze in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Nutzer auf dem Grundstück parken ohne den Straßenraum zu verengen.

### **3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, Hoeningen Nr. 5 „Peter– Nettekoven- Strasse“, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten.

Der Eingriff im Bereich der Peter– Nettekoven- Strasse ist bereits über den Bebauungsplan Hoeningen Nr. 1 planungsrechtlich abgesichert worden und somit nicht mehr auszugleichen. Er wird aber bei der Eingriffs– Ausgleichs- Bilanzierung mit dargestellt. Bei der ausgewiesenen Baulandfläche handelt es sich um bisher als Ackerland genutzte Flächen.

Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke wird ein 10,0 Meter breiter Pflanzstreifen, als Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, auf dem je 100 qm 1 Obstbaum alter rheinischer Sorte anzupflanzen ist. Die angrenzende dreiecksförmige Fläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, auf der eine Obstwiese anzupflanzen ist. Sie dient zugleich der Ortsrandeingrünung. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung des Orts- Landschaftsbildes, der ökologischen Aufwertung der eher strukturarmen Gärten, da sie Vernetzungsfunktionen übernehmen und einen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bieten.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

Demnach stehen den 11.630 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 18.448 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Durch die vorgesehene Flächenausweisungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft kann der entstehende Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der Überschuß von 6.818 Ausgleichspunkten steht für zukünftige Eingriffe der Gemeinde zur Verfügung.

#### **4. Ver- und Entsorgung; Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG und der Rhenag.

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

Zur Abwasserentsorgung wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peter– Nettekoven– Strasse angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Villau zugeführt.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes NW 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.

Aus Bautätigkeiten im Umfeld ist bekannt, dass bei etwa 1,00 m unter Geländeoberfläche sandige, z.T. kiesige Bodenschichten auftreten, die jedoch nicht gleichmäßig durchgehen, sondern lokal mit lehmigen und tonigen Schichten durchsetzt sind. Ein für das Plangebiet vorliegendes Hydrogeologisches Gutachten weist nach, daß das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Insofern wird dem §51 a LWG gefolgt und eine Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken in Form von Mulden oder Muldenrigolen festgesetzt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

#### **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen somit auf Flächen von

vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Planverfahren konkretisiert und bilanziert. Die Kompensationsmaßnahmen bestehen in einer gezielten ökologischen Aufwertung der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes.

Die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Darstellung der aufzuwertenden Flächen, innerhalb des Bebauungsgebiet, sind der Begründung beigelegt.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Grundstücke im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen sind.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist lediglich eine Parzellierung der Grundstücke erforderlich, damit nach Lage, Form und Größe für die baulichen und sonstigen Nutzungen zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1 Altablagerungen und Altlasten**

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

### **7.2 Kampfmittel**

Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

### **7.3 Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und –befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenkpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Bauherren werden zudem aufgefordert, den Baubeginn frühzeitig der Aussenstelle Overath bekanntzugeben.

## **7.4 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Mühlenbusch“, Zone III B. Die in der ordnungsbehördlichen Verordnung, Amtsblatt Nr. 16/ 1995, festgeschriebenen Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten.

## **8. Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist Zweck der Ausweisung von Bauland im Bereich des Plangebietes und wird derzeit in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Die Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung Düsseldorf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Verfügung vom 03.11.2000 erteilt.

In der im Verfahren befindlichen 19. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rommerskirchen wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

## **9. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen zur Realisierung**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Sämtliche Kosten für Planung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Grundstücksveräußerung gedeckt.

Rommerskirchen, den 16.10.03  
Der Bürgermeister  
i.A.

(Friedrich)  
Planungsamtsleiter

---

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 16.10.2003 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 23.10.2003

(Der Bürgermeister)